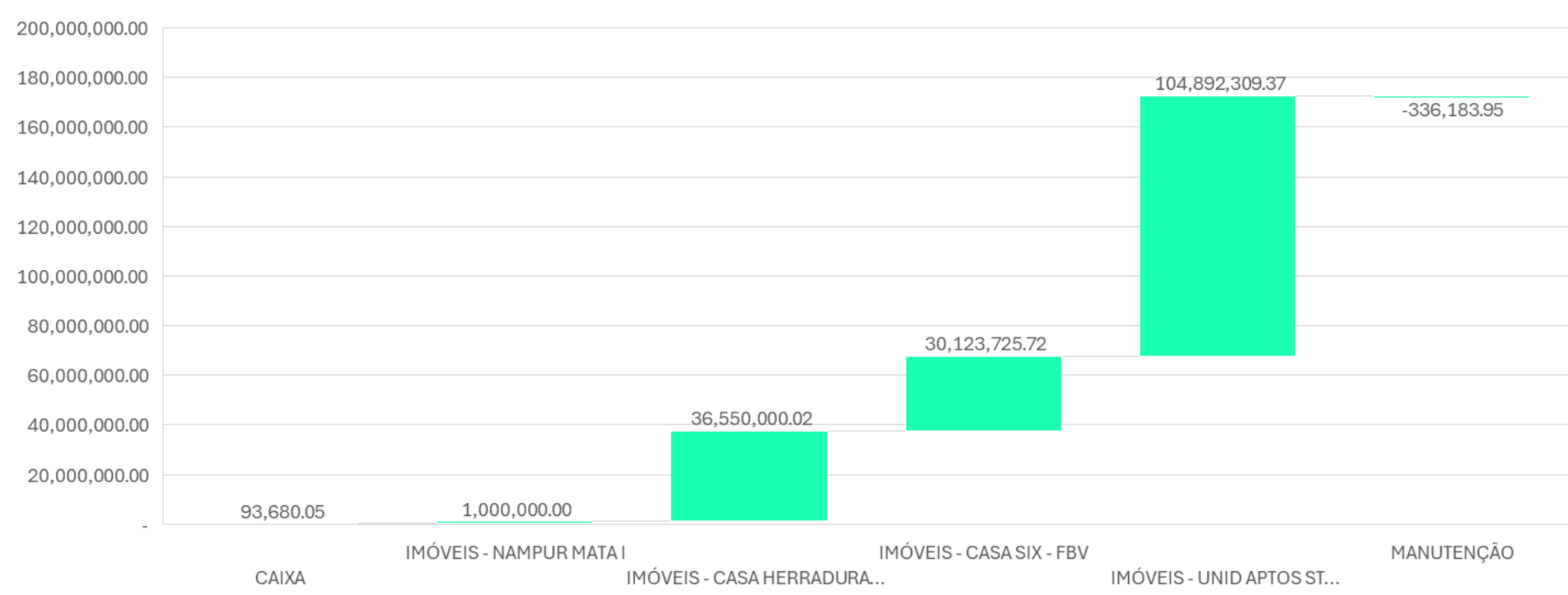


Dados Gerais

NOME DO FUNDO	NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CÓD NEGOCIAÇÃO (TICKER)	EAGL11
CNPJ	54.422.883/0001-57
CÓD ISIN	BREAGLCTF004
OBJETIVO DO FUNDO	Proporcionar retorno acima do benchmark mediante a aplicação de recursos de seu PL preferencialmente em Imóveis, prontos ou em construção, para valorização e obtenção de renda por meio de aquisição para posterior locação e arrendamento, inclusive bens e direitos a eles
PÚBLICO ALVO	Destinado ao público em geral
ADMINISTRADORA	Banco Daycoval S.A
CUSTODIANTE	Banco Daycoval S.A
GESTORA	Nest International Administradora de Carteira de Valores Mobiliários Ltda.
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	Até R\$100MM : 0,15%aa Acima de R\$100MM : 0,12% aa, com minimo de R\$13.000,00/ mês, atualizados anualmente pelo IGP-M/FGV Durante os 18 (dezoito) primeiros meses de funcionamento do Fundo, a Taxa de Administração corresponderá ao mínimo de R\$10.000,00 (dez
TAXA DE CUSTÓDIA	0,03% a.a. com mínimo mensal de R\$ 2.000,00, atualizados anualmente pelo IGP-M/FGV
TAXA DE GESTÃO	2% a.a.
TAXA DE PERFORMANCE	20% do que exceder a variação positiva de IPCA + 5,5%
OFERTAS PÚBLICAS	(1) 1a Oferta Pública de Distribuição de Cotas (RCVM Nº160): * Valor da Oferta:R\$500MM * Data de Inicio:18/09/2024 * Data de Encerramento:17/03/2025 * Volume Distribuido:R\$157.800.000,00 * Valor da Cota da 1a. Emissão: R\$100,00 (2) 2a Oferta Pública de Distribuição de Cotas "Follow-on" (RCVM Nº160): * Valor da Oferta:R\$360.220.000,00 * Data de Inicio:11/04/2025 * Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento :09/10/2025 * Volume Distribuido: Em captação * Valor da Cota da 2a. Emissão: R\$102.92

