

# ANÚNCIO DE INÍCIO

## DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA SUBCLASSE ÚNICA DA CLASSE ÚNICA DO LESTE REAL ESTATE BTS US MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO – CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 64.090.492/0001-36

Registro CVM de Funcionamento do Fundo sob o nº 0591416, obtido em 17 de dezembro de 2025  
Classificação ANBIMA: Fundo de Investimento Financeiro, tipo "Multimercado Estratégia"  
Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FIF/PRI/2026/065, em 29 de abril de 2026

Administrado por



**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

CNPJ nº 59.281.253/0001-23  
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte)  
Botafogo – Rio de Janeiro/RJ  
("Administradora")

Gerido por



**LESTE FINANCIAL SERVICES GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

CNPJ nº 17.036.001/0001-99  
Rua Dias Ferreira, nº 190, 6º andar,  
Leblon – Rio de Janeiro/RJ  
("Gestora")

No montante de, inicialmente,

**R\$ 100.000.000,00\***

(cem milhões de reais)

A **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LESTE REAL ESTATE BTS US MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO – CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de fundo de investimento financeiro, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 64.090.492/0001-36 ("Classe" ou "Fundo"), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com endereço na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora") e gerido pela **LESTE FINANCIAL SERVICES GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Dias Ferreira, nº 190, 6º andar, Leblon, CEP 22431-050, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 17.036.001/0001-99, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários na categoria "gestor de recursos", por meio do Ato Declaratório CVM nº 16.472, de 12 de julho de 2018 ("Gestora") (sendo o Fundo, a Gestora e a Administradora, em conjunto, os "Ofertantes"). A coordenação da oferta das cotas Fundo ("Oferta") será conduzida pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** acima qualificada, na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme definida abaixo) ("Coordenador Líder"), e a **ONE CORPORATE ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Nova Lima, estado de Minas Gerais, na Alameda Oscar Niemeyer, nº 132, 14º andar, sala 1.402, Vale do Sereno, CEP 34006-049, inscrita no CNPJ sob o nº 26.902.872/0001-39 ("Coordenador Contratado" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), nos termos do art. 26, inciso VI, alínea "b", da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160").

Com relação ao público-alvo da Oferta, a Oferta é destinada a investidores qualificados, nos termos do art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30" e "Investidores Qualificados"); observado o disposto no Regulamento.

Os Ofertantes comunicam o início, na presente data, da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse única do Fundo ("Cotas") no âmbito da Oferta. A Oferta tem por objeto, inicialmente, a distribuição de até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, todas nominativas e escriturais, pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante inicial de até R\$100.000.000,00 (cem milhões) ("Primeira Emissão" e "Montante Inicial da Oferta", respectivamente). O Preço de Integralização será equivalente ao Preço de Emissão.

No âmbito da Primeira Emissão, poderão ser emitidas, inicialmente, até 1.000.000 (um milhão) de Cotas no âmbito da Oferta, podendo tal valor ser reduzido em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude do exercício da opção do Lote Adicional.

Será admitida, nos termos dos arts. 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que atingido o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), equivalente a 300.000 (trezentas mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, poderá encerrar a Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento.

## II. LOCAIS DE ACESSO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO

O Anúncio de Início, bem como eventuais documentos adicionais da Oferta, estarão disponíveis nos seguintes endereços e nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e Fundos.NET:

- **Administradora**

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-servicing>

Para acessar os documentos da Oferta, neste website clicar na barra de pesquisa e, em seguida buscar por "Leste Real Estate BTS US Master Fundo de Investimento Financeiro Multimercado", e, então, localizar a opção desejada.

