

LESTE

Oferta Pública Primária de Cotas da Primeira
Emissão da Classe Única de Cotas do

LESTE RENDA BTS FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO

No montante total de, inicialmente,
R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)

MIAMI

NEW YORK

SÃO PAULO

RIO DE JANEIRO

BOGOTÁ

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**



Disclaimer

Esta apresentação (“Material Publicitário”) foi preparada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM (“Coordenador Líder”) e pela Leste Financial Services Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”), no âmbito da oferta pública primária das cotas de emissão do Leste Renda BTS Fundo De Investimento Financeiro Multimercado (“Oferta”, “Cotas” e “Fundo”, respectivamente), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Instrução CVM 160”), e demais leis e regulamentações aplicáveis, tendo sido elaborada com base em informações prestadas pela Gestora e pelo Fundo e constantes do Regulamento (conforme abaixo definido) e não implica, por parte do Coordenador Líder e/ou da Gestora, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta ou Cotas objeto deste Material Publicitário e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como os informes periódicos enviados pela administradora do Fundo, a BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM (“Administradora”), em especial a seção “Fatores de Risco” disponível no Regulamento, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Oferta e às Cotas descritos no presente material, os quais que devem ser considerados para os investimentos nas Cotas.

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

O Coordenador Líder e a Gestora tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Gestora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessária, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas do Fundo.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Disclaimer

A Oferta será realizada sob o rito automático de distribuição, sem análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea (b), da Instrução CVM 160, e é destinada a investidores qualificados, que busquem rentabilidade compatível com a política de investimento, composição e diversificação da carteira do Fundo e que aceitem os riscos associados aos investimentos realizados pelo Fundo, conforme previsto no Regulamento.

- A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM.
- A OFERTA É DESTINADA AO INVESTIDOR QUALIFICADO. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE SER REPRODUZIDO OU DIVULGADO A QUAISQUER TERCEIROS SEM A PRÉVIA ANUÊNCIA DO COORDENADOR LÍDER E DA GESTORA. A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.
- ANTES DE DECIDIR INVESTIR NAS COTAS DO FUNDO, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM LER O REGULAMENTO DO FUNDO, E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA, DE MODO A OBTER UMA DESCRIÇÃO MAIS DETALHADA DAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA E DOS RISCOS ENVOLVIDOS. O REGULAMENTO PODERÁ SER OBTIDO JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E/OU À ADMINISTRADORA.
- ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.
- A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. OS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES NESTA CARTEIRA PODEM NÃO POSSUIR LIQUIDEZ IMEDIATA, PODENDO SEUS PRAZOS E/OU RENTABILIDADE VARIAR DE ACORDO COM O VENCIMENTO OU PRAZO DE RESGATE DE CADA ATIVO, CASO SEJA NEGOCIADO ANTECIPADAMENTE.
- O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A GESTORA DA CARTEIRA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.
- O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER (OU DOS TERCEIROS HABILITADOS PARA PRESTAR TAIS SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS), DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.
- AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUI. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL ÀS DISPOSIÇÕES QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.
- ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ EM CONSONÂNCIA COM AS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ELABORADO PELA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS – ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA A ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS (“CÓDIGO ANBIMA”), ASSIM COMO COM AS NORMAS EMANADAS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E A ANBIMA NÃO GARANTEM A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.
- AO CONSIDERAR A AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO SOBRE O FUNDO.
- QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Estratégia de Investimento

A Leste desenvolveu uma plataforma escalável de originação e underwriting voltada predominantemente para financiar a construção de imóveis comerciais build-to-suit (BTS) em todo os Estados Unidos.

O Leste Renda BTS Fundo de Investimento Financeiro Multimercado é um veículo de investimento fechado com foco em financiar via crédito a construção de imóveis comerciais do tipo BTS que possuem contratos de aluguel atípicos de longo prazo com inquilinos de primeira linha.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Resumo da Oferta

VISÃO GERAL DO FUNDO

OFERTA:

1ª Emissão de Classe Única de Cotas do Leste Renda BTS Fundo de Investimento Financeiro Multimercado

GESTOR:

Leste Financial Services Gestão de Recursos Ltda

ADMINISTRAÇÃO:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

PRAZO E DISTRIBUIÇÃO:

4 anos de prazo estimado¹ e distribuições trimestrais de dividendos²

DESTAQUES DA ESTRATÉGIA

RENTABILIDADE:

Rentabilidade anual esperada de CDI + 5,2%²

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO:

Exposição internacional via crédito privado imobiliário nos EUA para build-to-suit (BTS)

ALTA DIVERSIFICAÇÃO:

Portfólio inicial de 50+ posições performando desde o primeiro dia

BAIXA VOLATILIDADE:

Posições de crédito com juros pré-fixado e hedge cambial

GESTÃO PROFISSIONAL:

Originação e gestão de ativos feito pelo Grupo Leste, gestora com sede nos EUA e mais de R\$18 bilhões sob gestão³

1. Prazo de quatro anos com prorrogação de mais um ano após aprovação pelo gestor.

2. Estas são projeções internas da Leste e contêm diversas suposições sobre condições e eventos econômicos futuros que podem não se concretizar. Tais projeções e seus pressupostos estão sujeitos a alterações sem aviso prévio. A TIR líquida é calculada subtraindo as taxas de administração, performance e despesas da TIR bruta. A TIR líquida não considera impostos.

3. Em 31 de março de 2025, os Ativos Sob Gestão ("AUM") do Grupo Leste (a "Empresa" ou "Leste") incluem os compromissos agregados captados pelas entidades do Grupo desde sua fundação. As entidades da Leste incluem três empresas registradas na Securities and Exchange Commission ("SEC") dos Estados Unidos, veículos de co-investimento relacionados e a Leste Clearway Capital, registrada como Exempt Reporting Adviser. O AUM também considera os valores contábeis da Aliya Capital Partners ("Aliya"), afiliada da Leste, com 50% de participação da Leste Holding Além disso, o AUM inclui as entidades brasileiras registradas sob a supervisão da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Esse valor inclui o NAV do Leste Opportunity Real Estate ("LORE") e das estratégias líquidas da Leste, excluindo-se quaisquer ativos sob gestão da Lendmarq, plataforma de originação de crédito afiliada.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Características da Oportunidade



TESE

- Crédito privado com garantia imobiliária nos Estados Unidos
- Investimento em reais (R\$) com proteção a variação cambial



DIVERSIFICAÇÃO

- Portfólio diversificado de projetos imobiliários build-to-suit (BTS)
- Contratos BTS já locados para inquilinos de primeira linha



RETORNO ALVO

- Retorno líquido estimado de CDI + 5,2% para os investidores
- Distribuições trimestrais de rendimentos



PRAZO

- Período de investimento de quatro (4) anos
 - Três (2) anos de distribuição de juros
 - Dois (2) anos de distribuição de principal e juros



VOLATILIDADE

- Portfólio composto por créditos privados nos EUA com taxas pré-fixas e baixa volatilidade
- Hedge cambial oferece uma estabilidade adicional as oscilações da moeda



EQUIPE

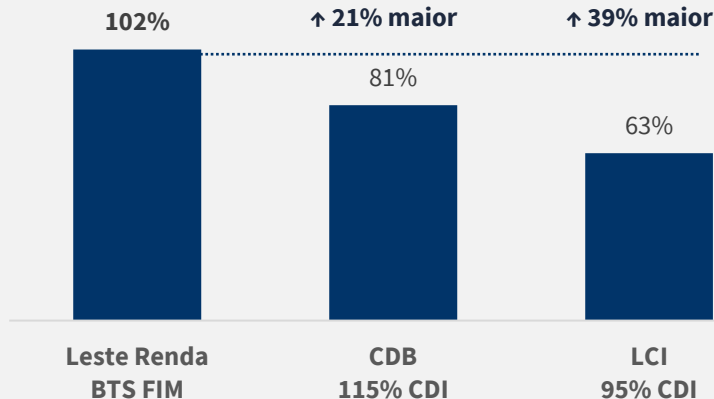
- A Leste possui um time de gestores experientes com mais de US\$8 bilhões em capital alocado nos Estados Unidos
- Sediado em Miami e com escritório em Nova Iorque, o time possui origemação e gestão *en loco*

