



CRÉDITO
& MERCADO

CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTOS

NEST EAGLE FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA





SUMÁRIO

1. CONSTITUIÇÃO DO FUNDO:	2
1.1. Prestadores De Serviços	2
1.2. Histórico De Gestão	3
1.3. Time De Investimentos E Gestão	3
1.4. Consultor Especializado	6
1.5. Definição de Fundo Imobiliário	8
1.6. Características Gerais	8
1.7. Características da Oferta	9
2. CARTEIRA DO FUNDO	10
2.1. Processo de Investimentos	10
2.2. Mercado Imobiliário De Luxo E Super Luxo	11
2.3. Empreendimentos que Compõe a Carteira do Fundo	12
3. SITUAÇÃO DO FUNDO	16
4. FATORES DE RISCO	17
5. CONCLUSÃO	19
5.1. Conclusão sobre o Fundo	19
5.2. Conclusão para o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE SÃO ROQUE PREV	20
• DISCLAIMER:	22

FUNDO: NEST EAGLE FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ: 54.422.883/0001-57).

1. CONSTITUIÇÃO DO FUNDO:

1.1. Prestadores De Serviços

ADMINISTRADOR: O Fundo é administrado pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou a sua sucessora a qualquer título.

GESTOR: O Fundo é gerido pela **NEST INTERNATIONAL ADMINISTRADORA DE CARTEIRA DE VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9.474, de 3 de setembro de 2007, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini nº 105, 14º andar, Brooklin Novo, CEP 04571-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.466.131/0001-70, ou a sua sucessora a qualquer título.

CUSTODIANTE: O serviço de custódia do Fundo é realizado pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título

AUDITOR: O serviço de auditoria do Fundo é realizado pela **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**, localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, Edifício B32, 16º andar - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20.



CONSULTOR ESPECIALIZADO: O serviço de Consultoria Especializada é realizado pela **VIRACONDO HOLDING E INVESTIMENTOS LTDA** (CNPJ: 31.295.321/0001-94), localizada na Avenida Cidade Jardim, 427 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 01.453-000. O sócio majoritário é o sr. Augusto Papa Napoli.

1.2. Histórico De Gestão

A Nest International Administradora de Carteira de Valores Mobiliários (“Nest”) é uma empresa de gestão de recursos que tem uma gama de fundos de naturezas distintas. Por meio de modelo de multigestão e multiproduto, a Nest faz a gestão de produtos financeiros com mandatos bem elaborados e estruturados. As equipes de gestão da Nest empregam diferentes estratégias de investimento nos mercados brasileiro e global. Fora isso, a gestão de risco é feita de maneira atuante e muito minuciosa para que os mandatos e parâmetros predefinidos sejam respeitados. Desta forma, a Nest busca garantir acesso aos investidores a produtos de elevada qualidade e sofisticação que sejam complementares a um portfólio diversificado de investimentos.

Constituída em 2006, a NEST AM entrou em operação em 2017, atuando como gestora independente com foco na gestão de fundos e carteiras de renda variável, multimercado, renda fixa e crédito privado. A NEST AM é formada por uma equipe de profissionais com extensa experiência no mercado financeiro e de capitais.

1.3. Time De Investimentos E Gestão

O corpo técnico dos Gestores é composto por um time de profissionais de investimentos ao qual soma-se um Comitê de Investimentos dos Gestores, composto por Luis Castro da Fonseca, Felipe de Moura Prata, CEO da Nest Investimentos, e demais profissionais do time dos Gestores, listados e descritos abaixo:

- **Luis Castro da Fonseca:** Sócio fundador, gestor, membro dos comitês de sócios, executivo, de investimento de RV, risco e compliance e crédito. Antes de se juntar à Nest, foi sócio integrante da equipe de gestão dos fundos da Nest Investimentos durante o período de 2008 à 2015. Anteriormente, foi responsável pelas áreas de renda fixa e variável offshore e corresponsável por hedge *fund investments* na GPS Planejamento Financeiro. Anteriormente, trabalhou na Wachovia Securities na área de *advisory* para clientes private, corporate e institucionais. Possui o diploma de bacharel em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (2000) e os certificados CFA e CAIA.
- **Felipe de Moura Prata:** Sócio fundador, CEO, membro dos comitês de sócios, executivo, risco e compliance e crédito. Sr. Felipe Prata é Diretor Geral da Nest. Anteriormente, foi sócio fundador e diretor comercial da Nest Investimentos até o seu encerramento em 2015. Foi sócio do Open Fund Asset Management e Gerente de



Vendas na Sulzer Pumps. Possui título de Mestrado em Administração de Empresas pela I.E. (Madri-Espanha-2002) e diploma de bacharel em Administração de Empresas pela PUC-SP (1994).

