

Regulamento

LESTE REAL ESTATE BTS US MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO

CNPJ: 64.090.492/0001-36

CAPÍTULO 1 – FUNDO

1.1 LESTE REAL ESTATE BTS US MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 64.090.492/0001-36 (“**FUNDO**”), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), e pela parte geral e o Anexo Normativo I da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “**CVM**” e “**Resolução 175**”), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	4 (quatro) anos, podendo ser estendido por 1 (um) ano, a critério do Gestor.
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ ADMINISTRADOR ”, ou “ Prestador de Serviço Essencial ”).
Gestor	Leste Financial Services Gestão de Recursos LTDA. , inscrito no CNPJ sob o nº 17.036.001/0001-99, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 16.472, de 12 de julho de 2018 (“ GESTOR ” ou “ Prestador de Serviço Essencial ” e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os “ Prestadores de Serviços Essenciais ”).
Foro Aplicável	Foro da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Exercício Social	Encerramento no último dia útil do mês de maio de cada ano.

1.2 O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) aplicação, resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração; (vi) política de investimento e composição e diversificação da carteira; e (vii) fatores de risco.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

2.1.1 Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou de classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes

Regulamento

LESTE REAL ESTATE BTS US MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO

CNPJ: 64.090.492/0001-36

serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

2.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.

2.4 Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

3.1 O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

3.2 Para fins de esclarecimentos, são considerados encargos do Fundo, nos termos do art. 117, inciso (v) da Resolução 175, os emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos, incluindo, mas não se limitando, as despesas relacionadas às operações com derivativos.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à classe de cotas, na forma prevista na Resolução 175 e alterações posteriores.

4.1.1 A convocação ocorrerá, no mínimo, com 10 (dez) dias corridos de antecedência da data da realização da assembleia, exclusivamente por meio eletrônico.

4.1.2 A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

4.1.3 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

4.1.4 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

4.1.5 A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.

4.1.6 Exceto se de outra forma expressamente previsto no Anexo, o quórum para aprovação é de maioria simples dos votos dos presentes, independentemente da matéria.

Regulamento

LESTE REAL ESTATE BTS US MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO

CNPJ: 64.090.492/0001-36

4.1.7 As deliberações relativas exclusivamente às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

4.1.8 Não poderão votar nas assembleias as pessoas indicadas no Artigo 78 da Parte Geral da Resolução 175, exceto em condições permitidas na regulamentação vigente.

4.2 As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos contado da consulta. O quórum de deliberação da consulta formal é de maioria simples, independentemente da matéria.

4.3 Este regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

5.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

5.2 O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website	www.btgpactual.com
SAC	0800 772 2827
Ouvidoria	0800 722 0048

* * *

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LESTE REAL ESTATE BTS US MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.090.492/0001-36

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LESTE REAL ESTATE BTS US MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO- CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO (“Classe”) estão descritas abaixo:

Regime de Classes e Subclasses	As cotas do FUNDO são de classe e subclasse únicas.
Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	4 (quatro) anos podendo ser estendido por 1 (um) ano, a critério do Gestor a contar do início das atividades da classe.
Categoria	Fundo de investimento financeiro.
Tipo	Multimercado.
Objetivo	O objetivo da Classe é obter ganhos de capital mediante operações nos mercados de juros, índice de preço, câmbio, ações, commodities e dívida, utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto nos mercados à vista quanto nos mercados de derivativos. A Classe poderá se utilizar, entre outros, de mecanismos de <i>hedge</i>, operações de arbitragem e alavancagem para alcançar seus objetivos. A exposição da Classe dependerá, entre outros fatores, da liquidez e volatilidade dos mercados em que estiver atuando. O objetivo da Classe não representa, sob qualquer hipótese, garantia do FUNDO, da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidor qualificado.
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“ CUSTODIANTE ”).
Controladoria e Escrituração	ADMINISTRADOR.
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LESTE REAL ESTATE BTS US MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.090.492/0001-36