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Simulação de Investimento

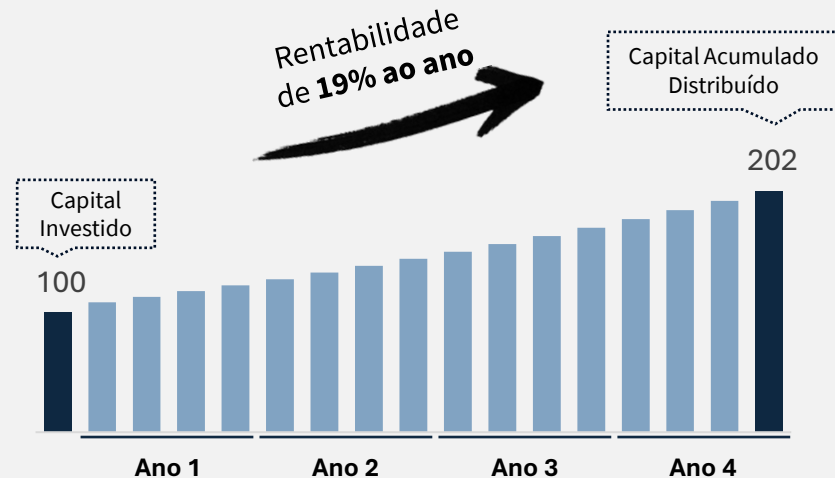
COMPARATIVO DE RETORNOS

Simulação de Rentabilidade Comparativa



RETORNO ESTIMADO DO FUNDO

Simulação de Rentabilidade (base R\$100)



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

01. Grupo Leste

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

O **Grupo Leste** é uma plataforma de investimentos alternativos global, com DNA brasileiro. Com presença nos Estados Unidos, Brasil e Colômbia, a empresa foi fundada por Emmanuel Rose Hermann em 2014 com o objetivo de oferecer oportunidades de investimento sob medida em classes de ativos, como Real Estate (Equity, Crédito e Desenvolvimento), Private Equity (Late Stage e Growth) e Situações Especiais (Crédito Direto).



Mais de **R\$ 18 bilhões** em ativos sob gestão¹



3 verticais de investimentos



100+ profissionais distribuídos em três continentes

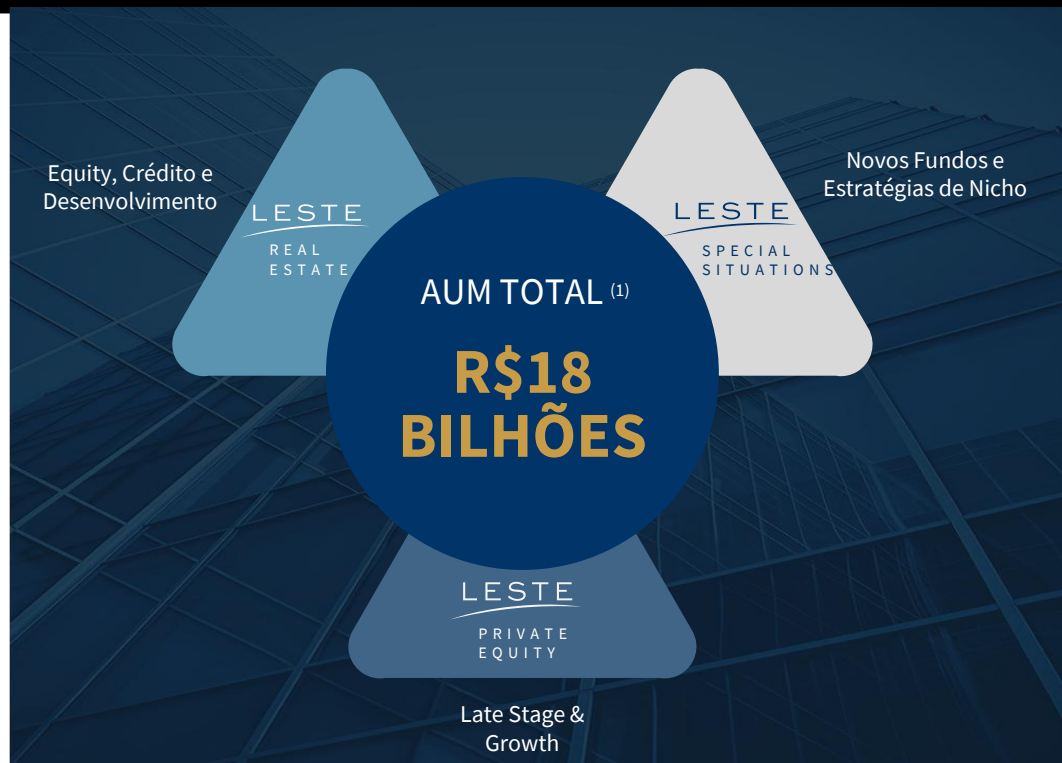


Presença estratégica em **5 escritórios**



Registro nas agências **CVM** e **SEC**²

1. Em 31 de março de 2025, os Ativos Sob Gestão ("AUM") do Grupo Leste (a "Empresa" ou "Leste") incluem os compromissos agregados capturados pelas entidades do Grupo desde sua fundação. As entidades da Leste incluem três empresas registradas na Securities and Exchange Commission ("SEC") dos Estados Unidos, veículos de co-investimento relacionados e a Leste Clearway Capital, registrada como Exempt Reporting Adviser. O AUM também considera os valores contábeis da Aliya Capital Partners ("Aliya"), afiliada da Leste, com 50% de participação da Leste Holding. Além disso, o AUM inclui as entidades brasileiras registradas sob a supervisão da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Esse valor inclui o NAV do Leste Opportunity Real Estate ("LORE") e das estratégias líquidas da Leste, excluindo-se quaisquer ativos sob gestão da Lendmarq, plataforma de originação de crédito afiliada.
2. O registro como consultor de investimentos não implica qualquer nível específico de qualificação ou treinamento. As comunicações orais e escritas recebidas de um consultor fornecem informações a serem consideradas na decisão de contratar ou manter tal consultor. A Leste USA, LLC também é corretora registrada na FINRA.



**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

SÓCIOS-FUNDADORES

Combinamos uma abordagem ágil e empreendedora, com processos de alto nível institucional, vasta experiência em mercados de capitais e network exclusivo para originar oportunidades únicas de investimento.



EMMANUEL HERMANN – SÓCIO FUNDADOR

- » Emmanuel fundou o Grupo Leste em 2014 e possui mais de 32 anos de experiência no mercado financeiro.
- » Antes de fundar o Grupo Leste, Emmanuel foi Vice Presidente Senior, Diretor Estatutário e membro do Comitê Executivo do Banco BTG Pactual, onde passou mais de 22 anos de sua carreira. Antes de participar da formação do BTG Pactual, Emmanuel liderou a mesa de Global Emerging Market Equity e foi Head de LATAM de Equity Derivatives e Produtos Estruturados do UBS. No início de sua carreira, Emmanuel foi Head da divisão de Equities e Head do Asset Management enquanto sócio do Banco Pactual.