- **Roberto Justus**: Sócio investidor e membro do comitê de sócios da Nest Asset Management. Justus atuou no setor de comunicação desde 1981, tornando-se um dos ícones do setor a frente do grupo NewComm que fundou em 1997. Em 2017 vendeu o grupo para WPP. Justus cursou Administração de Empresas pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.
- **André Rosenblit**: Sócio e gestor. Possui cerca de 30 anos de experiência em Equities. Iniciou sua carreira como Trainee no Banco Garantia em 1992 onde tornou-se sócio em 2000. Lá, atuou como Head de Trading & Sales e derivativos. Entre 2006 e 2012, foi Head de equities do Deutsche Bank. Entre 2012 e 2016 atuou como Portfolio Manager dos fundos de ações do Banco Safra, gerindo os fundos de US equities e Brasil equities. Antes de ingressar na Nest, Rosenblit foi CEO da corretora do banco Santander no período de 2016 a 2023, responsável por todas as operações de renda variável do banco Santander. Rosenblit é formado em administração pela Fundação Armando Alvares Penteado.
- **Fábio Passos**: com mais de 25 anos de experiência em gestão de recursos, Fábio Passos ingressou na Nest como sócio responsável pela área de investimentos alternativos. Entre 2012 e 2023 trabalhou no banco Credit Agricole como managing director, respondendo como Chief Investment Officer do CA Indosuez, braço responsável pela gestão dos fundos da Asset do CA Indosuez e pela gestão do Wealth Management. Em 2023 foi o responsável pela migração de equipes e ativos do CA Indosuez para o Banco Safra, que adquiriu as operações do CA Indosuez no Brasil. Anteriormente, entre 2005 e 2012, Fábio foi um dos sócios fundadores do family office Bawm Investments, atuando como gestor de fundos e carteiras e com alocação estratégica nos mercados local e offshore até a venda da Bawm para o Julius Baer Family Office. Fábio trabalhou ainda com analista de hedge funds offshore em uma asset suíça, como analista de risco na Petros e no UBS nas áreas de Asset Management, M&A e Wealth Management. Formado em Economia com cursos de especialização no Brasil e exterior, é administrador de carteiras pela CVM e possui certificações CGA e CFP.
- **Rodrigo Octavio Marques de Almeida**: economista formado pela PUC-RJ, com mestrado e doutorado em Economia pela Universidade de São Paulo. Iniciou sua carreira no mercado financeiro no início dos anos 90, foi Portfolio Manager e Estrategista no Fator Administração de Recursos e na Openfund Asset Management, Chefe da Divisão de Novos Produtos da BM&F, Portfolio Manager na Precision Asset Management, CIO na AFS Gestão de Recursos. Como Portfolio Manager na Advis



Investimentos foi responsável pela área de commodities e global equities. Antes de retornar à Nest foi o Chief Investment Officer do Andbank Brasil, responsável direto pela gestão de R\$ 2.3 bilhões em fundos e advisor de R\$ 8 bilhões de clientes private.

- **Wesley Beloni**: Sócio e responsável pela área de Operações, atua nos processos e atividades de middle office e suporte operacional da Asset. Antes de juntar-se à Equipe da Nest Asset Management, trabalhou na Fundação Instituto de Administração (FIA) como Pesquisador e Data Scientist. É formado em Economia pela Strong Esags - Santo André e possui as certificações CFG e CGA da Anbima.
- **Guilherme Crohmal**: Sócio, trader. Iniciou sua carreira como analista de risco na Ventor Investimentos, passando pelo backoffice da GAP Asset Management e atuando também na área de backoffice do BTG Pactual. Possui o diploma de bacharel em Engenharia Civil com especialização em finanças pela McGill University (2015) e o certificado CFA.
- **Bruno Tafner**: Sócio, analista sênior de Equities. Antes de se juntar à Nest Asset Management, trabalhou dois anos na EY em projetos de M&A e Project Finance. É formado em administração de empresas pela Fundação Getúlio Vargas São Paulo (2019) e possui o certificado CFA.
- **Andres Castro**: Sócio, Cogestor. Andres Castro é formado em Engenharia Química pela Universidade Federal Fluminense com pós-graduação em Finanças e Gestão de Risco pela Universidade Federal do Rio de Janeiro. Iniciou sua carreira no mercado financeiro em 2015 na Kapitalo Investimentos. Posteriormente, foi responsável pela cobertura de ações internacionais na gestora da Wealth High Governance (WHG).
- **Pedro Novaes**: Sócio, Analista de Equities. Iniciou sua carreira na Sinqia e posteriormente fez a transição para o mercado de capitais. Com passagens pela XP Investimentos e pela Komatu, Gestora de Recursos, cobre ações internacionais. É formado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas com duplo diploma pela Università Bocconi, em Milão.
- **Renan Takatsuka**: Sócio, Analista de renda Fixa, atua na área de gestão de fundos. Trabalhou no Bradesco BBI, na área de Gestão de Performance. Graduado em economia pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, direcionou seus estudos e carreira para o mercado financeiro.



