

NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 54.422.883/0001-57

PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL PARA DELIBERAÇÃO DOS COTISTAS - ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Prezados Cotistas,

O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.793, 9º andar, Bela Vista, São Paulo - SP, CEP: 01311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-96 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.422.883/0001-57 ("Fundo"), nos termos do regulamento do Fundo, vem por meio desta, a pedido da **NEST INTERNATIONAL ADMINISTRADORA DE CARTEIRA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.466.131/0001-70, na qualidade de gestora da carteira de ativos do Fundo ("Gestor"), convocar os cotistas do Fundo ("Cotistas") para participarem da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada, de forma não presencial, por meio de consulta formal, conforme facultado pelo parágrafo 5º do artigo 76 da parte geral da Resolução CVM 175 ("Consulta Formal"), tendo como ordem do dia, nos termos do art. 12, inciso IV c/c o art. 31, ambos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175:

- (i) *A aquisição, pelo Fundo, tendo em vista o conflito de interesses de pessoas ligadas ao vendedor, ao Consultor Especializado contratado pelo Fundo, ao Gestor e a um dos sócios do Gestor, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Instrução CVM 175, de até 20 (vinte) casas do Jardim D L'Helvetia, à Estrada Municipal do Sapezal, 1.250, Helvetia, Indaiatuba / SP ("Projeto Helvetia"), de propriedade da HELVETIA 5 ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 38.098.106/0001-42, cuja subsequente aquisição está sujeita (a) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo; e (b) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG; e (c) captação de recursos satisfatória do Fundo.*
- (ii) *A aquisição, pelo Fundo, tendo em vista o conflito de interesses de pessoas ligadas ao vendedor e ao Consultor Especializado contratado pelo Fundo, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Instrução CVM 175, de futuras unidades do empreendimento a ser lançado, o São Paulo Surf Club Residences – sendo, conforme a disponibilidade, algumas unidades de propriedade da "JHSF": JHSF Real Parque S.A. inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.779.929/0001-08 e outras unidades de propriedade da "EVEN": Real Parque 1*

Investimentos Imobiliários SPE Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.685.080/0001-76 – as quais se pretende a aquisição direta ou indireta através de quotas de Sociedade de Propósito Específico ou cotas de fundos de investimentos de participação ou cotas de fundos de investimentos imobiliários, situados à Av. Magalhães de Castro e Av. Duquesa de Goiás, Real Parque, São Paulo / SP (“Projeto Surf Club”), que tem ou podem ter participação da Real Parque 3 SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 57.604.999/0001-03, cuja subsequente aquisição está sujeita (a) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo; e (b) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG; e (c) captação de recursos satisfatória do Fundo.

- (iii) *A autorização para que o Fundo incorra em despesas relacionadas ao processo de aquisição de imóveis, localizados em Arraial d’Ajuda, no município de Porto Seguro/BA, do empreendimento Condomínio Nampur Azul, de propriedade e incorporado por Vital Bahia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob nº 40.573.360/0001-05 (“Projeto Arraial D’Ajuda”), cuja subsequente aquisição está sujeita (a) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo; e (b) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG; e (c) captação de recursos satisfatória do Fundo, conforme detalhamento e limite disposto no item “vi” abaixo.*
- (iv) *A autorização para que o Fundo incorra em despesas relacionadas ao processo de aquisição de imóveis, localizados no distrito de Trancoso, no município de Porto Seguro/BA, do empreendimento Condomínio Residencial Nampur Ávora, de propriedade e incorporado por Vital Segredo de Trancoso Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob nº 38.947.544/0001-38 (“Projeto Trancoso”), cuja subsequente aquisição está sujeita (a) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo; e (b) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG; e (c) captação de recursos satisfatória do Fundo, conforme detalhamento e limite disposto no item “vi” abaixo.*
- (v) *A autorização para que o Fundo incorra em despesas relacionadas ao processo de aquisição de imóveis, localizados em Itapororoca, no município de Porto Seguro/BA, do empreendimento Condomínio Estância Fasano, de propriedade do Bahia Beach Empreendimentos Imobiliários e Hotelaria S.A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.157314/0001-41 (“Projeto Fasano/PortoSeguro”), cuja subsequente aquisição está sujeita (a) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo; e (b) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG; e (c) captação de recursos satisfatória do Fundo, , conforme detalhamento e limite disposto no item “vi” abaixo.*
- (vi) *A autorização para que o Fundo incorra em despesas relacionadas ao processo de aquisição dos imóveis dos projetos “Projeto Helvetia”, “Projeto Surf Club”, “Projeto Trancoso”, “Projeto Arraial d’Ajuda” e “Projeto Fasano/Porto Seguro”, os quais compreendem a contratação de empresa especializada para elaboração de relatório de*

