



## NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

### LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA INICIAL DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA

### 1ª EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 54.422.883/0001-57

### LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

*Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.*

#### **Informações Essenciais - Oferta Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Nest Eagle Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, em Classe única.**

*Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.*

#### **ALERTAS**

|                 |   |                            |  |
|-----------------|---|----------------------------|--|
| <b>Risco de</b> | X | perda do principal         | O investimento nas cotas da oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.   |
|                 | X | responsabilidade ilimitada | Não se aplica  |
|                 | X | falta de liquidez          | A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.  |
|                 | X | produto complexo           | A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto. |

**A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.**

| 1. Elementos Essenciais da Oferta  |  | Mais informações  |
|------------------------------------|--|-------------------|
| A. Valor mobiliário                | Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, em classe única.   | Capa do Prospecto |
| a.1) Quantidade ofertada           | 5.000.000 (cinco milhões) cotas  | Capa do Prospecto |
| a.2) Preço unitário                | R\$100,00 (cem reais) cada   | Capa do Prospecto |
| a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2) | R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)  | Capa do Prospecto |
| a.4) Lote suplementar              | Não se aplica  | N/A               |
| a.5) Lote adicional                | Não se aplica  | N/A               |
| Qual mercado de negociação?        | Mercado de bolsa da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3")   | Capa do Prospecto |
| Código de negociação               | EAGL11   | Capa do Prospecto |
| Emissor                            | Nest Eagle Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada<br>CNPJ/MF nº 54.422.883/0001-57<br>Classe de cotas: Única   | Capa do Prospecto |
| Administrador                      | BANCO DAYCOVAL S.A.<br>CNPJ: 62.232.889/0001-90<br>Página Eletrônica: <a href="https://www.daycoval.com.br">https://www.daycoval.com.br</a>  | Capa do Prospecto |
| Gestor                             | NEST INTERNATIONAL ADMINISTRADORA DE CARTEIRA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.<br>CNPJ: 08.466.131/0001-70<br>Página Eletrônica: <a href="https://www.nestam.com.br">https://www.nestam.com.br</a> | Capa do Prospecto |

| <b>2. Propósito da Oferta</b>                  |  | <b>Mais informações</b> |
|--|--|-------------------------|
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | <p>Os recursos líquidos captados no âmbito da Oferta, serão destinados à aplicação de acordo com a política de investimentos do Fundo, que tem como objetivo proporcionar retornos acima do benchmark para os cotistas, mediante a aplicação de recursos de seu patrimônio líquido preferencialmente em bens imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis residenciais de alto padrão ou logísticos que compõem ou poderão compor a carteira do Fundo (“Imóveis”), prontos ou em construção, para obtenção de renda, como ganho de capital, nos termos do Regulamento.</p> <p>O Fundo pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA, por recomendação da Gestora e respeitando o previsto no regulamento.</p> | Seção 2 do Prospecto    |

| <b>3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo</b> |  | <b>Mais informações</b> |
|---|--|-------------------------|
| Informações sobre o gestor                  | <p>Nest International Administradora de Carteira de Valores Mobiliários (“Nest”) é empresa de gestão de fundos de investimentos. Por meio de modelo multigestão e multiproduto, a Nest faz a gestão de produtos financeiros com mandatos bem elaborados e estruturados. As equipes de gestão da Nest empregam diferentes estratégias de investimento nos mercados brasileiro e global. Ademais, a gestão de risco é feita de maneira atuante e muito minuciosa para que os mandatos e parâmetros predefinidos sejam respeitados. Assim, a Nest busca garantir acesso aos investidores a produtos de elevada qualidade e sofisticação que sejam complementares a um portfólio diversificado de investimentos.</p>                   | Seção 15 do Prospecto   |
| Informações sobre o administrador           | <p>Em 2019, a Administradora decidiu ampliar seu foco na área de serviços para o mercado de capitais. Definiu para seu segmento de serviços uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos de terceiros e investidores (one stop shop). A Administradora trabalha com administração e custódia para fundos de investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, oferece também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), escrow account, bancarização de ativos (emissão de CCBs) e a mais diferenciada plataforma.</p> | Seção 15 do Prospecto   |

| Sumário dos principais riscos do fundo   | Probabilidade                         | Impacto financeiro                    |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Risco Imobiliários: Os empreendimentos investidos indiretamente pela Classe poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: macroeconômicos; socioeconômicas infraestruturas; atraso e/ou não conclusão das obras; aumento dos custos de construção; possibilidade de aquisição de ativos onerados; relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento delas. | [ X ] Maior<br>[ ] Média<br>[ ] Menor | [ X ] Maior<br>[ ] Média<br>[ ] Menor |
| 2. Riscos Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização: A reação dos investidores aos acontecimentos ocorridos no mercado externo pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, inclusive as Cotas.  | [ X ] Maior<br>[ ] Média<br>[ ] Menor | [ X ] Maior<br>[ ] Média<br>[ ] Menor |
| 3. Riscos de Liquidez: A Classe é constituída como condomínio fechado, não permitindo o resgate das Cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação de suas Cotas, inclusive correndo o risco de mantê-las indefinidamente. O investimento é de longo prazo e pode não ser facilmente alienado.  | [ X ] Maior<br>[ ] Média<br>[ ] Menor | [ X ] Maior<br>[ ] Média<br>[ ] Menor |
| 4. Risco de crédito: Em caso de alienação dos imóveis, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes, e locação dos imóveis, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos locatários.   | [ X ] Maior<br>[ ] Média<br>[ ] Menor | [ X ] Maior<br>[ ] Média<br>[ ] Menor |
| 5. Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto Definitivo: Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.   | [ X ] Maior<br>[ ] Média<br>[ ] Menor | [ X ] Maior<br>[ ] Média<br>[ ] Menor |

| 4. Principais Informações sobre o valor mobiliário       |   | Mais informações       |
|--|---|------------------------|
| <b>Informações sobre a cota do Fundo de Investimento</b> |   |                        |
| Principais características                               | As Cotas são (i) emitidas em classe e série únicas e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e correspondendo a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (ii) não serão resgatáveis; (iii) terão a forma escritural e nominativa; (iv) não conferem aos seus titulares propriedade direta sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (v) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e (vii) não | Seção 1.2 do Prospecto |

conferirão aos seus titulares direito de preferência, em caso de uma nova emissão.

