

# Relatório Gerencial

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário RL

XLPR11 • Maio de 2026



# Características do Fundo

## Informações cadastrais e estruturais

|                                |                                           |
|--------------------------------|-------------------------------------------|
| Nome                           | XLPR Fundo de Investimento Imobiliário RL |
| Código de Negociação           | XLPR11                                    |
| CNPJ                           | 35.689.733/0001-60                        |
| Início do Fundo                | Novembro/2019                             |
| Classificação                  | Multiestratégia                           |
| Público-alvo                   | Investidores em Geral                     |
| Prazo de Duração               | Indeterminado                             |
| Gestor                         | Iguana Investimentos Ltda.                |
| Administrador e Custodiante    | BRL Trust DTVM                            |
| Taxa de Administração (Global) | R\$20.000,00 ou 0,65%a.a.                 |
| Taxa de Performance            | Não será cobrada                          |
| Cotas Emitidas                 | 481.757 cotas                             |
| Número de Cotistas             | 1.399                                     |

# Objetivo do Fundo

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 .

# Sumário Executivo

## Principais informações do mês

O mês de maio de 2026 foi marcado por um aumento na distribuição de dividendos.

O time de gestão do fundo segue atuando no monitoramento dos ativos em reestruturação.

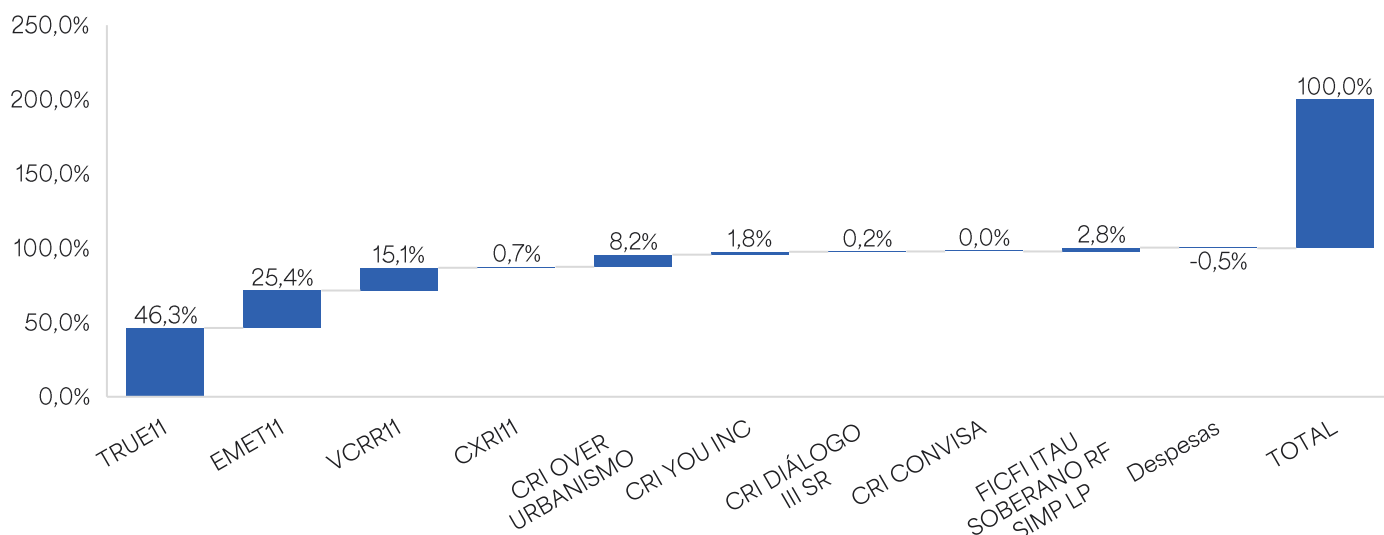
Atualizações recentes no portfólio:

- Venda do CRI CK.