avaliação, condução de diligência jurídica, relatório de opinião legal, relatório de vistoria técnica e ambiental, e todas as despesas relacionadas a viabilizar tais aquisições, em montante total não superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) que deverão ser rateados entre estes 5 (cinco) novos potenciais projetos.

- (vii) *A autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações tomadas conforme os itens acima.*

A deliberação acima depende da aprovação da maioria de votos dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que representem, necessariamente, 25% (vinte e cinco por cento) no mínimo, de todas as Cotas emitidas pelo Fundo, correspondendo a cada Cota um voto, nos termos do inciso I do Art. 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do Art. 12.10 (a) do Regulamento do Fundo.

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

A Administradora informa aos Cotistas que a Assembleia do Fundo não ocorrerá de forma presencial, de modo que a deliberação constante na Ordem do Dia, será tomada exclusivamente por manifestação de voto eletrônico, encaminhados por meio de e-mail, conforme modelo contido no ANEXO I, ao seguinte e-mail: adm.fii@bancodaycoval.com.br, referidas manifestações de voto serão válidas e computadas desde que sejam recebidas pela Administradora antes do início da Assembleia.

A Administradora ressalta também que analisará os documentos enviados e caso não sejam atendidos os requisitos solicitados neste edital, o voto não será computado.

Ressaltamos que, nos termos do art. 77 da Resolução CVM 175, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos referentes ao Fundo, podem ser acessados através do site do administrador no endereço: www.daycoval.com.br. Ao acessar o site supracitado o Fundo pode ser pesquisado no campo de pesquisa de Fundos, pelo número de CNPJ.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail adm.fii@bancodaycoval.com.br, para eventuais esclarecimentos adicionais.¹

¹ A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada ao Administrador, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma ou assinatura digital; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos

O resultado desta Consulta Formal será apurado em 25 de fevereiro de 2025 e divulgado até o dia 26 de fevereiro de 2025.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2025.

BANCO DAYCOVAL S.A.

Serviço de Atendimento ao Cotista: SAC: 0800 555 0500. Deficiente Auditivo ou de Fala: 0800 775 2005 Ouvidoria Daycoval: 0800 777 0900.

diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação. Caso o Cotista seja representado por procuração, o procurador deverá enviar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano.

ANEXO I
MANIFESTAÇÃO DE VOTO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO
NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 54.422.883/0001-57 (“Fundo”)

Prezado Administrador,

De acordo com o Regulamento do fundo **NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 54.422.883/0001-57 (“Fundo”), e em conformidade com as instruções vigentes, encaminhamos voto escrito relativo à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, nos termos do art. 12, inciso IV c/c o art. 31, ambos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme segue:

ORDEM DO DIA:

(i) *A aquisição, pelo Fundo, tendo em vista o conflito de interesses de pessoas ligadas ao vendedor, ao Consultor Especializado contratado pelo Fundo, ao Gestor e a um dos sócios do Gestor, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Instrução CVM 175, de até 20 (vinte) casas do Jardim D L’Helvetia, à Estrada Municipal do Sapezal, 1.250, Helvetia, Indaiatuba / SP (“Projeto Helvetia”), de propriedade da HELVETIA 5 ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 38.098.106/0001-42, cuja subsequente aquisição está sujeita (a) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo; e (b) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG; e (c) captação de recursos satisfatória do Fundo:*

- ☐ **Aprovo**
- ☐ **Reprovo**
- ☐ **Abstenho-me**
- ☐ **Me declaro conflitado, nos termos da legislação vigente.**