STEPHAN DE SABRIT - MANAGING PARTNER

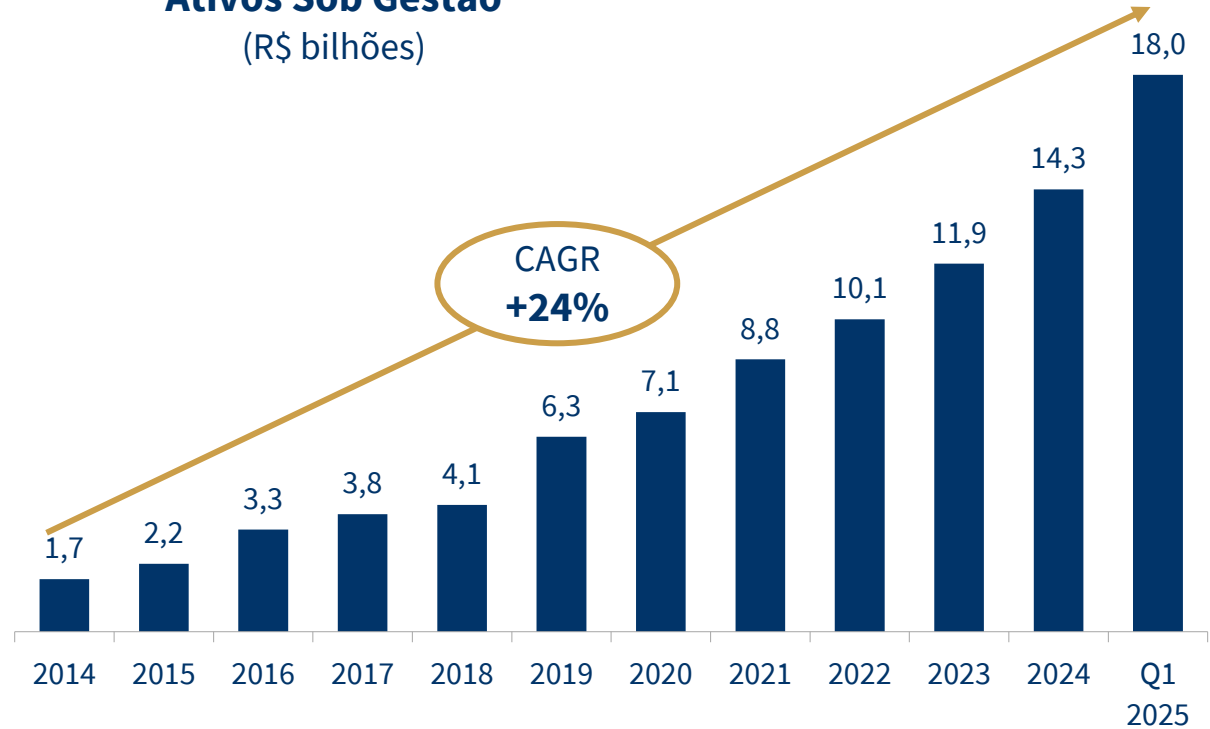
- » Stephan possui mais de 27 anos de experiência no mercado financeiro e se juntou ao Grupo Leste em 2015.
- » Stephan é o Head das unidades de negócio de Real Estate, Crédito e Capital Markets. Ele também faz parte do Comitê Executivo da Leste. Antes de se juntar ao Grupo Leste, Stephan foi sócio e portfolio manager do departamento de crédito estruturado da Polo Capital onde administrava um portfólio de R\$ 1,3 bilhões. Anteriormente, Stephan foi Managing Director da área de Investment Banking da Planner Corretora em São Paulo, onde coordenou a emissão de mais de R\$ 2 bilhões de dívida. Stephan foi sócio fundador do Bulltick, uma corretora de valores imobiliários nos EUA, e desempenhou um papel significativo na criação de um fundo de títulos lastreados em ativos nos EUA de US\$ 980 milhões.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

**Crescimento
consistente
ano a ano em
Ativos Sob
Gestão¹**



Ativos Sob Gestão (R\$ bilhões)



1. Esses números são calculados internamente pela Leste e referem-se a 31 de março de 2025. Esses dados são usados exclusivamente para fins de marketing e podem diferir do que é divulgado em documentos regulatórios.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Equipe especializada e dedicada

Equipe de Investimento



Liderança									
Equity & Crédito Imobiliário									+16
Private Equity & Venture Capital									
Special Situations & Estratégias de Nicho		+12							
Relações com Investidores					+3				
Financeiro & Operações					+27				
Risco				+2					
Jurídico & Compliance				+7					

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Busca continua pela geração de valor para os nossos investidores

Combinando talento, oportunidade e estrutura institucional, somos capazes de extrair o máximo de valor para os nossos investidores. Alinhamento de interesses, sócios e colaboradores investem lado a lado com nossos clientes.



BUSCA PELOS MELHORES TALENTOS

Nosso modelo de atuação foi desenvolvido para atrair os melhores profissionais do mercado. Sócios e colaboradores estão alinhados com o sucesso dos resultados dos investimentos.



INVESTIMENTO DE FORMA OPORTUNÍSTICA EM DIVERSAS CLASSES DE ATIVOS

Nos concentramos em estratégias guiadas por forças disruptivas, tendências demográficas, deslocamentos de mercado e oportunidades de distress.

Isso nos permite investir de forma oportunística em todos os ciclos de mercado e em classes de ativos tradicionais e de nicho.



ESTRUTURA INSTITUCIONAL ROBUSTA

A Leste Financial Services gerencia o centro de serviços compartilhados de todo o Grupo Leste: jurídico, compliance, financeiro, TI e gestão de risco.

A Leste Capital Markets fornece serviços de relações com investidores e marketing para todas as unidades de negócio.



CAPITAL PROPRIETÁRIO

Os sócios ancoram novas estratégias, garantindo o alinhamento completo de interesses com nossos clientes.

Essa fonte de capital estável e de longo prazo fornece uma base sólida para nosso crescimento dinâmico.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

02. Mercado de Crédito Imobiliário Privado Americano

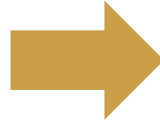
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Por Que Crédito Imobiliário?



**US\$4,7
trilhões**

Endividamento total do
setor imobiliário
excluindo o residencial¹



**US\$934
bilhões**

Dívida imobiliária
vencendo entre
2025 e 2026¹



**US\$380
bilhões**

“Funding Gap”¹

**OPORTUNIDADE PARA INVESTIR NO MERCADO DE
CRÉDITO IMOBILIÁRIO PRIVADO**

1. 11 de fevereiro de 2025 / *Property Type Mix Varies by Capital Source* | MBA

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Razão do “Funding Gap”

A demanda por crédito continua alta, porém a redução da oferta de crédito bancário criou uma oportunidade única para os demais credores

Wall Street Is Booming, but Banks Are in a Lending Rut

Weak loan growth is a worry, particularly for regional lenders

By Telis Demos [Follow](#)

Jan 31 2025 5:30 am ET

Banks are tightening credit

Banks tightened lending standards at year-end.

Lending | Jan. 01, 2025

2025 Lending Outlook: Cautious Optimism

Falling interest rates are expected to fuel borrowing activity at community banks. We examine the prospects for commercial, consumer/mortgage and ag lending in the new year.

Deteriorating office loans stress US regional banks' CRE portfolios

By Niket Nishant and Manya Saini

October 29, 2024 6:54 AM EDT · Updated 4 months ago



Top US banks brace for lowest lending incomes in almost 2 years

Loan growth has been sluggish as higher interest rates have deterred borrowers

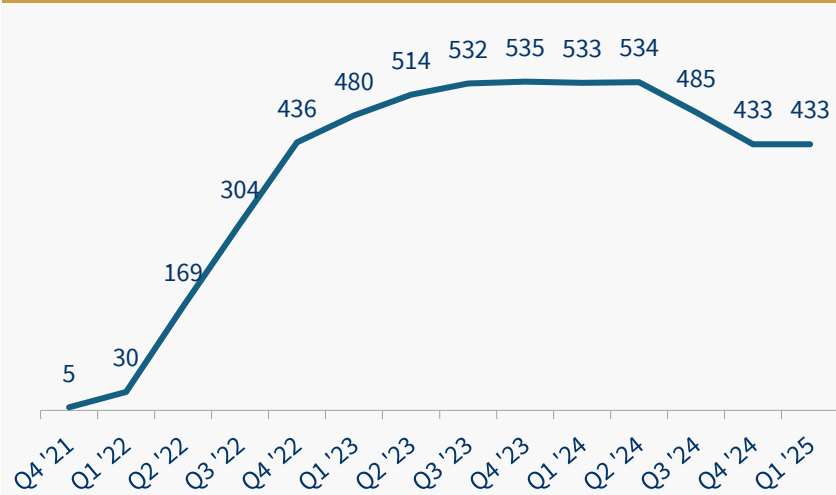
Fonte: Wall Street Journal (2025); KPMG Federal Reserve SLOOS Overview (2025); Independent Banker 2025 Lending Outlook (2025); Financial Times (2024); Reuters (2024)

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Por Que Investir Agora?