Fonte: Apresentação Nest / agosto 2024

1.4. Consultor Especializado

A Viracondo Holding e Investimentos Ltda. possui uma vasta experiência no mercado imobiliário, destacando-se na aquisição e desenvolvimento de imóveis de altíssimo padrão. A empresa é reconhecida por sua habilidade em identificar oportunidades que visam a geração de renda e a valorização do capital.

Os consultores especializados da Viracondo oferecem suporte nas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos imóveis e empreendimentos que integram ou que podem vir a integrar a carteira de ativos do Fundo. Sua abordagem detalhada e fundamentada garante que cada decisão seja tomada com base em dados e tendências do mercado, visando maximizar o retorno sobre o investimento.

A Taxa de Gestão do fundo é de 2%, e essa quantia será dividida igualmente entre a gestora e a Consultoria Especializada, resultando em 1% para cada uma das partes. Essa divisão assegura que ambas as entidades trabalhem de forma colaborativa para otimizar os resultados, sem gerar despesas adicionais ao fundo.

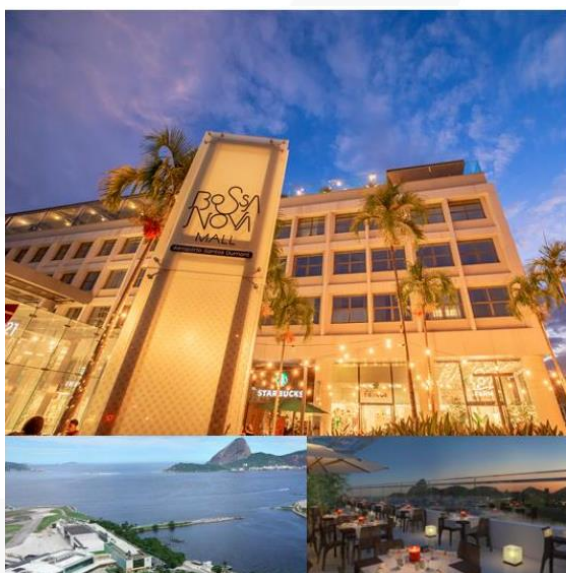
- **Histórico do Consultor**



Fazenda Boa Vista

VILA FITNESS
CONDOMÍNIO DE LUXO - SP

- Área: 7.450 m²
- 15 casas de Alto Padrão
- Academia de 1.000 m²
- Em frente ao Campo de Golfe
- **100% Vendido**
- Capex: R\$ 33,5 milhões
- VGV: R\$ 100 milhões
- Taxa de Retorno: **199%**



Bossa Nova Mall

AEROPORTO SANTOS DUMONT
SHOPPING DE LUXO / RIO DE JANEIRO

- Área: 6.135 m²
- Concessão da INFRAERO
- Ampliação do Aeroporto Santos Dumont
- Estacionamento: 500 vagas com manobrista
- **50 lojas e 12 quiosques**
- Business Center: 5.135 m²
- Hotel com **300 quartos**
- Fluxo estimado em 600 mil pessoas/mês
- Inaugurado: Novembro /2015

Saint Barthélemy

EDIFÍCIO NA VILA NOVA CONCEIÇÃO - SP

- Área: 3.750 m²
- 23 apartamentos exclusivos
- Piscina aquecida
- Localização: Vila Nova Conceição – São Paulo
- Capex: R\$ 61 milhões
- VGV: R\$ 120 milhões
- Taxa de Retorno: **96%**



Fonte: Apresentação Nest / agosto 2024



1.5. Definição de Fundo Imobiliário

O fundo de investimento imobiliário é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários. É constituído sob a forma de condomínio fechado, onde o resgate de quotas não é permitido.

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 da Classe.

O arrendamento gera receitas por meio da cobrança de valor correspondente a um percentual do lucro auferido pela empresa arrendatária, ou pelo pagamento de uma porcentagem do valor total do imóvel arrendado, podendo os dois critérios ser adotados concomitantemente.

Caso o objeto do Fundo seja obter ganhos por meio da alienação dos imóveis adquiridos, o rendimento será resultado da venda dos referidos imóveis por valor superior ao despendido para a sua aquisição.

1.6. Características Gerais

INFORMAÇÕES GERAIS	TAXAS
Público Alvo: Investidores em geral	Taxa de Administração: 0,15% a.a. (para patrimônio líquido até R\$100.000.000,00) 0,12% a.a. (acima de R\$100.000.000,00) Mínimo de R\$13.000,00/ mês
Situação Atual: Em fase Pré-operacional	Taxa de Performance: 20%
Tipo de Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário.	Taxa de Gestão: 1,00% a.a Taxa de Consultoria: 1,00% a.a
Retorno Alvo: IPCA + 5,50%.	Taxa de Custódia: 0,03% a.a Mínimo de R\$2.000,00/ mês
INSTITUIÇÕES	PRAZOS
Administrador: Banco Daycoval	Prazo de Duração do fundo: Indeterminado
Gestão: Nest Asset Management	
Gestor: Luis Castro da Fonseca	
Custodiante: Banco Daycoval	

