

**Nest Eagle Fundo de Investimento
Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 54.422.883/0001-57**

**[Administrado pelo Banco Daycoval S.A. –
CNPJ nº 62.232.889/0001-90]**

**Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente em 31 de dezembro de 2025**

Ref.: Relatório nº 263S7-014-PB-RM1



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

À Administradora e aos Cotistas do

Nest Eagle Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do Nest Eagle Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Nest Eagle Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

Imóveis – Ausência de averbação na matrícula

Conforme Nota Explicativa nº 6.1 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía investimentos em imóveis no montante total de R\$ 204.670 mil, equivalente a 104,38% de seu Patrimônio Líquido. Até a data da emissão das demonstrações contábeis, não obtivemos evidências suficientes e apropriadas de auditoria para validação da averbação na matrícula nº 54.611 do imóvel Casa Heaven - Condomínio Fazenda Boa Vista em favor do Fundo, registrado em 31 de dezembro de 2025 pelo valor de R\$ 42.600 mil, equivalente a 21,73% de seu Patrimônio Líquido. Desta forma, não foi possível determinar o efeito de eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações contábeis do Fundo.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao período anterior

As demonstrações contábeis referentes ao período de 11 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, não foram auditadas por nós nem por outro auditor independente.

Ênfases

Reemissão das demonstrações contábeis referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 2, as demonstrações contábeis estão sendo reemitidas com o objetivo de refletir à obtenção de evidências atualizadas de certos imóveis e a conclusão de nossos procedimentos de auditoria relacionados. Dessa forma, as demonstrações contábeis do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, anteriormente emitidas e por nós auditadas, estão sendo reemitidas conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). O presente relatório substitui o relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 anteriormente emitido. Nossa opinião não contém modificação com relação a esse assunto.

Eventos subsequentes – Distrato Nampur Ávora Mata I

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 22, em 16 de abril de 2026 foi realizado distrato quanto ao Compromisso de Compra e Venda da unidade autônoma nº 13 do Condomínio Nampur Ávora – Mata I, tendo a unidade retornado à livre disponibilidade da vendedora. Nossa opinião não contém modificação com relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, não existem outros principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável, dentro das prerrogativas previstas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 19 de maio de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Rafael Dominguez Barros
Contador CRC 1SP-208.108/O-1

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Notas	31/12/2025		31/12/2024	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		585	0,30	28.883	23,65
Caixa e equivalentes de caixa	4	585	0,30	28.883	23,65
Disponibilidades		1	-	1	-
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	20	1	-	1	-
Cotas de fundo de investimento financeiro		584	0,30	28.882	23,65
Daycoval Títulos Públicos I F.I.F.		584	0,30	28.882	23,65
Não circulante		204.670	104,38	93.443	76,52
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	6	204.670	104,38	93.443	76,52
Propriedades para investimento	6.1	204.670	104,38	93.443	76,52
Imóveis		204.670	104,38	93.443	76,52
Total do ativo		205.255	104,68	122.326	100,17
Passivo					
Circulante		9.174	4,68	215	0,17
Passivos financeiros de natureza imobiliária	6	8.492	4,33	-	-
Provisões		8.492	4,33	-	-
Imóveis a pagar	6.1	8.492	4,33	-	-
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		682	0,35	215	0,17
Provisões		682	0,35	215	0,17
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	20	568	0,29	197	0,16
Demais valores		91	0,05	-	-
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	20	23	0,01	18	0,01
Total do passivo		9.174	4,68	215	0,17
Patrimônio líquido	10	196.081	100,00	122.111	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		205.255	104,68	122.326	100,17

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 20).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
 CNPJ: 54.422.883/0001-57
 (Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
 CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações do resultado