A melhora das perspectivas de mercado ainda não foram manifestadas nas taxas de juros americanas, criando assim um momento excepcional para investir em crédito

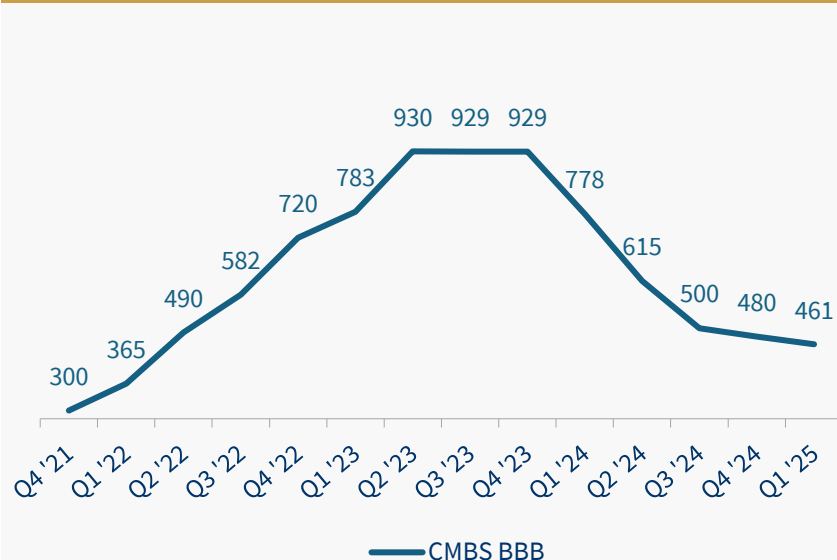
**Taxa Livre de Risco (SOFR) a Termo de 1 Mês
(em pontos-base)¹**



1. Federal Reserve Economic Data (2025)

2. Greenstreet (2025) and observable market pricing

**Spreads de Crédito
(em pontos-base)²**

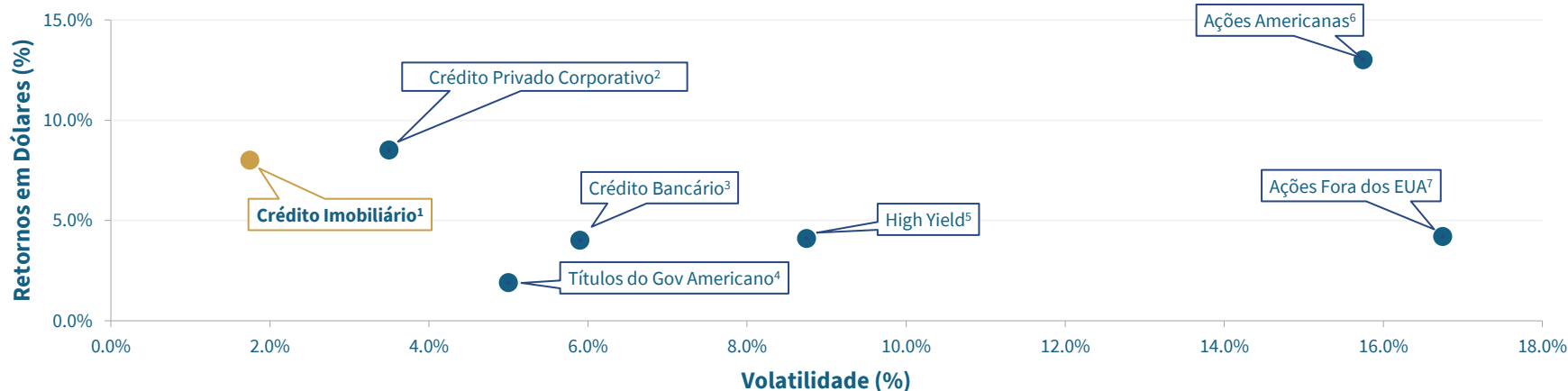


**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Risco vs Retorno Atrativo *Vis à Vis* Outras Classes de Ativos

Na última década, o mercado de crédito privado imobiliário entregou uma relação risco vs. retorno atrativa

Média Anual de Retorno em Dólares vs. Volatilidade nos Últimos 10 Anos (2014 - 2024)



1. Gilberto Levy Index (2024); 2. Cliffwater Direct Lending Index (2024); 3. Morningstar LSTA U.S. Leveraged Loan 100 Index Total Return (2024); 4. Bloomberg U.S. Aggregate Bond Total Return U.S. Index (2024); 5. Bloomberg High-yield Corporate Bond Total Return U.S. Index (2024); 6. S&P 500 Index (2024); 7. MSCI ACWI (excluding U.S.) Net Return Index.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

03. Plataforma de Crédito do Grupo Leste

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Nossas Plataformas de Originação

Crescimento focado em plataformas de originação que potencializam a alocação de capital



Escalabilidade

Maximização da eficiência, do acesso e do poder de barganha.



Demanda institucional

Valida a credibilidade da plataforma e garante um fluxo contínuo de capital para impulsionar o crescimento.



Mercados em expansão

Foco em mercados impulsionados por uma forte demanda por financiamento alternativo.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Principais Características do Investimento

A estratégia de investimento da plataforma de crédito da Leste é defensiva e descorrelacionada



Proteção do Capital



Desinvestimento Pré-Definido



Estruturação



Competição Limitada

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Processo de Investimento

Processo contínuo de originação, análise e monitoramento que visa entregar resultados consistentes



**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Fundo Flagship de Crédito Imobiliário

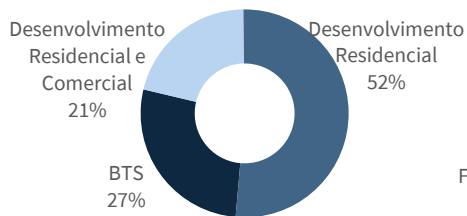
A Leste investe em crédito imobiliário nos EUA desde 2016 através do seu fundo flagship

Principais Métricas

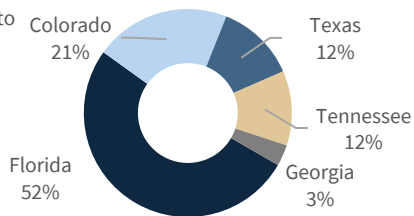
Além da tese de BTS, esse fundo financia a construção e reforma de empreendimentos residenciais e comerciais:

- Capital Investido: **US\$536 milhões¹**
- Posições: **73²**
- LTV médio: **63,9%³**
- Taxa de Juros média em Dólares: **11,09%⁴**

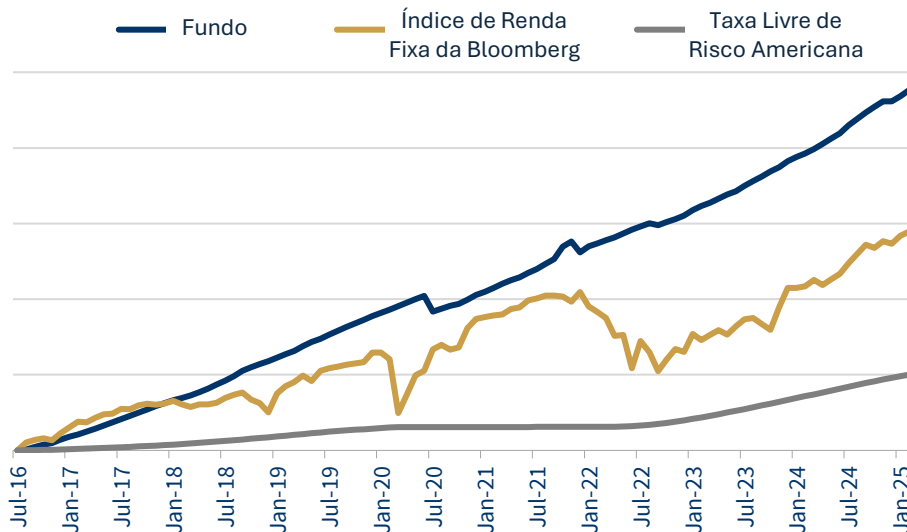
Tipos de Ativos⁵



Distribuição Geográfica⁵



Geração de Alpha no longo prazo (Jul -16 = 100)