DATA BASE	31/07/2025
Nº COTISTAS	9
COTAS EMITIDAS	1,833,537.0087
VALOR PATRIMONIAL	R\$ 172,323,531.21
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	R\$ 93.98
VALOR DA COTA 1ª EMISSÃO	R\$ 100.00
RENTABILIDADE MENSAL	-0.1535%

Composição da Carteira do Fundo



Posição de : 31/07/2025

Rentabilidade mensal do Fundo

		JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
2025	FUNDO	-0.01%	-0.13%	-0.24%	-0.23%	0.29%	-0.24%	-0.15%						-0.71%
	IPCA + 5,5%	0.62%	1.77%	1.02%	0.89%	0.72%	0.70%	0.46%						6.33%
2024	FUNDO											-1.44%	-3.96%	-5.34%
	IPCA + 5,5%											0.46%	0.98%	1.44%

A rentabilidade do fundo não é líquida de impostos, mas é líquida de taxa de administração e de taxa de performance.

Ativos da Carteira : Casa Six - Fazenda Boa Vista



Valor de Aquisição (*):	R\$ 30,123,725.72
Projetado por:	Triptyque Architecture
Localização:	Situada no km 102,5 da Rodovia Castelo Branco, no município de Porto Feliz/SP, na Associação Fazenda Boa Vista
Área Total:	3.148,10 m²
Área Construída:	944 m²
Ano de construção:	2023
Estratégia:	Valorização e Renda
Status:	Finalizado processo de licitação de empreiteira. Formalizacao de contratacao da empreiteira e provisao de valores para inicio de obra no mês de Agosto/25.

(*) incluídos os custos de ITBI, cartoriais e de registro

Previsão de investimento adicional	
Obras para acabamento:	R\$ 1,200,000
FF&E (**)	R\$ 1,300,000
Início de Obras:	Aug-25
Prazo de Conclusão:	1o tri/2026
(**) FF&E : Móveis, Instalações e Equipamentos	

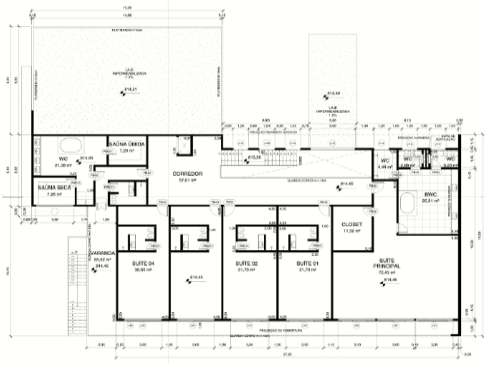
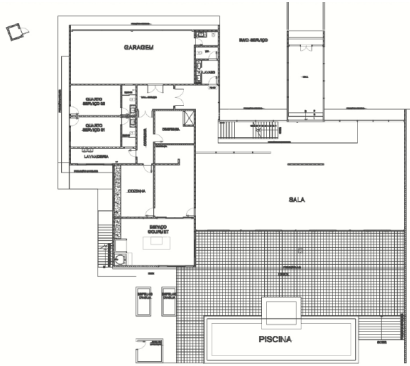
Sobre a Fazenda Boa Vista...

Localizado a menos de uma hora de São Paulo, a Fazenda Boa Vista dispõe de uma infraestrutura completa de esportes, lazer e serviços, tudo isso numa propriedade de 12 milhões de m², sendo três milhões deles cobertos por matas nativas, lagos, bosque e jardins, com paisagismo que se integra à vegetação original do local. A arquitetura do empreendimento foi projetada por Isay Weinfeld.