## Principais indicadores

|                                                             |                                                           |                                           |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| COTA PATRIMONIAL<br><b>R\$74,92</b><br>-3,50% vs. abril/26  | COTA DE MERCADO<br><b>R\$68,17</b><br>-4,66% vs. abril/26 | P/VP<br><b>0,91</b>                       |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO<br><b>R\$36,10M</b><br>Data Base maio/26 | VALOR DE MERCADO<br><b>R\$32,84M</b><br>Data Base maio/26 | COTISTAS<br><b>1.399</b><br>481.757 cotas |

## Carteira do Fundo



# Carta do Gestor

## Comunicação aos Cotistas

Prezados cotistas.

Mantivemos a estratégia de substituição de CRIs por cotas de fundos negociadas com desconto.

Em função dessa abordagem, a cota do fundo tem apresentado maior volatilidade pontual, compatível com o perfil e as expectativas da estratégia adotada.

No mês em curso não ocorreram alterações relevantes na composição da carteira, o que indica que estamos alcançando a maturidade esperada quanto à alocação e execução da estratégia.

## 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                                                          | jan/26          | fev/26          | mar/26          | abr/26          | mai/26            | 2026             |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|------------------|
| <b>Total de Receitas</b>                                           | <b>337.349</b>  | <b>243.671</b>  | <b>199.251</b>  | <b>144.337</b>  | <b>181.935</b>    | <b>924.608</b>   |
| Ativos Imobiliários                                                | 290.908         | 214.155         | 159.519         | 138.944         | 183.686           | 803.525          |
| Ganho de Capital                                                   | 0               | 0               | 0               | 0               | 0                 | 0                |
| Aplicações financeiras                                             | 46.441          | 29.516          | 39.732          | 5.393           | (1.752)           | 121.083          |
| <b>Total de Despesas</b>                                           | <b>(30.821)</b> | <b>(25.837)</b> | <b>(25.544)</b> | <b>(28.681)</b> | <b>(24.409)</b>   | <b>(110.883)</b> |
| Taxa de Administração                                              | (14.830)        | (15.296)        | (18.330)        | (18.352)        | (15.626)          | (66.807)         |
| Taxa de Performance                                                | 0               | 0               | 0               | 0               | 0                 | 0                |
| Taxas e Impostos                                                   | (7.082)         | (6.799)         | (8.996)         | (9.039)         | (8.030)           | (31.916)         |
| Outras Despesas                                                    | (8.909)         | (3.742)         | 1.781           | (1.290)         | (753)             | (12.160)         |
| <b>Outras Receitas e Despesas</b>                                  | <b>(42.526)</b> | <b>37.830</b>   | <b>65.483</b>   | <b>66.273</b>   | <b>15.697</b>     | <b>127.060</b>   |
| Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários | (39.363)        | 44.027          | 69.668          | 64.348          | 18.682            | 138.681          |
| Ajuste Despesas/Receitas Operacionais                              | 3.163           | 6.197           | 4.186           | 1.925           | 2.985             | (11.621)         |
| <b>Resultado - Caixa</b>                                           | <b>264.003</b>  | <b>255.664</b>  | <b>239.190</b>  | <b>181.928</b>  | <b>173.223</b>    | <b>940.785</b>   |
| <b>Rendimento / Cota</b>                                           | <b>0,55</b>     | <b>0,53</b>     | <b>0,50</b>     | <b>0,38</b>     | <b>0,36</b>       | <b>2</b>         |
| <b>Distribuição</b>                                                | <b>250.779</b>  | <b>240.879</b>  | <b>240.879</b>  | <b>128.957</b>  | <b>161.970,75</b> | <b>861.493</b>   |
| <b>Distribuição / Cota</b>                                         | <b>0,52</b>     | <b>0,50</b>     | <b>0,50</b>     | <b>0,27</b>     | <b>0,34</b>       | <b>2</b>         |
| <b>Quantidade de Cotas</b>                                         | <b>481.757</b>  | <b>481.757</b>  | <b>481.757</b>  | <b>481.757</b>  | <b>481.757</b>    | <b>481.757</b>   |

Em maio, a receita do fundo aumentou em relação ao mês anterior, resultado impulsionado principalmente pelas receitas com os CRI'S e os rendimentos dos fundos investidos. A rentabilidade negativa das aplicações financeiras foram causados pelas despesas com IR sobre o resgate de cotas.