- Gestora**  
 Website: <https://www.leste.com/>  
 Para acessar os documentos da Oferta, neste website clicar em “Fundos”, em seguida buscar por “Leste Real Estate BTS US Master Fundo de Investimento Financeiro Multimercado”, e, então, localizar a opção desejada.
- Coordenador Líder**  
 Website: <https://www.btgpactual.com/asset-servicing>  
 Para acessar os documentos da Oferta, neste website clicar na barra de pesquisa e, em seguida buscar por “Leste Real Estate BTS US Master Fundo de Investimento Financeiro Multimercado”, e, então, localizar a opção desejada.
- Coordenador Contratado:**  
 Website: <https://investimentos.one/ofertaspublicas/>  
 Para acessar os documentos da Oferta, neste website clicar em “Leste Real Estate BTS US Master Fundo de Investimento Financeiro Multimercado” para baixar a documentação da Oferta).
- Comissão de Valores Mobiliários (CVM)**  
 Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>  
 Para acessar o Anúncio de Início, neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas em Análise”, e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Outros Fundos”, em seguida, buscar por “Leste Real Estate BTS US Master Fundo de Investimento Financeiro Multimercado”, e, então, localizar a opção desejada.
- Fundos.NET:**  
 Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>  
 Para acessar o Anúncio de Início, neste website acessar a página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Leste Real Estate BTS US Master Fundo de Investimento Financeiro Multimercado”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada.

### III. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, conforme artigo 26 inciso VI, alínea “b” da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 da Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. Nos termos do art. 27, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, a Oferta foi dispensada de elaboração de lâmina e prospecto preliminar e/ou definitivo, por se tratar de uma oferta de cotas de fundo de investimento financeiro fechado destinado a Investidores Qualificados.

### IV. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

**Cronograma da Oferta e Prazo de Distribuição:** A Oferta inicia-se nesta data e encerrar-se-á com a publicação do anúncio de encerramento, nos termos do Art. 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”). O Anúncio de Encerramento será publicado no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados desta data, ou quando da distribuição da totalidade das cotas da Classe objeto da Oferta ou na data de atingimento do Montante Mínimo, o que ocorrer primeiro, nos termos do Art. 49 e do Art. 76 da Resolução CVM 160.

**Cronograma Estimado das Etapas da Oferta:** Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista¹
1	Requerimento e Concessão de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	29/04/2026
2	Início das Apresentações a Potenciais Investidores (Roadshow)	29/04/2026
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	05/05/2026
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	10/06/2026
5	Procedimento de Alocação	12/06/2026
6	Liquidação da Oferta	15/06/2026
7	Data Máxima para Publicação do Anúncio de Encerramento	26/10/2026

<sup>1</sup> Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior à indicada acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

## VI. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA PODEM SER OBTIDAS POR MEIO DOS ENDEREÇOS INDICADOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

OS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS E SERÃO LIQUIDADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, DE ACORDO COM O CRONOGRAMA ACIMA.

NOS TERMOS DO ART. 27, PARÁGRAFO 1º DA RESOLUÇÃO CVM 160, A OFERTA FOI DISPENSADA DE ELABORAÇÃO DE LÂMINA E PROSPECTO PRELIMINAR E/OU DEFINITIVO, POR SE TRATAR DE UMA OFERTA DE COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO FECHADO DESTINADO A INVESTIDORES QUALIFICADOS.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DISPONIBILIZADOS NO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE OU DOS ATIVOS POR ELA INVESTIDOS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO REGULAMENTO. CONSIDERANDO O PÚBLICO-ALVO DA CLASSE, NOS TERMOS DO REGULAMENTO, AS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, OBSERVADO, AINDA, O DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CVM 160 E NO REGULAMENTO.

O FUNDO, A CLASSE E AS COTAS DO FUNDO NÃO SÃO QUALIFICADAS COMO “VERDE”, “SOCIAL”, “SUSTENTÁVEL” OU TERMOS CORRELATOS.

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS E A PRIMEIRA EMISSÃO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER, À CVM E/OU NO FUNDOS.NET, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS ACIMA.



COORDENADOR LÍDER

COORDENADOR CONTRATADO



A data deste Anúncio de Início é 29 de abril de 2026.