

XP Gaia Lote I FII – Fundo de Investimento Imobiliário (XPGA11) CNPJ: 13.811.400/0001-29

PERFIL DO FUNDO

O XP Gaia Lote I FII é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado à aplicação exclusiva de seus recursos na aquisição de créditos privados imobiliários, preponderantemente em CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), podendo ainda investir em LCIs (Letras de Crédito Imobiliário) e LHs (Letras Hipotecárias). A meta de rentabilidade do Fundo é superar o rendimento da NTN-B com prazo de vencimento mais próximo de 6 anos. **Público Alvo:** Investidores em geral.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Movimentações na carteira: Reduzimos a posição do CRI 10G0033154 em 3,2% do PL. Esta venda contribuiu positivamente em R\$ 0,08/cota nas receitas de CRIs do mês.

Status dos CRIs:

CRI Urbplan (11L0005713), 3ª, 4ª e 5ª séries da 2ª emissão da Habitasec Securitizadora emitidos em Dez/2011: O Fundo adquiriu o ativo “11L0005713” (como descrito no Relatório de Gestão), referente à 4ª série (CRI mezanino), em Mar/2012. A carteira de créditos deste CRI conta atualmente com 1.100 recebíveis divididos em 30 empreendimentos, distribuídos em 4 estados, sendo que a maior concentração (25 dos 30) é no Estado de SP. O valor atual total destes créditos cedidos é de aproximadamente R\$ 46,3 milhões, sendo que as obrigações pecuniárias do CRI (valor “na curva” das cotas sênior e mezanino) totalizam, aproximadamente, R\$ 41,1 milhões.

À época da aquisição, havia empreendimentos, entre os citados acima, com obras a serem concluídas. Ao longo da vida do CRI, a Urbplan atrasou obras de seu portfolio, não somente as do CRI. O fundo de private equity americano Carlyle, controlador da Urbplan, vem paulatinamente capitalizando a mesma para conclusão de todas as obras em atraso. Conforme informado pela Urbplan, os aportes do controlador cessarão assim que as obras estiverem concluídas e os demais passivos da empresa (não relacionados às entregas de obra) poderão ser negociados com os credores. Neste momento, todos os empreendimentos com créditos cedidos ao CRI em questão já possuem TVO emitidos (Termos de Vistoria de Obras, o equivalente ao “Habite-se” para loteamentos).

Nesse contexto, a Urbplan (que é coobrigada nos pagamentos dos CRIs) apresentou à XP Gestão, na qualidade de gestora do Fundo, proposta de renegociação do fluxo que poderia trazer impacto aos cotistas, especialmente pelo alongamento de prazo. Após a análise da proposta e da carteira que faz lastro à emissão do CRI, a conclusão da equipe de gestão foi de que a carteira de recebíveis aparenta ser saudável o suficiente para arcar com o contratado, mesmo que o fluxo demore mais para ser pago do que o previsto inicialmente.

No mês de junho foi realizada a Assembleia Geral dos detentores do CRI (“AGE”), onde foram deliberados os seguintes itens:

- utilização de todo saldo excedente existente no Fundo de Reserva, para amortização extraordinária dos CRI Seniores e Mezanino, proporcionalmente;
- interrupção imediata do pagamento dos CRI Juniores, bem como o redirecionamento dos recursos do fluxo mensal do mencionado CRI, para amortização extraordinária dos CRI Seniores e Mezanino, proporcionalmente;
- autorização à Urbplan para realizar a renegociação referente aos créditos imobiliários inadimplentes acima de 90 dias; e
- retomar o pagamento da cota júnior (subordinada) após verificação do cumprimento da Razão de Garantia em 100%.

Foram aprovadas todas as matérias do dia em AGE, sendo que no próprio mês de junho o pagamento referente ao fundo de reserva foi realizado, reduzindo a exposição do Fundo ao papel. A equipe de gestão está acompanhando de perto o trabalho da Urbplan na recuperação da inadimplência. Vale adicionar que a Urbplan está alinhada na reversão desta inadimplência dado que é a única detentora do CRI subordinado e depende do sucesso deste trabalho para o integral recebimento de sua posição.