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Notas	31/12/2025	11/11/2024 a 31/12/2024
Resultados		22.111	822
Resultado com propriedades para investimento	5 / 6	21.902	-
Ajuste a valor justo	6.1	21.902	-
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	4 / 5	209	822
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	4	209	79
Resultado com aplicação em títulos públicos federais	5.1	-	438
Resultado com aplicação em operações compromissadas	4	-	305
Encargos	15	(5.747)	(2.451)
Despesas da Administração	14	(3.520)	(301)
Remuneração da Gestão	(b)	(3.246)	(276)
Remuneração da Administração	(a)	(209)	(21)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(a)	(49)	(4)
Taxa de distribuição		(16)	-
Despesas de serviços técnicos especializados		(1.548)	(2.141)
Estruturação		(663)	(1.545)
Consultoria jurídica		(490)	(406)
Outros serviços técnicos		(283)	-
Avaliações e laudos		(61)	-
Auditoria externa		(51)	(190)
Despesas com propriedades para investimento		(408)	-
Administração predial		(240)	-
Condomínio		(164)	-
Energia elétrica		(4)	-
Despesas de serviços do sistema financeiro		(150)	-
Taxas e emolumentos B3		(126)	-
Taxa de fiscalização CVM		(20)	-
Taxa ANBIMA		(4)	-
Despesas diversas		(94)	(9)
Outras despesas administrativas		(94)	(9)
Despesas tributárias		(27)	-
Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)		(27)	-
Resultado líquido do exercício/período		16.364	(1.629)
Quantidade de cotas	10	1.858.798,0000	1.290.000,0000
Resultado por cota - valor em R\$		8,8035	(1,2628)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

		Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Em 11 de novembro de 2024 (*)	Notas	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	9 (a)	129.000	-	-	129.000
Custos na integralização de cotas	9 (a)	-	(5.260)	-	(5.260)
Resultado líquido do período		-	-	(1.629)	(1.629)
Em 31 de dezembro de 2024		129.000	(5.260)	(1.629)	122.111
Integralização de cotas no exercício	9 (a)	57.645	-	-	57.645
Custos na integralização de cotas	9 (a)	-	(39)	-	(39)
Resultado líquido do exercício		-	-	16.364	16.364
Em 31 de dezembro de 2025		186.645	(5.299)	14.735	196.081

() Data de início das atividades da Classe.*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	31/12/2025	11/11/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	4	209	79
(+) Resultado com aplicação em operações compromissadas	4	-	305
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		-	(190)
(-) Pagamento de Imposto de Renda (IR)		-	(1)
(-) Pagamento de tarifas bancárias		(1)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de manutenção		(1)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de energia elétrica		(4)	-
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(5)	-
(-) Pagamento de taxa de distribuição		(16)	-
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(20)	-
(-) Pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)		(27)	-
(-) Pagamento de despesas diversas		(33)	-
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(47)	(1)
(-) Pagamento de despesa com serviços de laudo e avaliação		(62)	(9)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(126)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de condomínio		(176)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de administração predial		(240)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria especializada		(289)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(489)	(405)
(-) Pagamento de taxa de estruturação		(663)	(1.545)
(-) Pagamento de taxa de administração		(727)	(6)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(2.354)	(79)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(5.071)	(1.852)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(+) Venda de títulos públicos federais	5	-	60.501
(-) Compra de títulos públicos federais	5.1	-	(60.063)
(-) Pagamento de despesas com propriedades para investimento (imóveis) ativadas	6.1	(7.200)	-
(-) Compra de propriedades para investimento (imóveis)	6.1	(73.633)	(93.443)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(80.833)	(93.005)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(+) Integralização financeira de cotas	8	57.645	129.000
(-) Custos na integralização de cotas	(a)	(39)	(5.260)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		57.606	123.740
Variação no caixa e equivalentes de caixa			
		(28.298)	28.883
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	4	28.883	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	4	585	28.883
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(28.298)	28.883
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício/período		16.364	(1.629)
Aumento de outros passivos		467	215
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	6.1	(21.902)	-
Resultado com títulos públicos federais		-	(438)
Caixa líquido das atividades operacionais		(5.071)	(1.852)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Nest Eagle Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 21 de março de 2024, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 11 de novembro do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores em geral, incluindo, mas sem se limitar a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, excetuando-se os clubes de investimento.

A Classe Única de Cotas do Nest Eagle Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe") se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com responsabilidade limitada dos cotistas e com classe única de cotas, constituída em regime fechado, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio a qualquer subclasse de cotas.

A Classe tem como objetivo proporcionar retornos acima do *benchmark* para os cotistas, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em ativos e imóveis, observada a política de investimento da Classe.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe se torne negativo.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, através do código EAGL11, cujos preços de fechamento no último dia de negociação estão divulgados na Nota Explicativa nº 13.

