

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 N°160): * Valor da Oferta:R\$500MM * Data de Inicio:18/09/2024 * Data de Encerramento:17/03/2025 * Volume Distribuído: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 N°160): * 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 Distribuído: Em captação * Valor da Cota da 2a. Emissão: R\$102.92

DATA BASE	31/10/2025
Nº COTISTAS (a) (b)	11
COTAS EMITIDAS	1.858.263,7678
VALOR PATRIMONIAL	R\$ 175.242.128,90
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	R\$ 94,3042
VALOR DA COTA 1ª EMISSÃO	R\$ 100,00
RENTABILIDADE MENSAL	0,2789%

(a) Informe periódico, disponível da página CVM, <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=54422883000157>.

(b) Retificando o número de cotistas informados nos relatórios anteriores :

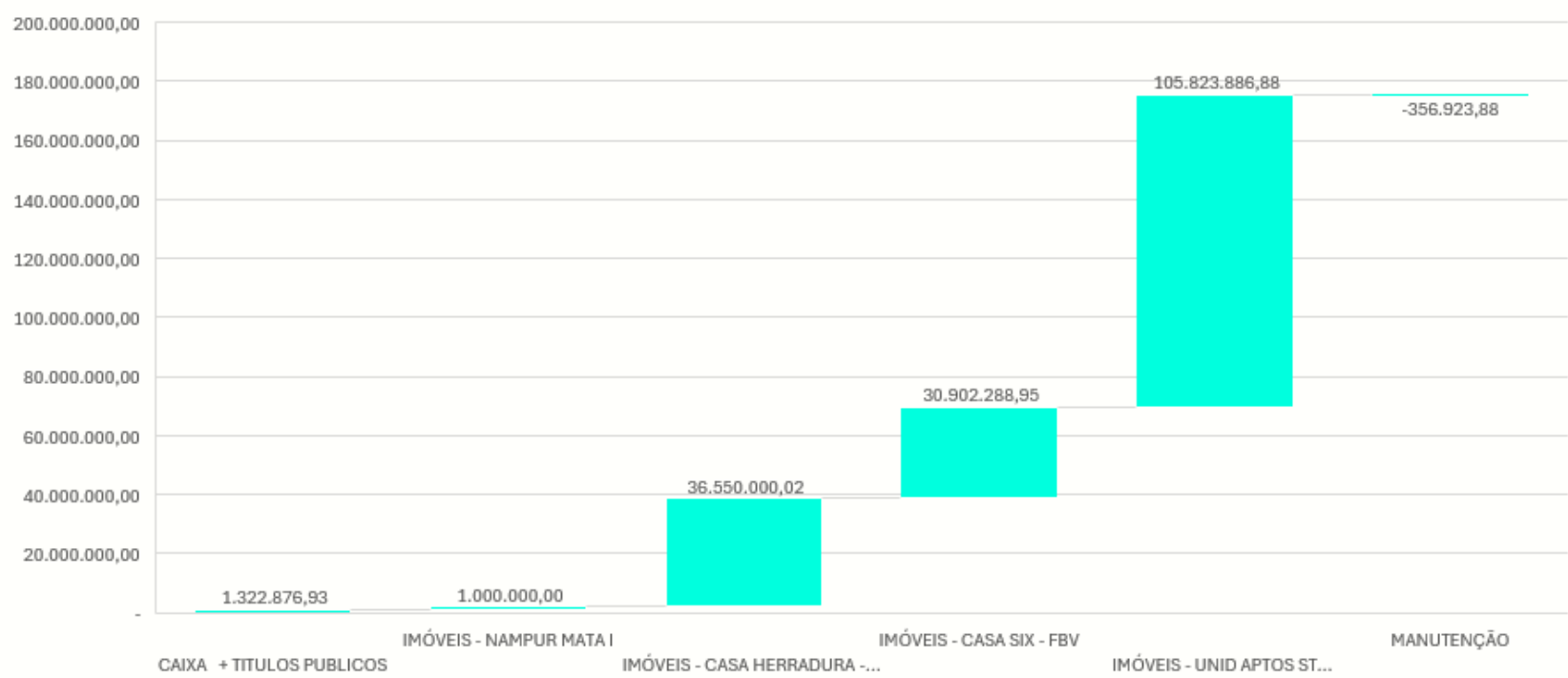
Junho/25 : 11

Julho/25 : 11

Agosto/25 : 12

Setembro/25: 11

Composição da Carteira do Fundo



Posição de : 31/10/2025

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%	0,26%	0,27%			-0,38%
	IPCA + 5,5%	0,62%	1,77%	1,02%	0,89%	0,72%	0,70%	0,72%	0,35%	0,94%	0,46%			8,47%
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\$ 30.902.288,95 (atualizado)
	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. Projeto e orçamento de reforma sendo revisado. Postergação do início de obra e contratação de empreiteira para 2026. Avaliação de alternativas de "funding" para a obra.