Até a presente data todas as obrigações pecuniárias do CRI foram pagas rigorosamente em dia.

CRI Cameron (12L0033177): Conforme mencionado no relatório mensal de abril/16, até o presente momento o novo aporte na obra, através da aquisição de um novo CRI, não foi realizado por conta da documentação que não se encontra finalizada. A equipe de gestão trabalha com a expectativa de que esse aporte seja realizado no mês de julho. Após a amortização integral desta nova dívida, o fluxo do CRI será retomado.

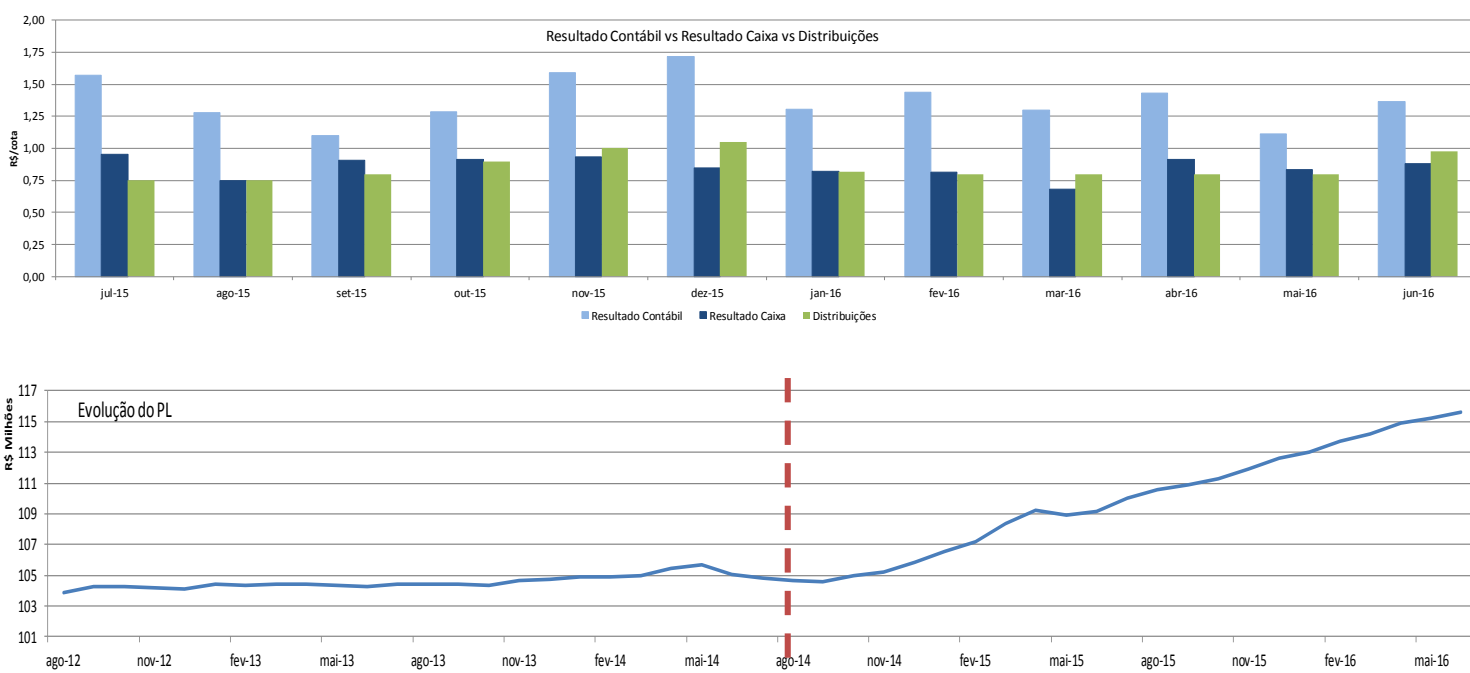
CRI Harte (14B0058368): Houve algumas propostas para aquisição do imóvel fruto da execução da garantia, no entanto os detentores do CRI julgaram o valor insuficiente para que ocorra a venda. Vale reforçar que todos os detentores do CRI estão alinhados em buscar o melhor retorno possível nesta comercialização.