Fonte: CVM



1.7. Características da Oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾
1	Deferimento Anbima	16/09/2024
2	Registro da Oferta na CVM	18/09/2024
3	Data prevista para o início da oferta	18/09/2024
4	Divulgação do Anúncio de Início	18/09/2024
5	Divulgação do Prospecto Definitivo	18/09/2024
6	Manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação	26/09/2024
7	Data de início da liquidação da oferta	30/09/2024
8	Início do Período de Subscrição	30/09/2024
9	Encerramento do Período de Subscrição	20/11/2024
10	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	17/03/2025

Fonte: Prospecto

As Cotas da 1ª Emissão serão divididas em série única as quais serão objeto de oferta pública de distribuição pelo rito automático de registro, conforme Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, e da Resolução da CVM nº 175, de 13 de dezembro de 2022 e serão distribuídas pelo Coordenador Líder em regime de melhores esforços de colocação.

A oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão poderá ser encerrada desde que atingido o Patrimônio Mínimo definido de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). Para o volume da oferta, foi considerada a cota unitária de emissão de R\$100,00 (cem reais). Adicionalmente, será admitida a colocação parcial das cotas da 1ª emissão, observado o volume mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação secundária no mercado de bolsa de valores, sob o “ticker” EAGL11. As cotas, correspondentes a frações ideias do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas, e garantirão aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.



2. CARTEIRA DO FUNDO

2.1. Processo de Investimentos



Fonte: Apresentação Nest / agosto 2024

- 1. Originação:** Nesta fase, o fundo identifica oportunidades de investimento. Isso pode ser feito por meio de redes de contatos internas, parcerias estratégicas ou com a ajuda de consultorias especializadas. A originação é crucial para garantir que os projetos considerados tenham potencial para gerar retornos atrativos.
- 2. Viabilidade Econômica:** Após identificar potenciais oportunidades, o fundo realiza uma análise detalhada para determinar a viabilidade econômica dos projetos. Isso inclui a análise de aspectos financeiros, como fluxo de caixa, taxa de retorno esperada e riscos associados, garantindo que os projetos selecionados sejam sustentáveis e lucrativos a longo prazo.
- 3. Processo de Diligência:** Nesta fase, é feita uma investigação profunda para confirmar as informações obtidas durante a análise de viabilidade econômica. Isso envolve verificar aspectos jurídicos, regulatórios e de conformidade, além de uma revisão técnica e econômica. O objetivo é garantir que não haja surpresas que possam comprometer o sucesso do investimento.
- 4. Desenvolvimento:** Uma vez que o projeto foi considerado viável e passou pelo processo de diligência, o fundo seleciona e contrata os fornecedores necessários para desenvolver o projeto. Isso inclui construtoras, engenheiros, consultores e outros profissionais especializados que garantam a execução eficaz do projeto.
- 5. Venda:** Após o desenvolvimento, o fundo define a estratégia de venda do projeto. Isso envolve a precificação adequada e a identificação do público-alvo, com o objetivo de maximizar os retornos. A estratégia de venda é crucial para a realização do lucro esperado e para o sucesso geral do fundo.



2.2. Mercado Imobiliário De Luxo E Super Luxo

O mercado imobiliário de luxo e super luxo no Brasil, especialmente em São Paulo, tem mostrado um desempenho robusto e resiliente. São Paulo, como o principal centro econômico do país, se destaca como um polo atrativo para esse segmento, atraindo investidores e compradores de alto poder aquisitivo.

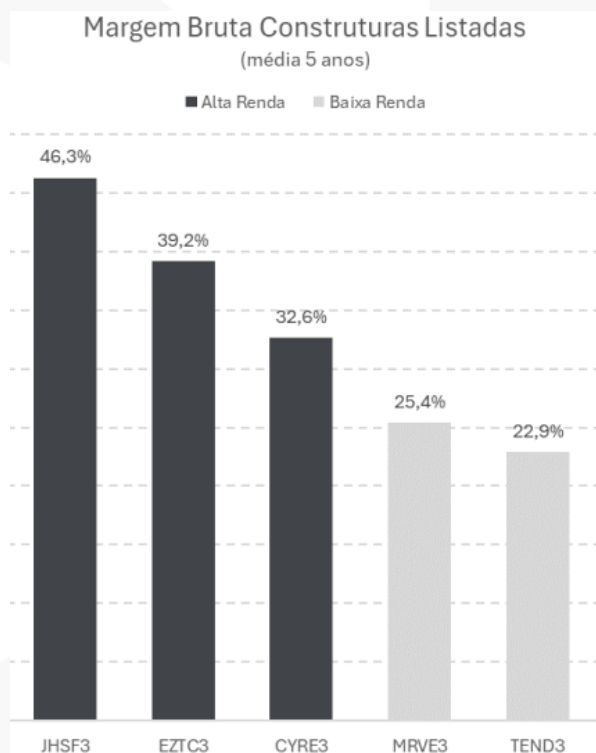
Este setor é caracterizado pela oferta de residências e propriedades comerciais que representam o pináculo do luxo e do prestígio, com imóveis que variam de mansões personalizadas a arranha-céus residenciais de última geração e complexos comerciais de alto padrão.