**4. Principais Informações sobre o valor mobiliário (continuação)**

**Mais informações**

**Informações sobre a cota do Fundo de Investimento**

|                               |                            |                        |
|-------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Prazo de duração do fundo     | Indeterminado              | Seção 15 do Prospecto  |
| Restrições à livre negociação | Não Há restrições à venda. | Seção 6.1 do Prospecto |

**5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta**

**Mais informações**

**Participação na oferta**

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| Quem pode participar da oferta?<br>(preenchimento cumulativo)                | <input type="checkbox"/> Investidores Profissionais<br><input type="checkbox"/> Investidores Qualificados<br><input checked="" type="checkbox"/> Público em geral   | Seção 7.2 do Prospecto |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade. | Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à primeira emissão de Cotas da Classe única do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.  | Seção 5.2 do Prospecto |
| Qual o valor mínimo para investimento?                                       | R\$1.000,00 correspondente a 10 cotas, sem considerar a taxa de distribuição primária   | Seção 7.9 do Prospecto |
| Como participar da oferta?   | Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar os seus Documentos de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. | Seção 7.2 do Prospecto |
| Como será feito o rateio?  | Oferta Não Institucional: Por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação<br><br>Oferta Institucional: De forma discricionária   | Seção 7.2 do Prospecto |



|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta (continuação)                          |  | Mais informações       |
|---|--|------------------------|
| <b>Participação na oferta</b>   |  |                        |
| Como poderei saber o resultado do rateio?   | Mediante comunicação da Instituição Participante da Oferta ou do Coordenador Líder (conforme o caso), nos endereços e formas de comunicação indicados pelo Investidor nos Documentos de Aceitação da Oferta. | Seção 7.2 do Prospecto |
| O ofertante pode desistir da oferta?  | Sim, nos casos de modificação, revogação e cancelamento da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.   | Seção 6.3 do Prospecto |
| Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? | IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.   | Seção 15 do Prospecto  |

| Indicação de local para obtenção do Prospecto |   | Mais informações       |
|---|---|------------------------|
| Quem são os coordenadores da oferta?          | <p><b>Administradora:</b> <a href="https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais">https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais</a> (neste <i>website</i> 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);</p> <p><b>Coordenador Líder:</b> <a href="https://www.daycoval.com.br/credito-para-sua-empresa/debt-capital-markets/ofertas-publicas">https://www.daycoval.com.br/credito-para-sua-empresa/debt-capital-markets/ofertas-publicas</a> (neste <i>website</i> clicar em “nome do fundo”);</p> <p><b>Gestora:</b> <a href="https://nestam.com.br/fundos/">https://nestam.com.br/fundos/</a> (neste <i>website</i> clicar no <i>tag</i> que traz Nest Eagle FII RL);</p> <p><b>CVM:</b> <a href="http://www.gov.br/cvm/pt-br">www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas em Análise”, e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida, buscar por “Nest Eagle Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada);</p> | Seção 4.1 do Prospecto |

**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

|  | Indicação de local para obtenção do Prospecto  | Mais informações              |
|--|--|-------------------------------|
| <p>Quem são os coordenadores da oferta?<br/>(<i>continuação</i>)</p> | <p>Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>B3:</b> <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> (neste <i>website</i> 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</p> <p><b>Participantes Especiais:</b> Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (<a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a>).</p> | <p>Seção 4.1 do Prospecto</p> |
| <p>Quem são os coordenadores da oferta?</p>                          | <p>BANCO DAYCOVAL S.A.</p>   | <p>Capa do Prospecto</p>      |
| <p>Outras instituições participantes da distribuição</p>             | <p>O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do 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, para participarem do processo de distribuição das Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”).</p>  | <p>Seção 7.5 do Prospecto</p> |
| <p>Procedimento de colocação</p>                                     | <p>Regime de Melhores Esforços</p>   | <p>Seção 7.4 do Prospecto</p> |
| <p>Qual o período de reservas?</p>                                   | <p>26/09/2024 a 20/11/2024</p>   | <p>Seção 4.1 do Prospecto</p> |
| <p>Qual a data da fixação de preços?</p>                             | <p>A fixação do preço foi realizada no ato de aprovação da Oferta, de 14 de agosto de 2024, posteriormente rerratificada em 03 e 16 de setembro de 2024</p>  | <p>Seção 5.4 do Prospecto</p> |

|   |  |                        |
|---|--|------------------------|
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio? | Se houver rateio, na data de cada procedimento de alocação | Seção 4.1 do Prospecto |
| Qual a data da liquidação da oferta?              | 30/09/2024   | Seção 4.1 do Prospecto |

| <b>Indicação de local para obtenção do Prospecto (continuação)</b> |  | <b>Mais informações</b> |
|--|--|-------------------------|
| Quando receberei a confirmação da compra?                          | Até o final do dia útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta.   | Seção 7.2 do Prospecto  |
| Quando poderei negociar?   | Posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento da oferta, conforme data definida no formulário de liberação, depois da obtenção de autorização da B3, momento em que passarão a ser livremente negociadas na B3. | Seção 6.1 do Prospecto  |