CRI Torp (12H0000804): A equipe de gestão trabalha na comercialização da área e em paralelo acompanha o processo de aprovação do loteamento juntamente aos sócios do empreendimento.

O fluxo de juros/amortizações foi de aproximadamente 2% do PL do Fundo. No final do período havia aproximadamente 88,5% do PL alocado em CRIs, cujas características são mostradas na sequência neste relatório.

A XP Gestão permanece na análise de oportunidades de aquisições de novos ativos e eventuais giro de carteira.

Na BM&FBOVESPA foram negociados um total de R\$ 3,5 milhões em cotas no mês, média diária de cerca de R\$ 159 mil.



ENVIO DE RELATÓRIOS MENSAIS POR EMAIL

Receba os relatórios mensais dos FIIs da XP Gestão por email se cadastrando através da chave: ri@xpgestao.com.br

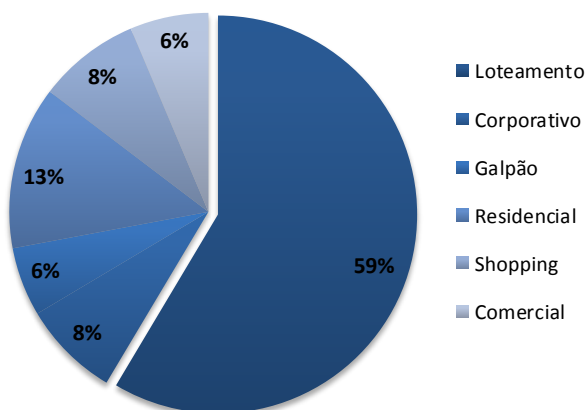
CARTEIRA DE CRIs e LCIs

Carteira de CRIs e LCIs

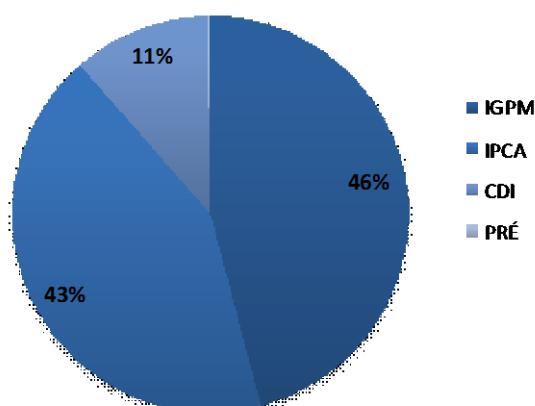
Tipo Ativo	Cod Ativo	Tipo	Cedente	Emissor / Agente Fiduciário	Volume	% do total de ativos do Fundo	Indexador	Taxa Aquisição	Duration* (anos)	Vcto	Periodicidade de Pagamento	Mês de Pagamento
CRI	12H0000804	Loteamento	Torp	Gaia/Planner	12.893.892	11,2%	IGPM	11,5%	2,40	nov-19	Anual	Início - Nov/15
CRI	11L0005713	Loteamento	Urbplan	Habitasec/BNY Mellon	10.266.111	8,9%	IPCA	12,0%	3,72	abr-23	Mensal	-
CRI	13B0006454	Loteamento	Conspar	Isec/GDC Partners	7.252.672	6,3%	IGPM	9,5%	2,58	fev-23	Mensal	-
CRI	14B0058368	Comercial	Harte	Polo/Oliveira Trust	6.563.353	5,7%	IPCA	12,0%	1,24	fev-18	Mensal	-
CRI	13H0041115	Galpão	Rojemac	Brazilian Securities/Oliveira Trust	5.771.037	5,0%	IPCA	9,3%	3,86	fev-25	Mensal	-
CRI	12L0033177	Residencial	Cameron	Cibrasec/Pentágono	5.482.115	4,7%	IGPM	9,0%	1,99	dez-19	Mensal	-
CRI	12E0031990	Shopping	Aloes	Habitasec/Pentágono	5.201.121	4,5%	IGPM	11,0%	2,74	mai-22	Mensal	-
CRI	14K0050601	Corporativo	Esser	Isec/Oliveira Trust	5.067.126	4,4%	CDI	3,0%	1,98	nov-19	Mensal	-
CRI	13E0042787	Loteamento	Ecomax	Isec/Pentágono	4.201.076	3,6%	IGPM	9,2%	1,52	jun-19	Mensal	-