Capital Autorizado	As novas emissões deverão ser aprovadas em assembleia especial de cotistas.
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas pela Assembleia Especial de Cotistas	Exceto se de outra forma aprovado em assembleia especial de cotistas, não haverá concessão de direito de preferência aos cotistas em novas emissões.
Negociação	As cotas poderão ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou entidade de balcão organizado, conforme recomendação do GESTOR ao ADMINISTRADOR.
Transferência	As cotas podem ser transferidas, mediante termo de cessão e transferência, ou por meio de negociação, se aplicável, em mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como nas hipóteses previstas na Resolução 175 e alterações posteriores. A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.
Cálculo do Valor da Cota	As cotas terão o seu valor calculado diariamente. O valor da cota do dia é resultante da divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas, apurados, ambos, no encerramento do dia.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não possui cota, não recebe aplicações e nem realiza resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a classe de cotas possui cota, recebe aplicações e realiza resgates e amortizações.
Distribuição de Proventos	A classe de cotas incorporará ao seu patrimônio líquido os juros sobre capital próprio ou outros rendimentos porventura advindos de ativos que integrem a sua carteira.
Utilização de Ativos Financeiros na Integralização, Resgate e Amortização	Para a integralização, resgate e amortização, serão utilizados ativos financeiros, devendo ser analisados e aprovados para aporte/resgate pelos Prestadores de Serviços Essenciais, débito e crédito em conta corrente ou qualquer outro sistema de liquidação que venha a ser criado, legalmente reconhecido e admitido pelos Prestadores de Serviços Essenciais.
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.
Constituição de Garantias	A Classe poderá prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe, para garantir obrigações assumidas pela carteira da Classe ou por seus Cotistas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LESTE REAL ESTATE BTS US MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.090.492/0001-36

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.

2.2 Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do FUNDO;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe; e
- (iv) condenação da Classe de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

2.3 Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.

2.4 Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO 3 – EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

3.1 Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.

3.2 As amortizações de cotas serão realizadas, ordinariamente, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado a partir do início das atividades da Classe, observado que o GESTOR poderá, discricionariamente realizar amortizações de cotas a qualquer tempo, a seu exclusivo critério.

3.3 A distribuição de cotas de classe fechada deve observar a regulamentação específica sobre ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

3.4 Não é admitida nova distribuição de cotas de classe fechada antes de encerrada a distribuição anterior de cotas da mesma classe ou subclasse.

3.5 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 assinado pelo Cotista, conforme definido na Assembleia de Cotistas ou Ato do Administrador, conforme determinação do GESTOR, que delibere pela emissão.

3.6 A amortização de cotas será sempre efetuada de forma proporcional entre principal e rendimentos, a exclusivo critério do GESTOR, sendo permitido amortização mediante utilização de ativos financeiros, também a exclusivo critério do GESTOR, conforme previsto no Capítulo 1 do Anexo I da Classe.

3.7 A amortização de cotas abrangerá todas as cotas, sendo caracterizada pelo pagamento uniforme a todos os cotistas de parcela do valor de suas cotas mediante rateio das quantias a serem distribuídas sem redução do número de cotas emitidas.

3.8 A assembleia especial de cotistas poderá deliberar, a qualquer tempo, sobre a liquidação antecipada da classe de cotas, de acordo com a proposta de cronograma, bem como sobre a forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas, conforme previamente definido pelo GESTOR, observado que caso a liquidação antecipada seja aprovada, o ADMINISTRADOR deverá promover a divisão do patrimônio da classe entre os cotistas desta classe de cotas, na proporção de suas cotas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de realização da referida assembleia.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LESTE REAL ESTATE BTS US MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.090.492/0001-36

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

4.1 A assembleia especial de cotistas desta classe, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores.

- 4.1.1 A convocação ocorrerá, no mínimo, com 10 (dez) dias corridos de antecedência da data da realização da assembleia, exclusivamente por meio eletrônico.
- 4.1.2 A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 4.1.5 A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 4.1.6 O quórum para aprovação é de maioria simples dos votos dos presentes, salvo a destituição ou substituição do GESTOR que deverá observar o quórum de 75% (setenta e cinco por cento) das Cotas subscritas.
- 4.1.7 As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

4.2 As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos contado da consulta. O quórum de deliberação da consulta formal é de maioria simples, independentemente da matéria

4.3 Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 5 – REMUNERAÇÃO

5.1 As seguintes remunerações serão devidas pela classe de cotas para remunerar os seus prestadores de serviços (base 252 dias):

TAXA	BASE DE CÁLCULO E PERCENTUAL
Taxa de Administração	0,1% (um décimo por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, incidente sobre o patrimônio líquido da classe. Remuneração mínima mensal: R\$ 3.236,80 (três mil duzentos e trinta e seis reais e oitenta centavos), podendo ser corrigida anualmente, em janeiro de cada ano, pelo IGP-M, a critério do ADMINISTRADOR.
Taxa de Gestão	0% (zero por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, incidente sobre o patrimônio líquido da classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LESTE REAL ESTATE BTS US MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.090.492/0001-36

Taxa Máxima de Administração e Gestão	Às Taxas de Administração e de Gestão poderão ser acrescidas as taxas de administração e de gestão dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual total anual de 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano.
Taxa Máxima de Custódia	Não há.
Taxa Máxima de Distribuição	Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da Classe são descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.
Taxa de Ingresso	Não há.
Taxa de Saída	Não há.
Taxa de Performance	Não há.

