

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 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 N°160): * Valor da Oferta:R\$360.220.000,00 * Data de Inicio:11/04/2025 * Data de Encerramento : 08/10/2025 * Volume Distribuido: R\$28.899.730,16 * Valor da Cota da 2a. Emissão: R\$102.92

DATA BASE	28/11/2025
Nº COTISTAS (a) (b)	12
COTAS EMITIDAS (c)	1.858.798,0000
VALOR PATRIMONIAL	R\$ 174.666.187,07
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	R\$ 93,9673
VALOR DA COTA 1ª EMISSÃO	R\$ 100,00
RENTABILIDADE MENSAL	-0,3488%

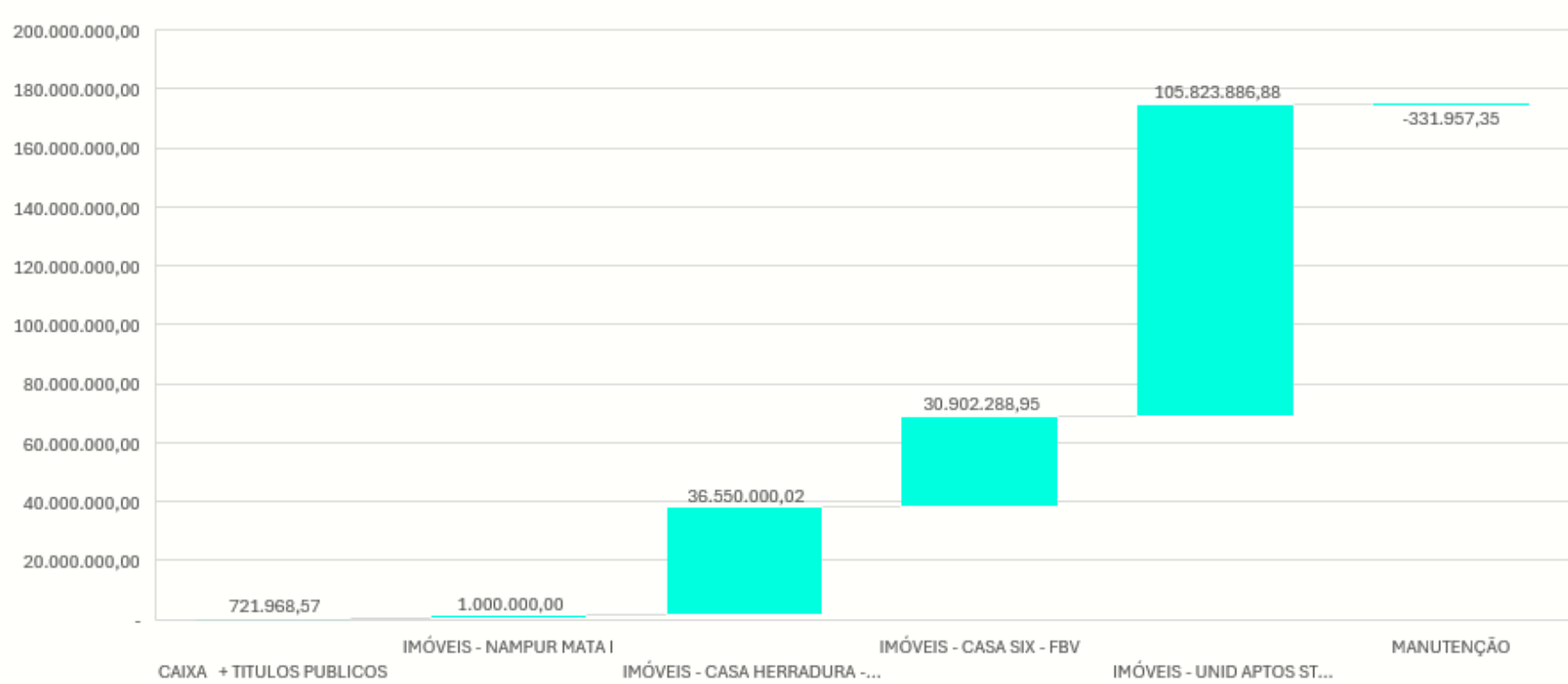
(a) Informe periódico, disponível da página CVM, <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=54422883000157>.