1. Esse valor inclui todos os recursos comprometidos nas estratégias de crédito da Leste nos Estados Unidos, mesmo aqueles que não são geridos pela Leste Credit US (IA), LLC. Nem todo o capital comprometido com a estratégia de crédito da Leste se qualifica como AUM (ativos sob gestão) para fins regulatórios e pode não aparecer no Formulário ADV ou em outros documentos. 2. Inclui os empréstimos diretos do LCOF, bem como os empréstimos "look-through" nos quais o LCOF investe por meio do Leste Net Lease Fund. O Fundo MF05 é composto por múltiplos empréstimos, mas, para este fim, é considerado como uma única entidade. 3. Loan To Value Médio Ponderado Estabilizado = Compromisso Total / Valor Avaliado "Estabilizado". 4. Taxa de Juros Média Ponderada = Soma (Valor do Empréstimo x Taxa de Juros) / (Soma do Valor dos Empréstimos). 5. Maio de 2025.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

04. Estratégia do Fundo

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Histórico – Crédito para BTS

Histórico consistente, dando acesso para investidores a oportunidades únicas de crédito em ativos BTS

	2020	2021	2022	2023	2024	Mar-25	Total
Número de Operações desde o Início	2	7	19	48	86	103	103
Operações Quitadas (Acumuladas)	2	7	16	36	49	49	49
TIR Realizada em Dólares ¹	17,8%	16,4%	18,4%	13,4%	15,8%	-	15,1%
Número de Inadimplências	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Perda	-	-	-	-	-	-	-
Capital Total Alocado (US\$ milhões)	\$3,1	\$11,7	\$58,8	\$188,6	\$414,8	\$569,1	\$569,1

1. Os retornos realizados são calculados subtraindo-se, dos retornos brutos, as taxas de administração de ativos, performance e despesas. Os retornos realizados são brutos de impostos. Todos os cálculos foram realizados pela Leste. Desempenhos passados não garantem resultados futuros. Os retornos não realizados assumem que os empréstimos vencerão conforme o prazo e a taxa definidos no underwriting. Esses valores incluem taxas de originação e saída de 1% cada, mas não incluem taxas de prorrogação.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Ciclo da Transação do Build-to-Suit

O principal objetivo de investimento é financiar o desenvolvimento de diversos projetos BTS com desenvolvedores de primeira linha. É importante destacar que uma transação BTS é geralmente motivada pelo desejo de uma empresa de expandir sua atuação em determinado mercado de forma estratégica e de longo prazo. Por isso, os projetos são pré-locados para empresas reconhecidas, antes da liberação do financiamento

1

SELEÇÃO DO DESENVOLVEDOR

A empresa deseja expandir para um novo mercado e escolhe seu desenvolvedor de confiança.

2

ESCOLHA E AQUISIÇÃO DO TERRENO

O desenvolvedor e a empresa concordam com o local e firmam um contrato de locação de longo prazo.

3

PROJETO ARQUITETÔNICO, ENGENHARIA E LICENCIAMENTO

O desenvolvedor obtém todas as licenças e autorizações essenciais para iniciar o desenvolvimento do terreno.

4 - LESTE

FINANCIAMENTO À CONSTRUÇÃO

O desenvolvedor financia a construção com equity próprio e dívida oferecida pela plataforma da Leste.

5

CONSTRUÇÃO E CERTIFICADO DE OCUPAÇÃO

Um construtor é contratado para executar a obra. Projeto finalizado e início da ocupação pela empresa inquilina.

6

VENDA OU REFINANCIAMENTO

O desenvolvedor leva o projeto ao mercado com o objetivo de vender o ativo a valor de mercado. O financiamento é quitado no momento da venda ou do refinanciamento.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Aluguel Atípico vs. Desenvolvimento Convencional

A valorização gerada pelo desenvolvimento imobiliário pode ser capturada sem a maior parte dos riscos típicos desse modelo, como risco de vacância, risco de aprovação regulatória, entre outros.

Aluguel Atípico (Não Especulativo)

Desenvolvimento Convencional (Especulativo)

Contrato de longo prazo em vigor



Impostos, seguros e manutenção do imóvel pagos pelo inquilino



Proteção contra a inflação por meio de reajustes contratuais



Garantia corporativa



Vantagens para o proprietário

- Gestão mínima do imóvel
- Renda estável com risco reduzido de aumento de despesas

Vantagens para o inquilino

- Controle sobre os custos do imóvel
- Estabilidade de longo prazo

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

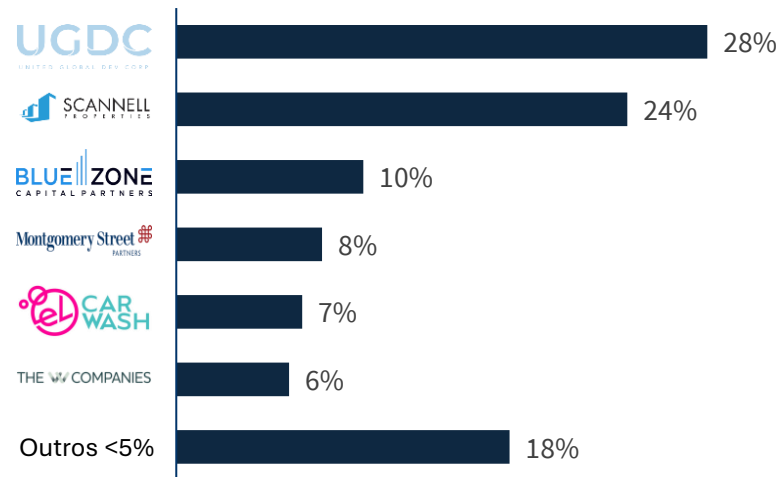
Os Incorporadores

O fundo possui um processo de seleção criterioso e trabalha apenas com incorporadores estabelecidos e reconhecidos nacionalmente e aprovados pelos inquilinos

Sobre os Incorporadores

- Incorporadores com extenso histórico de atuação no setor, mais de 1,250 propriedades entregues
- Valor total investido de mais de US\$15 bilhões
- Atuação em todo o território dos Estados Unidos

Concentração dos Incorporadores



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Transações Concluídas e Pipeline do Fundo

US\$350MM+

transações concluídas

US\$1BI+

pipeline de
novas transações

25+

inquilinos (diversificados por
setor, marca e geografia)