# Carteira de Ativos e Movimentações

| Ativo                          | Segmento   | Participação no fundo |
|--------------------------------|------------|-----------------------|
| TRUE11                         | FII        | 46,3%                 |
| EMET11                         | FII        | 25,4%                 |
| VCRR11                         | FII        | 15,1%                 |
| CXRI11                         | FII        | 0,7%                  |
| CRI OVER URBANISMO             | CRI        | 8,2%                  |
| CRI YOU INC                    | CRI        | 1,8%                  |
| CRI DIÁLOGO III SR             | CRI        | 0,2%                  |
| CRI CONVISA                    | CRI        | 0,0%                  |
| FICFI ITAU SOBERANO RF SIMP LP | Renda Fixa | 2,8%                  |
| Despesas                       | -          | -0,5%                 |
| <b>TOTAL</b>                   |            | <b>100,0%</b>         |

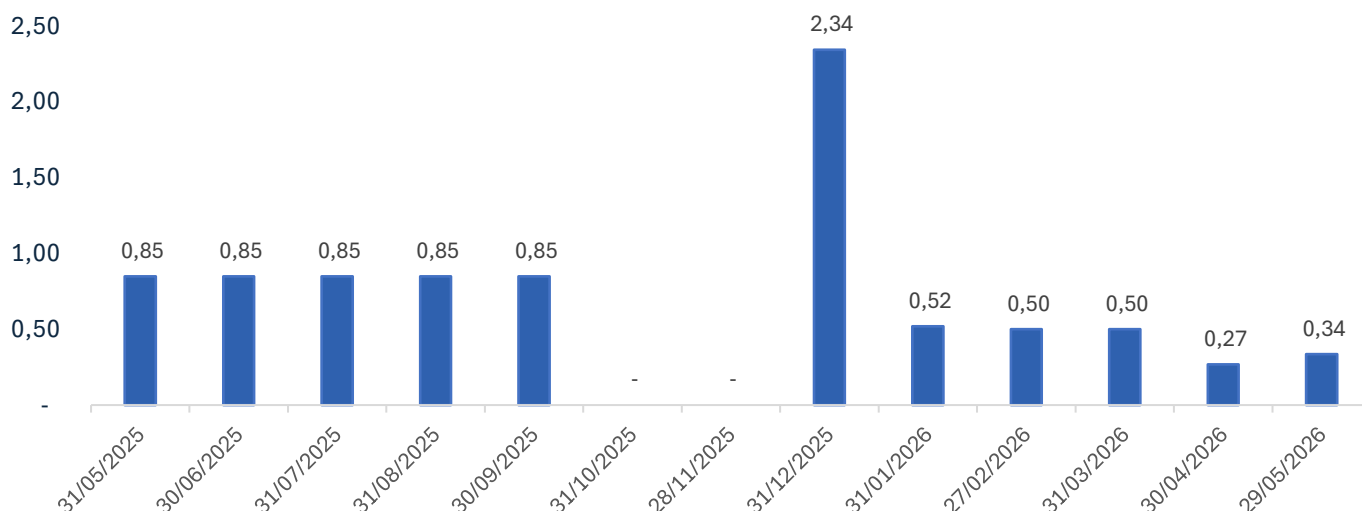
## Dividendos

No mês de Maio foram apurados **R\$173.223,00** em resultados passíveis de distribuição.

Como explanado nos meses anteriores, essa redução é resultado da venda de CRIs, estratégia adotada pelo fundo para aquisição de ativos descontados com expectativa de melhores resultados no longo prazo.

Deliberamos a distribuição dos dividendos no montante de R\$ 0,34 por cota.