O que dispõe a Fazenda Boa Vista...

- O primeiro Hotel Fasano de campo;
- Gastronomia Fasano;
- Spa;
- Dois Campos de golfe com 18 buracos cada, sendo um deles assinado por Arnold Palmer e o primeiro signature golf course da América Latina;
- Centro equestre completo;
- Quadras de tênis, poliesportiva e de futebol;
- Kid's Club e Fazendinha

Ativos da Carteira : Casa Heaven – Fazenda Boa Vista



Valor de Aquisição (*):	R\$ 36,550,000.00
Projetado por:	Jayme Lago Mestieri
Localização	Situada no km 102,5 da Rodovia Castelo Branco, no município de Porto Feliz/SP, na Associação Fazenda Boa
Área Total:	1.900,00m²
Ano de construção:	2014
Estratégia:	Valorização e Renda
Status:	Melhorias pelo Vendedor

(*) não ncluidos os custos de ITBI, cartoriais e de registro

Previsão de investimento adicional	
FF&E complementar:	em orçamento
Prazo de Conclusão:	Oct-25
(**) FF&E : Móveis, Instalações e Equipamentos	

Sobre a Fazenda Boa Vista...

Localizado a menos de uma hora de São Paulo, a Fazenda Boa Vista dispõe de uma infraestrutura completa de esportes, lazer e serviços, tudo isso numa propriedade de 12 milhões de m², sendo três milhões deles cobertos por matas nativas, lagos, bosque e jardins, com paisagismo que se integra à vegetação original do local. A arquitetura do empreendimento foi projetada por Isay Weinfeld.

O que dispõe a Fazenda Boa Vista...

- O primeiro Hotel Fasano de campo;
- Gastronomia Fasano;
- Spa;
- Dois Campos de golfe com 18 buracos cada, sendo um deles assinado por Arnold Palmer e o primeiro signature golf course da América Latina;
- Centro equestre completo;
- Quadras de tênis, poliesportiva e de futebol;
- Kid’s Club e Fazendinha

Este documento foi produzido pela Nest International Administradora de Carteira de Valores Mobiliários Ltda (“Nest Asset Management”), as informações contidas nesse material possuem caráter exclusivamente informativo. A Nest Asset Management não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimentos. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos - FGC. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade do fundo apresentada não é líquida de impostos, mas é líquida de taxa de administração e de taxa de performance. Leia o Regulamento, o formulário de Informações Complementares e a Lâmina de Informações Essenciais, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do fundo, bem como para as disposições acerca dos fatores de risco a que o fundo o está exposto, antes da tomada de qualquer decisão de investimento.



Ativos da Carteira : Saint Barthélemy – Vila Nova Conceição



Valor de Aquisição (*):	R\$ 104.892.309,37	
Projetado por:	Triptyque Architecture	
Localização	Rua Natvidade	Villa Nova Conceição
Área Total:	3.750m²	
Ano de construção:	2023	
Número de Pavimentos:	Térreo + 4 andares + 2 subsolos	
Número de unidade autônomas do empreendimento	23	
Metragens:	apartamentos de 46m² a 720m²	
Estratégia:	Valorização e Renda, com aquisição pretendida de 91,30% das unidades pelo Fundo, incluindo as 03 unidades de cobertura do empreendimento.	
Status:	Continua aquisição	

(*) não incluídos os custos de ITBI, cartoriais e de registro

Após conclusão das aquisições

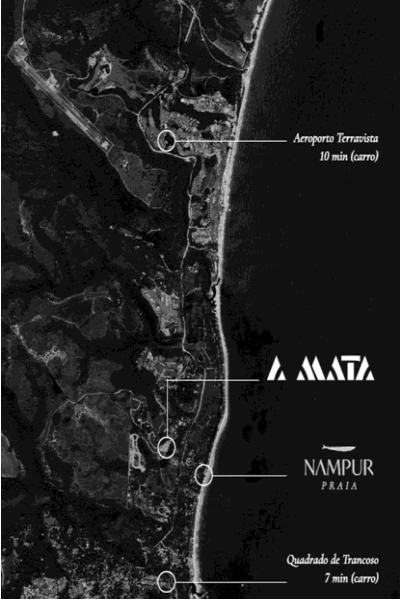
Estudo, análise de viabilidade, análise de propostas de projetos e serviços para reforma, finalização de acabamento e FF&E(**)