FAMILY DOLLAR



FedEx

**Equipment
Share**

**DOLLAR
GENERAL**

parachute

**encore
VET GROUP**

BOEING



TESLA

KUEHNE+NAGEL

**el
CARWASH**

**Canes
CHICKEN FINGER**



bluepearl
specialty + emergency
pet hospital



**VSC TRACTOR
SUPPLY CO**

**WOW
CARWASH**

sleep number



**Lightbridge
Academy**

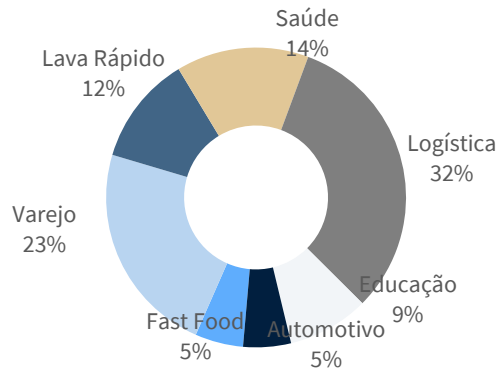
CVS pharmacy

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

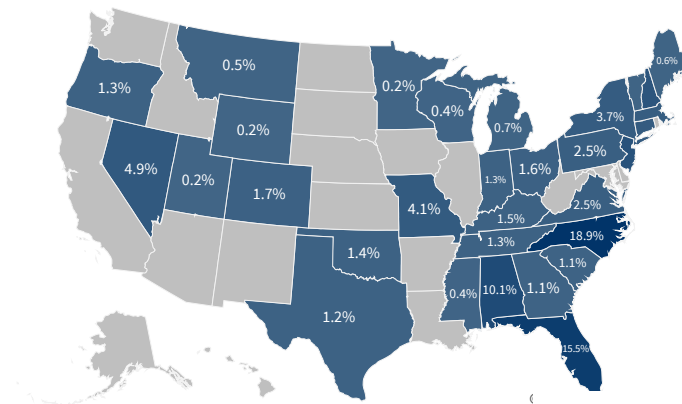
Portfólio Diversificado de Inquilinos

O fundo possui um portfólio robusto e diversificado geograficamente e setorial

Distribuição de Inquilinos por Setor



Distribuição de Inquilinos por Geografia



Fonte: Março de 2025.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Política de Investimento

Para manter um portfólio bem diversificado, aplicamos limites de concentração em diversas dimensões

LIMITES DE CONCENTRAÇÃO DO FUNDO

Exposição a Incorporadores:

- Um único incorporador: $\leq 25\%$ da carteira de empréstimos
- Três maiores incorporadores: $\leq 50\%$
- Cinco maiores incorporadores: $\leq 70\%$
- Observação: Imóveis estabilizados estão isentos desses limites.

Exposição a Inquilinos:

- Um único inquilino: $\leq 30\%$
- Três maiores inquilinos: $\leq 50\%$
- Cinco maiores inquilinos: $\leq 66\%$
- Observação: Inquilinos *Investment Grade* estão isentos dos limites de concentração por inquilino.

Exposição por Setor de Atuação:

- Um único setor: $\leq 30\%$
- Observação: Inquilinos *Investment Grade* também estão isentos desses limites.

Exposição Geográfica:

- Um único estado: $\leq 25\%$
- Estados do Sunbelt Americano: $\leq 40\%$
- Observação: Inquilinos *Investment Grade* também estão isentos desses limites.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Exemplos de Operações



Boeing
financiamento
BTS



Tesla
financiamento
BTS



FedEx
financiamento
BTS



Burger King
financiamento
BTS

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO



Montante Investido	US\$8 milhões
Tipo de Investimento	Build-to-Suit
Data do Investimento	T2 2023
Prazo	20 meses
Colateral	Instalação Aeroportuária de Manutenção
Localização	Jacksonville, FL

Visão Geral

Finalidade do Investimento: O investimento em preferred equity viabilizou a construção de uma instalação de manutenção e reparo de componentes localizada no aeroporto Cecil Airfield, em Jacksonville, FL.

Descrição da Transação: Build-to-Suit para venda, na qual a Boeing irá adquirir o imóvel. Além disso, a Boeing irá pré-assinar um contrato de locação de 27 anos.

Valor Agregado do Colateral¹: US\$80,8 milhões.

Incorporador Experiente

A Boeing selecionou um das maiores incorporadores americanos como seu desenvolvedor preferencial. Esse incorporador já entregou 130 milhões de pés² em empreendimentos, com volume anual superior a US\$5 bilhões.

Inquilino Sólido

Boeing, uma das maiores fabricantes de aeronaves do mundo.

1. Valor Combinado do Colateral de US\$ 69 milhões (US\$ 4,4 milhões a cap rate de 6,25%) mais uma linha de crédito (LOC) de US\$ 11 milhões comprometida à entidade tomadora e respectiva taxa de retorno (DY) calculada.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**



Montante do Empréstimo	US\$15,7 milhões
Tipo de Investimento	Build-to-Suit
Data do Investimento	T4 2024
Prazo do Empréstimo	18 meses
Colateral	Centro de Distribuição
Localização	Londonderry, NH

1. Source: <https://finance.yahoo.com/quote/KHNGF/financials/>.

Visão Geral

Finalidade do Empréstimo: Empréstimo Build-to-Suit para financiar a construção de um centro de distribuição pré-locado para a Tesla.

Descrição do Imóvel: Galpão e centro de distribuição e venda de veículos com 50.353 pés². Este será o primeiro facility da empresa em New Hampshire com o objetivo de prestar reparos, venda e estoque de automóveis da marca.

Valor do Colateral: O imóvel possui valor de avaliação estabilizado de US\$22 milhões, o que resulta em um LTV de 72,11%.

Incorporador Experiente

A Tesla selecionou um dos maiores incorporadores americanos como desenvolvedor preferencial. Esse incorporador já entregou 130 milhões de pés² em empreendimentos, com volume anual superior a US\$5 bilhões.

Inquilino Sólido

Tesla Inc., empresa do ranking Fortune Global 500, é amplamente reconhecida por sua inovação no setor automotivo e energético, com histórico comprovado de crescimento acelerado e lucratividade consistente

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Montante Investido	US\$1,4 milhões
Tipo de Empréstimo	Build-to-Suit
Data do Investimento	T4 2020
Prazo do Empréstimo	12 meses
Colateral	Restaurante Fast Food
Localização	Carthage, NC

Visão Geral

Finalidade do Investimento: Empréstimo Build-to-Suit para financiar a construção de um restaurante Burger King, pré-locado a um franqueado da marca. O terreno estava pronto para construção, com previsão de conclusão entre 6 e 9 meses após a conclusão do empréstimo.

Descrição do Imóvel: O restaurante tem 2.399 pés², construído em um terreno de 0,57 acre, localizado na 1012 Monroe Street, Carthage, Carolina do Norte.

Valor do Colateral: O imóvel possui valor de avaliação estabilizado de US\$ 2,32 milhões, ou US\$ 967 por pé quadrado, o que resulta em um LTV de 68%.

Incorporador Experiente

Mais de 20 projetos desenvolvidos e 30 propriedades em carteira.

Franqueadora Sólida

Mais de 18.700 unidades em mais de 100 países.

Alta Liquidez

Restaurantes fast food são ativos líquidos, com mercado secundário ativo, sustentado por investidores de alta renda e fundos imobiliários.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**



Montante do Empréstimo	US\$45,3 milhões
------------------------	-------------------------

Tipo de Investimento	Build-to-Suit
----------------------	----------------------

Data do Investimento	T4 2023
----------------------	----------------

Prazo do Empréstimo	24 meses
---------------------	-----------------

Colateral	Galpão Logístico
-----------	-------------------------

Localização	Greenwood, IN
-------------	----------------------

Visão Geral

Finalidade do Empréstimo: Financiamento do tipo Build-to-Suit para aquisição e construção de uma instalação industrial pré-locada à FedEx. O terreno está estrategicamente localizado como hub logístico para transporte terrestre em todo o território continental dos EUA.

Descrição do Imóvel: Terminal de cargas com 102.247 pés², dos quais 9.990 pés² são destinados a escritórios e 92.257 pés² à área de armazém.

Valor do Colateral: O imóvel possui valor de avaliação estabilizado de US\$ 60,5 milhões, resultando em um LTV de 74,9%.

Incorporador Experiente

Realiza mais de US\$ 1 bilhão em novos projetos anualmente; já concluiu mais de 200 empreendimentos em 44 estados dos EUA e no Canadá.

