



XLPR FII

Relatório de Gestão

Janeiro 2026

DESTAQUES FINANCEIROS

R\$ 80,50

Cota Patrimonial

R\$ 79,03

Cota de Mercado

0,98

P/VP

R\$ 38,77M

Patrimônio Líquido

R\$ 38,073M

Valor de Mercado

1.392

Número de cotistas

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Nome

XLPR FII

CNPJ

35.689.733/0001-60

Início do Fundo

Novembro/2019

Classificação

Multiestratégia

Público-alvo

Investidores em Geral

Prazo de Duração

Prazo Indeterminado

Administração & Custódia

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Taxa Global

R\$ 20.000,00 ao mês ou 0,65% a.a.

Gestor

Iguana Investimentos Ltda.

Cotas Emitidas

481.757 cotas

Código de Negociação

XLPR11

Objetivo

O Fundo tem como objeto o investimento (i) em Certificado de Recebível Imobiliário (“CRI”); (ii) em Letra de Crédito Imobiliário (“LCI”) de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) em Letra Hipotecária (“LH”) de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) em Letra Imobiliária Garantida (“LIG”) de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas; (v) em cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e (vi) em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Regulamentação vigente aplicável e nos termos da Política de Investimento do Fundo, conforme Cláusula V do Regulamento

Prezados cotistas,

O tema principal do mês segue sendo a reestruturação dos papéis You Inc, Over e Convisa. Destes, o único papel com atualizações positivas é o da Over, que teve assembleia aprovada e caminha para a normalização das atividades.

YouInc.

O processo de reestruturação do papel segue sem atualizações, aguardando nova assembleia para nova dispensa de Covenants. A holding, garantidora do CRI, encontra-se em processo de reestruturação financeira. Diante desse contexto, avaliamos que o papel permanece em situação de risco relevante, sendo marcado a 65% (sessenta e cinco por cento) do PU Par.

Over

Os pagamentos periódicos (PMTs) foram regularizados. Contudo, permanecem pendentes a recomposição do fundo de despesas, do fundo de reserva e da razão de garantia, a qual atingiu o nível mínimo contratual. Adicionalmente, foi identificada apropriação de recursos provenientes da venda de unidades, os quais deveriam ter sido direcionados à conta centralizadora. A companhia solicitou dispensa, pleito que foi aprovado em assembleia. O papel segue marcado a 92% (noventa e dois por cento) do PU Par.

Convisa

O papel segue em situação delicada pois ainda está pendente a apresentação das novas garantias. A amortização da dívida para o mínimo de R\$10 milhões também está pendente, assim como o envio de documentações e o cumprimento de outras obrigações acessórias. O papel está marcado a 0% (zero por cento) do PU Par.

CARTEIRA DE ATIVOS E MOVIMENTAÇÕES

Ativo	Segmento	Participação no fundo
TRUE11	FII	33,2%
VCRR11	FII	14,2%
CXRI11	FII	10,6%
EMET11	FII	1,2%
CRI MITRE	CRI	10,4%
CRI OVER URBANISMO	CRI	7,5%
CRI CONSTRUTORA CAPITAL II	CRI	4,1%
CRI RZK SOLAR	CRI	3,9%
CRI CK	CRI	1,4%
CRI YOU INC	CRI	1,4%
CRI DIÁLOGO III SR	CRI	0,4%
CRI CONVISA	CRI	0,0%
FICFI ITAU SOBERANO RF SIMP LP	Renda Fixa	12,4%
Despesas	-	-0,8%
TOTAL		100,0%

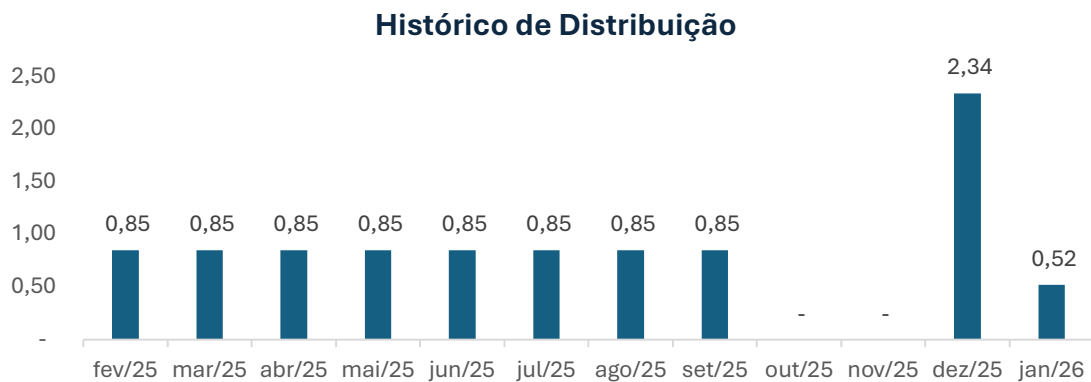
No mês de janeiro, liquidamos as posições nos CRIs de **GPA, ONM e Moura Debeux**, mantendo a estratégia de redução de risco e aumento de liquidez.

