

Dados Gerais

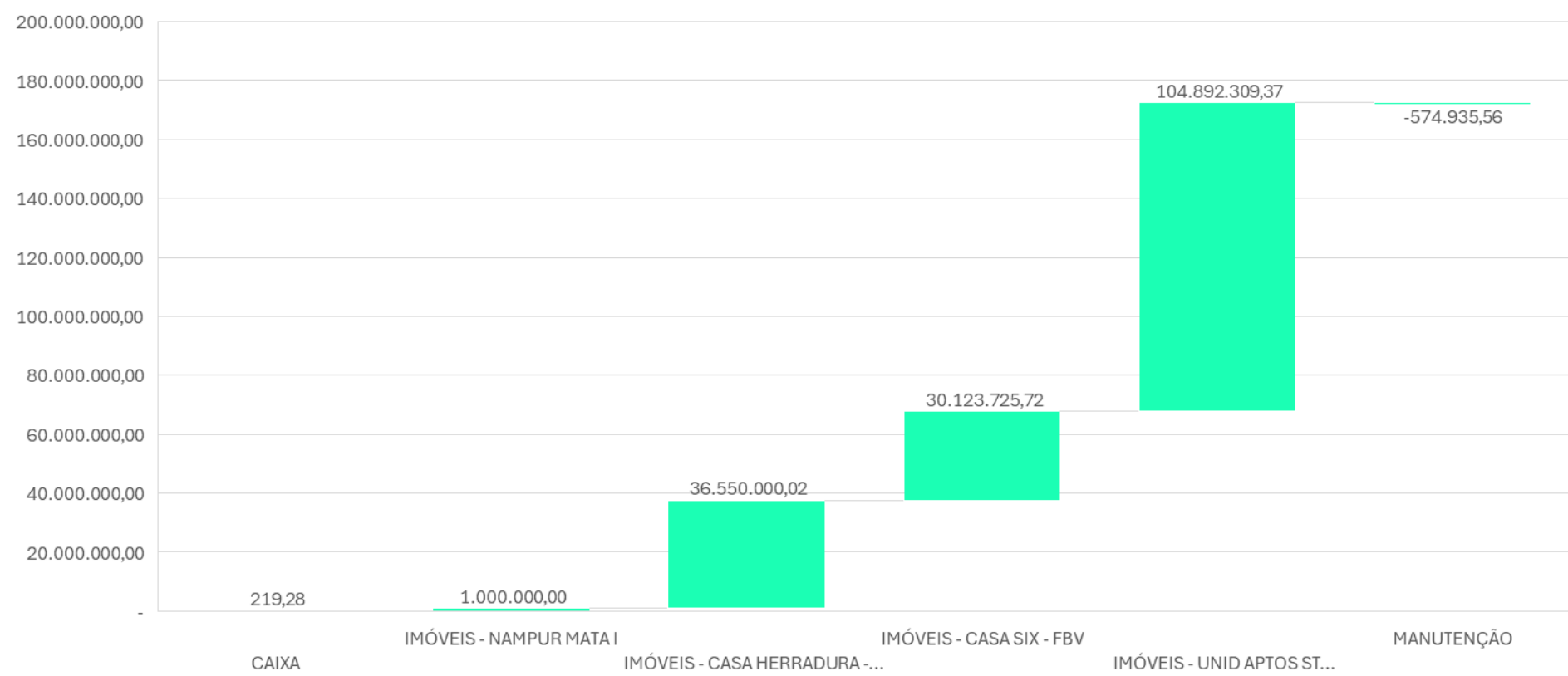
NOME DO FUNDO	NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CÓD NEGOCIAÇÃO (TICKER)	EAGL11
CNPJ	54.422.883/0001-57
CÓD ISIN	BREAGLCTF004
OBJETIVO DO FUNDO	Proporcionar retorno acima do benchmark mediante a aplicação de recursos de seu PL preferencialmente em Imóveis, prontos ou em construção, para valorização e obtenção de renda por meio de aquisição para posterior locação e arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados
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 mínimo 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 mil reais)
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	29/08/2025
Nº COTISTAS	7
COTAS EMITIDAS	1.833.537,0087
VALOR PATRIMONIAL	R\$ 171.991.318,83
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	R\$ 93,8030
VALOR DA COTA 1ª EMISSÃO	R\$ 100,00
RENTABILIDADE MENSAL	-0,1842%

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.