(*) em set/25 : com base no CPC, o valor de aquisição foi ajustado para refletir o valor total de aquisição correto, que inclui os custos de ITBI, cartoriais e de registro. O valor reportado nos meses anteriores estava incorreto (menor).

Previsão de investimento adicional e prazos	
Obras para acabamento:	R\$ 2.700.000
FF&E (**)	R\$ 1.300.000
Início de Obras:	1o sem/2026
Prazo de Conclusão:	Final do 2o tri/2026
(**) FF&E : Móveis, Instalações e Equipamentos	

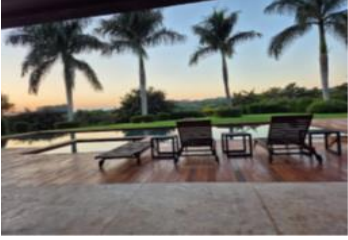
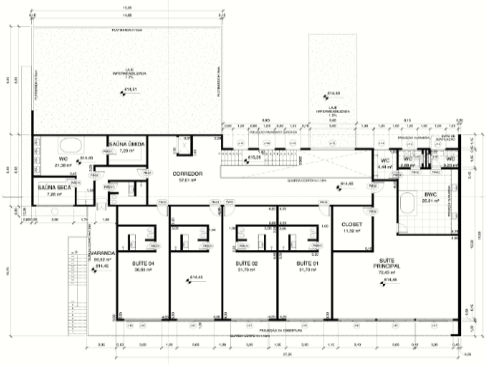
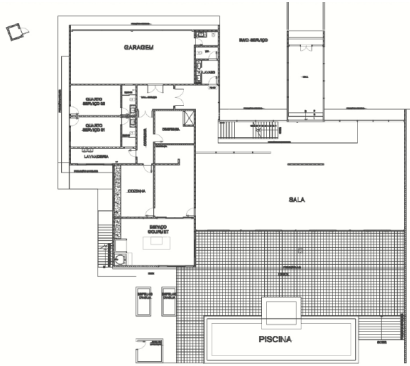
Sobre a Fazenda Boa Vista...

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

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 Vista
Área Total:	1.900,00m²
Ano de construção:	2014
Estratégia:	Valorização e Renda
Status:	O Fundo está preparando documentação para posse do imóvel e as condições para sua locação.

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

Previsão de investimento adicional	
FF&E complementar:	em orçamento
Prazo de Conclusão (FF&E):	nov/25
Reforma :	em avaliação. A reforma está condicionada ao Fundo ter recursos disponiveis e suficientes

(**) 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.

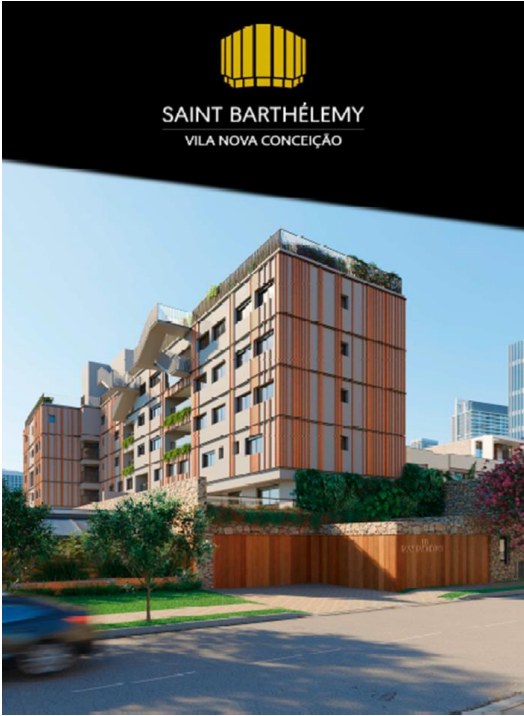
O que dispõe a Fazenda Boa Vista...

- 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\$106.808.886,88 (ATUALIZADO)	
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 18 das 23 unidades do empreendimento pelo Fundo, incluindo as 03 unidades de cobertura do empreendimento.	
Status:	Em complemento à análise de viabilidade e alternativas de "funding" para as obras, o Fundo avalia saída estratégica para algumas das unidades como meio para geração de recursos, além da auferição de potencial ganho de capital, necessários ao projetos para "retrofit" (reforma) das unidades adquiridas, decoração e mobiliário.	

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

(*) em Out/25 : com base no CPC, o valor de aquisição foi ajustado para refletir o valor total de aquisição correto, que inclui os custos de ITBI, cartoriais e de registro. O valor reportado nos meses anteriores estava incorreto (menor).

