

Relatório Gerencial

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

XLPR11 • Junho 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)	0,65%a.a. ou mínimo mensal de R\$20.000,00
Taxa de Performance	O fundo não cobrará taxa de performance

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

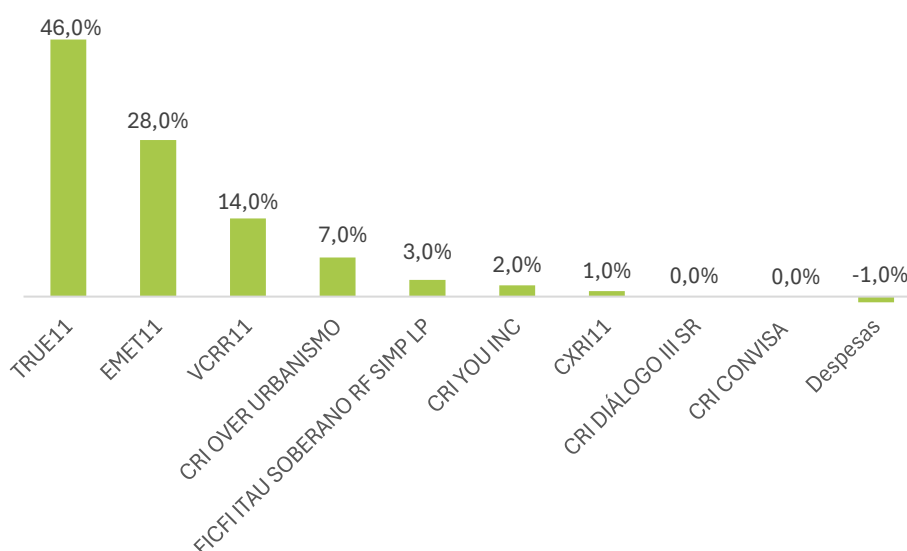
No mês de junho, não foram realizadas alterações nas posições que compõem a carteira do Fundo.

A valorização da cota patrimonial no período decorreu, principalmente, da marcação positiva de determinados ativos da carteira, com destaque para o EMET11 – Emet Multiestratégia FII.

Principais indicadores

COTA PATRIMONIAL R\$81,51 +8,80% vs. maio/26	COTA DE MERCADO R\$71,00 -4,15% vs. maio/26	P/VP 0,87
PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$39,27M Data Base maio/26	VALOR DE MERCADO R\$34,20M Data Base maio/26	COTISTAS 1.368 481.757 cotas

Carteira do Fundo



Carta do Gestor

Comunicação aos Cotistas

Prezados cotistas,

Mantivemos a estratégia de substituição de CRIs por cotas de fundos com desconto, mas ainda não a implementamos devido à dificuldade de crédito dos CRIs. Em função dessa abordagem, observamos maior volatilidade pontual da cota negociada em mercado, compatível com o perfil e as expectativas da estratégia adotada. No mês em curso não ocorreram alterações na composição da carteira, o que indica que estamos alcançando a maturidade esperada quanto à alocação e à execução da estratégia.

A posição em **TRUE11** permanece como o principal ativo de valor da carteira, representando 46,3% do patrimônio. A cota valorizou 8% no período, refletindo o desempenho positivo da diversificação de fundos imobiliários. Dentro da estrutura do TRUE11, destacamos a exposição concentrada em HOFC11 (49,61% da holding), complementada por posições significativas em VCRR11 (19,83%) e TZDK (11,84%). O portfólio da holding inclui ainda CXRI11 (2,53%), EMET11 (2,25%), SCAR3 (1,99%), RSPD11 (1,36%), IBCRI11 (1,03%) e RBIR11 (0,13%), configurando uma carteira multissetorial que reduz concentração de risco.

Na sequência, **EMET11** é responsável por 25,4% da carteira e apresentou performance destacada de +20% no período, desempenho que contrasta positivamente com a variação negativa de 1,21% do IFIX no mesmo período. Esse resultado evidencia a qualidade da seleção de ativos e reforça a robustez de nossa estratégia multimercado.

Dentre as posições complementares, ressaltamos que **CXRI11** registrou variação de +2%, enquanto VCRR11 manteve estabilidade, demonstrando a resiliência da carteira frente às flutuações do mercado imobiliário.

