ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO CLASSE ÚNICA DE COTAS DO INVITATO DIRETTO REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 61.793.651/0001-70

("**Classe**")

Registro da oferta das Cotas nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/301, concedido em 19 de agosto de 2026, por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), e das demais disposições legais aplicáveis, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") da Oferta (abaixo definida), bem como de administrador fiduciário da Classe, regido por seu regulamento em vigor ("**Regulamento**") e gerido pela **PORTOFINO GESTAO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 758, conj. 111, Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob nº 17.590.181/0001-56, devidamente credenciada pela CVM, para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 13.294, de 18 de setembro de 2013 ("**Gestora**"), comunica, por meio deste anúncio ("**Anúncio de Início**"), o início da oferta pública de distribuição primária, registrada pelo rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "a" da Resolução CVM 160 ("**Oferta**"), para distribuição de até *1.944.948 (um milhão, novecentos e quarenta e quatro mil, novecentos e quarenta e oito)* cotas, em séries únicas, todas nominativas e escriturais, conforme as características constantes do Regulamento da Classe ("**Cotas**"), no valor de R$ 102,83 (cento e dois reais e oitenta e três centavos) ("**Preço de Emissão**"), sem considerar o custo unitário de distribuição, perfazendo o valor total de até:

R$ 199,999,002.84
(cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove milhões e dois reais e oitenta e quatro centavos)

A Oferta não contará com a possibilidade de emissão de cotas do lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

No âmbito da Oferta, o custo unitário de distribuição corresponde ao montante de R$ 0,08 (oito centavos) por Cota e é englobado no preço de integralização pago por cada investidor, exclusivamente quando da 1ª (primeira) integralização de Cotas. Tal valor inclui toda e qualquer despesa relacionada à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta.

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

Cronograma da Oferta e Prazo de Distribuição:

Internal Use Only

• Divulgação do Anúncio de Início	**19/08/2026**
• Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	**24/08/2026**
• Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	**26/08/2026**
• Início do período para negociação do Direito de Preferência, entre Cotistas, exclusivamente no Escriturador	**26/08/2026**
• Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência na B3	**08/09/2026**
• Encerramento do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador	**08/09/2026**
• Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador	**09/09/2026**
• Liquidação do Direito de Preferência	**09/09/2026**
• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	**10/09/2026**
• Divulgação do Primeiro Comunicado de Modificação de Oferta	**11/09/2026**
• Início da Oferta e do período de subscrição	**14/09/2026**
• Data limite para o encerramento do período de subscrição	**16/09/2026**
• Data prevista para a liquidação da Oferta	**18/09/2026**
• Data limite para a divulgação do Anúncio de Encerramento	**15/02/2027**

DIVULGAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e os demais documentos da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

Administradora e Coordenadora Líder: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO**

INVITATO DIRETTO REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: [Site | Portofino MFO] (neste website clicar em "Fundos", depois clicar em "**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO INVITATO DIRETTO REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**", em seguida clicar em "Documentos de Oferta", e, então, localizar a opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO INVITATO DIRETTO REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**", e, então, clicar na opção desejada); e

Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO INVITATO DIRETTO REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e nos demais documentos da Oferta.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS NOS TERMOS DO ART. 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AO FUNDO E À CLASSE ÚNICA E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O REGULAMENTO E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Rio de Janeiro 11 de setembro de 2026.

Internal Use Only

Administradora e Coordenador Líder

Gestora

PORTOFINO GESTAO DE RECURSOS LTDA.

Internal Use Only