Inquilino Institucional

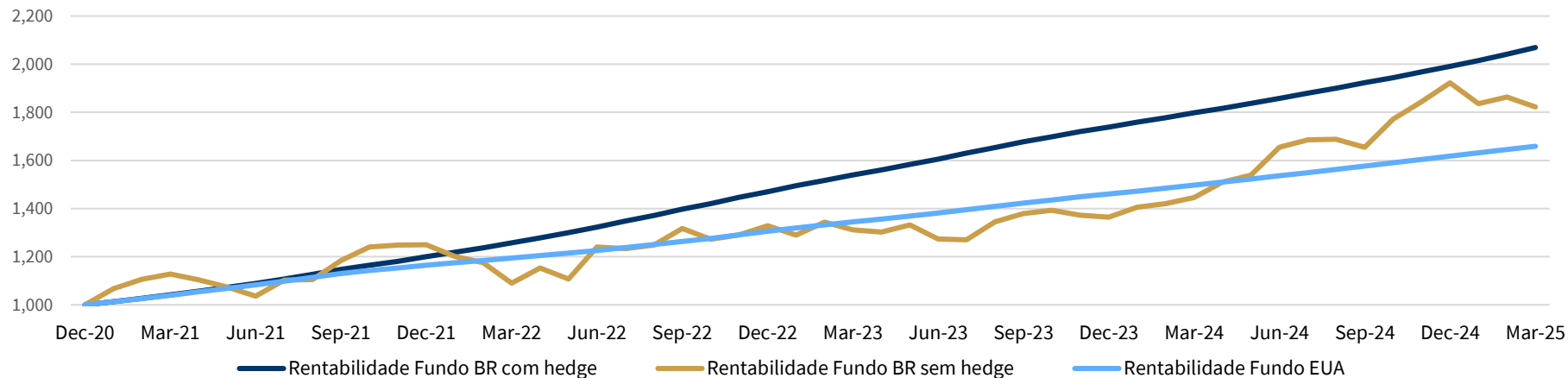
FedEx Corp é uma empresa Fortune 100, consolidada e com histórico comprovado de lucratividade. A FedEx Freight é uma subsidiária integral da FedEx Corp.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

04. Características do Hedge Cambial

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Características do Hedge Cambial



CARACTERÍSTICAS RETORNO AO INVESTIDOR

- O Leste Renda BTS FIM possui hedge cambial
- Quanto maior for a diferença entre taxa de juros Brasil e cupom cambial, maior o retorno recebido por investir em um ativo dolarizado convertido para reais
- **RETORNO EM REAL = RETORNO EM DÓLAR + TAXA DE JUROS BRASIL – CUPOM CAMBIAL**

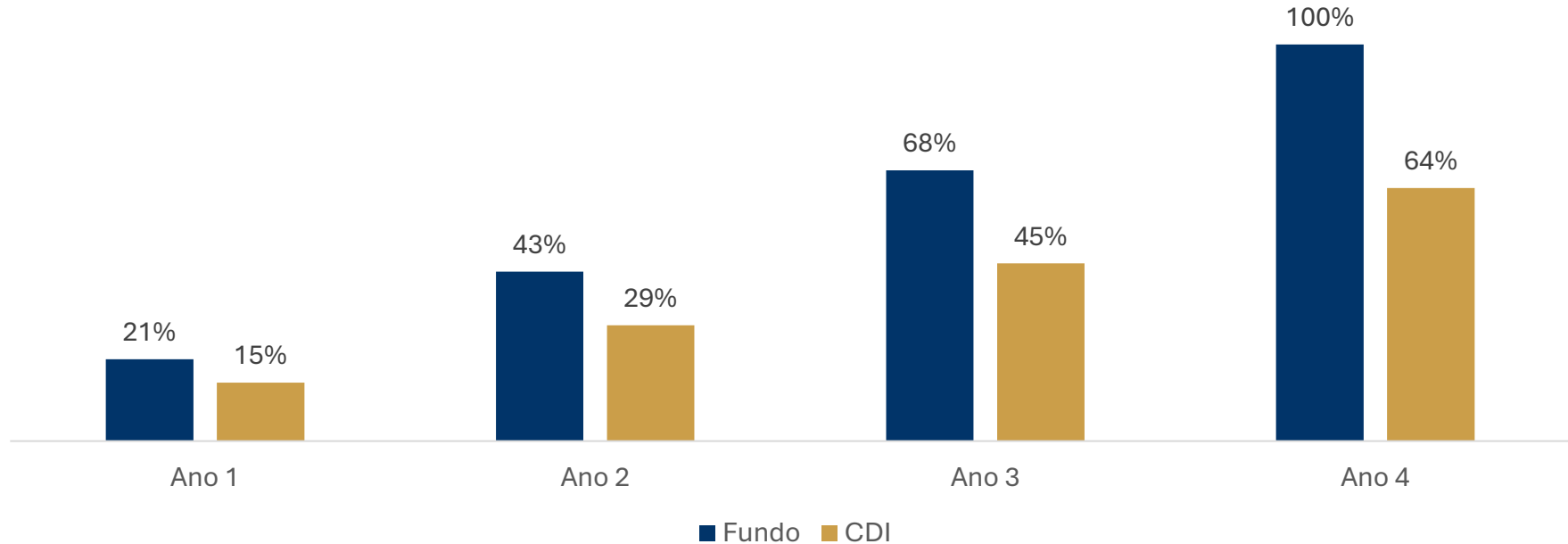
CARACTERÍSTICAS DO HEDGE CAMBIAL

- O que fica evidente na simulação acima é que o hedge cambial reduz a volatilidade causada pela flutuação da moeda
- O principal motivo do hedge cambial é eliminar a volatilidade no investimento, gerando um retorno mais previsível ao investidor
- O fundo não é corrigido a mercado

Retornos passados não são garantia de retornos futuros.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Retorno Projetado Acumulado



Retornos estimados com base em premissas de mercado e do Grupo Leste. Esses retornos não são garantidos e podem mudar sem aviso prévio.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Estimativa de Retornos Trimestrais – Ano 1

Premissas	mês 1	mês 2	mês 3	mês 4	mês 5	mês 6	mês 7	mês 8	mês 9	mês 10	mês 11	mês 12
CDI	1.16%	1.17%	1.17%	1.17%	1.17%	1.17%	1.16%	1.15%	1.14%	1.12%	1.10%	1.09%
Spread	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%
Retorno	1.59%	1.59%	1.59%	1.59%	1.59%	1.59%	1.59%	1.58%	1.56%	1.55%	1.53%	1.52%

Fluxo esperado (R\$ mil)	mês 1	mês 2	mês 3	mês 4	mês 5	mês 6	mês 7	mês 8	mês 9	mês 10	mês 11	mês 12
Patrimônio	203,189	206,415	209,695	203,192	206,418	209,695	203,181	206,377	209,597	203,109	206,207	209,324
(+) Proventos Recebidos	3,189	3,243	3,297	3,192	3,243	3,294	3,181	3,213	3,236	3,109	3,115	3,135
(+) Custos e Despesas do Fundo	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
(=) Fluxo de Caixa do Fundo	3,172	3,226	3,280	3,175	3,226	3,277	3,164	3,196	3,219	3,092	3,098	3,117
(=) Recurso distribuído aos cotistas	-	-	9,678	-	-	9,678	-	-	9,579	-	-	9,307
(/) Número de Cotas (mil)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
(=) Distribuições por cota (R\$)	-	-	48.39	-	-	48.39	-	-	47.90	-	-	46.53
Patrimônio após distribuir	203,172	206,398	200,000	203,175	206,401	200,000	203,164	206,360	200,000	203,092	206,190	200,000
(/) Valor da Cota Bruta	1,016	1,032	1,000	1,016	1,032	1,000	1,016	1,032	1,000	1,015	1,031	1,000
(=) Dividend Yield Anualizado	-	-	20.8%	-	-	20.8%	-	-	20.6%	-	-	20.0%

Retornos estimados com base em premissas de mercado e do Grupo Leste. Esses retornos não são garantidos e podem mudar sem aviso prévio.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Estimativa de Retornos – Ano 1 ao 4