Demonstrativos Regime de Caixa

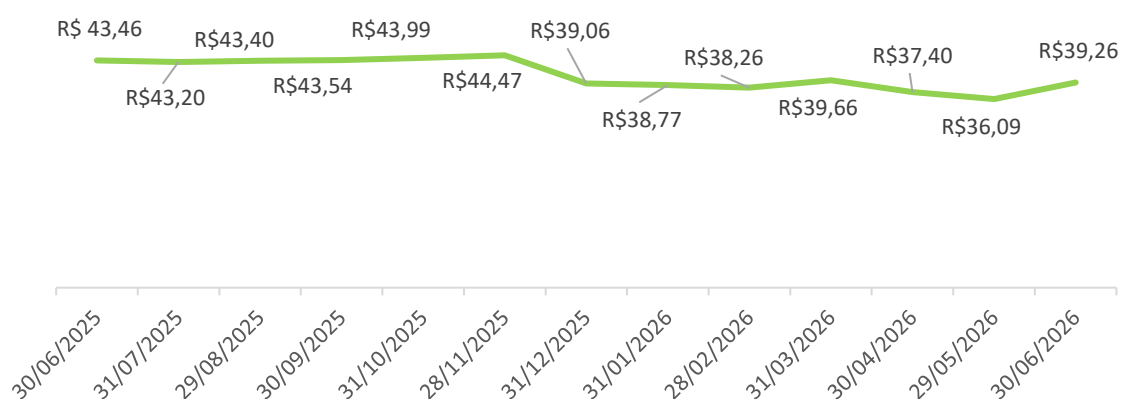
Na tabela abaixo e apresentada a dre, podemos destacar alguns pontos: O avanço na linha de Outras Despesas foi impulsionado pelos custos operacionais pontuais referentes à realização de assembleia de cotistas de um dos fundos que compõem a carteira. A receita de Ativos Imobiliários registrou valorização positiva, sustentada pelos rendimentos distribuídos pelas cotas de Fundos Imobiliários (FIIs) mantidas em carteira. Adicionalmente, a alocação em renda fixa contribuiu para a rentabilidade, com rendimentos gerados pelo fundo FICFI Itaú Soberano de Renda Fixa.

O ajuste de CRI apresentou impacto negativo de aproximadamente R\$ 35 mil, decorrente da diferença entre a marcação a mercado (curva) e o registro contábil. A variação negativa registrada no período refletiu a volatilidade do mercado de crédito, resultando nessa realização de perda.

Resultado	Jan-26	Feb-26	Mar-26	Apr-26	May-26	Jun-26	2026
Total de Receitas	337,349	243,671	235,997	144,337	181,935	260,187	1,403,476
Ativos Imobiliários	290,908	214,155	190,061	138,944	183,686	251,507	1,269,261
Ganho de Capital	0	0	0	0	0	0	0
Aplicações financeiras	46,441	29,516	45,937	5,393	(1,752)	8,680	134,215
Total de Despesas	(30,821)	(25,837)	(28,916)	(28,681)	(24,409)	(32,698)	(171,361)
Taxa de Administração	(14,830)	(15,296)	(16,677)	(18,352)	(15,626)	(18,350)	(99,130)
Taxa de Performance	0	0	0	0	0	0	0
Taxas e Impostos	(7,082)	(6,799)	(8,162)	(8,867)	(6,933)	(8,710)	(30,910)
Outras Despesas	(8,909)	(3,742)	(4,077)	(1,462)	(1,849)	(5,638)	(18,190)
Outras Receitas e Despesas	(42,551)	37,830	37,515	66,273	12,969	(33,935)	99,067
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(39,363)	44,027	44,238	64,348	18,682	(35,122)	113,251
Ajuste Despesas/Receitas Operacionais	-3,188	-6,197	-6,724	1,925	-5,713	1,188	(14,184)
Resultado - Caixa	263,978	255,664	244,597	181,928	170,496	193,555	946,166
Rendimento / Cota	0.55	0.53	0.51	0.38	0.35	0.40	1.96
Distribuição	250,779	240,879	240,879	128,957	161,970.75	182,862.46	861,493
Distribuição / Cota	0.52	0.50	0.50	0.27	0.34	0.38	2.50
Quantidade de Cotas	481,757	481,757	481,757	481,757	481,757	481,757.00	481,757