CRI	13B0036124	Loteamento	Campos Belos	Habitasec/Pentágono	3.906.445	3,4%	IGPM	10,3%	1,77	mai-21	Mensal	-
CRI	12E0035783	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	3.692.544	3,2%	IPCA	10,0%	2,36	out-21	Mensal	-
CRI	10G0033154	Shopping	Aliansce	Gaia/Pentágono	3.337.193	2,9%	IGP-DI	8,0%	4,00	mai-25	Mensal	-
CRI	13A0008892	Residencial	CNL	Isec/Pentágono	3.277.209	2,8%	IGPM	9,7%	1,45	jan-19	Mensal	-
CRI	15H0698161	Residencial	Nex	Certificadora de Créditos/Pentágono	3.039.028	2,6%	CDI	5,0%	2,21	set-19	Mensal	-
CRI	15H0698669	Loteamento	BRDU	Habitasec/Oliveira Trust	2.896.089	2,5%	IPCA	11,5%	3,85	ago-25	Mensal	-
CRI	12B0035151	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	2.205.091	1,9%	IPCA	11,0%	2,37	fev-22	Mensal	-
CRI	12B0035531	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	2.153.002	1,9%	IPCA	11,0%	2,31	dez-21	Mensal	-
CRI	13L0049128	Corporativo	Vitacon	Isec/Pentágono	2.083.324	1,8%	CDI	2,8%	1,29	dez-18	Mensal	-
CRI	12B0035480	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	2.039.556	1,8%	IPCA	11,0%	2,29	jan-22	Mensal	-
CRI	13A0003720	Loteamento	BIB	Isec/Pentágono	2.008.563	1,7%	IGPM	11,5%	1,28	jan-19	Mensal	-
CRI	12B0035289	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	1.910.177	1,7%	IPCA	11,0%	2,33	dez-21	Mensal	-
CRI	12B0035313	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	1.797.429	1,6%	IPCA	11,0%	2,15	out-21	Mensal	-
CRI	14F0696242	Residencial	Colméia	Cibrasec/Pentágono	1.614.459	1,4%	IPCA	10,5%	1,34	jun-18	Trimestral	Mar / Jun / Set / Dez
CRI	12B0035534	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	1.559.253	1,3%	IPCA	11,0%	2,44	fev-22	Mensal	-
CRI	12E0013069	Loteamento	Cipasa	Gaia/Planner	1.475.777	1,3%	IGPM	9,5%	2,10	ago-21	Mensal	-
CRI	13J0024983	Corporativo	Odebrecht	Brazilian Securities/Pentágono	974.439	0,8%	CDI	113,5%	1,82	out-18	Semestral	Abr / Out
CRI	11F0039677	Residencial	Pulverizado	Brazilian Securities/Oliveira Trust	238.382	0,2%	Pré	11,8%	3,99	abr-31	Mensal	-
Total					102.906.463							

* A Duration é calculada com base nos fluxos vigentes dos CRIs, na data base deste relatório