A administração da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira da Classe é realizada pela Nest International Administradora de Carteira de Valores Mobiliários Ltda. ("Gestora").

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual a Classe está adaptada desde a sua constituição, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As demonstrações contábeis da Classe no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, estão sendo reemitidas, em virtude da disponibilização de documentações para a conclusão de temas relacionados à existência, metodologia e mensuração do valor justo dos investimentos.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 19 de maio de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional da Classe e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Classe de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis da Classe estão incluídas na Nota Explicativa nº 5.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; **(ii)** for mantido principalmente para negociação; **(iii)** se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(iv)** caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(ii)** não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimento financeiro

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro".

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

(iii) Operações compromissadas

As aplicações em operações compromissadas atreladas a títulos públicos federais são demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em operações compromissadas atreladas a títulos públicos federais estão apresentadas na demonstração do exercício do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em operações compromissadas”.

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

d) Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

- **Títulos públicos federais**

Os títulos públicos federais integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustados ao valor justo, quando aplicável, em função da classificação dos títulos prevista na Instrução CVM nº 577/16.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em títulos públicos federais estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício em "Resultado com aplicação em títulos públicos federais".

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

e) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Imóveis**

A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado e estão apresentadas na rubrica “Resultado com propriedades para investimento”.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

f) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

g) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Classe e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Classe possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

h) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

i) Resultado por cota

O resultado por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do exercício auditado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.735,7523	338	584
Total		338	585

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.517,0351	19.054	28.882
Total		19.054	28.883

(*) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R\$ 1 (mesmo montante em 2024) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);

(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF nº 34.658.789/0001-94. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 209 (R\$ 79 durante o período de 11 de novembro [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024).

No período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a Classe também realizou aplicações em operações compromissadas atreladas a títulos públicos federais, que geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 305.

5. Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

5.1 - Títulos públicos federais

No período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a Classe também realizou aplicações em títulos públicos federais, que geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 438.

• Movimentações dos investimentos

No período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, as aplicações em títulos públicos federais geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 438.

As movimentações das aplicações em títulos públicos federais ocorridas no período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas abaixo:

Descrição	11/11/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	-
Compras	60.063
Vendas	(60.501)
Resultado	438
Saldo final	-

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

6.1 - Imóveis

• **Descrição dos investimentos**

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe possui investimentos em propriedades imobiliárias, conforme descritas a seguir:

			2025	
Nome	Logradouro	Matrículas	Custo atualizado	Valor justo
(a)	(i)	β	106.809	121.500
(b)	(ii)	54.611	36.550	42.600
(c)	(iii)	58.503	30.902	32.000
(d)	(iv)	33.094	8.507	8.570
Totais			182.768	204.670

			2024	
Nome	Logradouro	Matrículas	Custo atualizado	Valor justo
(a)	(i)	Ω	36.904	36.904
(b)	(ii)	54.611	36.550	36.550
(c)	(iii)	58.503	19.989	19.989
Totais			93.443	93.443

Legendas:

- (a) Condomínio Saint Barthélemy;
(b) Casa Heaven - Condomínio Fazenda Boa Vista;
(c) Casa Six - Condomínio Fazenda Boa Vista;
(d) Condomínio Nampur Avorá.

- (i) Rua Natividade, nº 119 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04513-020;
(ii) Rodovia Castelo Branco, km 102, nº 50 - Caixa Postal, nº 234, Porto Feliz - SP, 18540-000;
(iii) Rodovia Castelo Branco, km 102, nº 50 - Caixa Postal, nº 234, Porto Feliz - SP, 18540-000;
(iv) Rua Projetada, Distrito de Trancoso, Porto Seguro - BA.

Matrículas					
β					
255.534	255.540	255.544	255.547	255.551	255.554
255.536	255.541	255.545	255.548	255.552	255.555
255.537	255.542	255.546	255.550	255.553	255.556

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Matrículas
Ω
255.541
255.554
255.556

Condomínio Saint Barthélemy

A Classe possui 18 (dezoito) das 23 (vinte e três) unidades de apartamento no edifício Saint Barthélemy, localizado na Rua Natividade, nº 119, Vila Nova Conceição, São Paulo, Estado de São Paulo, projetado pela Triptyque Projetos Ltda. A estratégia da aquisição do imóvel é a valorização e renda. As unidades possuem metragens variadas, sendo elas de 46m² a 720m².