(**) FF&E : Móveis, Instalações e Equipamentos

Sobre a Vila Nova Conceição

- Ponto de interesse para investidores imobiliários e compradores de Luxo;
- Boa localização, infraestrutura completa e serviços;
- Grande variedade de restaurantes, bares, escolas particulares e academias de alto padrão;
- Proximidades com o Parque do Ibirapuera;
- Proximidades a Hospitais Vila NovaStar e São Luiz;

Ativos da Carteira : Nampur Mata I – Trancoso/ Porto Seguro - Bahia



Valor de Aquisição (*):	R\$ 9.620.600,00 pagos em 06 parcelas ao todo, tendo o Fundo pago R\$500.000,00 no sinal.	R\$8.507.080,00 pagos em 06 parcelas ao todo, tendo o Fundo pago R\$500.000,00 no sinal.
Projetado e Paisagismo por:	Guilherme Torres (arquitetura & interiores) Alex Hanazaki(paisagismo)	Guilherme Torres (arquitetura & interiores) Alex Hanazaki(paisagismo)
Localização	Condominio Residencial Nampur Avorá, Rua Projetada S/N, Trancoso - Porto Seguro - BA	Condominio Residencial Nampur Avorá, Rua Projetada S/N, Trancoso - Porto Seguro - BA
Área Total:	1.062,33m²	908,91
Ano de construção:	2025	2026
Estratégia:	Valorização e Renda	Valorização e Renda
Status:	Condominio em fase de desenvolvimento. Casa em construção, com entrega prevista para Dez-2025, podendo ocorrer atrasos, a depender dos efeitos climáticos.	Condominio em fase de desenvolvimento. Casa em construção, com entrega prevista para Out-2026, podendo ocorrer atrasos, a depender dos efeitos climáticos.

(*) não incluídos os custos de ITBI, cartoriais e de registro

Após conclusão das aquisições

Estudo, análise de propostas de projetos e serviços de FF&E(**)

(**) FF&E : Móveis, Instalações e Equipamentos

Sobre o condominio residencial Nampur Avorá ("Nampur Mata I")

Ponto de interesse para investidores imobiliários e compradores residencias de veraneio de Luxo;

Localizado a 10 min do aeroporto privado de Terravista, em Trancoso-Porto Seguro - Bahia. E a 7min do Quadrado de Trancoso.

O empreendimento traz uma proposta completa para um bem estar em meio a natureza. Com o Clubhouse A Mata oferecendo serviços de hospitalidade completos, spa, piscina e garagem, além do espaço wellness, acesso ao Nampur Praia Trancoso, o beach club pé na areia, a apenas cinco minutos 5 minutos de caminhada.

Mercado Imobiliário nos condomínios e loteamentos de Luxo no entorno da capital São Paulo

- Continuam a atrair o investidor e comprador de alta renda;
- Que buscam sofisticação, personalização dos imóveis, exclusividade e segurança, localizados em vias de acesso rápidos a Capital, num raio de 150km (equivalente a aprox. 15min de helicóptero);
- Condomínios que oferecem qualidade de vida com contato com a natureza através de uma infra estrutura de excelência, incluindo desde serviços de concierge, academias, centros de treinamento esportivos, escolas, lojas e até restaurantes de renomados como Fasano e Geiko San (ambos no Fazenda Boa Vista);
- Nos últimos 05 anos, esses imóveis tiveram uma valorização 60%, o dobro em relação aos 33% registrados pelo IPCA em igual período.

