

NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 54.422.883/0001-57

FATO RELEVANTE**2ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO**

O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério de Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 62.232.889/0001-90, na qualidade de administrador ("Administrador" ou "Daycoval") do **NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.422.883/0001-57 ("Fundo"), nos termos do item 8.7. do Anexo Descritivo da Classe previsto no regulamento do Fundo atualmente em vigor ("Regulamento"), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões reais), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, mediante recomendação 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 gestor da carteira do Fundo ("Gestor"), informa aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que foi aprovada, por meio do "*Ato do Administrador do Nest Eagle Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", formalizado pelo Administrador em 08 de abril de 2025 ("Ato do Administrador"), a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Emissão"), a ser registrada na CVM sob o rito de registro automático, as quais serão objeto de oferta pública, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160" e "Oferta", respectivamente).

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo e podem ser encontradas no Ato do Administrador, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

Regime de Distribuição das Novas Cotas

A distribuição primária das Novas Cotas (conforme abaixo definido) será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro automático perante a CVM e destinada ao público investidor em geral, nos termos do art. 26, inciso VII da Resolução CVM 160, sob coordenação e distribuição do **BANCO DAYCOVAL S.A.**, acima qualificado ("Coordenador Líder").

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com o Gestor, sujeito aos termos e às condições estipuladas no contrato de distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para o Gestor e o Fundo ("Participantes Especiais", e, em conjunto com

o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta").

Público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, conforme definição nos documentos da Oferta e, em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento ("Investidores").

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de pessoas vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas a pessoas vinculadas, e os documentos de aceitação enviados por pessoas vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência (conforme abaixo definido).

Quantidade de Novas Cotas

A quantidade de novas cotas emitidas pelo Fundo, será de, inicialmente, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) novas cotas ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Montante Inicial da Oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 360.220.000,00 (trezentos e sessenta milhões, duzentos e vinte mil reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) ("Montante Inicial da Oferta").

Preço de Emissão

O preço de emissão das Novas Cotas será equivalente a R\$ 102,92 (cento e dois reais e noventa e dois centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão").

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.

Taxa de Ingresso e/ou de Saída

O Fundo não cobrará qualquer taxa de ingresso para subscrição ou de saída das Novas Cotas.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que respeitado a subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 10.000.015,96 (dez milhões e quinze reais e noventa e seis centavos), correspondente a 97.163 (noventa e sete mil cento e sessenta e três) de Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas

durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores e aos Cotistas ou terceiros cessionários que tenham exercido seu Direito de Preferência, de acordo com os critérios de restituição de valores, previstos nos documentos da Oferta, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do documento de aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pelo Gestor, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os critérios de restituição de valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do documento de aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos do artigo 74 da Resolução CVM nº 160, os Investidores e os Cotistas ou terceiros cessionários que tenham exercido seu Direito de Preferência: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de seus documentos de aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Investidor ou Cotista ou terceiros cessionários que tenha exercido seu Direito de Preferência deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência e/ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Cronograma Estimado da Oferta

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

(1) 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.

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

Direito de Preferência

Nos termos do item 8.11. do Anexo Descritivo da Classe do Regulamento, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 2,21799746514 ("Fator de Proporção") para subscrição de Novas Cotas.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Procedimento para Exercício do Direito de Preferência

Os Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(ii)" acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas nos documentos da Oferta ("Período de Exercício do Direito de Preferência").

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, (i) por meio da B3, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e do Direito de Preferência: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos no Prospecto.

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador. A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma indicativo da Oferta ("Data de Liquidação do Direito de Preferência") e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado na Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas

As Novas Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo que as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente pela B3.

As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do documento de aceitação da Oferta, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, na data de liquidação do Direito de Preferência junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na data de liquidação da Oferta, conforme o caso.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo aquisição de Ativos (conforme definido no Regulamento do Fundo), nos termos dos itens 6.1., 6.2. e 6.7. do Anexo Descritivo da Classe do Regulamento, observada a política de investimento prevista no Regulamento

Demais Termos e Condições

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO, O ADMINISTRADOR E O GESTOR RECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato do Administrador.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

BANCO DAYCOVAL S.A.