



**XLPR FII**

Relatório de Gestão

Dezembro 2025

## DESTAQUES FINANCEIROS

**R\$ 81,08**

Cota Patrimonial

**R\$ 79,67**

Cota de Mercado

**0,98**

P/VP

**R\$ 39,06M**

Patrimônio Líquido

**R\$ 38,38M**

Valor de Mercado

**1.411**

Número de cotistas

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

**Nome**

XLPR FII

**CNPJ**

35.689.733/0001-60

**Início do Fundo**

Novembro/2019

**Classificação**

Fundo Imobiliário

**Público-alvo**

Investidores em Geral

**Prazo de Duração**

Prazo Indeterminado

**Administração & Custódia**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E  
VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**Taxa de 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,

No mês anterior, em linha com uma postura conservadora, transparente e amparados por nossa experiência em crédito estruturado, orientamos o administrador do Fundo a constituir provisão para potenciais perdas relacionadas aos CRIs que estão atualmente em processo de renegociação em função de dificuldades financeiras que seus emissores enfrentam. Seguimos atuando de forma diligente junto aos prestadores de serviços desses ativos, bem como em interação contínua com os administradores das companhias emissoras. Conforme previamente informado, apresentamos abaixo a atualização individual dos referidos CRIs.

**YouInc.**

Conforme reportado no relatório anterior, a companhia obteve dispensa para suspensão temporária do pagamento de juros e, no momento, não vem realizando os desembolsos previstos. 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 segue pendente de análise e deliberação<sup>1</sup>. O papel segue marcado a 92% (noventa e dois por cento) do PU Par.

**Convisa**

Apesar da aprovação em assembleia do alongamento da dívida, a companhia efetuou apenas o pagamento parcial do *waiver fee* acordado e ainda não realizou o aporte das garantias adicionais previstas. Permanecem pendentes o envio de documentações e o cumprimento de outras obrigações acessórias, o que mantém o processo de reestruturação paralisado no momento. O papel foi marcado a 0% (zero por cento) do PU Par.

---

<sup>1</sup> Vide relatório de jan/25 para atualização do pleito.

---

## CARTEIRA DE ATIVOS E MOVIMENTAÇÕES

| Ativo                          | Segmento   | Participação no fundo |
|--------------------------------|------------|-----------------------|
| OULG11                         | FII        | 23,03%                |
| VCRR11                         | FII        | 14,22%                |
| CXRI11                         | FII        | 1,77%                 |
| EMET11                         | FII        | 1,44%                 |
| CRI MITRE                      | CRI        | 10,34%                |
| CRI ONM HEALTH                 | CRI        | 8,38%                 |
| CRI OVER URBANISMO             | CRI        | 7,58%                 |
| CRI MOURA DEBEUX               | CRI        | 5,15%                 |
| CRI CONSTRUTORA CAPITAL II     | CRI        | 4,23%                 |
| CRI RZK SOLAR                  | CRI        | 3,92%                 |
| CRI YOU INC                    | CRI        | 1,90%                 |
| CRI CK                         | CRI        | 1,35%                 |
| CRI GPA                        | CRI        | 0,52%                 |
| CRI DIÁLOGO III SR             | CRI        | 0,40%                 |
| CRI CONVISA                    | CRI        | 0,00%                 |
| FICFI ITAU SOBERANO RF SIMP LP | Renda Fixa | 18,68%                |
| Despesas                       | -          | -2,91%                |
| <b>TOTAL</b>                   |            | <b>100,00%</b>        |

No mês de novembro, realizamos a liquidação integral das posições nos CRIs de **Galleria Bank** e **Canopus**, em linha com a estratégia de redução de risco.