O patrimônio líquido do fundo encerrou o mês passado em R\$39.269.587 aumentando 8,80% em relação ao mês de Maio.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (MILHÕES)



Carteira de Ativos e Movimentações

Ativo	Classe	Segmento	Participação no fundo
TRUE11	FII	Fundos de Fundos (FOF)	46,0%
EMET11	FII	Papel(Multiestratégia)	28,0%
VCRR11	FII	Residencial	14,0%
CRI OVER URBANISMO	CRI	Loteamento	7,0%
FICFI ITAU SOBERANO RF SIMP LP	Renda Fixa	Renda Fixa	3,0%
CRI YOU INC	CRI	Residencial	2,0%
CXRI11	FII	Fundos de Fundos (FOF)	1,0%
CRI DIÁLOGO III SR	CRI	Residencial	0,0%
CRI CONVISA	CRI	Residencial	0,0%
Despesas		-	-1,0%
TOTAL			100,0%

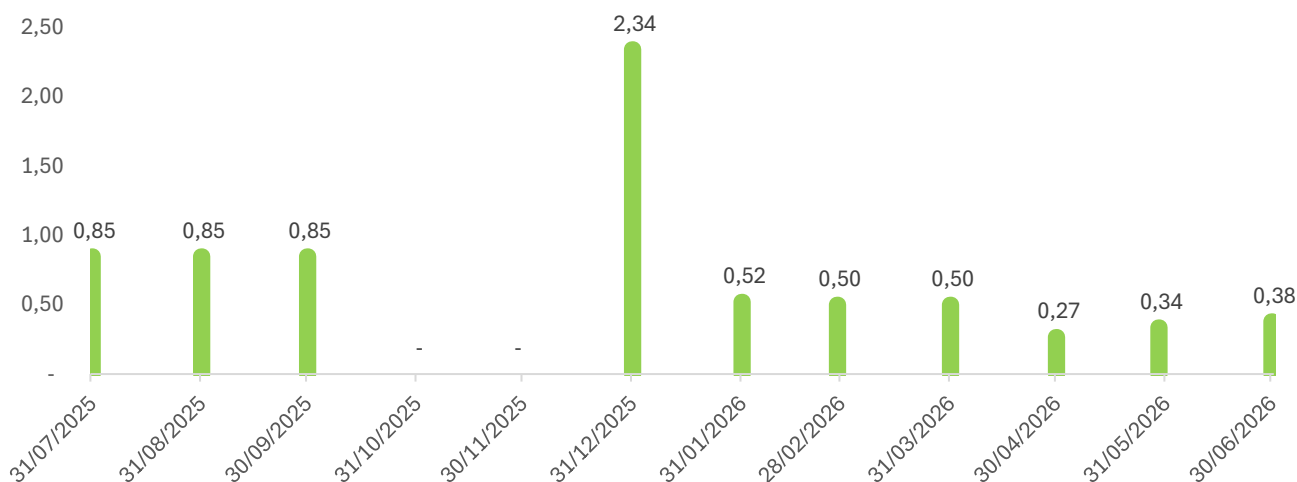
Dividendos

No mês de Junho foram apurados **R\$183.067** 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.