Em complemento à análise de viabilidade e alternativas de "*funding*" para as obras, a Classe avalia saída estratégica para algumas das unidades como meio para geração de recursos, além da aferição de potencial ganho de capital, necessários aos projetos para "*retrofit*" (reforma) das unidades adquiridas, decoração e mobiliário.

Casa Heaven - Condomínio Fazenda Boa Vista

A Classe possui o imóvel residencial no loteamento Fazenda Boa Vista, denominado "Casa Heaven", objeto da matrícula nº 54.611 no Registro de Imóveis e Anexos de Porto Feliz, Estado de São Paulo. O loteamento possui acesso pela Rodovia Castelo Branco, km 102, nº 50 - Caixa Postal, nº 234, Porto Feliz, Estado de São Paulo, 18540-000.

O imóvel está 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 imóvel possui 1.351m² e foi construído em 2014.

A Classe está preparando documentação para posse do imóvel e as condições para sua locação.

Casa Six - Condomínio Fazenda Boa Vista

A Classe possui o imóvel residencial no loteamento Fazenda Boa Vista, denominado "Casa Six", objeto da matrícula nº 58.503 no Registro de Imóveis e Anexos de Porto Feliz, Estado de São Paulo. O loteamento possui acesso pela Rodovia Castelo Branco, km 102, nº 50 - Caixa Postal, nº 234, Porto Feliz, Estado de São Paulo, 18540-000.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

O imóvel está 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 imóvel possui 3.148m² e foi construído em 2023.

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.

Condomínio Nampur Avorá

A Classe possui um imóvel residencial em construção no condomínio Nampur Avorá, localizado na Rua Projetada, Distrito de Trancoso, Porto Seguro, Estado da Bahia.

Localizado a 10 min do aeroporto privado de Terravista, em Trancoso, e a 7min do Quadrado de Trancoso, o empreendimento traz uma proposta completa para um bem estar em meio a natureza. Com o *clubhouse* 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.

O condomínio está em fase de desenvolvimento e a casa em construção, com entrega prevista para o segundo semestre de 2026, podendo ocorrer atrasos, a depender dos efeitos climáticos. O imóvel possui 908,91m².

Verificou-se subsequentemente a data base da Classe a não concretização dos pagamentos previstos no contrato e seu aditivo, consequentemente, o distrato do imóvel, conforme descrito na NE 22.

• Movimentações dos investimentos

O resultado apurado com os investimentos nos imóveis e as movimentações ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024 estão apresentados abaixo:

Descrição	2025	11/11/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	93.443	-
Aquisições	73.633	93.443
Ativações de despesas	7.200	-
Aquisições a pagar	8.492	-
Resultado	21.902	
Saldo final	204.670	93.443

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• **Método de avaliação do valor justo**

Condomínio Saint Barthélemy

O Fundo contratou a Colliers Technical Services Ltda. ("Colliers") para as avaliações para marcação a valor justo de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2025.

Para a estimativa do valor do imóvel foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do imóvel é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes, em oferta ou transacionados, situados na mesma região geoeconômica.

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais disponíveis para venda. O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 8 elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos do Laudo.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o tratamento por fatores de homogeneização para a estimativa do valor unitário.

