



CRÉDITO
& MERCADO

CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS

PARECER TÉCNICO

NEST EAGLE FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA





São Paulo/SP, 11 de dezembro de 2024.

DESTINATÁRIO: Aos clientes cotistas do **NEST EAGLE FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** (CNPJ: 54.422.883/0001-57).

ASSUNTO: Parecer Técnico referente à pauta da Assembleia Geral Ordinária.

INTRODUÇÃO

Prezados, em atenção à convocação recebida, a fim de auxiliá-los na tomada de decisão dos temas a serem abordados, colocamos:

PAUTA

- (i) A aplicação de recursos da Classe, residualmente, na aquisição de cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas, administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por pessoas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, até o limite de concentração previsto para cada ativo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada;
- (ii) A autorização do pagamento das despesas relativas às diligências para aquisição dos ativos alvo do Fundo, no montante total de R\$ 517.598,73 (quinhentos e dezessete mil, quinhentos e noventa e oito reais e setenta e três centavos), conforme abaixo discriminado;
- (iii) A aquisição, pelo Fundo, de 05 (cinco) imóveis, conforme descritos abaixo, tendo em vista o potencial conflito de interesses, visto se tratar de Pessoa Ligada ao Consultor Especializado, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Instrução CVM 175:
 - a) 01 (um) imóvel residencial no loteamento Fazenda Boa Vista – Fase II, de propriedade da FIVE ADMINISTRADORA DE BENS E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 25.074.075/0001-48, objeto da matrícula nº 58.503, no Registro de Imóveis e Anexos – Porto Feliz – SP;
 - b) 01 (um) imóvel residencial no loteamento Fazenda Boa Vista – Fase II, de propriedade da HERRADURA S.A, inscrita no CNPJ/MF sob 48.260.661/0001-82, objeto da matrícula nº 54.611 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP;
 - c) 03 (três) unidades de apartamento no edifício Saint Barthélemy, localizado na Rua Natividade, nº 119, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, de propriedades da JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob 13.030.706/0001-48. objeto das matrículas nºs. 255.541, 255.554 e 255.556.



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

PARECER TÉCNICO

1ª) Pauta

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

Os ativos a serem adquiridos pelo são instrumentos emitidos pelo governo para captar recursos, com baixo risco, como as Letras do Tesouro Nacional e as Operações compromissadas envolvem a venda de um título com o compromisso de recompra futura, sendo usadas para controlar a liquidez do mercado.

O objetivo dessa aplicação seria realizar o trânsito do montante e utilizar isso como caixa, tendo uma liquidez imediata.

Dessa forma, orientamos pela **APROVAÇÃO** da pauta.

2ª) Pauta

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

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

A pauta apresentada está alinhada a resolução, tendo em vista que o artigo 42 inciso II da Resolução CVM 175/22 relata que constituem encargos do fundo as despesas de comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio.

Dessa forma, entendemos que a proposta trazida pela pauta se mantém de acordo com o estabelecido pela Resolução CVM nº 175/22. Orientamos pela **APROVAÇÃO** da pauta.



3ª) Pauta

A terceira pauta traz a necessidade de aquisição de cinco imóveis tendo em vista o potencial conflito de interesses. Foi fundamentado que a estrutura dos vendedores dos imóveis inclui pessoas que têm parentesco com o sócio do Consultor Especializado do Fundo.

Com base na análise da equipe jurídica do fundo, nota-se que a estrutura dos vendedores dos imóveis possui membros representantes ou possuiu no passado) que guardam relação de parentesco com o sócio do Consultor Especializado do Fundo.

Dessa forma, orientamos pela **APROVAÇÃO** da pauta.

4ª) Pauta

Por fim, a última pauta aborda sobre a autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações tomadas conforme os itens anteriores, na qual Orientamos pela **APROVAÇÃO** da pauta.

Permanecemos à disposição, para eventuais esclarecimentos;

Atenciosamente,

Diego Lira Moura

Economista

Consultor de Valores Mobiliários

Maquilene Cardoso da Silva

Graduada em Economia

CPA-10 Anbima

Analista em 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.

