

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 contábeis em
31 de dezembro de 2024**
(não auditada)

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

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2024	
		Valor	% sobre o PL
Circulante		28.883	23,65
Caixa e equivalentes de caixa	4	28.883	23,65
Disponibilidades		1	-
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	20	1	-
Cotas de fundo de investimento financeiro		28.882	23,65
Daycoval Títulos Públicos I F.I.R.F.		28.882	23,65
Não circulante		93.443	76,52
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	6	93.443	76,52
Propriedades para investimento		93.443	76,52
Imóveis		93.443	76,52
Total do ativo		122.326	100,17
Passivo			
Circulante		215	0,17
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		215	0,17
Provisões		215	0,17
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	20	197	0,16
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	20	18	0,01
Total do passivo		215	0,17
Patrimônio líquido		122.111	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		122.326	100,17

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Demonstração do resultado

Para o período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado unitário das cotas)

	Nota	11/11/2024 a 31/12/2024
Resultados		822
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4 / 5	822
Resultado com aplicação em títulos públicos federais	5	438
Resultado com aplicação em operações compromissadas	4	305
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	4	79
Encargos	15	(2.451)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(2.141)
Estruturação		(1.545)
Consultoria jurídica		(406)
Auditoria externa		(190)
<u>Despesas da Administração</u>	14	(301)
Remuneração da Gestão	(b)	(276)
Remuneração da Administração	(a)	(21)
Despesa de Controladoria	(a)	(4)
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(9)
Outras despesas administrativas		(9)
Resultado do período pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		(1.629)
Quantidade de cotas	9	1.290.000,0000
Resultado por cota – valor em R\$		(1,2628)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) 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 (*)	Nota	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	10	129.000	-	-	129.000
Custos na integralização de cotas	10	-	(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

(*) Data de início das atividades do Fundo.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	11/11/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Resultado com aplicação em operações compromissadas	4	305
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	4	79
(-) Pagamento de imposto de renda		(1)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(1)
(-) Pagamento de taxa de administração		(6)
(-) Pagamento de despesa com serviços de laudo e avaliação		(9)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(79)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(190)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(405)
(-) Pagamento de despesa com serviços de estruturação		(1.545)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.852)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	5 / 6	
(+) Venda de títulos públicos federais	5	60.501
(-) Compra de títulos públicos federais	5	(60.063)
(-) Compra de propriedades para investimento	6	(93.443)
Caixa líquido das atividades de investimento		(93.005)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	10	
(+) Emissão de cotas		129.000
(-) Custo na emissão de cotas		(5.260)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(5.260)
Variação no caixa e equivalentes de caixa		28.883
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	28.883
Variação no caixa e equivalentes de caixa		28.883
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Resultado líquido do período		(1.629)
Aumento de outros passivos		215
Resultado com aplicação em títulos públicos federais		(438)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.852)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) 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.

O objetivo do Fundo é 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 do Fundo.

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 do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira do Fundo 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 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo está adaptado 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.

Em atendimento à Resolução CVM nº 175/22, essas demonstrações contábeis estão sendo divulgadas sem a necessidade de apresentação do parecer de auditor independente em razão do prazo de 90 (noventa) dias entre o início das atividades do Fundo e o encerramento de seu exercício social.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 31 de março de 2024, que autorizou sua divulgação.

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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

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 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 o Fundo atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional do Fundo e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo 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 do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 5.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo 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 realizá-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.

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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

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

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 fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro".

(iii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

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 resultado 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 pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo

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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

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.

(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.

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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

d) 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.

e) Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

- **Títulos públicos**

Os títulos públicos 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, desvalorizações e apropriações dos investimentos em títulos públicos federais estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em títulos públicos federais”.

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.

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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

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.

g) Outros ativos e passivos

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo 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 período é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do período.

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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

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 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 1 representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante do Fundo);

(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento Renda Fixa inscrito no CNPJ/MF 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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 79.