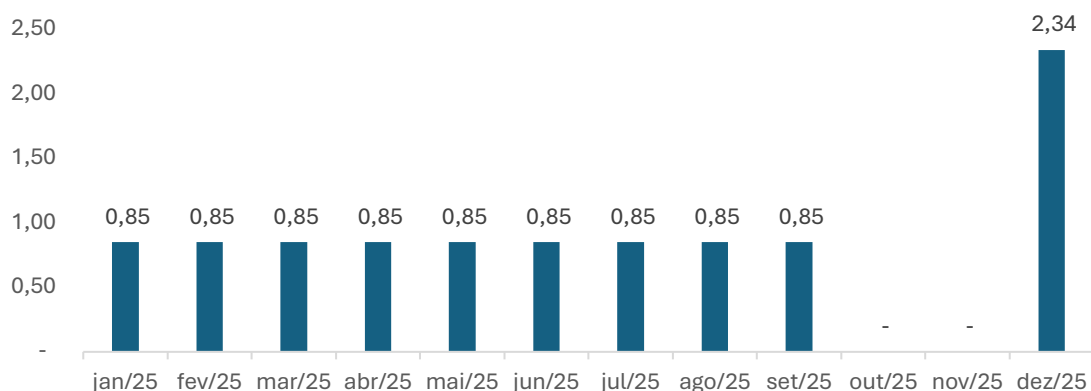
No segmento de fundos imobiliários, promovemos a saída completa da posição em **ALZC11** e iniciamos novas alocações em **EMET11**, além de ampliar a exposição em **OULG11**. As movimentações realizadas permanecem alinhadas à estratégia do Fundo de investir em ativos negociados a preços significativamente descontados em relação aos seus fundamentos, com foco na captura de assimetrias de valor e na redução do risco aos cotistas.

## DIVIDENDOS

Em dezembro, tivemos R\$ 292.691,57 (R\$ 0,61 por cota do fundo) em resultados passíveis de distribuição. A redução do resultado em relação aos meses anteriores deve-se a mudança da estratégia do Fundo e os CRIs da Convisa, Over e You.

Deliberamos a distribuição dos dividendos dos resultados de outubro, novembro e dezembro no montante de R\$ 2,34 por cota, onde adotamos e adotaremos a distribuição somente fruto do lucro gerado pelo Fundo. Daqui para frente, temos a intenção de voltar a distribuir mensalmente.