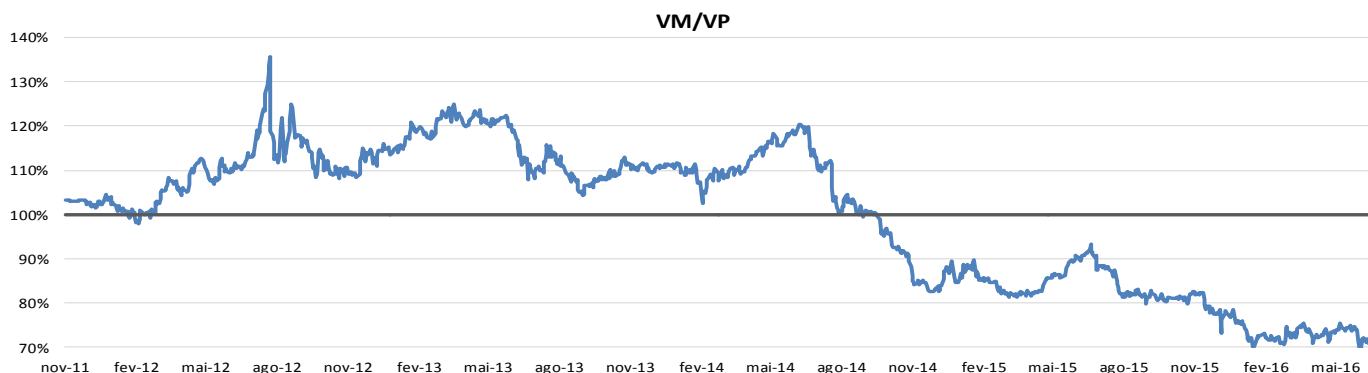
Carteira de CRIs: Concentração por Tipo



Carteira de CRIs: Concentração por Indexador



INDICADORES DE DESEMPENHO DO FUNDO



PL médio, Rentabilidade e Distribuições

PL do fundo (R\$) - média 12 meses	112.807.304
Rentabilidade XPGA11 - ult 12 meses	-7,29%
Distribuição R\$/cota acumulada - ano	5,00
Distribuição R\$/cota acumulada - 12 meses	10,25

CARTEIRA CONSOLIDADA - (30/06/2016)

CRI	102.906.463	88,5%
Fundos RF / Tit Pub / Cx	13.341.053	11,5%
	116.247.516	100,00%

RENTABILIDADE DO FUNDO

Mês	jul-15	ago-15	set-15	out-15	nov-15	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16	mai-16	jun-16
PL do fundo	109.981.466	110.534.410	110.847.470	111.255.291	111.875.037	112.583.069	113.019.210	113.688.199	114.210.798	114.875.337	115.207.440	115.609.921
Valor patrimonial/cota	104,65	105,17	105,47	105,86	106,45	107,12	107,54	108,17	108,67	109,30	109,62	110,00
Cotação em bolsa (XPGA11)*	91,39	87,35	86,50	86,02	84,31	84,00	76,03	78,24	81,94	80,97	82,00	79,49
Variação da cota na Bovespa**	-4,68%	-3,63%	-0,12%	0,37%	-0,95%	0,83%	-8,34%	4,03%	5,81%	-0,21%	2,28%	-2,11%
TIR desde o IPO (a.a.)	9,15%	8,16%	7,99%	7,94%	7,61%	7,65%	5,89%	6,52%	7,44%	7,30%	7,58%	7,12%
Volume negociado (R\$)	5.551.288	3.690.230	3.091.695	2.767.362	4.055.302	2.548.588	2.206.109	1.379.080	3.166.227	2.380.629	2.605.455	3.513.672
Distribuição/cota	0,75	0,75	0,80	0,90	1,00	1,05	0,82	0,80	0,80	0,80	0,80	0,98
Rendimento % (a.m.) *	0,82%	0,86%	0,92%	1,05%	1,19%	1,25%	1,08%	1,02%	0,98%	0,99%	0,98%	1,23%
Rendimento % (a.a.) *	9,85%	10,30%	11,10%	12,56%	14,23%	15,00%	12,94%	12,27%	11,72%	11,86%	11,71%	14,79%
NTN-B - 15/08/2020 (cupom) ***	6,54%	7,23%	7,48%	7,24%	7,48%	7,23%	6,68%	6,41%	6,43%	6,05%	6,29%	6,42%
NTN-B - 15/08/2020 (mês) ****	1,56%	-1,76%	-0,02%	2,25%	0,48%	2,71%	3,61%	2,71%	2,60%	2,32%	0,37%	0,68%
Data distribuição	14/08/2015	15/09/2015	15/10/2015	16/11/2015	14/12/2015	15/01/2016	16/02/2016	14/03/2016	14/04/2016	13/05/2016	14/06/2016	14/07/2016