No período de 06 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo também realizou aplicações em operações compromissadas atreladas a títulos públicos federais, que geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 305.

5. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

No período de 06 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo também realizou aplicações em títulos públicos federais, que geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 438.

• Movimentações dos investimentos

As movimentações dos títulos públicos federais ocorridas no período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	06/11/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	-
Aquisições	60.063
Vendas	(60.501)
Resultado	438
Saldo final	-

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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

• Propriedades para investimento (imóveis)

5.1 – Descrições dos investimentos

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimentos em propriedades imobiliárias, conforme descritas abaixo:

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

Legendas:

(a) Condomínio Saint Barthélemy;

(b) Loteamento Fazenda Boa Vis-a - Fase II (imóvel 1);

(c) Loteamento Fazenda Boa Vis-a - Fase II (imóvel 2).

(i) Rua Natividade, 1-9 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04513-020;

(ii) Rodovia Castelo Branco, Km 102, 50 - Caixa Postal, 234, Porto Feliz - SP, 18540-000;

(iii) Rodovia Castelo Branco, Km 102, 50 - Caixa Postal, 234, Porto Feliz - SP, 18540-000.

Matrículas
Ω
255.541
255.554
255.556

Condomínio Saint Barthélemy

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 nº 13.030.706/0001-48. objeto das matrículas nº 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 em assembleia à até aproximadamente 25% dos recursos financeiros captados em primeira emissão de cotas; e (ii) laudo de avaliação já elaborado pela KPMG.

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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

Loteamento Fazenda Boa Vista - Fase II (imóvel 1)

Um único 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 em assembleia à até aproximadamente 25% dos recursos financeiros captados em primeira emissão de cotas; e **(ii)** laudo de avaliação já elaborado pela KPMG.

Loteamento Fazenda Boa Vista - Fase II (imóvel 2)

Um único imóvel residencial no loteamento Fazenda Boa Vista - Fase II, de propriedade da Herradura S.A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 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 em assembleia à até aproximadamente 25% dos recursos financeiros captados em primeira emissão de cotas; e **(ii)** laudo de avaliação já elaborado pela KPMG.

5-2 - Movimentações dos investimentos

As movimentações dos investimentos nos imóveis ocorridas no período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 estão apresentados abaixo:

Descrição	11/11/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	-
Aquisições	93.443
Saldo final	93.443

5-3 - Método de avaliação do valor justo

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo dos imóveis investidos pelo Fundo foi determinado através dos valores de compra, realizadas em 17 de dezembro de 2024, observada a proximidade da operação com o encerramento do exercício social do Fundo.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

No período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo 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 o Fundo e para o cotista.

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

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização (materialidade: maior): 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 (materialidade: maior): 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.

Riscos de liquidez (materialidade: maior): 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

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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

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.

Patrimônio líquido negativo (materialidade: médio): as aplicações do Fundo estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e os cotistas. As estratégias de investimento do Fundo poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que os cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

Risco de sinistro (materialidade: menor): no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

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 garanta a isenção do imposto sobre a renda.

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

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos do Fundo 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.

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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

9. Patrimônio líquido e classe de cotas

O Fundo consiste em cotas de uma única classe que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R\$ 94,6600.

Classe	2024	
	Quantidade	Patrimônio Líquido
Única	1.290.000,0000	122.111
Total	1.290.000,0000	122.111

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio do Fundo, observadas as características de cada série de cotas previstas no regulamento. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada cotista no registro de cotistas do Fundo.

A responsabilidade dos cotistas será 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 e 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 no Fundo, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de o Fundo não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da cláusula 10 da parte geral do regulamento.

a) Emissão de cotas

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das cotas estão descritos na cláusula 9ª do regulamento.

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, fará a primeira emissão, para oferta pública, de até 5.000.000,0000 (cinco milhões) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por cota, perfazendo o montante total de até R\$ 500.000,00 (quinhentos milhões de reais), em série única.