Características do Segmento

- 1. Resiliência Econômica:** O mercado de luxo tende a ser menos afetado por flutuações econômicas. Clientes com alta capacidade financeira geralmente possuem um nível de segurança que os permite realizar investimentos, mesmo em cenários adversos.
- 2. Valorização Atraente:** Imóveis de luxo apresentam margens maiores devido à sua exclusividade e ao potencial de diferenciação. Localizações privilegiadas, design sofisticado e amenidades de alto padrão contribuem para a valorização desses ativos.
- 3. Crescimento do Número de Milionários:** Segundo o UBS Global Wealth Report 2023, o Brasil viu um aumento no número de famílias com patrimônio acima de 1 milhão de dólares, com 400 mil famílias nesse perfil. Esse crescimento gera uma demanda crescente por imóveis de alto padrão.
- 4. Participação no VGV:** Em São Paulo, o segmento de luxo, embora represente apenas 2% das unidades lançadas, é responsável por 28% do Valor Geral de Vendas (VGV) total. Isso significa que, apesar de ser uma fração pequena do total de lançamentos, os imóveis de luxo geram uma parte significativa do volume financeiro no mercado.

A expectativa é que o mercado de luxo continue a crescer, impulsionado pela atração de investidores nacionais e internacionais, além de um aumento no interesse por imóveis que oferecem não apenas conforto, mas também segurança e exclusividade. O potencial de valorização e a resiliência em tempos econômicos desafiadores fazem desse segmento uma escolha atrativa para investidores em busca de diversificação e segurança patrimonial.

Com uma base de consumidores cada vez mais ampla e diversificada, o mercado imobiliário de luxo e super luxo em São Paulo se posiciona como uma área promissora para investimentos futuros.



PARTICIPAÇÃO DO LUXO + SUPER LUXO EM RELAÇÃO A UNIDADES LANÇADAS POR REGIÃO



Fonte: Apresentação Nest / agosto 2024

2.3. Empreendimentos que Compõem a Carteira do Fundo

Os ativos serão desenvolvidos para locação e posterior venda nas regiões de Indaiatuba/SP, Porto Feliz/SP, São Paulo/SP, Trancoso/BA e Ibiúna/SP, atendendo às demandas específicas dessas áreas. Os preços de aluguel diário serão definidos em conformidade com o mercado local.

No cronograma projetado, as aquisições serão realizadas em um período de 06 à 12 meses, com o posterior desenvolvimento em 36 meses do início do Fundo. As vendas futuras de cada projeto podem ocorrer durante ou após a conclusão dos projetos, o que potencialmente melhorará o perfil de fluxo esperado ocorrerem conforme os projetos forem sendo concluídos.



Projeto	Breve descrição	Início Projeto	Estágio do Empreendimento	Local	No Unidades	Valor Investimento	VG Total (MM)	Renda Aluguel (ano)	TIR anual esperada	Duração
Projeto Helvetia	Aquisição de 20 casas em condomínio ao lado do Helvetia Polo Country Club	jul/21	Em obras	Indaiatuba, SP	20	70.000.000	100.000.000	6.000.000	22,42%	36 meses
Projeto Trancoso	Aquisição de 14 casas de alto padrão de 550m ² dentro do complexo do "Fasano Trancoso"	jan/22	Terrenos adquiridos	Trancoso, BA	14	210.000.000	372.680.000	21.840.000	32,69%	36 meses
Projeto Vila Nova	Aquisição de 39 unidades em prédio residencial super luxo na Vila Nova Conceição.	jul/21	Fase final de obras	São Paulo, SP	39	130.000.000	242.000.041	13.200.000	36,42%	36 meses
Projeto Boa Vista	Construção de 5 casas no condomínio Fazenda Boa Vista	jun/24	Em obras	São Paulo, SP	5	134.400.000	232.320.000	12.960.000	31,46%	36 meses
Projeto Ibiúna	Loteamento em Ibiúna	jul/23	Terrenos já adquiridos e projeto realizado	Ibiúna, SP	241	80.587.000	216.900.000	N.D.	58,30%	36 meses
Total						624.987.000	1.163.900.041	54.000.000		

Fonte: Apresentação Nest / agosto 2024

- **Projeto Boa Vista:**

O Projeto Porto Feliz é um empreendimento imobiliário de alto padrão em fase de construção, situado em Porto Feliz, São Paulo. Este condomínio exclusivo contará com 6 casas de luxo, projetadas para oferecer um estilo de vida sofisticado e confortável. Com um Valor Geral de Vendas (VG) estimado em R\$ 232 milhões, o projeto promete ser uma referência no mercado de imóveis de luxo da região.