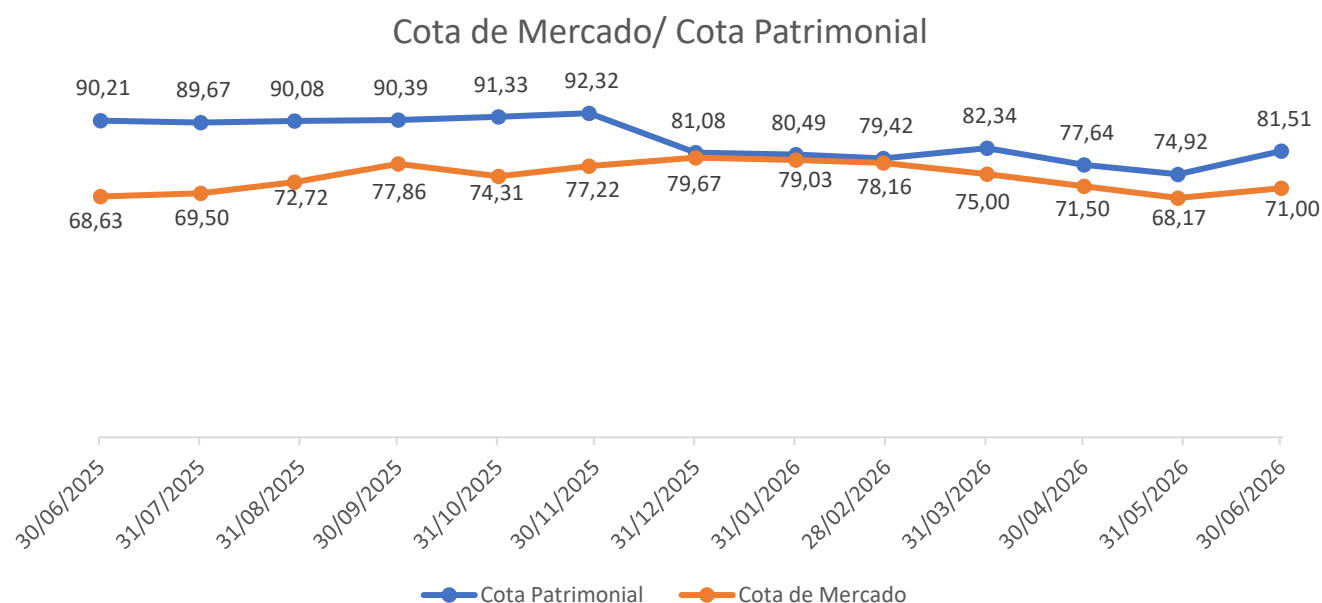
Deliberamos a distribuição dos dividendos no montante de R\$ 0,38 por cota.

Histórico de Distribuição

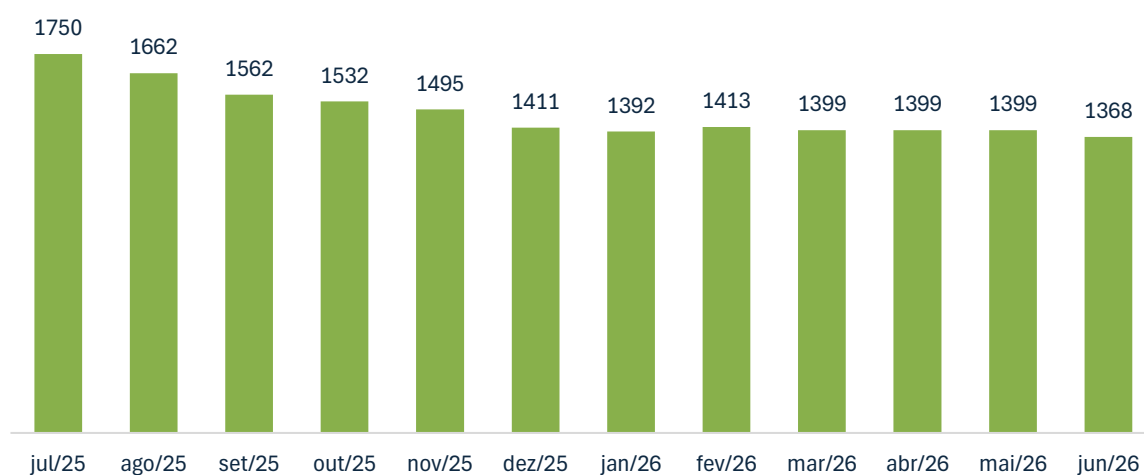


Desempenho do Fundo

A cota patrimonial fechou em R\$81,51, refletindo oscilações no valor patrimonial dos fundos que compõem a carteira.



