

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA SUBCLASSE SÊNIOR E DA SUBCLASSE SUBORDINADA DA CLASSE ÚNICA DO LESTE REAL ESTATE PRÉ ADVISORY FIF MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 66.063.684/0001-89

Registro CVM de Funcionamento do Fundo sob o nº 0599492, obtido em 02 de abril de 2026
Classificação ANBIMA: Fundo de Investimento Financeiro, tipo “Multimercado Investimento no Exterior”
Registro Automático da Oferta Sênior na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FIF/PRI/2026/047, em 07 de abril de 2026
Registro Automático da Oferta Subordinada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FIF/PRI/2026/048, em 07 de abril de 2026

Administrado por



GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 27.652.684/0001-62
Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 (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\$ 333.350.000,00*

(trezentos e trinta e três milhões, trezentos e cinquenta mil reais)

I. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

O LESTE REAL ESTATE PRÉ ADVISORY FIF MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR – RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento financeiro, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 66.063.684/0001-89 ("Classe" ou "Fundo"), administrado pela GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com endereço na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 (parte), Botafogo, CEP 22250-040, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002 ("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 das ofertas das cotas seniores do Fundo ("Oferta Sênior") e das cotas subordinadas do Fundo ("Oferta Subordinada" e, em conjunto com a Oferta Sênior, "Oferta") será conduzida pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), 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 de cada Oferta: (i) a Oferta Sênior 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"); e (ii) a Oferta Subordinada é destinada a investidores profissionais, nos termos do art. 11 da Resolução CVM 30 ("Investidores Profissionais" e, em conjunto com os Investidores Qualificados, "Investidores"), observado, em ambos os casos, o disposto no Regulamento e respectivos apêndices.

Os Ofertantes comunicam o início, na presente data, da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse sênior do Fundo ("Cotas Seniores") e da subclasse subordinada do Fundo ("Cotas Subordinadas" e, em conjunto com as Cotas Seniores, "Cotas") no âmbito da Oferta. A Oferta tem por objeto, inicialmente, a distribuição de até 3.333.500 (três milhões, trezentos e trinta e três mil e quinhentas) 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\$333.350.000,00 (trezentos e trinta e três milhões, trezentos e cinquenta mil reais), considerando a Oferta Sênior e a Oferta Subordinada ("Primeira Emissão" e "Montante Inicial da Oferta", respectivamente).

No âmbito da Primeira Emissão, poderão ser emitidas até: (i) 3.000.000 (três milhões) de Cotas Seniores no âmbito da Oferta Sênior; e (ii) 333.500 (trezentos e trinta e três mil e quinhentas) Cotas Subordinadas no âmbito da Oferta Subordinada, observado que a quantidade de Cotas Seniores e de Cotas Subordinadas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta deverá, em todos os casos, assegurar que as Cotas Subordinadas representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Classe, nos termos do regulamento do Fundo vigente nesta data ("Regulamento" e "Índice de Subordinação", respectivamente).

O Montante Inicial da Oferta poderá, a critério da Gestora e da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder, ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade total de Cotas inicialmente ofertada, equivalente a até 833.375 (oitocentas e trinta e três mil e trezentos e setenta e cinco) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), nos termos do art. 50 da Resolução CVM 160, observado que o exercício do Lote Adicional deverá respeitar o Índice de Subordinação. Caso o Lote Adicional seja integralmente exercido, a Oferta poderá compreender a distribuição de até 4.166.875 (quatro milhões, cento e sessenta e seis mil, oitocentas e setenta e cinco) Cotas, correspondentes a até (i) 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas Seniores no âmbito da Oferta Sênior; e (ii) 416.875 (quatrocentos e dezesseis mil, oitocentas e setenta e cinco) Cotas Subordinadas no âmbito da Oferta Subordinada, totalizando até R\$416.687.500,00 (quatrocentos e dezesseis milhões, seiscentos e oitenta e sete mil e quinhentos reais) ("Montante Total da Oferta").