Valores em R\$

* Considera cotação de fechamento do mês

** Considera o preço de fechamento ex-rendimento do mês anterior e o preço de fechamento do mês em referência

*** Cupom NTN-B: Taxa Indicativa divulgada no último dia do mês pela Anbima (a.a.)

**** Rentabilidade no mês da NTN-B - 15/08/2020 (variação do PU + fluxo de caixa)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO

Mês	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16	mai-16	jun-16
Receita CRIs	959.162	945.380	941.494	1.033.133	929.401	965.735
Receita financeira	29.856	36.647	53.102	54.788	69.421	75.077
Despesas do Fundo	125.388	124.656	111.925	127.716	123.982	117.681
Taxa de Performance	0	0	169.588	0	0	0
Resultado	863.630	857.371	713.083	960.205	874.839	923.130
Distribuição	861.798	840.778	840.778	840.778	840.778	1.029.954
Quantidade de Cotas	1.050.973	1.050.973	1.050.973	1.050.973	1.050.973	1.050.973
Distribuição (R\$/cota)	0,82	0,80	0,80	0,80	0,80	0,98

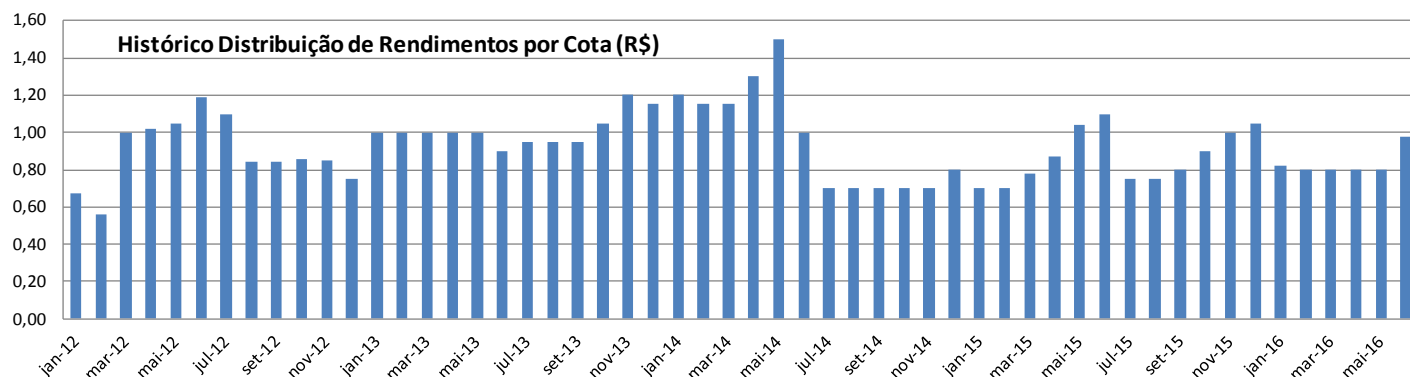
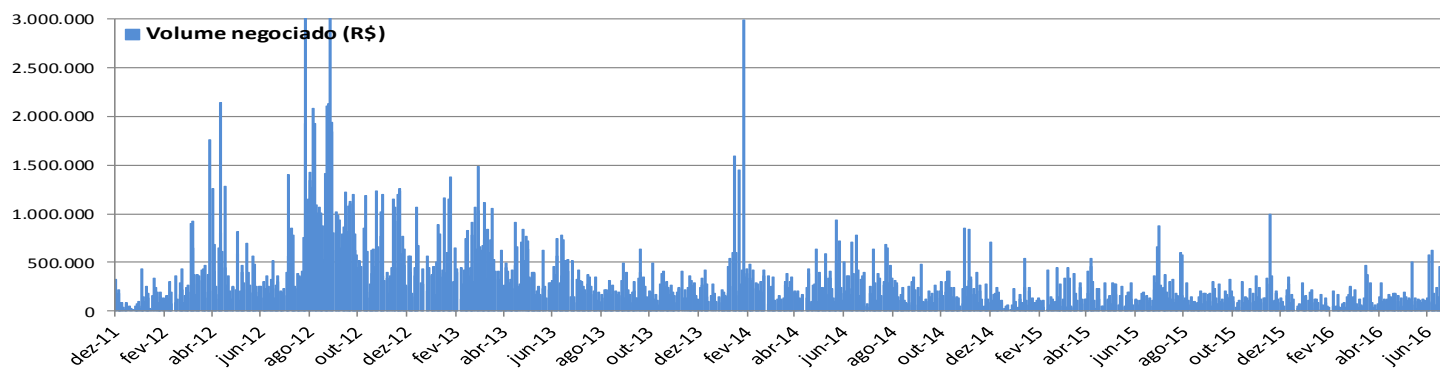
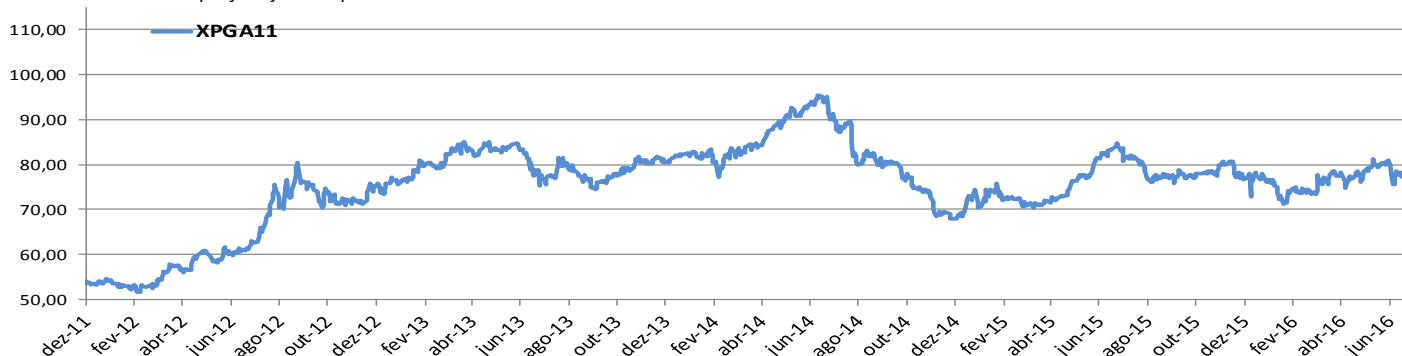
Valores em R\$