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

Valor Unitário de Venda: R\$ 33/m²

Multiplicando o valor unitário de mercado para venda pela área homogeneizada do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Matrícula	Unidade	Pavimento	Área Privativa Principal	Área Privativa das Vagas	Vagas	Área Privativa (Paradigma)	Fator Andar	Valor Unitário	Valor de Mercado (Arred)
255.534	1	Térreo/1º	183,580m ²	28,140m ²	3	211,72m ²	1,00	R\$ 33,40288/m ²	R\$ 7.030,00
255.537	4	Térreo	170,930m ²	40,420m ²	4	211,35m ²	1,00	R\$ 33,40288/m ²	R\$ 7.060,00
255.536	12	1º	110,060m ²	19,740m ²	2	129,80m ²	1,03	R\$ 34,23795/m ²	R\$ 4.440,00
255.540	14	1º	46,480m ²	9,870m ²	1	56,35m ²	1,03	R\$ 34,23795/m ²	R\$ 1.930,00
255.541	15	1º	98,120m ²	19,740m ²	2	117,86m ²	1,03	R\$ 34,23795/m ²	R\$ 4.040,00
255.542	16	1º	131,480m ²	28,140m ²	3	159,62m ²	1,03	R\$ 34,23795/m ²	R\$ 5.470,00
255.544	22	2º	109,930m ²	18,270m ²	2	128,20m ²	1,05	R\$ 35,07302/m ²	R\$ 4.500,00
255.545	23	2º	144,840m ²	26,670m ²	3	171,51m ²	1,05	R\$ 35,07302/m ²	R\$ 6.020,00
255.546	24	2º	46,540m ²	9,870m ²	1	56,41m ²	1,05	R\$ 35,07302/m ²	R\$ 1.980,00
255.547	25	2º	98,050m ²	19,740m ²	2	117,79m ²	1,05	R\$ 35,07302/m ²	R\$ 4.130,00
255.548	26	2º	131,850m ²	26,670m ²	3	158,52m ²	1,05	R\$ 35,07302/m ²	R\$ 5.560,00
255.550	33	3º	144,970m ²	26,670m ²	3	171,64m ²	1,08	R\$ 35,90809/m ²	R\$ 6.160,00
255.551	34	3º	46,430m ²	9,870m ²	1	56,30m ²	1,08	R\$ 35,90809/m ²	R\$ 2.020,00
255.552	35	3º	98,120m ²	19,740m ²	2	117,86m ²	1,08	R\$ 35,90809/m ²	R\$ 4.230,00
255.553	36	3º	131,850m ²	26,670m ²	3	158,52m ²	1,08	R\$ 35,90809/m ²	R\$ 5.690,00
255.554	41	4º/Ático	731,310m ²	72,440m ²	7	803,75m ²	1,10	R\$ 36,74316/m ²	R\$ 29.530,00
255.555	42	4º/Ático	241,020m ²	39,480m ²	4	280,50m ²	1,10	R\$ 36,74316/m ²	R\$ 10.310,00
255.556	43	4º/Ático	272,220m ²	38,010m ²	4	310,23m ²	1,10	R\$ 36,74316/m ²	R\$ 11.400,00
TOTAL									R\$ 121.500,00

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, totalizou-se o montante positivo de R\$ 14.691 referente ao ajuste a valor justo dos imóveis de propriedade da Classe.

Casa Heaven - Condomínio Fazenda Boa Vista

O Fundo contratou a Colliers Technical Services Ltda. ("Colliers") para as avaliações para marcação a valor justo de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2025.

Para a estimativa do valor do imóvel foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do imóvel é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes, em oferta ou transacionados, situados na mesma região geoeconômica.

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais disponíveis para venda. O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 8 elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos do Laudo.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o tratamento por fatores de homogeneização para a estimativa do valor unitário.

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

Valor Unitário de Venda: R\$ 32/m²

Multiplicando o valor unitário de mercado para venda pela área construída do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Mercado para Venda: Valor Unitário de Venda x Área construída do imóvel

Valor de Mercado para Venda: R\$ 32/m² x 1.319,42 m²

Valor de Mercado para Venda: R\$ 42.580

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, totalizou-se o montante positivo de R\$ 6.050 referente ao ajuste a valor justo dos imóveis de propriedade da Classe.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Casa Six - Condomínio Fazenda Boa Vista

O Fundo contratou a Colliers Technical Services Ltda. ("Colliers") para as avaliações para marcação a valor justo de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2025.

Para a estimativa do valor do imóvel foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do imóvel é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes, em oferta ou transacionados, situados na mesma região geoeconômica.

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais disponíveis para venda. O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 8 elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos do Laudo.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o tratamento por fatores de homogeneização para a estimativa do valor unitário.

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

Valor Unitário de Venda: R\$ 32/m²

Multiplicando o valor unitário de mercado para venda pela área construída do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Mercado para Venda: Valor Unitário de Venda x Área construída do imóvel

Valor de Mercado para Venda: R\$ 32/m² x 988,38 m²

Valor de Mercado para Venda: R\$ 31.957

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, totalizou-se o montante positivo de R\$ 1.098 referente ao ajuste a valor justo dos imóveis de propriedade da Classe.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Condomínio Nampur Avorá

O Fundo contratou a Colliers Technical Services Ltda. (“Colliers”) para as avaliações para marcação a valor justo de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2025.