No segmento de fundos imobiliários, seguimos ampliando a exposição em **OULG11, agora chamado TRUE11, e CXRI11**. Continuamos apostando na estratégia de investir em ativos negociados a preços significativamente descontados em relação aos seus fundamentos, com foco na captura de assimetrias de valor e na redução do risco aos cotistas.

DIVIDENDOS

Em Janeiro, tivemos R\$ 264.003 (R\$ 0,55 por cota do fundo) em resultados passíveis de distribuição. A redução do resultado em relação aos meses anteriores segue associado a mudança da estratégia do Fundo e os CRIs inadimplentes.

Deliberamos a distribuição dos dividendos no montante de R\$ 0,52 por cota, seguindo a diretriz de a distribuição somente fruto do lucro gerado pelo Fundo. Seguimos com o direcionamento de distribuir dividendos mensalmente.



DEMONSTRATIVOS REGIME DE CAIXA

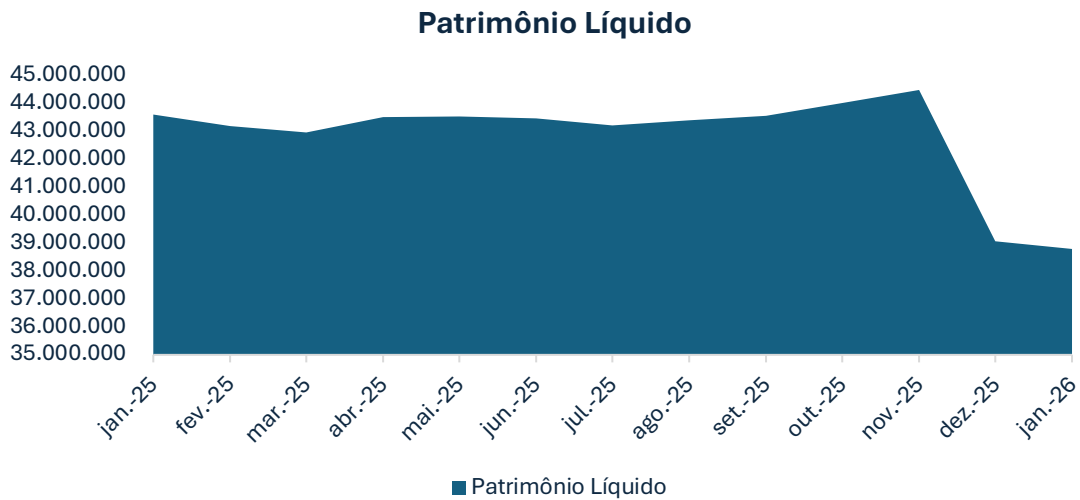
Na tabela abaixo, é apresentado o resultado do Fundo, em regime de caixa. A linha “Total de Receitas” é composta pelos resultados provenientes dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo, ganho de capital e pelas receitas financeiras decorrentes da aplicação da disponibilidade de caixa. As despesas são representadas pela taxa de administração, taxa de performance, taxas e impostos. Outras despesas correspondem a despesas como avaliações obrigatórias, tarifas, comissões, emolumentos, auditoria e outros gastos não recorrentes.

Resultado	out/25	nov/25	dez/25	jan/26
Total de Receitas	470.140	457.292	313.416	337.349
Ativos Imobiliários	439.651	429.909	273.410	290.908
Ganho de Capital	0	0	0	0
Aplicações financeiras	30.489	27.384	40.007	46.441
Total de Despesas	(42.425)	(38.607)	(24.736)	(30.821)
Taxa de Administração	(31.440)	(18.212)	(14.275)	(14.830)
Taxa de Performance	0	0	0	0
Taxas e Impostos	(9.598)	(9.183)	(7.547)	(7.082)
Outras Despesas	(1.387)	(11.212)	(2.915)	(8.909)
Outras Receitas e Despesas	(12.377)	3.866	4.012	(42.526)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(6.795)	15.409	11.887	(39.363)
Ajuste Despesas/Receitas Operacionais	(5.582)	11.543	7.876	3.163
Resultado - Caixa	415.338	422.551	292.692	264.003
Rendimento / Cota	0,86	0,88	0,61	0,55
Distribuição	0	0	1.129.040	250.779
Distribuição / Cota	0,00	0,00	2,34	0,52
Quantidade de Cotas	481.757	481.757	481.757	481.757