Boa Vista

CONSTRUÇÃO DE 5 CASAS CONDOMÍNIO FAZENDA BOA VISTA – PORTO FELIZ/SP

PRODUTO

Desenvolvimento de 5 casas de 1150 a 1450 m² no Fazenda Boa Vista, condomínio desenvolvido pela JHSF que se tornou a maior referência em empreendimentos de luxo no campo no Brasil.

LOCALIZAÇÃO

Portfo Feliz - SP

Custo Total	VGV	Locação/mês	TIR esperada
R\$ 134.400.000	R\$ 192.000.000	R\$ 1.080.000	22,12%



Fonte: Apresentação Nest / agosto 2024

- **Projeto Helvetia:**

O **Projeto Helvetia** é um empreendimento imobiliário de alto padrão localizado em Indaiatuba, São Paulo. Trata-se de um condomínio exclusivo composto por 20 casas de luxo, situado ao lado do renomado Helvetia Polo Country Club, que é a principal referência em polo a cavalo no Brasil. A localização privilegiada oferece aos moradores um ambiente sofisticado e repleto de opções de lazer, sendo um atrativo para quem busca exclusividade e qualidade de vida.

Detalhes Financeiros do Projeto:

- **Custo Total:** R\$ 70.000.000,00
- **Locação/Mês:** R\$ 500.000,00
- **Taxa Interna de Retorno (TIR) Esperada:** 22,42%
- **VGV:** R\$ 100 milhões

O projeto combina uma proposta de moradia de alto padrão com um potencial significativo de rentabilidade, tanto pela alta demanda da região quanto pelos valores atrativos de locação e vendas esperados. Com um VGV de R\$ 100 milhões, o Helvetia se destaca como uma excelente oportunidade de investimento, especialmente considerando a TIR de 22,42%, que reflete uma expectativa robusta de retorno para os investidores envolvidos.



Helvetia

CONDOMÍNIO DE CASAS – INDAIATUBA/SP

PRODUTO

Aquisição de 20 casas em condomínio de alto padrão em Indaiatuba, ao lado do Helvetia Polo Country Club, a maior referência em polo a cavalo no Brasil.

LOCALIZAÇÃO

Indaiatuba - SP

Custo Total	VGV	Locação/mês	TIR esperada
R\$ 70.000.000	R\$ 100.000.000	R\$ 500.000	22,42%



Fonte: Apresentação Nest / agosto 2024

- **Projeto Trancoso:**

O **Projeto Trancoso** é um empreendimento de luxo localizado no prestigiado Complexo Fasano Trancoso – Reserva Trancoso, um dos destinos mais exclusivos do Brasil. O projeto consiste em 14 casas de alto padrão, cada uma com 660m², todas com vista para o mar, oferecendo uma experiência única de conforto e sofisticação em uma das regiões mais belas do país.

Detalhes Financeiros do Projeto:

- **Custo Total:** R\$ 210.000.000,00
- **(VGV):** R\$ 308.000.000,00
- **Locação/Mês:** R\$ 1.820.000,00
- **Taxa Interna de Retorno (TIR):** 23,31%

O Projeto Trancoso destaca-se não apenas pela sua localização privilegiada e pelo padrão elevado de construção, mas também pelos números robustos que o acompanham. Com um VGV de R\$ 372 milhões e uma TIR de 23,31%, o projeto apresenta uma excelente oportunidade de investimento, combinando alto retorno com a segurança de um empreendimento em uma das áreas mais valorizadas do Brasil. A locação mensal estimada em R\$ 1.820.000,00 reflete o alto potencial de geração de renda, especialmente em um mercado que valoriza exclusividade e qualidade.



Trancoso

CONSTRUÇÃO DE 14 CASAS

PRODUTO

Desenvolvimento de 14 casas de 660m2 no complexo Fasano Trancoso - Reserva Trancoso. Todos os lotes tem vista para o mar.

LOCALIZAÇÃO

Trancoso - BA

Custo Total	VGV	Locação/mês	TIR esperada
R\$ 210.000.000	R\$ 308.000.000	R\$ 1.820.000	23,31%



Fonte: Apresentação Nest / agosto 2024

- **Projeto Ibiúna:**

O Projeto Ibiúna consiste na implantação de um condomínio de casas em um extenso terreno contíguo à represa de Ibiúna, localizado ao lado dos já estabelecidos condomínios Veleiros e Porto de Ibiúna. Com um total de 241 lotes distribuídos em uma área de 591 mil m², o projeto já teve os terrenos adquiridos e o planejamento realizado. O custo total do empreendimento é de R\$ 80,587 milhões, enquanto o Valor Geral de Vendas (VGV) é estimado em R\$ 216 milhões. Esse projeto visa oferecer uma experiência de vida tranquila e integrada à natureza, atendendo à crescente demanda por residências de alto padrão na região.