Premissas	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
CDI	14.68%	12.55%	12.09%	13.06%
Spread	5.22%	5.22%	5.22%	5.22%
Retorno	19.90%	17.76%	17.30%	18.28%

Fluxo esperado (R\$ mil)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
Patrimônio	241,326	236,839	235,871	237,915
(+) Captação de Recursos				
(-) Aquisição de Ativos				
(+) Proventos Recebidos	41,326	36,839	35,871	37,915
(+) Custos e Despesas do Fundo	241	237	236	238
(=) Fluxo de Caixa do Fundo	41,084	36,602	35,635	37,677
(=) Recurso distribuído aos cotistas	41,084	36,602	35,635	37,677
(/) Número de Cotas (mil)	200	200	200	200
(=) Distribuições por cota (R\$)	205.42	183.01	178.18	188.39
Patrimônio após distribuir	200,000	200,000	200,000	200,000
(/) Valor da Cota Bruta	1,000	1,000	1,000	1,000
(=) Dividend Yield Anualizado	20.5%	18.3%	17.8%	18.8%

Acumulado				
Fundo	20.5%	42.6%	68.0%	99.7%
CDI	14.7%	29.1%	44.7%	63.6%

Retornos estimados com base em premissas de mercado e do Grupo Leste. Esses retornos não são garantidos e podem mudar sem aviso prévio.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

05. Características da Oferta

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Características da Oferta

LESTE RENDA BTS FIM	
Fundo	Fundo de Investimento Financeiro Multimercado
CNPJ	PENDENTE
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Gestor	Leste Financial Services Gestão de Recursos LTDA
Regime de Classes	Classe Única
Tipo de Condomínio	Fechado
Amortização de Cotas	Expectativa de amortização trimestral
Público Alvo	Qualificado

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Características da Oferta

LESTE RENDA BTS FIM	
Taxa de Administração	0,10% ao ano, com mínimo de R\$3.038,17 ao mês
Taxa de Gestão	Não há
Taxa Máxima de Administração e Gestão	Máximo de 1,45% ao ano
Taxa de Distribuição	1,00%
Taxa de Performance	Não há
Taxa de Ingresso e Saída	Não há

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Características da Oferta

LESTE RENDA BTS FIM IE	
Oferta	Oferta Pública Primária de Cotas da Primeira Emissão de Classe Única de Cotas do Leste Renda BTS Fundo de Investimento Financeiro Multimercado, nos termos da Resolução CVM 160, sob o rito do registro automático
Coordenador Líder da Oferta	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Regime de Distribuição	Melhores esforços de colocação
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem prejuízo da possibilidade de colocação do Lote Adicional
Preço de Aquisição por Cota	R\$1.000,00 (um mil reais)
Lote Adicional	R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)
Aplicação Mínima por Investidor	R\$1.000,00 (um mil reais)
Condição e Procedimento para Subscrição e Integralização de Cotas	O valor de cada emissão de cotas e as condições de integralização seguirão o disposto no documento de aceitação da oferta de cotas da classe fechada a ser assinada pelo cotista, conforme definido na assembleia de cotistas que deliberou a emissão

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

- Administradora e Coordenador Líder: <https://www.btgpactual.com/administracao-fiduciariaefundos> (neste website, inserir no buscador “Leste Renda BTS Fundo de Investimento Financeiro Multimercado” e, então, clicar na opção desejada)
- Gestora: <https://www.leste.com/pt/> (neste website, o investidor pode explorar e conhecer mais sobre a gestora)
- CVM: <https://www.gov.br/cvm/t/> <https://www.gov.br/cvm/t/> <https://www.gov.br/cvm/t/> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo” clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição” e clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Outros Fundos”, buscar por “Leste Renda BTS Fundo de Investimento Financeiro Multimercado” e, então, clicar na opção desejada)
- Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM” (sobre fundos de enviados à CVM), fundos de investimento clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por “Leste Renda BTS Fundo de Investimento Financeiro Multimercado”. Selecionar “aqui” para acessar o sistema Fundos.NET, e então clicar na opção desejada).

46

06. Cronograma da Oferta

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Cronograma da Oferta

#	Eventos	Data Prevista
1	Apresentação a CVM do requerimento de registro automático da Oferta	04 de julho de 2025
2	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	04 de julho de 2025
3	Publicação deste Anúncio de Início da Oferta	04 de julho de 2025
4	Início do Período de Subscrição	11 de julho de 2025
5	Fim do Primeiro Período de Subscrição	30 de julho de 2025
6	Data da Primeira Alocação	31 de julho de 2025
7	Data da Primeira Liquidação	01 de agosto de 2025
8	Data Máxima para Liquidação e Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	11 de janeiro de 2026

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

07. Fatores de Risco

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

1. A carteira da classe de cotas está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus ativos financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à classe de cotas e aos cotistas.
2. Os fatores de risco ora descritos levam em consideração a carteira da classe de cotas, bem como a carteira de eventuais fundos investidos, e podem ser consultados no link do website descrito adiante.
3. O GESTOR e o ADMINISTRADOR podem utilizar métricas para aferir o nível de exposição da classe de cotas aos riscos, conforme mencionados no link do website descrito adiante.
 1. Os métodos utilizados para o gerenciamento dos riscos a que a classe de cotas se encontra sujeita não constituem garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela classe de cotas.
4. Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação:
 1. **Risco de Mercado, Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e à Política Governamental, Risco Regulatório e Judicial, Risco de Concentração, Dependência do GESTOR, Risco de Crédito, Risco de Liquidez, Risco de Mercado Externo, Risco Proveniente do Uso de Derivativos, Risco Proveniente da Alavancagem da Classe, Riscos Relacionados a Ativos Digitais, Risco Decorrente de Investimento em Fundos Estruturados.**
 2. **Outros Riscos:** Não há garantia de que a classe de cotas seja capaz de gerar retornos para os cotistas. Não há garantia de que os cotistas receberão qualquer distribuição da classe de cotas. Consequentemente, investimentos na classe de cotas somente devem ser realizados por investidores que possam lidar com a possibilidade de perda da totalidade dos recursos investidos.
5. Os ativos financeiros no exterior nos quais esta classe de cotas investirá estão sujeitos aos seguintes riscos: Risco de Mercado, Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e à Política Governamental, Risco Regulatório e Judicial, Risco de Concentração, Risco de Crédito, Risco de Liquidez, Risco Proveniente do Uso de Derivativos, Risco de Alavancagem, Risco de Contraparte, Risco de Valor das Garantias, Risco de Velocidade de Excussão das Garantias, Risco Operacional e de Sistemas de Informação, Dependência do GESTOR e Pessoas Chave Relacionada à gestão.
 1. O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo GESTOR e o ADMINISTRADOR, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.
6. Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O ADMINISTRADOR esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.
7. Não obstante o emprego, pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, ao cotista.
8. O GESTOR, visando proporcionar a melhor rentabilidade aos cotistas, poderá, respeitadas as limitações deste regulamento e da legislação, definir livremente o grau de concentração da carteira de aplicação da classe de cotas. Não obstante a diligência do GESTOR em selecionar as melhores opções de investimento, os investimentos da classe de cotas estão, por sua própria natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado e a riscos de crédito, que podem gerar depreciação dos ativos financeiros da carteira da classe de cotas, não atribuível a atuação do GESTOR.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Miami

1450 Brickell Ave - Suite 2600
Miami, FL 33131
Telefone + 1 305 929 9200



New York

11 W 42nd St – 15th Floor
New York, NY 10036
Telefone + 1 212 284 7660



São Paulo

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277 - Cj 302
Jardim Paulistano 01452-000
Telefone + 55 11 2104 6860



Rio de Janeiro

Rua Dias Ferreira 190 - 6th floor
Leblon 22431-050
Telefone + 55 21 2123 2160



Bogotá

Carrera 15 #127b-48 902
Bogota D.C., Colombia
Telefone + 57 312 433 55 87

Contato www.leste.com
investors@leste.com

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**