Base de Cotistas



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

Portfólio de Ativos Imobiliários

CRI YOU INC

Código CETIP

22D0847835

Emissão

25/04/2022

Vencimento

26/04/2027

Indexador

CDI

Taxa

4,50%



Residencial Humberto I

SPE • CAYENNE

R. Humberto I, 1.063 × R. Major Maragliano, 364

Terreno: 1.574,02 m² | 293 unidades totais

242 residenciais • 46 NR • 5 lojas



Residencial Sena Madureira x Madre Cabrini

SPE • MOSARA

R. Madre Cabrini, 341 — Park Mariana Exclusive

Terreno: 3.246,38 m² • 379 unids. | 68 unidades + 1 loja

16 un. — 3 suítes | 123 m² (2v)

18 un. — 124 m² (2v) • 18 un. — 94 m² (2v) • 16 un. — 90 m² (2v)



Residencial Oscar Freire III

SPE • BARILOCHE

R. Oscar Freire, 1.597

Terreno: 3.624,45 m² • 301 unids. | Residencial + Serviço de Moradia

58 un. — 4 suítes | 220 m² (3v) • 2 un. — 4 suítes | 400 m² (4v)

115 un. — Studio | 24–27 m² • 4 un. — 1 Dorm | 31–32 m² • 3 un. — 1 Dorm | 38,22 m²

Serviço de Moradia: 110 Studio (24–25 m²) + 6 PCD+ (28 m²)



Residencial Baronessa de Itu x Barão de Tatuí

SPE • BLAZE

R. Baronessa de Itu, 93 × R. Barão de Tatuí, 467

Terreno: 2.587,88 m² • 330 unids. | Barô Higienópolis — Resid. (260) + Serviço (70)

54 Studio 25 m² • 32 1D+ 30 m² • 23 1D+ 35 m² • 5 Garden 38 m²

34 2D 53 m² • 51 2D (1 suíte) 57 m² • 34 2 Suítes 67 m² • 17 3D 88 m²

Serviço de Moradia: 70 Studio | 25 m²

Portfólio de Ativos Imobiliários

CRI YOU INC



Ministro x Bartira

SPE • MIRAVALLES

Rua Ministro Godói, 1108 x Rua Bartira, 461

Terreno: 1.762 m² • 182 unids.

RESIDENCIAL — Total 128 unidades

40 un. — 3 suítes | 104 m² (2 vagas) • 40 un. — 2 suítes | 69 m² (1 vaga)

04 un. — 1 dormitório | 31 m² (1 vaga) • 44 un. — Studio+ | 24 a 26 m²

SERVIÇO DE MORADIA — 52 un. (48 Studio+ 23–26 m² + 4 Studio 29 m²)



Macuco

SPE • TURRIALBA

Avenida Ibirapuera, 2480

Terreno: 4.206,52 m² • 379 unids.

RESIDENCIAL

147 Studios • 09 — 1 Dorm • 40 — 3 Suites • 42 — 4 Dorms (opção 3 Suites)

02 — Duplex • Unidades não residenciais (NR): 105

Moema Moema Residencial • Studio+ — 24 m² a 26 m² • 1 Dorm — 28 m²

3 Suites — 147 m² (2 v) • 4 Dorms — 2 suítes 194 m² (5 v) • Duplex — 385 m² (4 v)



Senador Lacerda Franco x Paulistânia

SPE • ZURIQUE

Rua Senador César Lacerda Vergueiro, 534 x Rua Paulistânia, 72

Terreno: 2.365,02 m² • Total de unids.: 289

RESIDENCIAL

32 un. 3 suítes de 104,94 m² — (2v) • 36 un. 2 suítes de 70 a 75 m² — (1v)

17 un. 2 dorms. (1 suíte) de 61,90 m² — (1v) • 54 un. 1 dorm. + de 35 a 36 m² — (1v)

81 un. Studios + de 24 a 25 m²

SERVIÇO DE MORADIA: 69 un. Studios + de 24 m² a 25 m² • 2 Lojas



Lins de Vasconcelos x Vieira da Fazenda

SPE • DEFENDER

Rua Vieira da Fazenda, 39

Terreno: 714 m² • Total de unids.: 166

Status da obra:

Fundação 100% • Estrutura 89% • Alvenaria 79% • Acabamentos 42%

Portfólio de Ativos Imobiliários

CRI YOU INC



Mirassol

SPE • AVELLANA

R. Mirassol, 313

Terreno: 1.623,00 m² • 279 unids. • Entrega: Agosto/2026

Empreendimento residencial em fase de entrega



Artur de Azevedo x Capote Valente

SPE • MANZANILLO

R. Artur de Azevedo, 73

Terreno: 1.135 m² • 76 unids. • Previsão: Setembro/2027

Empreendimento residencial em desenvolvimento



Residencial Sena Madureira x Madre Cabrini

SPE • HEAT

R. Paulistânia, 72

Terreno: 2.356,02 m² • 289 unids.