### Histórico de Distribuição



## DEMONSTRATIVOS REGIME DE CAIXA

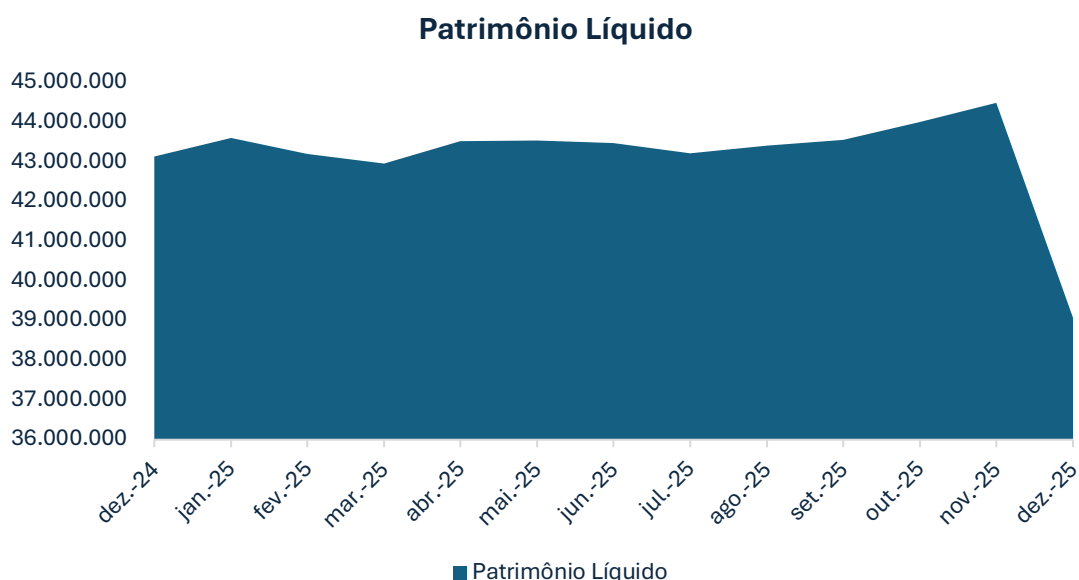
Na tabela abaixo, é apresentado o resultado do Fundo, em regime de caixa. A linha “Total de Receitas” é composta pelos resultados provenientes dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo, ganho de capital e pelas receitas financeiras decorrentes da aplicação da disponibilidade de caixa. As despesas 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                         | ago/25          | set/25          | out/25          | nov/25          | dez/25           | 2025             |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| <b>Total de Receitas</b>          | <b>469.563</b>  | <b>479.733</b>  | <b>470.140</b>  | <b>457.292</b>  | <b>313.416</b>   | <b>6.137.625</b> |
| Ativos Imobiliários               | 422.969         | 458.661         | 439.651         | 429.909         | 273.410          | 5.739.876        |
| Ganho de Capital                  |                 |                 |                 |                 |                  |                  |
| Aplicações financeiras            | 46.594          | 21.072          | 30.489          | 27.384          | 40.007           | 397.749          |
| <b>Total de Despesas</b>          | <b>(41.399)</b> | <b>(42.972)</b> | <b>(42.425)</b> | <b>(38.607)</b> | <b>(24.736)</b>  | <b>(488.641)</b> |
| Taxa de Administração             | (30.804)        | (32.150)        | (31.440)        | (18.212)        | (14.275)         | (339.118)        |
| Taxa de Performance               |                 |                 |                 |                 |                  |                  |
| Taxas e Impostos                  | (9.328)         | (9.495)         | (9.598)         | (9.183)         | (7.547)          | (112.571)        |
| Outras Despesas                   | (1.267)         | (1.327)         | (1.387)         | (11.212)        | (2.915)          | (36.952)         |
| <b>Outras Receitas e Despesas</b> | <b>(31.611)</b> | <b>(16.449)</b> | <b>(12.377)</b> | <b>3.866</b>    | <b>4.012</b>     | <b>(963.835)</b> |
| Ajuste de distribuição com CRIs   | (29.234)        | (19.652)        | (6.795)         | 15.409          | 11.887           | (942.814)        |
| Ajuste Despesas operacionais      | (2.378)         | 3.203           | (5.582)         | (11.543)        | (7.876)          | (21.021)         |
| <b>Resultado - Caixa</b>          | <b>396.553</b>  | <b>420.312</b>  | <b>415.338</b>  | <b>422.551</b>  | <b>292.692</b>   | <b>4.685.149</b> |
| <b>Rendimento / Cota</b>          | <b>0,82</b>     | <b>0,87</b>     | <b>0,86</b>     | <b>0,88</b>     | <b>0,61</b>      | <b>9,73</b>      |
| <b>Distribuição</b>               | <b>409.493</b>  | <b>409.493</b>  | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>1.129.040</b> | <b>4.814.481</b> |
| <b>Distribuição / Cota</b>        | <b>0,85</b>     | <b>0,85</b>     | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     | <b>2,34</b>      | <b>9,99</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>   |