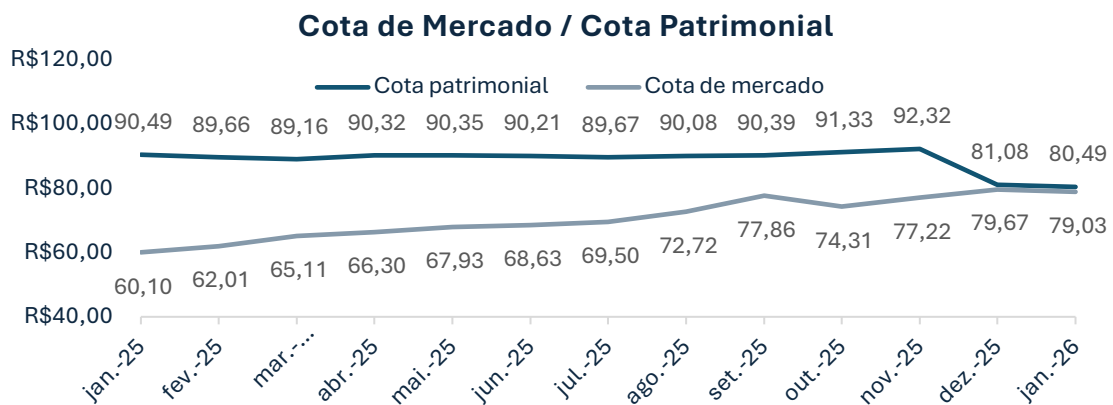
Em janeiro, a receita do fundo cresceu 7,64%. A linha de despesas totais aumentaram 25% em relação a dezembro, no entanto, mantém tendencia de queda observada desde o início de 2025. Este acúmulo de despesas se deve a taxas e comissões associadas as vendas de CRIs. Por fim o resultado caixa do fundo ficou em R\$ 0,55 (cinquenta e cinco centavos) por cota, redução de 9% em relação ao período anterior. refletindo a venda de CRIs, cujo impacto no curto prazo é negativo.

DESEMPENHO DO FUNDO

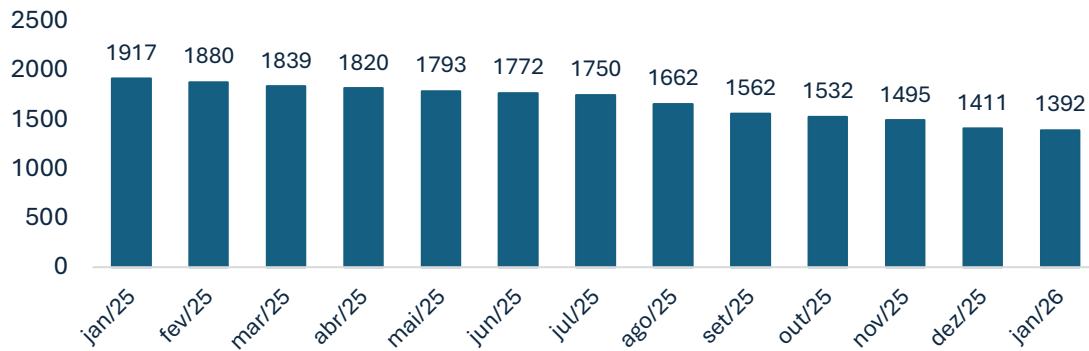
O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou o mês passado em R\$ 38.777.783,12 praticamente sem alteração em relação ao mês de dezembro o que demonstra robustez nos fundamentos da estratégia de gestão.



A cota patrimonial fechou em R\$ 80,50%, apenas 0,07% de diferença em relação ao mês passado. Já a cota a mercado segue colada a cota patrimonial, reforçando o êxito da estratégia traçada para o fundo.



Base de Cotistas



A base de cotistas reduziu no período, fechando o mês com 1.392, movimento que vem se repetindo ao longo do ano.

CRIs NO PORTFOLIO

CRI CK

Código CETIP 21H0748781	Operação lastreada em contrato	Garantias:
Data de Emissão 03/09/2021	em carteira de recebíveis de	• Alienação fiduciária do DUO Praia Brava;
Data de Vencimento 22/07/2026	empreendimento vertical em Itajaí -SC.	• Fundo de liquidez de 3 prestação de juros;
Indexador CDI+	Os recursos serão destinados	• Cessão fiduciária dos recebíveis presentes e futuros do empreendimento DUO Praia Brava;
Taxa Emissão 6,80%	para término de obra do prédio que já está 99% vendido e com 100% de obra pronta.	• Fundo de obras de 110% do custo restante com liberações mensais sob medição de obra.
		• Alienação Fiduciária de terreno no centro de Itajaí, o terreno foi avaliado em R\$ 18,3 milhões.