CAPÍTULO 6 – POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

6.1 A classe de cotas visa aplicar, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido da classe em unidades de participação (cotas) emitidas pelo LESTE NET LEASE OFFSHORE MASTER FUND, LP, veículo de investimento constituído sob as leis do Território Ultramarino Britânico das Ilhas Caimã (*Cayman*) e registrado como fundo de investimento perante a Cayman Islands Monetary Authority (CIMA) e, consequentemente, poderá aplicar seus recursos em qualquer ativo financeiro permitido pela regulamentação em vigor e pelo presente Anexo.

6.2 Os recursos excedentes da carteira podem ser aplicados em quaisquer outras modalidades de ativos financeiros, observados os limites de concentração previstos na regulamentação vigente e no presente Anexo I.

6.3 A política de investimento e limites para composição e diversificação da carteira da classe de cotas seguem dispostos nas tabelas a seguir.

6.4 A classe de cotas obedecerá aos seguintes limites em relação ao seu patrimônio líquido:

LIMITES POR EMISSOR		
<u>EMISSOR</u>	<u>PERCENTUAL INDIVIDUAL</u> (em relação ao patrimônio líquido da classe de cotas)	<u>PERCENTUAL CONJUNTO</u> (em relação ao patrimônio líquido da classe de cotas)
a) Instituição Financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, exceto aquelas listadas nesta tabela	Até 20%	Até 20%
b) Ativos emitidos por companhia aberta, exceto aqueles listados nesta tabela	Até 10%	Até 10%

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LESTE REAL ESTATE BTS US MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.090.492/0001-36

c) Sociedade de propósito específico que seja subsidiária integral de companhia securitizadora registrada na categoria S2	Até 10%	Até 10%
d) Pessoas naturais	Vedado	Até 5%
e) Valores mobiliários representativo de dívida de emissão de companhia não registrada na CVM	Até 5%	
f) Renda Variável (ações e certificados de depósito de ações admitidos à negociação em mercado organizado; bônus e recibos de subscrição admitidos à negociação em mercado organizado; cotas de classes tipificadas como “ações”; ETF de ações; BDR-Ações; e BDR-ETF de ações)	Sem Limites	Sem Limites
g) Fundos de Investimento	Sem Limites	Sem Limites
h) União Federal	Sem Limites	Sem Limites
i) Ativos financeiros de emissão do GESTOR e companhias integrantes de seu grupo econômico	Até 20%	Até 20%
j) Ações de emissão do GESTOR e de companhias integrantes de seu grupo econômico contanto que integrem índice IBOVESPA	Até 20%	
k) Ações de emissão do GESTOR e de companhias integrantes de seu grupo econômico	Vedado	
l) Cotas de fundos de investimento administrados pelo GESTOR ou partes relacionadas	Até 100%	Até 100%

LIMITES POR MODALIDADE DE ATIVO FINANCEIRO		
<u>ATIVO</u>	<u>PERCENTUAL INDIVIDUAL</u>	<u>PERCENTUAL EM CONJUNTO</u>
a) Títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos	Sem Limites	Sem Limites
b) Ouro financeiro, desde que negociado em mercado organizado		

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LESTE REAL ESTATE BTS US MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.090.492/0001-36

c) Títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e operações compromissadas lastreadas nesses títulos		
d) Notas promissórias, debêntures, notas comerciais e certificados de depósito de valores mobiliários, desde que tenham sido emitidas por companhias abertas e objeto de oferta pública		
e) Bônus e recibos de subscrição, cupons e quaisquer outros ativos decorrentes dos valores mobiliários referidos acima		
f) Cotas de fundos de investimento registrados com base no Anexo Normativo I da Resolução 175 (fundos de investimento financeiros - FIF) destinadas ao público em geral		
g) Cotas de fundos de investimento registrados com base no Anexo Normativo I da Resolução 175 (fundos de investimento financeiros - FIF) destinados exclusivamente a investidores qualificados		
h) Cotas de fundos de investimento em índices - ETF		
i) BDR-Ações, BDR-Dívida Corporativa e BDR-ETF e Ações		
j) Ativos, perfeitamente fungíveis de uma única emissão de valores mobiliários, desde que essa aplicação em específico constitua a política de investimento da classe e os ativos tenham sido emitidas por companhias abertas e objeto de oferta pública	Vedado	Vedado
k) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC	Até 40%	Até 40%
l) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	Até 40%	
m) Valores mobiliários representativo de dívida de emissão de companhia não registrada na CVM	Até 40%	
n) Certificados de recebíveis	Até 40%	