Será admitida a distribuição parcial das cotas da primeira emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 1.000.000,0000 (um milhão) de cotas da primeira

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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

emissão, no montante de R\$ 100.000 (cem milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as cotas da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo Administrador.

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição; **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de investidor autorizado; e **(c)** o termo de ciência e assunção de responsabilidade ilimitada, nos termos do suplemento A da Resolução CVM nº 175/22.

A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao capital autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas na cláusula 9ª do 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.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do item acima, 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 contábil atualizado do Fundo 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 deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação da Gestora.

Durante o período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, observado o custo de emissão de R\$ 5.260, foram emitidas e subscritas as seguintes cotas:

Classe	16/05/2024 a 30/06/2024	
	Quantidade	Montante Subscrito
Única	1.290.000,0000	129.000
Total	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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve resgate de cotas.

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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) 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 deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

No período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve amortização de cotas.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no último período:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		R\$	%
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	102.274	94,6600	(5,34)

(*) Período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) 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).

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 art. 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

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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá 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 do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Durante o período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve distribuição de resultados.

13. Serviços de tesouraria e escrituração

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

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, controladoria e custódia

Será devida pelo Fundo ao Administrador 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\$ 13,00 (treze mil reais); e **(ii)** pela prestação dos serviços de custódia, o percentual descrito na tabela abaixo, com mínimo mensal de R\$ 2,00 (dois mil reais), 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 será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV:

Patrimônio líquido (R\$ / mil)	Taxa de administração (% ao ano)	Taxa de custódia (% ao ano)
Até 100.000,00	0,15	0,03
A partir de 100.000,01	0,12	0,03

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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

Durante os 18 (dezoito) primeiros meses de funcionamento do Fundo, a taxa de administração corresponderá ao mínimo de R\$ 10,00 (dez mil reais) e a taxa de custódia ao mínimo de R\$ 2,00 (dois mil reais), 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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 21 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de custódia e controladoria registrada foi de R\$ 4 e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de Controladoria” na demonstração do resultado.

b) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, será pago pagará 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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R\$ 276 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

c) Taxa de performance

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

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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

No período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve despesa com 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 no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

15. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio

R\$ 10.265, são os seguintes:

Encargos	11/11/2024 a 31/12/2024	% sobre o PL médio
Estruturação	(1.545)	(1,51)
Consultoria jurídica	(406)	(0,40)
Remuneração da Gestão	(276)	(0,27)
Consultoria especializada	(190)	(0,19)
Remuneração da Administração	(21)	(0,02)
Outras despesas administrativas	(9)	(0,01)
Despesa de Controladoria	(4)	-
Total	(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 do Fundo, 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.

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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

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 seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2024		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento	6	-	93.443	-
Total		-	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 1º e 2º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém sujeito à retenção do imposto de renda na fonte ou, conforme o caso, responsável pelo pagamento do tributo incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa ou renda variável, do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme o art. 2º da Lei 9.779/99, 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.

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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

• Cotista

Os rendimentos e ganhos de capital quando: **(a)** distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento); **(b)** auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Exceção à regra, em relação aos cotistas (pessoas físicas), a Lei 11.033/04 estabelece que os rendimentos distribuídos pelos FIs estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que atenda as seguintes condições:

- i. as 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;
- iii. não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas, que represente 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.
- iv. não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas (definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/99), titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo de investimento imobiliário.

• Tributação periódica (“come-cotas”) - Lei 14.754/2023

Por força dos art. 39 e 40 da Lei 14.754/23, os fundos de investimento imobiliários (FIs), e os fundos de investimento que investirem (direta ou indiretamente), pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em FIs não sofrerão a incidência come-cotas.

19. Contingências

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

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 período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

20. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 18. As despesas registradas no período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Nest International Administradora de Carteira de Valores Mobiliários Ltda., no montante de R\$ 197. As despesas registradas no período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de gestão e de performance, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.

21. 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 e 200/24, 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