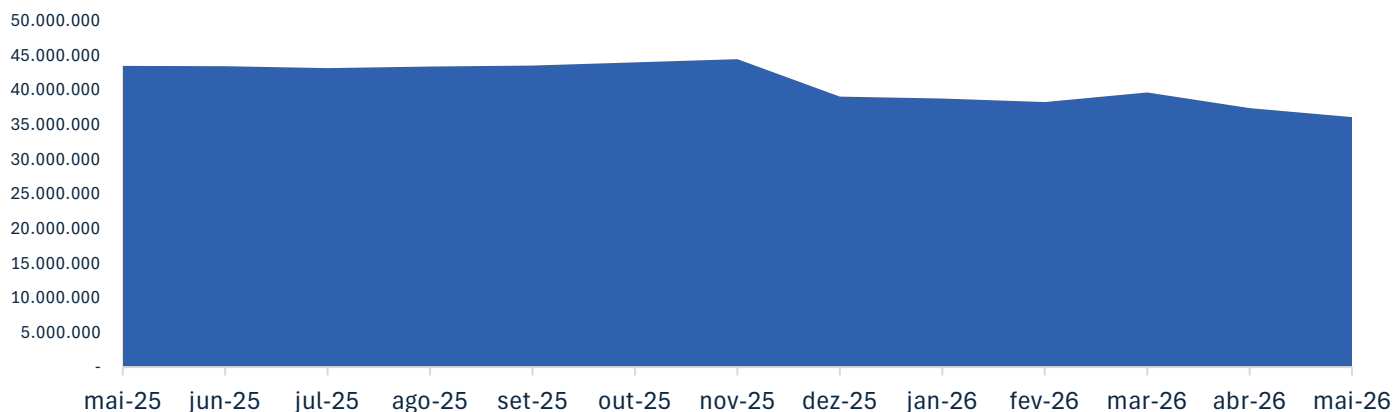
**Histórico de Distribuição**



## Desempenho do Fundo

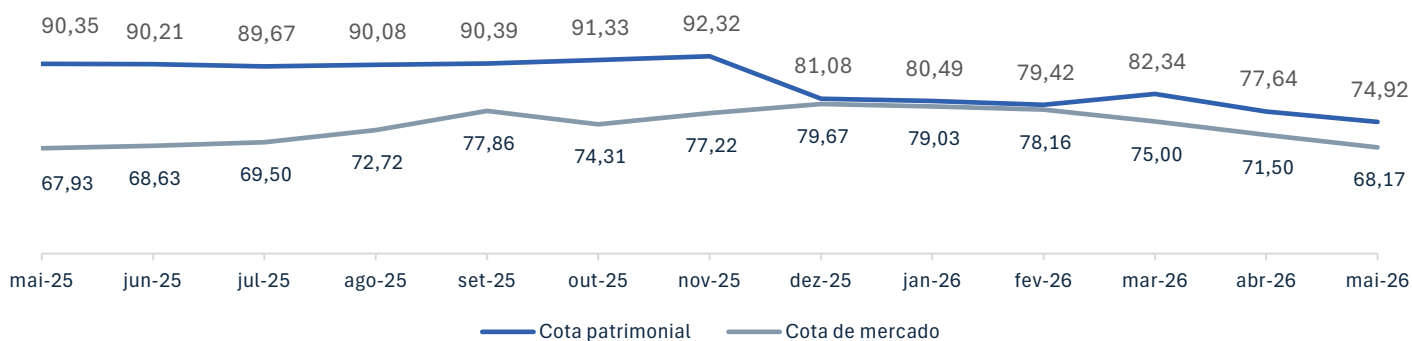
O patrimônio líquido do fundo encerrou o mês passado em R\$36.093.674,05, voltando ao seu valor usual após a venda dos CRI'S e com o impacto dos CRI'S em reestruturação.