3. SITUAÇÃO DO FUNDO

O NEST EAGLE FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA é um fundo de investimento imobiliário e foi constituído em 21 de março de 2024, sob a forma de condomínio fechado. O Fundo é destinado a Investidores em geral, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo terá Prazo de Duração indeterminado. O objetivo de investimento 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 da Classe.

Dentre as estratégias, a Classe busca por ganhos de capital por meio da aquisição, exploração, desenvolvimento, construção/ ou reforma, para posterior alienação ou locação, dos Ativos Alvo, sendo estes empreendimentos imobiliários residenciais que, a critério do Gestor, se enquadrem no segmento de alto-altíssimo padrão.



4. FATORES DE RISCO

Segue abaixo os riscos que o fundo está exposto, conforme descrito no Anexo II do Regulamento do Fundo:

(i) 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.

(ii) 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.

(iii) 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 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.

(iv) Risco de concentração da carteira do Fundo (materialidade: maior): 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.

(v) Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão do Fundo (materialidade: maior): - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da Primeira Emissão do Fundo, a Administradora ou a Escrituradora irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(vi) Risco tributário (materialidade: maior): A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(vii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação (materialidade: maior): Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(viii) Ausência de garantia das Cotas (materialidade: maior): 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.

(ix) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas (materialidade: maior): - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

(x) Riscos relativos à aquisição dos Imóveis (materialidade: maior): Os Imóveis o poderão estar gravados com ônus reais, desde que sua aquisição pelo Fundo seja suficiente para retirada do gravame. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

5. CONCLUSÃO

5.1. Conclusão sobre o Fundo

No Brasil, o debate sobre o cenário fiscal continua acirrado, elevando a pressão sobre os preços. Na última reunião do Comitê de Política Monetária (Copom), a taxa Selic foi aumentada em 0,25 ponto percentual, passando de 10,50% para 10,75% ao ano. Esse movimento marca a retomada do ciclo de alta, após um ano de cortes que se iniciou em agosto de 2023 e durou até maio de 2024. O Copom justificou a decisão com base em três fatores principais: um cenário externo adverso, com pressão inflacionária e adiamento de cortes de juros; a deterioração das contas públicas brasileiras; e a percepção do mercado sobre o compromisso do Banco Central em alcançar a meta de inflação.

Nesse contexto, os Fundos de Investimentos imobiliários são uma alternativa para os RPPS pelo prazo de maturação dos investimentos e retornos oferecidos. Dentre as vantagens de Investimentos em Fundo Imobiliários, destacam-se:

- Possibilidade de fracionar o Investimento - é possível negociar parte do investimento no mercado secundário e por meio do FII, os RPPS têm a oportunidade de aplicar em uma carteira diversificada em grandes empreendimentos imobiliários, que não seriam acessíveis individualmente;



- Ganhos de escala – pequenos investidores obtêm condições semelhantes aos grandes (poder de negociação);
- Gestão Profissional – instrumentos regulados (CVM) e fiscalizados e gerenciados por equipe profissional;
- Diversificação de Investimentos – diversificação de risco e baixa correlação com outras classes de ativos;

O mercado imobiliário encontra-se em um momento de inflexão. A incerteza dos investidores brasileiros tem sido o principal fator da demorada recuperação dos valores econômicos dos ativos imobiliários. As taxas de vacância apresentam queda em termos reais, os preços dos imóveis se estabilizaram após um forte período de queda. O momento reflete uma grande oportunidade para entrar no setor.

É crescente a percepção de que os RPPS devem assumir mais riscos na gestão dos recursos garantidores das reservas técnicas para poderem superar suas metas, diversificando a carteira de investimentos com objetivo de buscar eficiência na gestão dos recursos. Não há dúvida de que os mercados de renda variável e imobiliário são condutores na busca por rentabilidades satisfatórias no longo prazo. Entretanto, deve ser considerada pelo investidor a máxima de que, maiores retornos são acompanhados por maiores exposições a riscos.

Em nossa avaliação, o fundo está enquadrado no que determina a Resolução CMN nº 4.963/2021, artigo 11º, não havendo impedimento para aportes de recursos pelos RPPS (regulamento v. 16/09/2024).

5.2. Conclusão para o **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE SÃO ROQUE PREV**

A política de investimentos do RPPS elaborada para o exercício de 2024 permite até 5,00% de alocações para o Artigo 11º. Atualmente, a carteira do RPPS não possui alocações neste subsegmento, com margem para exposição de até R\$ 25.411.091,17 (vinte e cinco milhões quatrocentos e onze mil e noventa e um reais e dezessete centavos) (data-base: 30/08/2024).

