

NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 54.422.883/0001-57

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 13 DE DEZEMBRO DE 2024

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Assembleia Geral Extraordinária ("Assembleia") realizada de forma remota no dia 13 de dezembro de 2024, às 10h, na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, sede social do **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.422.883/0001-57 ("Fundo"), constituído sobre a forma de condomínio de natureza especial fechado, com classe única de cotas ("Classe").
- 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensadas as formalidades de convocação, tendo em vista o comparecimento dos cotistas representando 100% (cem por cento) das cotas da Classe ("Cotistas"), nos termos do art. 12.5 do regulamento do Fundo ("Regulamento").
- 3. PRESENÇA:** A administradora recepcionou os votos escritos dos cotistas por meio de correspondência eletrônica, que ficarão arquivadas na sede do Administrador, representando, em conjunto, 100% (cem por cento) das cotas do Fundo. Presentes, também, os representantes legais do Administrador e da **NEST INTERNATIONAL ADMINISTRADORA DE CARTEIRA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.466.131/0001-70 na qualidade de gestora da carteira de ativos do Fundo ("Gestor").
- 4. MESA:** Laila Ferreira, como Presidente; e Vitor Sobral, como Secretário.
- 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre, nos termos do art. 12, inciso IV c/c o art. 31, ambos do Anexo Normativo III da Resolução Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175 de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), 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.

6. DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia e após a discussão das matérias constantes da ordem do dia, de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento vigente, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, os Cotistas aprovaram, nos termos do art. 12, inciso IV c/c o art. 31, ambos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175:

(i) A aplicação de recursos da Classe, residualmente, na aquisição de cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas, administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por pessoas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, até o limite de concentração previsto para cada ativo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada;

(ii) A autorização do pagamento das despesas relativas às diligências para aquisição dos ativos alvo do Fundo, no montante total de R\$ 517.598,73 (quinhentos e dezessete mil, quinhentos e noventa e oito reais e setenta e três centavos), conforme abaixo discriminado:

#	Descrição	Prestador de Serviço	CNPJ	Doc	Valor R\$
1	Avaliação dos Imóveis	KPMG Consultoria	01.708.167/0001-74	NF	187.970,89
2	Avaliação Técnica Ambiental	Provale	23.338.940/0001-41	NF	8.680,00
3	Serviços jurídicos - diligência jurídica	Ratto e Villaça Advogados	39.928.662/0001-61	NF a ser emitido	320.947,84

(iii) A aquisição, pelo Fundo, de 05 (cinco) imóveis, conforme descritos abaixo, tendo em vista o conflito de interesses de pessoas ligadas aos vendedores e ao Consultor Especializado contratado pelo Fundo, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Instrução CVM 175:

- a) 01 (um) imóvel residencial no loteamento Fazenda Boa Vista – Fase II, de propriedade da FIVE ADMINISTRADORA DE BENS E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 25.074.075/0001-48, objeto da matrícula nº 58.503, no Registro de Imóveis e Anexos – Porto Feliz – SP, cuja subsequente aquisição está sujeita (i) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo, incluindo à limitação do preço de aquisição de todos os ativos mencionados nessa Assembleia à até aproximadamente 25% dos recursos financeiros captados em Primeira Emissão de Cotas; e (ii) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG;
- b) 01 (um) imóvel residencial no loteamento Fazenda Boa Vista – Fase II, de propriedade da HERRADURA S.A, inscrita no CNPJ/MF sob 48.260.661/0001-82, objeto da matrícula nº 54.611 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP, cuja subsequente aquisição está sujeita (i) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo, incluindo à limitação do preço de aquisição de todos os ativos mencionados nessa Assembleia à até aproximadamente 25% dos recursos financeiros captados em Primeira Emissão de Cotas; e (ii) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG;
- c) 03 (três) unidades de apartamento no edifício Saint Barthélemy, localizado na Rua Natividade, nº 119, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, de propriedades da JK AMAZONAS

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob 13.030.706/0001-48, objeto das matrículas n.ºs. 255.541, 255.554 e 255.556, cuja subsequente aquisição está sujeita (i) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo, incluindo à limitação do preço de aquisição de todos os ativos mencionados nessa Assembleia à até aproximadamente 25% dos recursos financeiros captados em Primeira Emissão de Cotas; e (ii) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG.

(iv) A autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações tomadas conforme os itens acima.

Fica dispensado o envio do resumo das deliberações da presente Assembleia, em virtude do comparecimento dos Cotistas detentores da totalidade das Cotas do Fundo.

7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, **(a)** a Sra. Presidente franqueou o uso da palavra, não havendo, todavia, nenhuma manifestação; e **(b)** os trabalhos foram suspensos para a lavratura da presente ata, que tendo sido lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes.

São Paulo, 13 de dezembro de 2024.

Laila Ferreira
Presidente

Vitor Sobral
Secretário

BANCO DAYCOVAL S.A.
Administrador

NEST INTERNATIONAL ADMINISTRADORA DE CARTEIRA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Gestor