Composição da Carteira do Fundo



Posição de : 29/08/2025

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%	-0,16%	-0,19%					-0,91%
	IPCA + 5,5%	0,62%	1,77%	1,02%	0,89%	0,72%	0,70%	0,72%	0,46%					7,09%
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.

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 : 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 e formalização de contratação da empreiteira em andamento. Projeto e orçamento de reforma sendo revisado. Previsão de Início de obra adiado para Outubro. Avaliação de alternativas de "funding" para a obra.

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

Previsão de investimento adicional e prazos	
Obras para reforma & acabamento:	R\$ 2.700.000
FF&E (**)	R\$ 1.300.000
Início de Obras:	out/25
Prazo de Conclusão:	Início do 2o 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.

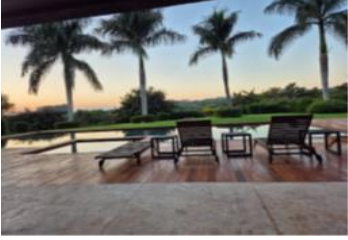
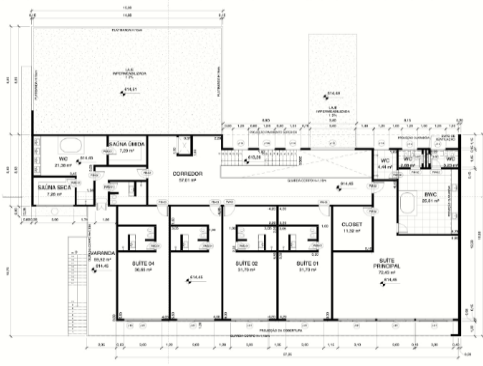
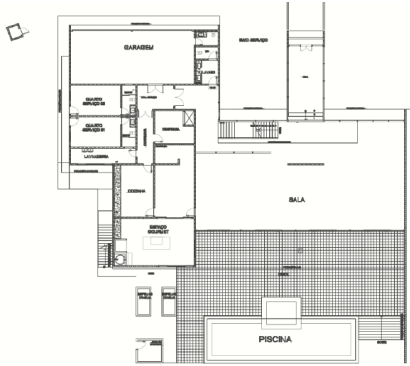
O que dispõe a Fazenda Boa Vista...

- 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

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 : 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 autonômas 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 estratégia de aquisição. Avaliação de projetos para "retrofit" (reforma) das unidades adquiridas, decoração e mobiliário, orçamentos, análise de viabilidade e alternativas de "funding" para as obras.	

(*) 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.

Destaques do Mercado Imobiliário de Luxo em São Paulo

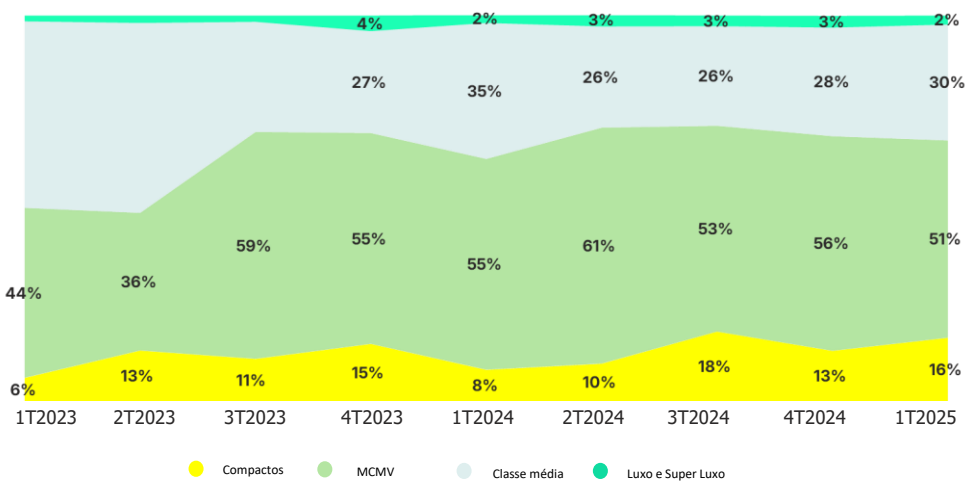
- Em recente levantamento realizado pela consultoria Brain Inteligência Estratégica :
- Registro de aumento de demanda por unidade de luxo, com vendas que ultrapassaram R\$7bilhões, no 1º tri/2025;
 - Crescimento de +238,9% em volume financeiro, comparado ao 1º tri/2024;
 - 993 imóveis comercializados, representando um avanço de 57,4%, sobre o mesmo período do ano anterior.