Atualmente, o RPPS não possui investimentos em fundos com estratégias semelhantes. Cabe destacar que a estratégia de macro alocação recomendada para investimentos de longa maturação, e direcionados a capturar os resultados da recuperação da economia real, sugere investimentos em produtos deste segmento até o limite máximo permitido pela Resolução CMN nº 4.963/21. O fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Desta forma, não é permitido o resgate de cotas.

Diante da análise dos fundamentos do fundo e do contexto do mesmo na carteira do RPPS, consideramos importante a exposição no segmento para proporcionar diversificação ao portfólio. A administradora/gestora cumpre os requisitos exigidos na lista exaustiva das



CRÉDITO
& MERCADO

instituições que atendem as novas condições estabelecidas na Resolução CMN nº 4.963 de novembro de 2021, disposto no Artigo 21, § 2º, Inciso I, portanto, o fundo está apto para receber aportes do RPPS.

Na opção de realizar o investimento, o administrador e gestor do fundo deverão estar credenciados, em obediência aos requisitos da Resolução CMN nº 4.963/21, Artigo 1º, § 1º, Inciso VI, e § 3º, Portaria MPS 1.467/2022 e alterações, considerados aptos pelo órgão colegiado competente do RPPS.

Permanecemos à disposição, para eventuais esclarecimentos;

Atenciosamente,

Diego Lira Moura

Economista

Consultor de Valores Mobiliários

Nahida Zahra Lakis

Bacharel em Direito

CPA-20 Anbima

Analista de Investimentos.

 **DISCLAIMER:**

Este documento (caracterizado como relatório, parecer ou análise) foi preparado para uso exclusivo do destinatário, não podendo ser reproduzido ou distribuído por este a qualquer pessoa sem expressa autorização da CRÉDITO & MERCADO. As informações aqui contidas, tem por somente, o objetivo de prover informações e não representa, em nenhuma hipótese, uma oferta de compra e venda ou solicitação de compra e venda de qualquer valor mobiliário ou instrumento financeiro. Trata-se apenas uma OPINIÃO que reflete o momento da análise e são consubstanciadas em informações coletadas em fontes públicas e que julgamos confiáveis.

A utilização destas informações em suas tomadas de decisão e consequentes perdas e ganhos não nos torna responsáveis diretos. As informações aqui contidas não representam garantia de exatidão das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade delas, e não devem ser consideradas como tais.

As informações deste documento estão em consonância com as informações sobre o(s) produto(s) mencionado(s), entretanto não substituem seus materiais oficiais, como regulamentos, prospectos de divulgação e outros exigidos legalmente. É recomendada a leitura cuidadosa destes materiais, com especial atenção para as cláusulas relativas aos objetivos, aos riscos e à política de investimento do(s) produto(s). Todas as informações podem ser obtidas com os responsáveis pela distribuição, administração, gestão ou no próprio site da CVM (Comissão de Valores Mobiliários) através do link: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

Sua elaboração buscou atender os objetivos do cliente, considerando a sua situação financeira e seu perfil de investidor.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura e os produtos estruturados e/ou de longo prazo possuem, além da volatilidade, riscos associados à sua carteira de crédito e estruturação. Os riscos inerentes aos diversos tipos de operações com valores mobiliários de bolsa, balcão, nos mercados de liquidação futura e de derivativos, podem resultar em perdas aos investimentos realizados, bem como o inverso proporcionalmente. Todos e qualquer outro valor exibido está representado em Real (BRL) e para os cálculos, foram utilizadas observações diárias, sendo sua fonte o Sistema Quantum Axis e a CVM.

A contratação de empresa de Consultoria de Valores Mobiliários para a emissão deste documento não assegura ou sugere a existência de garantia de resultados futuros ou a isenção de risco. Cabe a Consultoria de Valores Mobiliários a prestação dos serviços de ORIENTAÇÃO, RECOMENDAÇÃO E ACONSELHAMENTO, DE FORMA PROFISSIONAL, INDEPENDENTE E INDIVIDUALIZADA, SOBRE INVESTIMENTOS NO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS, CUJA ADOÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO SEJAM EXCLUSIVAS DO CLIENTE (Resolução CVM nº 19/2021).

Na apuração do cálculo de rentabilidade da carteira de investimentos são considerados os recursos descritos no Art. 3º da Resolução CMN nº 4.963/2021, provenientes do recolhimento das alíquotas de contribuição dos servidores, exclusivamente com finalidade previdenciária, excluindo qualquer tipo de recurso recebidos com finalidade administrativa, em consonância com a Portaria MTP nº 1.467/2022, art. 84, inciso III, alínea "a".

Os RPPS DEVEM, independente da contratação de Consultoria de Valores Mobiliários, se adequar às normativas pertinentes e principalmente a Portaria MTP nº 1.467/2022 e suas alterações, além da Resolução CMN nº 4.963/2021, que dispõem sobre as aplicações dos recursos financeiros dos Regimes Próprios de Previdência Social, instituídos pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios e dá outras providências.