

# COMUNICADO AO MERCADO

## 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")

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", vêm comunicar ao mercado, nos termos do artigo 67, da Instrução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), a alteração na oferta pública de até 1.000.000 (um milhão) de cotas, todas nominativas e escriturais, da 1ª emissão de cotas da Classe ("Oferta"), tendo em vista a (i) alteração do Regulamento para (a) inclusão da vedação à realização de operações pela Classe que gerem alavancagem, observada a inclusão de Fator de Risco sobre o tema em relação à possibilidade de alavancagem por fundos investidos pela Classe no exterior; e (b) detalhamento sobre os encargos da Classe, a fim de esclarecer que as despesas com emolumentos e comissões pagas por operações da carteira da Classe inclui também as despesas relacionadas às operações com derivativos, bem como para (ii) divulgar novo Cronograma Indicativo da Oferta nos termos deste comunicado ao mercado, contando com a alteração da data de encerramento do período de coleta de intenções de investimento.

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

### I. PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Em razão das alterações descritas neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, em cumprimento ao disposto no §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta, mediante envio de documento de aceitação da oferta, serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder nos termos deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à data de recebimento da referida comunicação ("Período de Desistência"), ao Coordenador Líder, o seu interesse em revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação junto ao Coordenador Líder por meio de mensagem eletrônica ou correspondência, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, em não revogar sua aceitação. Qualquer comunicação enviada ao Coordenador Líder após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor à Oferta. O Período de Desistência foi devidamente acrescido ao Cronograma da Oferta, conforme ilustrado acima no item acima.

### II. NOVO CRONOGRAMA

Em atendimento ao disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160, é disponibilizado aos Investidores da Oferta, nesta data, este Comunicado ao Mercado, contemplando as modificações do Cronograma Indicativo da Oferta, de forma a (a) incluir o período de desistência para os Investidores que já tenham aderido à Oferta; e (b) incluir a data de nova disponibilização do presente Comunicado, em decorrência da referida modificação.

Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:

| Ordem dos Eventos | Evento | Data Prevista¹ |
|-------------------|--------|----------------|
|-------------------|--------|----------------|

|    |                                                                                                        |            |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1  | Requerimento e Concessão de Registro Automático da Oferta na CVM<br>Divulgação deste Anúncio de Início | 29/04/2026 |
| 2  | Início das Apresentações a Potenciais Investidores (Roadshow)                                          | 04/05/2026 |
| 3  | Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento                                               | 05/05/2026 |
| 4  | Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta                                                      | 05/06/2026 |
| 5  | Início do Período de Desistência em decorrência de Modificação da Oferta                               | 05/06/2026 |
| 6  | Encerramento do Período de Desistência em decorrência de Modificação da Oferta                         | 12/06/2026 |
| 7  | Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento                                         | 19/06/2026 |
| 8  | Procedimento de Alocação                                                                               | 22/06/2026 |
| 9  | Liquidação da Oferta                                                                                   | 24/06/2026 |
| 10 | 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.

### III. LOCAIS DE ACESSO DESTE COMUNICADO

O presente Comunicado ao Mercado, 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 “Comunicado ao Mercado” ou a opção desejada.

#### IV. 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 Comunicado ao Mercado é 08 de junho de 2026.