Explicando o movimento...

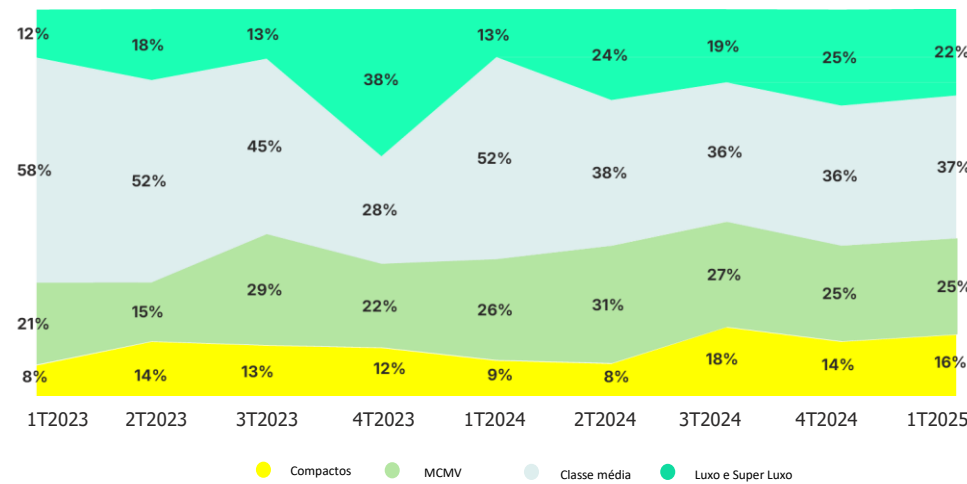
- Valorização do metro quadrado em áreas nobres;
- Disposição dos compradores de alto poder aquisitivo, que busca localização estratégica, exclusividade e tecnologia;
- Busca por parceiras de marcas internacionais, oferecendo design global, luxo extremo e alto potencial de valorização.

Mercado Imobiliário de Luxo no Sudeste no 1º tri/2025

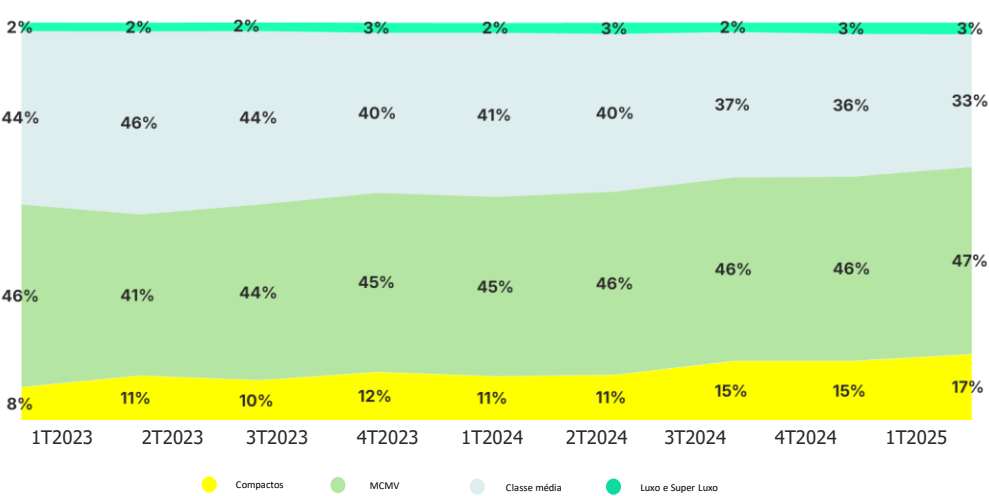
Participação de unidades lançadas por padrão