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LESTE REAL ESTATE BTS US MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.090.492/0001-36

o) Cotas de fundos de investimento registrados com base no Anexo Normativo I da Resolução 175 (fundos de investimento financeiros - FIF) e destinados exclusivamente a investidores profissionais, administrados pelo ADMINISTRADOR	Até 10%	
p) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios cuja política de investimentos admita a aplicação em direitos creditórios não-padronizados, conforme definidos na Resolução 175		
q) Certificados de recebíveis cujo lastro seja composto por direitos creditórios não-padronizados, conforme definidos na Resolução 175		
r) Cotas de fundos de investimento em participações – FIP, classificados como “entidade de investimento”	Até 30%	Até 30%
s) Cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais – FIAGRO	Até 30%	
t) Cotas de FIAGRO cujas políticas de investimento admitam a aquisição de direitos creditórios não-padronizados	Até 10%	
u) Títulos e contratos de investimento coletivo	Vedado	Vedado
v) Criptoativos	Vedado	Vedado
w) Valores mobiliários emitidos por meio de plataformas eletrônicas de investimento participativo, desde que sejam objeto de escrituração realizada por escriturador autorizado pela CVM	Vedado	Vedado
x) Cotas de outros fundos de investimento regulamentados pela CVM que não os constantes nesta tabela	Vedado	Vedado
y) CBIO e créditos de carbono	Vedado	Vedado
z) Outros ativos financeiros não previstos nos itens “k” ao “y”	Vedado	Vedado

6.5 A classe de cotas respeitará ainda os seguintes limites:

Características Adicionais Aplicáveis à Carteira

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LESTE REAL ESTATE BTS US MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.090.492/0001-36

	<u>PERCENTUAL (em relação ao patrimônio líquido da classe de cotas) OU LIMITAÇÃO</u>
a) OPERAÇÕES EM MERCADO DE DERIVATIVOS , observados os limites da tabela acima	SEM LIMITES
b) ATIVOS FINANCEIROS CLASSIFICADOS COMO CRÉDITO PRIVADO	PODERÁ MAIS DE 50%
c) ATIVOS FINANCEIROS NEGOCIADOS NO EXTERIOR	SEM LIMITES⁽¹⁾
d) OPERAÇÕES QUE GEREM ALAVANCAGEM AO FUNDO	NÃO
e) RISCO DE CAPITAL	ATÉ 70%
f) Emprestar ativos financeiros	Até 100%
g) Tomar ativos financeiros em empréstimo	Até 100%
(1) Observado que os investimentos que ocorram via cotas de fundos ou veículos de investimento no exterior, atendam aos requisitos previstos no Artigo 43, § 1º do Anexo Normativo I, da Resolução 175.	
ATIVOS FINANCEIROS NO EXTERIOR	
a) País em que foram emitidos	Países da América do Norte e América Central
b) Gestão	PASSIVA
c) Compra de cotas de fundos e veículos de investimento no exterior	PERMITIDA
d) Risco a que estão expostos	Descritos nos fatores de risco desta classe.
e) Outras informações relevantes	Investimento do patrimônio total do fundo direta ou indiretamente no exterior.

6.6 A classe de cotas poderá, a critério do GESTOR, contratar quaisquer operações onde figurem como contraparte direta ou indiretamente o ADMINISTRADOR, o GESTOR ou as suas empresas controladoras, controladas, coligadas e/ou subsidiárias sob controle comum, bem como quaisquer carteiras, fundos de investimento e/ou clubes de investimento administrados pelo ADMINISTRADOR, GESTOR, ou pelas demais pessoas acima referidas.

6.7 Nos termos do Artigo 86, §1º da Parte Geral da Resolução CVM 175, o GESTOR poderá utilizar os ativos que integram a carteira da Classe na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LESTE REAL ESTATE BTS US MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.090.492/0001-36

CAPÍTULO 7 – TRIBUTAÇÃO

7.1 O GESTOR, na definição da composição da carteira da classe, buscará perseguir o **tratamento tributário de longo prazo** segundo classificação definida para fundos de investimento pela regulamentação vigente.