Para a estimativa do valor do imóvel foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do imóvel é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes, em oferta ou transacionados, situados na mesma região geoeconômica.

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais disponíveis para venda. O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 8 elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos do Laudo.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o tratamento por fatores de homogeneização para a estimativa do valor unitário.

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

Valor Unitário de Venda: R\$ 21/m²

Multiplicando o valor unitário de mercado para venda pela área homogeneizada do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Mercado para Venda: Valor Unitário de Venda x Área homogeneizada do imóvel

Valor de Mercado para Venda: R\$ 21/m² x 410,89 m²

Valor de Mercado para Venda: R\$ 8.572

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, totalizou-se o montante positivo de R\$ 63 referente ao ajuste a valor justo dos imóveis de propriedade da Classe.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

7. Instrumentos financeiros derivativos

A Classe pode realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial (*hedge*). As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, a Classe não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

8. Principais fatores de risco

Os investimentos da Classe são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

Os recursos listados na carteira da Classe e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito: os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Riscos de liquidez: os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de concentração da carteira do Fundo: o Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos ativos imobiliários e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou locação dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados.

Ausência de garantia das cotas: as aplicações realizadas nas cotas não contam com garantia dos prestadores de serviços essenciais, dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os prestadores de serviços essenciais e os demais prestadores de serviços não prometem ou asseguram aos cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Cada cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.

Os fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garante a isenção do imposto sobre a renda.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira da Classe em decorrência dos encargos da Classe, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira da Classe.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos da Classe é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas são escriturais e nominais e correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de cotas previstas no regulamento. O Custodiante é responsável pela inscrição do nome de cada cotista no registro de cotistas do Fundo.

A responsabilidade dos cotistas é limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas no regulamento no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos cotistas, os cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições do regulamento.

a) Emissão de cotas

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das cotas estão descritos no regulamento.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Gestora pode deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

A assembleia de cotistas pode deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao capital autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Administrador, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do regulamento, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: **(a)** o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido atualizado da Classe e o número de cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, **(c)** o valor de mercado das cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Administrador e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deve ser fixado por meio de assembleia de cotistas, conforme recomendação da Gestora.

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deve assinar **(a)** o boletim de subscrição; e **(b)** o termo de adesão, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de investidor profissional.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, houve emissão e integralização de novas cotas, conforme quadro abaixo:

Subclasse	2025		2024	
	Quantidade	Montante integralizado	Quantidade	Montante integralizado
Única	568.798,0000	57.645	1.290.000,0000	129.000
Total	568.798,0000	57.645	1.290.000,0000	129.000

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, não houve resgate de cotas.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

c) Amortização de cotas

As distribuições a título de amortização de cotas devem abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, não houve amortização de cotas.

10. Patrimônio líquido e subclasses de cotas

O patrimônio da Classe é formado por uma única subclasse de cotas. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas encontram-se descritas na íntegra no regulamento da Classe.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial positivo unitário das cotas de R\$ 105,4880 e R\$ 94,6600, respectivamente.

Subclasse	2025		2024	
	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	1.858.798,0000	196.081	1.290.000,0000	122.111
Total	1.858.798,0000	196.081	1.290.000,0000	122.111

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota da Classe no último exercício/período:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade da Classe
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	162.399	105,4880	11,44
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	102.274	94,6600	(5,34)

(*) Período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

12. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no artigo 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas / despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas / pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas / despesas contabilizadas e ainda não recebidas / pagas no mesmo período de apuração. As receitas / despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas / pagas. Da mesma forma, qualquer receita / despesa recebida / paga antecipadamente pela Classe não pode compor a base de distribuição enquanto tal receita / despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro / prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador da Classe é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, não houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe.

13. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria da Classe e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador e Custodiante do Fundo.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, controladoria e custódia

É devida pela Classe ao Administrador e Custodiante uma taxa de administração composta por: **(i)** pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de imóveis e, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, correspondente ao percentual descrito na tabela abaixo, com mínimo mensal de R\$ 13; e **(ii)** pela prestação dos serviços de custódia, o percentual descrito na tabela abaixo, com mínimo mensal de R\$ 2, sendo que os valores *(i)* e *(ii)* serão calculados com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV:

Patrimônio líquido	Taxa de administração (% ao ano)	Taxa de controladoria e custódia (% ao ano)
Até R\$ 100.000	0,15	0,03
A partir de R\$ 100.000	0,12	

Durante os 18 (dezoito) primeiros meses de funcionamento do Fundo, a taxa de administração corresponderá ao mínimo de R\$ 10 e a taxa de custódia ao mínimo de R\$ 2, independentemente do patrimônio líquido do Fundo, ambos atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R\$ 209 (R\$ 21 no período de 11 de novembro [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de controladoria e custódia foi de R\$ 49 (R\$ 4 no período de 11 de novembro [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Controladoria e Custódia” na demonstração do resultado.

b) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, a Classe paga à Gestora a taxa de gestão, equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre: calculada sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão foi de R\$ 3.246 (R\$ 276 no período de 11 de novembro [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

c) Taxa de performance

Adicionalmente à taxa de gestão, a Gestora faz jus à taxa de performance, equivalente a 20,00% do que exceder a variação positiva do equivalente a IPCA + 5,50% (cinco e meio por cento).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, não houve despesa de taxa de performance registrada.

d) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, de aplicações de recursos na Classe e quando do resgate de suas cotas.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

15. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 162.399 e R\$ 102.274, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	11/11/2024 a 31/12/2024	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(3.246)	(2,00)	(276)	(0,27)
Estruturação	(663)	(0,41)	(1.545)	(1,51)
Consultoria jurídica	(490)	(0,30)	(406)	(0,40)
Outros serviços técnicos	(283)	(0,17)	-	-
Administração predial	(240)	(0,15)	-	-
Remuneração da Administração	(209)	(0,13)	(21)	(0,02)
Condomínio	(164)	(0,10)	-	-
Taxas e emolumentos B3	(126)	(0,08)	-	-
Outras despesas administrativas	(94)	(0,06)	(9)	(0,01)
Avaliações e laudos	(61)	(0,04)	-	-
Auditoria externa	(51)	(0,03)	(190)	(0,19)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(49)	(0,03)	(4)	-
Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)	(27)	(0,02)	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(0,01)	-	-
Taxa de distribuição	(16)	(0,01)	-	-
Taxa ANBIMA	(4)	-	-	-
Energia elétrica	(4)	-	-	-
Total	(5.747)	(3,54)	(2.451)	(2,40)

16. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

17. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Notas	2025		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento (imóveis)	6	-	-	204.670
Cotas de fundo de investimento financeiro	4	584	-	-
Total		584	-	204.670

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Notas	2024		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento (imóveis)	6	-	-	93.443
Cotas de fundo de investimento financeiro	4	28.882	-	-
Total		28.882	-	93.443

18. Legislação tributária

• Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, Cofins, CSLL e Imposto de Renda, estando, porém, obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que pode ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
- iii. Não será concedido ao cotista (pessoa física titular) de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliários por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

19. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

20. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração, controladoria e custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 23. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na Nota Explicativa nº 14.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

- c) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Nest International Administradora de Carteira de Valores Mobiliários Ltda., no montante de R\$ 568. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de gestão e performance, encontram-se divulgadas na Nota Explicativa nº 14.

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados à esta Classe por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da Classe.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Eventos subsequentes

Conforme fato relevante de 10 de fevereiro de 2026, o administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, contratou a empresa de COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA (“COLLIERS”), para que, de acordo com os seus critérios, metodologias e premissas, realizasse a avaliação do valor justo do ativo integrante da carteira do Fundo.

Em 16 de abril de 2026, a NAMPUR MATA I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. formalizou a resolução, de pleno direito, do Compromisso de Venda e Compra da Unidade Autônoma nº 13 do Condomínio Nampur Ávora – Mata I, em razão do inadimplemento das obrigações previstas no contrato e em seu respectivo aditivo firmado em 20 de outubro de 2025, tendo a unidade retornado à livre disponibilidade da vendedora.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.422.883/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 11 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/2, 187/23, 200/24 e alterações posteriores, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2