RESIDENCIAL

32 un. 3 suítes de 104,94 m² – (2v) • 34 un. 2 suítes de 70 a 75 m² – (1v)

17 un. 2 dorms. (1 suíte) de 61,90 m² – (1v) • 54 un. 1 dorm. + de 35 a 36 m² – (1v)

81 un. Studios + de 24 a 25 m²

SERVIÇO DE MORADIA: 69 un. Studios + de 24 m² a 25 m²

Portfólio de Ativos Imobiliários

CRI OVER URBANISMO

Código CETIP

24K3211803

Emissão

27/11/2024

Vencimento

21/11/2034

Indexador

IPCA

Taxa

10,50%



Quintas do Lago

Aragoiânia – GO

97% Concluída

Condomínio de sítios/chácaras de lazer

Lotes a partir de ~1.200 m²
Dois lagos, bosque, quadras etc.



Reserva das Aroeiras

Bela Vista – GO

100% Concluída

Condomínio de sítios

Lotes a partir de ~1.504 m²
Portaria 24h, próximo a wake park

Portfólio de Ativos Imobiliários

CRI CONVISA

Código CETIP

2210879235

Emissão

13/09/2022

Vencimento

20/10/2025

Indexador

IPCA

Taxa

10,00%



Joinville

Residencial

R. Cel. Santiago, 754 – Joinville / SC

Empreendimento residencial

Lastro do CRI Convisa

Tipo: Residencial

Portfólio de Ativos Imobiliários

CRI DIÁLOGO III SR

Código CETIP

19H0182182

Emissão

02/08/2019

Vencimento

08/12/2027

Indexador

IGP-M

Taxa

5,00%

SOBRE A OPERAÇÃO

Operação que tem como lastro contratos de compra e venda de empreendimentos realizados da construtora Diálogo Engenharia, sendo todos os imóveis localizados na Zona Leste da cidade de São Paulo.

305

Contratos

3

Projetos

Residencial

Segmento

Zona Leste SP

Região

Participação na operação

Aquisição das cotas seniores da operação: 30% CRI sênior + 70% CRI subordinado

Construtora: Diálogo Engenharia e Construção

GARANTIAS

01

Alienação Fiduciária das Unidades

Garantia real sobre as unidades dos empreendimentos

02

Carta Fiança dos Sócios

Fiança pessoal dos sócios da operação

03

70% de Subordinação

Estrutura com 70% de cotas subordinadas protegendo o sênior

04

Fundo de Reserva

Fundo de reserva de R\$ 300 mil

DETALHES ADICIONAIS

Tipo de lastro: Recebíveis de contratos de compra e venda de unidades residenciais já realizadas (entregues).

Localização: Zona Leste de São Paulo – SP (3 empreendimentos da Diálogo).

Observação: Os nomes individuais dos 3 projetos não são divulgados publicamente nos relatórios gerenciais dos FIIs. O lastro é pulverizado em ~305 contratos.

Aviso Importante

As informações contidas neste material são de caráter meramente e exclusivamente informativo, não se tratando de qualquer recomendação de compra ou venda de qualquer ativo negociado nos mercados financeiro e de capitais. A **IGGY INVESTIMENTOS** (nome fantasia da **Iguana Investimentos Ltda.**) não se responsabiliza pelas decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas neste material. A IGGY INVESTIMENTOS não comercializa nem distribui quotas de fundos de investimentos ou qualquer outro ativo financeiro. É recomendada leitura cuidadosa da Lâmina de Informações Essenciais, se houver, e do Regulamento antes de investir. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. As rentabilidades divulgadas não são líquidas de impostos.

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito - fgc. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Os fundos aqui descritos podem utilizar de estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento e da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para os fundos e seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado pelos cotistas e a conseqüente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir eventuais prejuízos do fundo.

Contato

Gestor	Iguana Investimentos Ltda.
Website	www.iggyinvestimentos.com.br
E-mail	contato@iggyinvestimentos.com.br
Administrador	BRL Trust DTVM