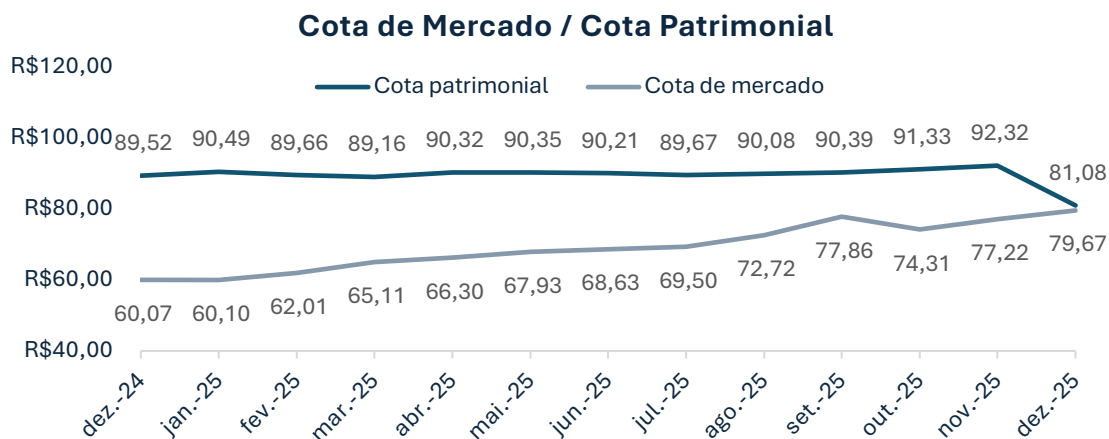
No mês de dezembro, a receita do fundo fechou em -31,46% em relação ao mês anterior. Adicionalmente, as despesas totais reduziram -35,93% em relação a novembro, desta forma, o resultado caixa do fundo ficou em R\$ 0,61 (sessenta e um centavos) por cota, uma redução de -30,73% em relação ao período anterior. Esse movimento no resultado do fundo é reflexo imediato da venda de CRIs, cujo impacto no curto prazo é negativo. Reforçamos que nossa estratégia visa resultados de longo prazo com a aquisição de papéis descontados e outros ativos imobiliários.

## DESEMPENHO DO FUNDO

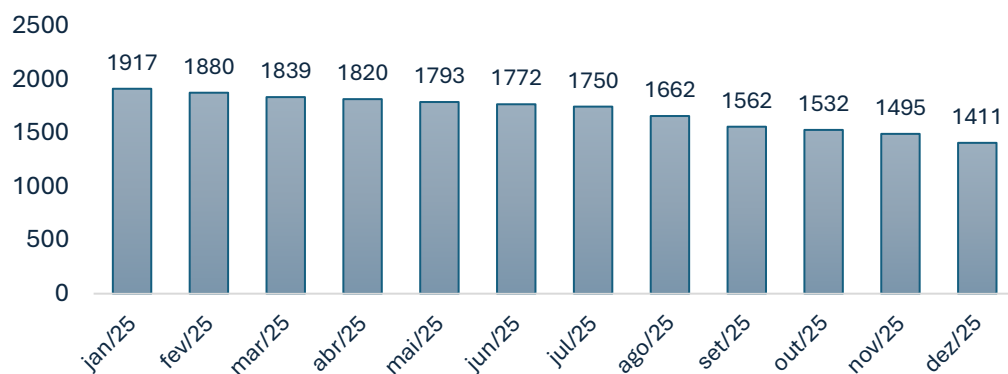
O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou o mês passado em R\$ 39.060.322,21 reduzindo - 12,18% no período. O Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) fechou positivo com 3,14% no mês de dezembro/2025. A queda observada no Patrimônio Líquido do Fundo no período se deve a remarcação dos CRIs em situação de stress (Convisa, You Inc e Over Urbanismo).



A cota patrimonial fechou em R\$ 81,08, em queda reflexo da marcação a menor dos ativos em reestruturação. Já a cota a mercado segue em apreciação consistente o que reforça o êxito da estratégia traçada para o fundo no longo prazo.



### Base de Cotistas



A base de cotistas reduziu no período, fechando o mês com 1411, movimento que vem em linha constante no último ano.

