

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DO

NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 54.422.883/0001-57

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/099, em 11 de abril de 2025*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, o **NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 54.422.883/0001-57 ("Fundo"), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do ato declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador e Coordenador Líder"). A **NEST INTERNATIONAL ADMINISTRADORA DE CARTEIRA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 9.474, de 3 de setembro de 2007, com sede na Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini nº 105, 14º andar, Brooklin Novo, CEP 04571-900, São Paulo / SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.466.131/0001-70 ("Gestora"), comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) de Novas Cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, todas com preço unitário de emissão de R\$ 102,92 (cento e dois reais e noventa e dois centavos) por Cota ("Preço por Cota"), da 2ª emissão do Fundo ("Cotas" e "Oferta"). O custo unitário de distribuição é de R\$ 9,15 (nove reais e quinze centavos), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária, sendo que tais custos serão arcados diretamente pelo Fundo.

A Oferta será realizada no montante total de até:

R\$ 360.220.000,00

(trezentos e sessenta milhões, duzentos e vinte mil reais)*

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de distribuição, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, mediante disponibilização de carta convite pela B3 ou por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta").

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária da 2ª Emissão de Cotas, em Série Única do Nest Eagle Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada" ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto" sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

nest



Nest Eagle Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Registro da Oferta na CVM	11/04/2025
2	Divulgação do Anúncio de Início	11/04/2025
3	Divulgação do Prospecto Definitivo	11/04/2025
4	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	16/04/2025
5	Início do período de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	22/04/2025
6	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	30/04/2025
7	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	05/05/2025
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	05/05/2025
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	06/05/2025
10	Data de Liquidação do Direito de Preferência	06/05/2025
11	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	07/05/2025
12	Início do período de sobras e montante adicional na B3 e no Escriturador	08/05/2025
13	Encerramento do período de sobras e montante adicional na B3	13/05/2025
14	Encerramento do período de sobras e montante adicional no Escriturador e Liquidação de Sobras	14/05/2025
15	Liquidação de sobras e montante adicional	20/05/2025
16	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	20/05/2025
17	Manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação	23/05/2025
18	Data de início da liquidação da oferta	26/05/2025
19	Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso	26/05/2025

20	Data prevista para o término da oferta	08/10/2025
21	Possibilidade de sua suspensão	Sim
22	Possibilidade de prorrogação	Sim
23	Na hipótese das datas não serem conhecidas, como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta	Através de comunicado a mercado
24	Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia	Não aplicável
25	Devolução e reembolso aos investidores, se for o caso	5 Dias Úteis após a divulgação de comunicado ao mercado informando do cancelamento da Oferta
26	Quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral	Não aplicável
27	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	09/10/2025

Ad Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.

Ad As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

Prospecto Definitivo, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos websites indicados abaixo:

Administradora: <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste website clicar em "Ofertas", procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar o nome do Fundo e, então, clicar em "+ Detalhes" e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: <https://nestam.com.br/fundos/> (neste website clicar no tag que traz Nest Eagle FII RL);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Nest Eagle Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada", e, então, clicar na opção deseja);

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Nest Eagle Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Rendas Variáveis", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Nest Eagle Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada); e

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais, caso aplicável, podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

nest



Nest Eagle Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Distribuidor ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início:

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E **NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA**, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, GESTOR, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.



**ADMINISTRADOR E
COORDENADOR LÍDER**

BancoDaycoval

GESTOR



ASSESSOR LEGAL