Operações da carteira:	De acordo com a legislação vigente, as operações da carteira da classe são isentas do Imposto sobre a Renda ("IR") e estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras, na modalidade TVM ("IOF/TVM"), à alíquota zero.
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos cotistas:	
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):	
Os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no último dia útil dos meses de maio e novembro no caso de cobrança semestral ("Come-Cotas") e na amortização de cotas, conforme as seguintes alíquotas regressivas em função do prazo de aplicação:	
Período da aplicação:	<u>Alíquotas de Longo Prazo</u>
Até 180 dias	22,5%
De 181 a 360 dias	20,0%
De 361 a 720 dias	17,5%
Acima de 720 dias	15,0%
Come-Cotas	15,0%
NÃO HÁ GARANTIA DE QUE ESTA CLASSE TERÁ O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO PARA FUNDOS DE LONGO PRAZO quando a composição da carteira de títulos tenha prazo médio igual ou superior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias. Caso, por razões estratégicas e/ou operacionais decorrentes da busca do cumprimento da política de investimento, a carteira do FUNDO for classificada como de Curto Prazo, como tal entendendo-se aquela cuja composição de títulos tenha prazo médio igual ou inferior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, o IRF será cobrado às seguintes alíquotas:	
Período da aplicação:	<u>Alíquotas de Curto Prazo</u>
Até 180 dias	22,5%
Acima de 180 dias	20,0%
Come-Cotas	20,0%
Cobrança do IRF:	Na hipótese de resgate das cotas por ocasião do encerramento do prazo de duração da classe de cotas ou sua liquidação, o rendimento será constituído pela diferença positiva entre o valor de resgate e o custo de aquisição das cotas à alíquota aplicável com base no prazo médio dos títulos componentes da carteira da classe e no prazo de aplicação na

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LESTE REAL ESTATE BTS US MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.090.492/0001-36

	classe pelo cotista. A cobrança do imposto será realizada pela retenção de parte do valor resgatado.
Amortização de Cotas:	O IRF deverá incidir sobre o valor que exceder o respectivo custo de aquisição, na proporção da parcela amortizada, à alíquota aplicável com base no prazo médio dos títulos componentes da carteira da classe e no prazo de aplicação na classe pelo cotista, às alíquotas regressivas descritas à hipótese de resgate das cotas, definidas em função do prazo do investimento do cotista respectivo. Por ocasião de cada amortização de cotas, será apurada e aplicada alíquota complementar de IRF entre aquela utilizada na modalidade "come-cotas" e aquela aplicável segundo o período de aplicação.
II. IOF/TVM:	
Resgates e alienações ocorridos em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas sofrerão tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Esse imposto é de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com uma tabela regressiva. Ele começa limitado a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação e chega a zero para resgates a partir do 30º (trigésimo) dia da data da aplicação.	

7.2 Aporte de ativos financeiros

- 7.2.1 O aporte de ativos financeiros na Classe será feito de acordo com a legislação em vigor, notadamente o Artigo 1º, da Lei nº 13.043 de 13 de novembro de 2014 e alterações posteriores, devendo ser realizado a valor de mercado e mediante a apresentação dos documentos e comprovações nele previstos.
- 7.2.2 Por ocasião do aporte, o ADMINISTRADOR se reserva no direito de apurar eventuais tributos devidos e exigir, como condição para a efetivação da operação e a seu exclusivo critério, o prévio recebimento dos recursos necessários à quitação desses. Ainda, o ADMINISTRADOR se reserva no direito de reclassificar operações que, na essência, sejam equivalentes a aportes para a elas aplicar as exigências previstas neste item.

7.3 O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO e não se aplica aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

7.4 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

CAPÍTULO 8 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

8.1 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.

8.2 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.

8.3 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.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LESTE REAL ESTATE BTS US MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.090.492/0001-36

- 8.3.1 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.

- 8.4 Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação:

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 de Patrimônio Negativo, Riscos Relacionados a Ativos Digitais, Risco Decorrente de Investimento em Fundos Estruturados, Risco Proveniente da Alavancagem da Classe.

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.

- 8.5 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.** É vedada a realização de operações de alavancagem diretamente pela Classe, observado que os fundos investidos no exterior poderão alavancar.

- 8.6 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>.

- 8.6.1 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.

- 8.7 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.

- 8.8 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.

* * *