Valor dos terrenos nos principais condomínios de luxo do entorno de São Paulo (em R\$/m²)

Condomínio	Cidade	Preço do lote/m²
Complexo da Fazenda Boa Vista	Porto Feliz	3,500.00
Quinta da Baroneza	Bragança Paulista	2,500.00
Fazenda da Grama	Itupeva	2,000.00
Terras de São José	Itu	2,000.00
Haras Larissa	Monte Mor	2,000.00

Fonte: Estadão, Mbras 2025

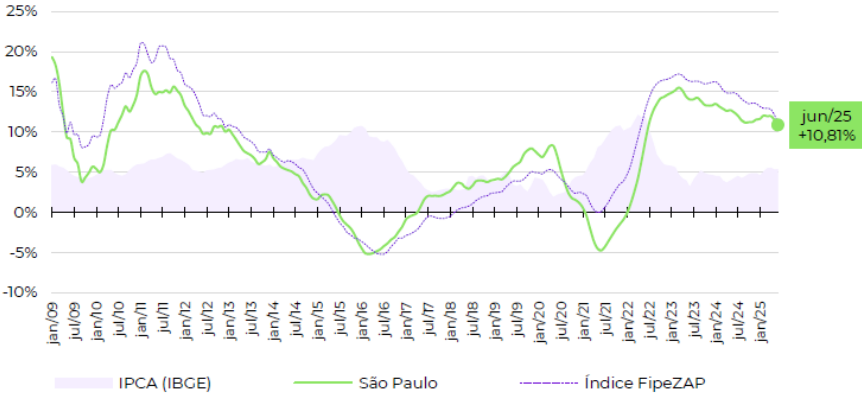
Os metro quadrados mais caros do país

- Uma pesquisa do DataZAP, que analisou os dados do Índice FipeZAP de venda de imóveis residenciais no 1º trimestre de 2025, indicou que São Paulo possui cinco dos dez bairros mais caros do país:

Bairro	Estado	Valor do metro quadrado
Vila Nova Conceição	São Paulo	R\$ 25.939 m²
Cidade Jardim	São Paulo	R\$ 25.270 m²
Leblon	Rio de Janeiro	R\$ 24.620 m²
Ipanema	Rio de Janeiro	R\$ 23.784 m²
Jardim Paulistano	São Paulo	R\$ 22.651 m²
Ibirapuera	São Paulo	R\$ 21.428 m²
Jurerê Internacional	Florianópolis	R\$ 20.583 m²
Vila Olímpia	São Paulo	R\$ 18.868 m²
Jurerê	Florianópolis	R\$ 18.859 m²
Gávea	Rio de Janeiro	R\$ 17.942 m²

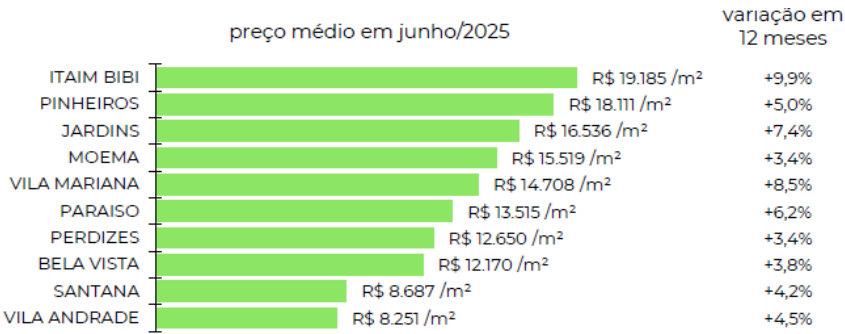
Fonte: O Globo, DataZap

Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses



Fonte: Relatório FipeZap – 202506

Valor médio e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais



Fonte: Relatório FipeZap – 202506

Eventos do Fundo

Data do Evento	Pauta	Deliberação
13/12/2024	Deliberação sobre (i)a autorização para a aplicação de recursos da Classe, residualmente, em cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por partes ligadas ao Administrador e/ou Gestor, que sejam considerados "Ativos Financeiros de Liquidez" de acordo com a definição do Regulamento; (ii) a aprovação do pagamento de despesas relativas às diligências para aquisição dos ativos alvo do Fundo (iii) aprovação da aquisição dos imóveis abaixo descritos, tendo em vista o potencial conflito de interesses, visto se tratar de pessoa ligada ao Consultor Especializado, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e (iv) a autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações tomadas em relação aos itens acima.	https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=803545&cvm=true
13/01/2025	Deliberação sobre (i) a aprovação da aquisição do imóvel abaixo descrito, tendo em vista o conflito de interesses, visto se tratar de pessoa ligada ao Consultor Especializado, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e (ii) a autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações tomadas em relação aos itens acima.	https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=810497&cvm=true
25/02/2025	Deliberação sobre (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 nº40.573.360/0001-05("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 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. (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. (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.	https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=835199&cvm=true https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=902987&cvm=true