(b) Retificando o número de cotistas informados nos relatórios anteriores :
Junho/25 : 11
Julho/25 : 11
Agosto/25 : 12

Setembro/25: 11
Outubro/25 : 12

(c) relatório do administrador

Composição da Carteira do Fundo



Posição de : 28/11/2025

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%	-0,36%		-0,73%
	IPCA + 5,5%	0,62%	1,77%	1,02%	0,89%	0,72%	0,70%	0,72%	0,35%	0,94%	0,55%	0,46%		9,07%
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

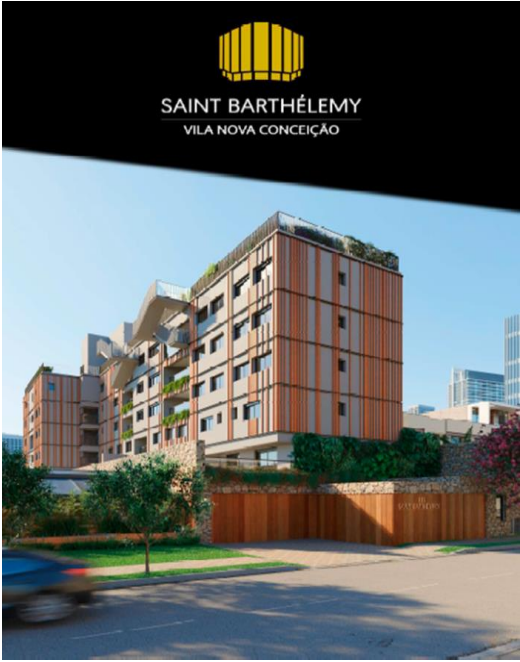
Sobre a Fazenda Boa Vista...

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

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 autônomas 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\$ R\$8.507.080,00, tendo o Fundo pago R\$1.000.000,00 no sinal
Projetado e Paisagismo por:	Guilherme Torres (arquitetura & interiores) Alex Hanazaki(paisagismo)
Localização	Condominio Residencial Nampur Avorá, Rua Projetada S/N, Trancoso - Porto Seguro - BA
Área Total:	908,91
Ano de construção:	2026
Estratégia:	Valorização e Renda
Status:	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.

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.



Próximos eventos na Classe do Fundo

- O Fundo através do seu Administrador – Banco Daycoval S.A., contratou a empresa Colliers para conduzir a atividade para apuração anual do valor justo dos imóveis em carteira da Classe do Fundo. Os reflexos da avaliação deverão ser percebidos na carteira do Fundo em Dezembro/2025.
- No primeiro trimestre de 2026, devem dar início aos trabalhos da auditoria anual da Classe do Fundo.

O que esperar do setor imobiliário de luxo para 2026

- Continuidade da expansão e resiliência do setor de luxo, cujo volume de negócios cresceu em ritmo três vezes maior que a média de mercado;
- Registro de aumento de intenção de compra e redução de estoque de imóveis em áreas privilegiadas;
- Demanda pela segunda residência em condomínio de luxo no interior;
- Nova geração de consumidores de alto poder aquisitivo são ligados às áreas de tecnologia e ao agronegócio;
- Novos polos : região sudeste ainda predomina, mas vemos crescimento em regiões como Sul, Nordeste e Centro-Oeste.

Fontes : Valor Econômico/ Brain Estratégia/ Abrainc

Palavras da gestão sobre cenário econômico 2026

- O Brasil se aproxima de 2026 em uma trajetória econômica surpreendentemente favorável, mesmo diante do tradicional ambiente de incertezas eleitorais. As expectativas de inflação apresentam tendência consistente de queda, com as projeções do IPCA convergindo para a meta estabelecida pelo Banco Central. Este cenário de desinflação gradual permite uma postura mais moderada da política monetária, criando um ambiente propício para investimentos em ativos de risco, particularmente no setor imobiliário de alto padrão. Esse setor, historicamente, demonstra resiliência superior aos ciclos econômicos tradicionais.
- De fato, com uma previsão de crescimento do PIB de 2% ao ano e uma taxa Selic de 12%, é possível esboçar um cenário de relativo otimismo para a economia brasileira. O aumento da renda disponível das classes de maior poder aquisitivo constitui outro pilar essencial deste cenário favorável. A combinação entre inflação controlada, juros em trajetória descendente e a resiliência da atividade econômica tem ampliado significativamente a capacidade de consumo e de investimento dos segmentos premium.
- Os imóveis de alto padrão apresentam características únicas que os tornam especialmente atraentes no contexto de 2026. Sua resiliência aos ciclos econômicos se explica pela escassez de oferta em localizações premium, pela demanda consistente de um público com menor sensibilidade às oscilações macroeconômicas e pela valorização histórica superior à inflação no longo prazo. Em um ano eleitoral, quando investidores tradicionalmente buscam proteção contra a volatilidade, estes ativos se destacam como refúgio seguro, oferecendo simultaneamente potencial de valorização, possibilidade de geração de renda.

Eventos do Fundo

Data do Evento	Assunto	Para saber mais
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	<p>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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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</p>	https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=835199&cvm=true https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=902987&cvm=true
25/11/2025	Deliberação sobre (i) transferência da administração do Fundo e dos atos a ela correlatos; (ii) alterações dos dispositivos do Regulamento do fundo; (iii) ratificação de ativos em potencial conflito de interesse já deliberados em AGE realizada em 25/02/25; e (iv) aquisição de ativos imobiliarios e ativos de liquidez em situação de conflito de interesse, decorrentes da alteração de administrador.	https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1051775&cvm=true https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1052447&cvm=true