## CRIs NO PORTFOLIO

## CRI GPA

|                                      |                                    |                                              |
|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Código CETIP 20E0031084</b>       | A operação tem como lastro fluxo   | Garantias:                                   |
| <b>Data de Emissão 27/05/2020</b>    | de aluguéis de 16 lojas do grupo   | • Alienação fiduciária dos imóveis que estão |
| <b>Data de Vencimento 10/05/2035</b> | espalhados pelo Brasil, sendo que  | sendo locados (R\$ 463MM);                   |
| <b>Indexador IPCA</b>                | aproximadamente 24% estão          | • Alienação Fiduciária de Cotas da SPE;      |
| <b>Taxa Emissão 5,75%</b>            | localizados na região Sudeste. São | • Promessa de Cessão Fiduciária de           |
|                                      | contratos atípicos de longo prazo. | contratos de locação futura no mesmo         |
|                                      |                                    | Imóvel.                                      |

## CRI CK

|                                      |                                        |                                               |
|--------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Código CETIP 21H0748781</b>       | Operação lastreada em contrato         | Garantias:                                    |
| <b>Data de Emissão 03/09/2021</b>    | em carteira de recebíveis de           | • Alienação fiduciária do DUO Praia Brava;    |
| <b>Data de Vencimento 22/07/2026</b> | empreendimento vertical em Itajaí -SC. | • Fundo de liquidez de 3 prestação de juros;  |
| <b>Indexador CDI+</b>                | Os recursos serão destinados           | • Cessão fiduciária dos recebíveis presentes  |
| <b>Taxa Emissão 6,80%</b>            | para término de obra do prédio que     | e futuros do empreendimento DUO Praia         |
|                                      | já está 99% vendido e com 100% de      | Brava;                                        |
|                                      | 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

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

## CRI ONM Health

|                                      |                                      |                                     |
|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Código CETIP 21H0888186</b>       | A operação tem como lastro os        | Garantias:                          |
| <b>Data de Emissão 16/08/2021</b>    | pagamentos mensais da concessão pela | • Alienação Fiduciária das ações da |
| <b>Data de Vencimento 15/08/2031</b> | prefeitura de Belo Horizonte -MG, a  | ONM;                                |
| <b>Indexador IPCA</b>                | empresa é uma PPP que faz gestão não | • Aval da Opy Health;               |

Taxa Emissão 7,36%

clínica do Hospital Novo Metropolitano.

- Cessão fundo garantidor com 3 contraprestações públicas;
- Cessão fiduciária dos direitos creditórios da COPASA (R\$ 66MM).

## CRI RZK Solar

Código CETIP 21K0637078

Data de Emissão 03/12/2021

Data de Vencimento 18/11/2031

Indexador IPCA

Taxa Emissão 7,70%

A operação tem como lastro debêntures privadas com destinação imobiliária para reembolso de despesas diretamente relacionadas à construção dos empreendimentos. São 3 projetos solares no interior de São Paulo, que estão construídos e em funcionamento.

Garantias:

- Os contratos têm a empresa de telecomunicações Claro como devedora por todo prazo da operação e uma rescisão por parte da devedora é suficiente para pagamento de todo o CRI;
- 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%

- 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

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 Mitre****Código CETIP 25A1810636****Data de Emissão 10/12/2024****Data de Vencimento 05/12/2029****Indexador CDI****Taxa Emissão 1,99%****Rating brA+(sf)**

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

Garantias:

- Clean

**CRI Moura Dubeux****Código CETIP 25G5313879****Data de Emissão 15/07/2025****Data de Vencimento 15/07/2030****Indexador % de CDI****Taxa Emissão 103,75%**

A operação tem por finalidade disponibilizar um crédito corporativo ao grupo Moura Dubeux lastreado em créditos imobiliários devidos pela devedora.

Garantias:

- Clean

**CRI Convisa****Código CETIP 22I0879235****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](http://www.iggyinvestimentos.com.br)

[contato@iggyinvestimentos.com.br](mailto:contato@iggyinvestimentos.com.br)