CRI YOU INC

Código CETIP 22D0847835	A operação é um crédito corporativo	Garantias:
Data de Emissão 25/04/2022	para You Incorporadora. A empresa tem	• Fiança do sócio fundador
Data de Vencimento 26/04/2027	foco em desenvolver projetos	• Ações da companhia
Indexador CDI	habitacionais para médio e alto padrão,	• Cotas de SPes
Taxa Emissão 4,50%	essencialmente na cidade de São Paulo.	• Aval do acionista

CRI RZK Solar

Código CETIP 21K0637078	A operação tem como lastro debêntures	Garantias:
Data de Emissão 03/12/2021	privadas com destinação imobiliária para	• Os contratos têm a empresa de telecomunicações Claro como
Data de Vencimento 18/11/2031	reembolso de despesas diretamente	devedora por todo prazo da
Indexador IPCA	relacionadas à construção dos	operação e uma rescisão por parte
Taxa Emissão 7,70%	empreendimentos. São 3 projetos	da devedora é suficiente para
	solares no interior de São Paulo, que	pagamento de todo o CRI;
	estão construídos e em funcionamento.	• Fiança Grupo Rezek Participações S.A. até o Completion financeiro;
		• Cessão Fiduciária de Recebíveis dos projetos compreendidos na

emissão;

- Fundo de Reserva de 3 PMT.

CRI Construtora Capital II

Código CETIP 22H1814286

Data de Emissão 30/08/2022

Data de Vencimento 15/09/2027

Indexador IPCA

Taxa Emissão 11,00%

A operação tem por finalidade disponibilizar um crédito corporativo ao Grupo Capital lastreado em debêntures privadas.

Garantias:

- Alienação fiduciária de terrenos no valor de R\$ 17,5 milhões;
- Aval/fiança Pauderley Tomaz Avelino (100%);
- Reserva 3 PMTS juros.

CRI Over Urbanismo

Código CETIP 24K3211803

Data de Emissão 27/11/2024

Data de Vencimento 21/11/2034

Indexador IPCA

Taxa Emissão 10,50%

Operação de loteamento localizado no estado de Goiás nas cidades de Aragoiana e Bela Vista. O empreendimento localizado em Aragoiana está com 97% de obra concluída e o empreendimento localizado em Bela Vista já está 100% concluída.

- Alienação Fiduciária das quotas das SPEs Quinta dos Lagos e Aroeiras;
- Cessão Fiduciária de recebíveis oriundos do contratos de compra e venda presentes e futuros das unidades do empreendimento, cobertura de 125% da carteira já existente;
- Endosso do seguro de obras;
- Aval da devedora e sócios PF;
- Fundo de Reserva /juros inicial equivalente a 2 meses de juros da operação;
- Fundo de obras mínimo de 100% do valor remanescente para a conclusão do empreendimento.

CRI Mitre

Código CETIP 25A1810636

Data de Emissão 10/12/2024

Data de Vencimento 05/12/2029

Indexador CDI

A operação tem por finalidade disponibilizar um crédito corporativo ao grupo Mitre lastreado em debêntures emitidas pela devedora.

Garantias:

- Clean

Taxa Emissão 1,99%

Rating brA+(sf)

CRI Convisa

Código CETIP 2210879235

Data de Emissão 13/09/2022

Data de Vencimento 20/10/2025

Indexador IPCA

Taxa Emissão 10,00%

Operação de término de obras em Joinville SC, a incorporadora possui mais de 30 anos de história, com foco em projetos de médio alto padrão. O empreendimento está com as obras 100% concluídas.

Garantias:

- Alienação Fiduciária do terreno;
- Cessão Fiduciária de recebíveis;
- Aval dos sócios.

CRI DIÁLOGO III SR

Código CETIP 19H0182182

Data de Emissão 02/08/2019

Data de Vencimento 08/12/2027

Indexador IGP-M

Taxa de Emissão 5,00%

Operação que tem como lastro contratos de compra e vende de empreendimentos performados da construtora Diálogo, sendo todos os imóveis na zona leste da cidade de São Paulo, somando 305 contratos. Adquirimos as cotas seniores da operação, sendo 30% CRI sênior e 70% CRI subordinado.

Garantias:

- Alienação Fiduciária das Unidades;
- Carta Fiança dos sócios;
- 70% de Subordinação;
- Fundo Reserva de R\$ 300 mil.

Disclaimer

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Gestor não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Gestor não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

Contato

Iguana Investimentos Ltda.

www.iggyinvestimentos.com.br

contato@iggyinvestimentos.com.br

