

NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 54.422.883/0001-57

PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL

INICIADO EM 10 DE FEVEREIRO DE 2025 E

FINALIZADO EM 25 DE FEVEREIRO DE 2025

TERMO DE APURAÇÃO

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"), o BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, inscrita CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo ("Cotas" e "Cotistas", respectivamente), no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada de forma não presencial, por meio da consulta formal enviada aos Cotistas pelo Administrador no dia 10/02/2025 ("Consulta Formal"), convocada a pedido 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").

As deliberações da Consulta formal dependiam da aprovação da maioria de votos dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que representem, necessariamente, 25% (vinte e cinco por cento) no mínimo, de todas as Cotas emitidas pelo Fundo, correspondendo a cada Cota um voto, nos termos do inciso I do Art. 16 do Anexo Normativo III da Resolução Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175 de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175") e do Art. 12.10 (a) do Regulamento do Fundo.

Após análise do resultado da Carta de Consulta Formal, e observado o quórum mínimo previsto no Regulamento vigente do Fundo, constatou-se que Cotistas do Fundo:

- (i) representando 49,68% (quarenta e nove inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) das cotas emitidas deliberaram pela Aprovação da *aquisição, pelo Fundo, tendo em vista o conflito de interesses de pessoas ligadas ao vendedor, ao Consultor Especializado contratado pelo Fundo, ao Gestor e a um dos sócios do Gestor, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Instrução CVM 175, de até 20 (vinte) casas do Jardim D L'Helvetia, à Estrada Municipal do Sapezal, 1.250, Helvetia, Indaiatuba / SP ("Projeto Helvetia"), de propriedade da HELVETIA 5 ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 38.098.106/0001-42, cuja subsequente aquisição está sujeita (a) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo; e (b) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG; e (c) captação de recursos satisfatória do Fundo.*
- (ii) representando 49,68% (quarenta e nove inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) das cotas emitidas deliberaram pela Aprovação da *aquisição, pelo Fundo, tendo em vista o conflito de interesses de pessoas ligadas ao vendedor e ao Consultor Especializado contratado pelo Fundo, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Instrução CVM 175, de futuras unidades do empreendimento a ser lançado, o São Paulo Surf Club Residences – sendo, conforme a disponibilidade, algumas unidades de propriedade da "JHSF": JHSF Real Parque S.A. inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.779.929/0001-08 e outras unidades de propriedade da "EVEN": Real Parque 1 Investimentos Imobiliários SPE Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.685.080/0001-76 – as quais se pretende a aquisição direta ou indireta através de quotas de Sociedade de Propósito Específico ou cotas de fundos de investimentos de participação ou cotas de fundos de investimentos imobiliários, situados à Av. Magalhães de Castro e Av. Duquesa de Goiás, Real Parque, São Paulo / SP ("Projeto Surf Club"), que tem ou podem ter participação da Real Parque 3 SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 57.604.999/0001-03, cuja subsequente aquisição está sujeita (a) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo; e (b) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG; e (c) captação de recursos satisfatória do Fundo.*
- (iii) representando 49,68% (quarenta e nove inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) das cotas emitidas deliberaram pela Aprovação da *autorização para que o Fundo incorra em despesas relacionadas ao processo de aquisição de imóveis, localizados em Arraial d'Ajuda, no município de Porto Seguro/BA, do empreendimento Condomínio Nampur Azul, de propriedade e incorporado por Vital Bahia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob nº 40.573.360/0001-05 ("Projeto Arraial D'Ajuda"), cuja subsequente aquisição está sujeita (a) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo; e (b) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG; e (c) captação de recursos satisfatória do Fundo, conforme detalhamento e limite disposto no item "vi" abaixo.*

- (iv) representando 49,68% (quarenta e nove inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) das cotas emitidas deliberaram pela Aprovação da *autorização para que o Fundo incorra em despesas relacionadas ao processo de aquisição de imóveis, localizados no distrito de Trancoso, no município de Porto Seguro/BA, do empreendimento Condomínio Residencial Nampur Ávora, de propriedade e incorporado por Vital Segredo de Trancoso Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob nº38.947.544/0001-38 (“Projeto Trancoso”), cuja subsequente aquisição está sujeita (a) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo; e (b) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG; e (c) captação de recursos satisfatória do Fundo, conforme detalhamento e limite disposto no item “vi” abaixo.*
- (v) representando 49,68% (quarenta e nove inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) das cotas emitidas deliberaram pela Aprovação da *autorização para que o Fundo incorra em despesas relacionadas ao processo de aquisição de imóveis, localizados em Itapororoca, no município de Porto Seguro/BA, do empreendimento Condomínio Estância Fasano, de propriedade do Bahia Beach Empreendimentos Imobiliários e Hotelaria S.A, inscrita no CNPJ/MF sob nº07.157314/0001-41 (“Projeto Fasano/PortoSeguro”), cuja subsequente aquisição está sujeita (a) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo; e (b) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG; e (c) captação de recursos satisfatória do Fundo, , conforme detalhamento e limite disposto no item “vi” abaixo.*
- (vi) representando 50,97% (cinquenta inteiros e noventa e sete centésimos por cento) das cotas emitidas deliberaram pela Aprovação da *autorização para que o Fundo incorra em despesas relacionadas ao processo de aquisição dos imóveis dos projetos “Projeto Helvetia”, “Projeto Surf Club”, “Projeto Trancoso”, “Projeto Arraial d’Ajuda” e “Projeto Fasano/Porto Seguro”, os quais compreendem a contratação de empresa especializada para elaboração de relatório de avaliação, condução de diligência jurídica, relatório de opinião legal, relatório de vistoria técnica e ambiental, e todas as despesas relacionadas a viabilizar tais aquisições, em montante total não superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) que deverão ser rateados entre estes 5 (cinco) novos potenciais projetos.*
- (vii) representando 84,42% (oitenta e quatro inteiros e quarenta e dois centésimos por cento) das cotas emitidas deliberaram pela Aprovação da *autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações tomadas conforme os itens acima.*

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025.

BANCO DAYCOVAL S.A.

Administrador

D