**Patrimônio Líquido**

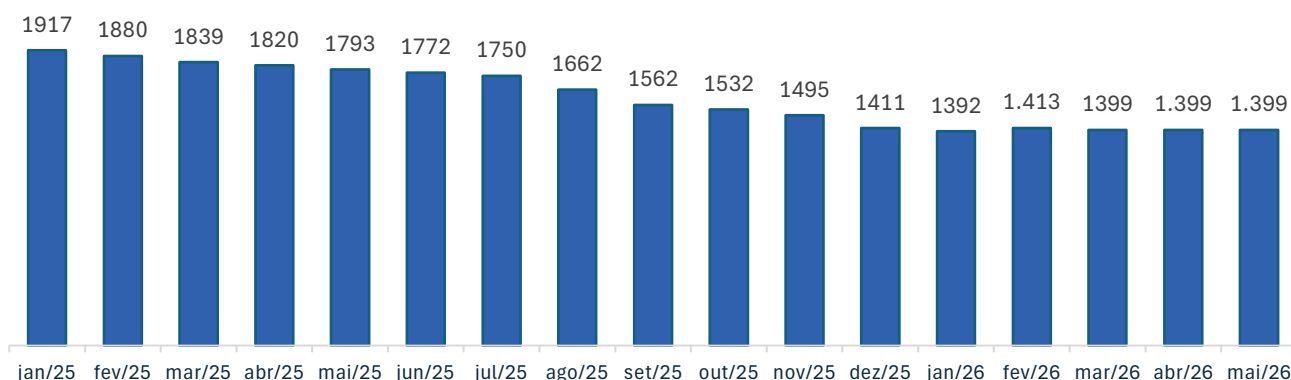


A cota patrimonial fechou em R\$74,92, refletindo oscilações no valor patrimonial dos fundos que compõem a carteira.

**Cota de Mercado / Cota Patrimonial**



**Base de Cotistas**



A base de cotistas segue equilibrada, estabilizando a sequência de quedas observada em períodos anteriores

## CRI'S no portfolio

### 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 Over Urbanismo

|                               |                                       |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Código CETIP 24K3211803       | Operação de loteamento localizado no  | • Alienação Fiduciária das quotas das |
| Data de Emissão 27/11/2024    | estado de Goiás nas cidades de        | SPEs Quinta dos Lagos e Aroeiras;     |
| Data de Vencimento 21/11/2034 | Aragoiana e Bela Vista. O             | • Cessão Fiduciária de recebíveis     |
| Indexador IPCA                | empreendimento localizado em          | oriundos do contratos de compra e     |
| Taxa Emissão 10,50%           | Aragoiana está com 97% de obra        | venda presentes e futuros das         |
|                               | concluída e o empreendimento          | unidades do empreendimento,           |
|                               | localizado em Bela Vista já está 100% | cobertura de 125% da carteira já      |
|                               | concluída.                            | 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 DIÁLOGO III SR

|                               |                                    |                            |
|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Código CETIP 19H0182182       | Operação que tem como lastro       | Garantias:                 |
| Data de Emissão 02/08/2019    | contratos de compra e vende de     | • Alienação Fiduciária das |
| Data de Vencimento 08/12/2027 | empreendimentos performados da     | Unidades;                  |
| Indexador IGP-M               | construtora Diálogo, sendo todos   | • Carta Fiança dos sócios; |
| Taxa de Emissão 5,00%         | os imóveis na zona leste da cidade | • 70% de Subordinação;     |
|                               | de São Paulo, somando 305          | • Fundo Reserva de R\$ 300 |
|                               | contratos. Adquirimos as cotas     | mil.                       |
|                               | seniores da operação, sendo 30%    |                            |
|                               | CRI sênior e 70% CRI subordinado.  |                            |

### CRI Convisa

|                               |                                         |                           |
|-------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| Código CETIP 22I0879235       | Operação de término de obras em         | Garantias:                |
| Data de Emissão 13/09/2022    | Joinville                               | • Alienação Fiduciária do |
| Data de Vencimento 20/10/2025 | SC, a incorporadora possui mais de 30   | terreno;                  |
| Indexador IPCA                | anos de                                 | • Cessão Fiduciária de    |
| Taxa Emissão 10,00%           | história, com foco em projetos de médio | recebíveis;               |
|                               | alto                                    | • Aval dos sócios         |
|                               | padrão. O empreendimento está com as    |                           |
|                               | obras                                   |                           |
|                               | 100% concluídas.                        |                           |

## 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.

Este relatório foi elaborado com base nas informações disponíveis na data de sua emissão. Algumas projeções e expectativas refletem entendimentos atuais da Iguana Investimentos Ltda. e estão sujeitas a alterações em função de fatores de mercado, evolução das tratativas em curso e demais elementos externos.

## Contato

|               |                                                                                        |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestor        | Iguana Investimentos Ltda.                                                             |
| Website       | <a href="http://www.iggyinvestimentos.com.br">www.iggyinvestimentos.com.br</a>         |
| E-mail        | <a href="mailto:contato@iggyinvestimentos.com.br">contato@iggyinvestimentos.com.br</a> |
| Administrador | BRL Trust DTVM                                                                         |