* A partir de JUL/14 o DRE informado considera estritamente regime de caixa; nos meses anteriores à JUL/14 considerava-se regime de lucro contábil

Obs: Os valores apresentados nas tabelas são gerenciais e podem apresentar variações em relação aos demonstrativos contábeis.

MOVIMENTO NA BOVESPA

Série de preços ajustada pelos rendimentos mensais



INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

Fundo: XP Gaia Lote I FII – Fundo de Investimento Imobiliário

Tipo de Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário

Gestor: XP Gestão de Recursos Ltda.

Administrador: XP Investimentos CCTVM S.A.

Custodiante, Controlador e Escriturador: Oliveira Trust DTVM

Data de início do fundo: 16/11/2011

Valor inicial da cota: R\$100,00

Taxa de Administração (inclui Custódia e Gestão): 1,1%a.a.

Taxa de performance: 20% sobre o retorno acima do Benchmark, distribuído semestralmente

Benchmark: NTN-B prazo de vencimento mais próximo de 6 anos.

Negociação das cotas: BM&FBOVESPA

Código Bovespa: XPGA11

Isin code: BRXPGACTF005



ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODERÃO TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

DATA DE INÍCIO DO MAXI RENDA FII: 16/11/2011. INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A. CNPJ N.º: 02.332.886/0001-04. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501 – 6º ANDAR – SALA 601 – RIO DE JANEIRO - RJ. DATA BASE DOMATERIAL: 30/06/2016.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPGESTAO.COM.BR OUVIDORIA XP INVESTIMENTOS CCTVM: 0800-722-3710