(ii) *A aquisição, pelo Fundo, tendo em vista o conflito de interesses de pessoas ligadas ao vendedor e ao Consultor Especializado contratado pelo Fundo, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Instrução CVM 175, de futuras unidades do empreendimento a ser lançado, o São Paulo Surf Club Residences – sendo, conforme a disponibilidade, algumas unidades de propriedade da “JHSF”: JHSF Real Parque S.A. inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.779.929/0001-08 e outras unidades de propriedade da “EVEN”: Real Parque 1 Investimentos Imobiliários SPE Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.685.080/0001-76 – as quais se pretende a aquisição direta ou indireta através de quotas de Sociedade de Propósito Específico ou cotas de fundos de investimentos de participação ou cotas de fundos de investimentos imobiliários, situados à Av. Magalhães de Castro e Av. Duquesa de Goiás, Real Parque, São Paulo / SP (“Projeto Surf Club”), que tem ou podem ter participação da Real Parque 3 SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 57.604.999/0001-03, cuja subsequente aquisição está sujeita (a) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo; e (b) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG; e (c) captação de recursos satisfatória do Fundo:*

- ☐ **Aprovo**
- ☐ **Reprovo**
- ☐ **Abstenho-me**
- ☐ **Me declaro conflitado, nos termos da legislação vigente.**

(iii) *A autorização para que o Fundo incorra em despesas relacionadas ao processo de aquisição de imóveis, localizados em Arraial d’Ajuda, no município de Porto Seguro/BA, do empreendimento Condomínio Nampur Azul, de propriedade e incorporado por Vital Bahia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob nº 40.573.360/0001-05 (“Projeto Arraial D’Ajuda”), cuja subsequente aquisição está sujeita (a) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo; e (b) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG; e (c) captação de recursos satisfatória do Fundo, conforme detalhamento e limite disposto no item “vi” abaixo:*

- ☐ **Aprovo**
- ☐ **Reprovo**
- ☐ **Abstenho-me**
- ☐ **Me declaro conflitado, nos termos da legislação vigente.**

(iv) *A autorização para que o Fundo incorra em despesas relacionadas ao processo de aquisição de imóveis, localizados no distrito de Trancoso, no município de Porto Seguro/BA, do empreendimento Condomínio Residencial Nampur Ávora, de propriedade e incorporado por Vital Segredo de Trancoso Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda,*

inscrita no CNPJ/MF sob nº38.947.544/0001-38 (“Projeto Trancoso”), cuja subsequente aquisição está sujeita (a) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo; e (b) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG; e (c) captação de recursos satisfatória do Fundo, conforme detalhamento e limite disposto no item “vi” abaixo:

- ☐ **Aprovo**
- ☐ **Reprovo**
- ☐ **Abstenho-me**
- ☐ **Me declaro conflitado, nos termos da legislação vigente.**

(v) A autorização para que o Fundo incorra em despesas relacionadas ao processo de aquisição de imóveis, localizados em Itapororoca, no município de Porto Seguro/BA, do empreendimento Condomínio Estância Fasano, de propriedade do Bahia Beach Empreendimentos Imobiliários e Hotelaria S.A, inscrita no CNPJ/MF sob nº07.157314/0001-41 (“Projeto Fasano/PortoSeguro”), cuja subsequente aquisição está sujeita (a) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo; e (b) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG; e (c) captação de recursos satisfatória do Fundo, , conforme detalhamento e limite disposto no item “vi” abaixo:

- ☐ **Aprovo**
- ☐ **Reprovo**
- ☐ **Abstenho-me**
- ☐ **Me declaro conflitado, nos termos da legislação vigente.**

(vi) A autorização para que o Fundo incorra em despesas relacionadas ao processo de aquisição dos imóveis dos projetos “Projeto Helvetia”, “Projeto Surf Club”, “Projeto Trancoso”, “Projeto Arraial d’Ajuda” e “Projeto Fasano/Porto Seguro”, os quais compreendem a contratação de empresa especializada para elaboração de relatório de avaliação, condução de diligência jurídica, relatório de opinião legal, relatório de vistoria técnica e ambiental, e todas as despesas relacionadas a viabilizar tais aquisições, em montante total não superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) que deverão ser rateados entre estes 5 (cinco) novos potenciais projetos:

- ☐ **Aprovo**
- ☐ **Reprovo**
- ☐ **Abstenho-me**
- ☐ **Me declaro conflitado, nos termos da legislação vigente.**

(vii) A autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações tomadas conforme os itens acima:

- ☐ **Aprovo**
- ☐ **Reprovo**
- ☐ **Abstenho-me**
- ☐ **Me declaro conflitado, nos termos da legislação vigente.**

[*] de [*] de 202[*].

Assinatura

Nome do Cotista: [*]

CPF/CNPJ: [*]