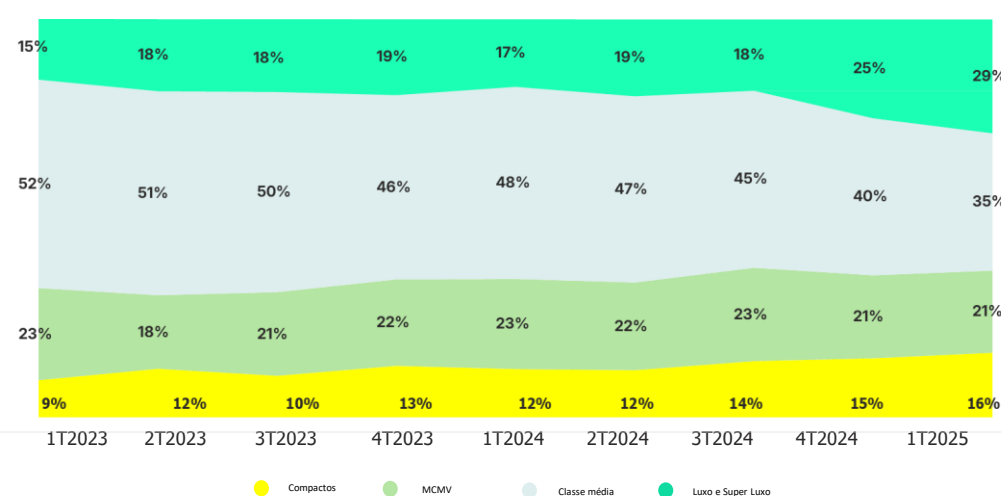
Valor geral de lançamento por padrão



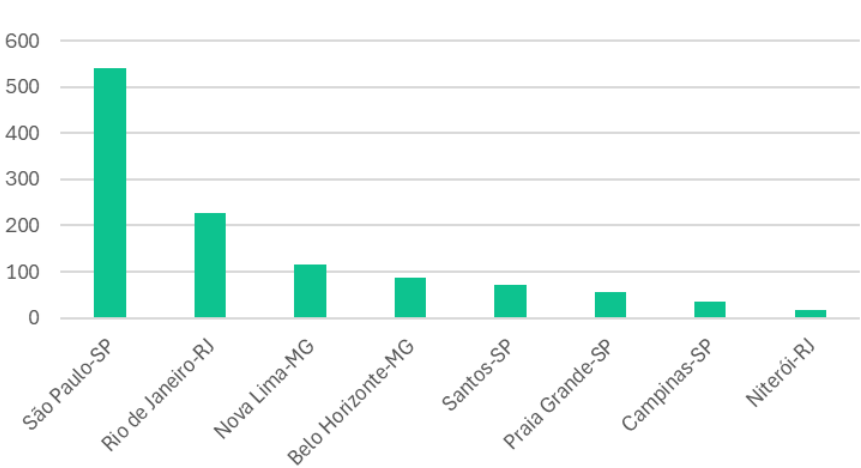
Unidades vendidas por padrão



Valor geral de venda por padrão



Unidades Lançadas - Luxo e Super Luxo - 1º Tri/2025



Lançamento de imóveis luxo e super luxo em São Paulo, no 2ºtri/2025

Bairro	Nº Lançamentos
Pinheiros	302
Vila Mariana	195
Moema	114
Jardim Paulista	102
Cerqueira César	92
Vila Madalena	80
Cidade Monções	64
Itaim Bibi	50
Indianópolis	45
Jardins	44

Fonte: Brain Inteligência Estratégica/ CNN Brasil/forbes - 2025

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