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 (RESCINDIDO EM OUT/25)	R\$8.507.080,00, tendo o Fundo pago R\$1.000.000,00 no sinal (que foi revertido do contrato rescindido da Casa 6)
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 (NÃO SE APLICA)	Valorização e Renda
Status:	Para adequar o fluxo de pagamento aos recursos disponiveis do Fundo, o compromisso sobre este imóvel foi rescindido, em favor de imóvel Casa 13, que possui entrega para 2o sem/26 e fluxo de pagamento mais favorável ao Fundo.	Condominio em fase de desenvolvimento. Casa em construção, com entrega prevista para 2o sem/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

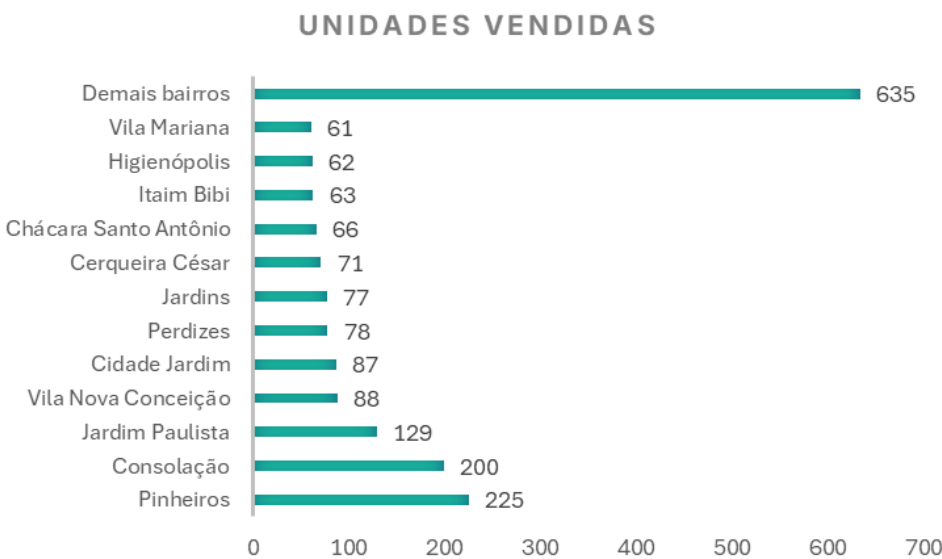
Sobre o condominio residencial Nampur Avorá ("Nampur Mata I")

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.

Em 2025, esse foram os bairros com destaque em vendas de imóveis de alto padrão e luxo, na capital de São Paulo



Fonte : Estadão / Brain – considerando imóveis com preço acima de R\$2milhões

- O bairro de pinheiro despertou interesses de incorporadoras de imóveis de alta renda e luxo, trazendo projetos caros em colab com marcas de luxo e atraindo consumidores pelo valor do metro quadrado um pouco mais barato que outros bairros como Itaim Bibi, Vila Nova Conceição e Jardins.
- Embora no segundo semestre o mercado tenha registrado uma desaceleração nas vendas devido a manutenção de taxas de juros alta, os imóveis de luxo ainda apresentam melhor performance no setor.

O que esperar do setor imobiliário de luxo para 2026

- Imóveis de investimento devem continuar com expectativa positiva;
- Tendência de metragens menores para os imóveis de luxo e alto luxo, com ênfase em localização e conceito;
- Aumento de projetos collab ou co-branded, buscando diferenciação e experiências diferenciadas, estendendo a nichos de mercado pouco explorados, que podem representar grande potencial, como o senior living;
- Experiências que vão além da arquitetura diferenciada são imóveis com serviços de concierge ou hospitalidade, muito comuns no setor de hotelaria. A prestação de serviços de luxo é uma condição fundamental, para o comprador de alta renda;
- Eleição 2026 : a depender do cenário, podemos ter maior ativação do mercado ou uma manutenção.

Fonte : Brain Estratégia

Encerramento da 2ª Oferta Pública de Emissão de Cotas do Nest Eagle Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada e Próximos Passos

- Em 08/10/2025 : encerramento da 2ª Oferta Pública de Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo;
- Volume captado : R\$28.899.730,16
- Página para consulta :
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=54422883000157>
- Continuidade da captação com o lançamento da 3a Oferta Pública de Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo, ainda em 2025.
- Finalidade : dar continuidade as aquisições e viabilização dos projetos imobiliários propostos nos pipelines e na carteira da Classe do Fundo, desde a 1a Oferta Pública.
- Os materiais, termos e condições desta nova Oferta serão divulgados ao mercado e a comunidade de investidores, em breve, após deliberações da Assembleia Geral Extraordinária (AGE) a ser realizada em 14/11/2025, conforme convocação já expedida pelo Banco Daycoval S.A.
- Pautas relevantes da AGE, incluem entre outros assuntos: (i) transferência / alteração de administrador, custodiante, escriturador, tesouraria; (ii) alterações do regulamento do Fundo e da Classe, (iii) alteração da remuneração dos Prestadores de serviços essenciais, e (iv) contratação de auditoria.

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