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, sendo (i) 270.000 (duzentas e setenta mil) Cotas Seniores; e (ii) 30.000 (trinta mil) Cotas Subordinadas (“Montante Mínimo da Oferta”), observando-se, em qualquer caso, o Índice de Subordinação. Assim, a subscrição e integralização de Cotas Subordinadas no âmbito da distribuição parcial deverá contemplar uma quantidade suficiente para que estas representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do total de Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta e respeitado o Índice de Subordinação, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, poderá encerrar a Oferta.

A quantidade mínima de Cotas a ser subscrita por Investidor no âmbito da Oferta, independentemente da Subclasse do Fundo, será de 50 (cinquenta) Cotas, correspondente a R\$5.000,00 (cinco mil reais), com base no Preço de Emissão.

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.genialinvestimentos.com.br/>

Para acessar os documentos da Oferta, neste website clicar em “Nossos Produtos”, depois “Fundos de Investimento”, em seguida “Ver Lista de Fundos”, buscar por “Leste Real Estate Pré Advisory FIF Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior – Responsabilidade Limitada”, 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 Pré Advisory FIF Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior – Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar a opção desejada.

- **Coordenador Líder**

Website: www.xpi.com.br

Para acessar os documentos da Oferta, neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única do Leste Real Estate Pré Advisory FIF Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior – Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar a opção desejada.

- **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 Pré Advisory FIF Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior – Responsabilidade Limitada”, 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 Pré Advisory FIF Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior – Responsabilidade Limitada”. 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 procedimentos previstos na 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, no caso da Oferta Sênior, e a Investidores Profissionais, no caso da Oferta Subordinada.

IV. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta Sênior foi registrada automaticamente perante a CVM em 07 de abril de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/FIF/PRI/2026/047. A Oferta Subordinada foi registrada automaticamente perante a CVM em 07 de abril de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/FIF/PRI/2026/048.

V. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ¹
1	Requerimento e Concessão de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	07/04/2026

2	Início das Apresentações a Potenciais Investidores (Roadshow)	07/04/2026
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	07/04/2026
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/05/2026
5	Procedimento de Alocação	01/06/2026
6	Liquidação da Oferta	03/06/2026
7	Data Máxima para Publicação do Anúncio de Encerramento	03/10/2026

¹ 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.

AS COTAS SERÃO DEPOSITADAS PARA: (I) DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO, NO MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS (“MDA”), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 (“B3”), SENDO A DISTRIBUIÇÃO LIQUIDADADA FINANCEIRAMENTE POR MEIO DA B3; E (II) NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO FUNDOS21 – MÓDULO DE FUNDOS, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, SENDO AS NEGOCIAÇÕES E EVENTOS DE PAGAMENTO LIQUIDADOS FINANCEIRAMENTE E AS COTAS CUSTODIADAS ELETRONICAMENTE NA B3. A COLOCAÇÃO DE COTAS OBJETO DA OFERTA PARA INVESTIDORES QUE NÃO POSSUAM CONTAS OPERACIONAIS DE LIQUIDAÇÃO DENTRO DOS SISTEMAS DE LIQUIDAÇÃO DA B3 NO AMBIENTE DE BALCÃO PODERÁ OCORRER POR MEIO DE CONTA(S) MANTIDA(S) PELO COORDENADOR LÍDER SOB O PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO POR CONTA E ORDEM, DE ACORDO COM AS REGRAS DEFINIDAS ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A GESTORA.

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, NO CASO DA SUBCLASSE SÊNIOR, E A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NO CASO DA SUBCLASSE SUBORDINADA.

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 CONFORME A SEGUIR: (I) COTAS SENIORES: ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS; E (II) COTAS SUBORDINADAS: ENTRE INVESTIDORES PROFISSIONAIS, EM AMBOS OS CASOS, 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



A data deste Anúncio de Início é 07 de abril de 2026.