

Relatório do Administrador – 1º Semestre 2016

Em conformidade com o Artigo n. 39 da Instrução desta CVM n. 472, de 31 de outubro de 2008, apresentamos o relatório do administrador do Fundo de Investimento Imobiliário XP Gaia Lote I.

I – Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período.

Segue abaixo a relação dos negócios realizados pelo FII XP Gaia Lote I no 1º semestre de 2016:

DATA LIQ	FUNDO	COD ATIVO	TIPO ATIVO	C / V	QTDE	PREÇO (R\$)	FINANCEIRO (R\$)
06/01/2016	FII XP Gaia Lote I	10G0033154	CRI	C	21,00	324.110,33	6.806.316,93
05/02/2016	FII XP Gaia Lote I	14K0218631	CRI	V	9,00	333.483,15	3.001.348,35
06/05/2016	FII XP Gaia Lote I	15E00018920	LCI	V	700,00	1.010,63	707.440,69
22/06/2016	FII XP Gaia Lote I	10G0033154	CRI	V	11,00	331.995,79	3.651.953,65

II – Programa de investimentos para o semestre seguinte.

Em 30/06/2016 o Fundo apresentava uma alocação de 88,5% em CRIs, dentro do que entendemos como nível de alocação ideal para o Fundo. No segundo semestre de 2016 objetivamos a manutenção desse nível, através de compras pontuais de CRIs, com os recursos oriundos do giro da própria carteira atual.

III – Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

- a) Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentraram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

O mercado imobiliário como um todo está passando por um momento de arrefecimento das altas verificadas nos anos anteriores. A atividade econômica do país aparece como um dos principais drivers desta situação. O volume de CRIs ofertados continuam menores do que os verificados entre 2011 e 2014.

- b) As perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

Embora o cenário macroeconômico atual não seja favorável, acreditamos que o mercado FII's passou pelo momento mais volátil nos anos de 2014 e 2015 e tende a apresentar mais racionalidade nos próximos meses, mesmo com possíveis ajustes de preços no mercado imobiliário real.

- c) O valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base

na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

Relação de ativos presentes na carteira do Fundo em 30/06/2016:

TIPO ATIVO	CODIGO	EMISSION	CEDENTE	EMISSAO	VCTO	INDICE	TX	QTT	PU (R\$)	MTM (R\$)	Expos
Caixa	Caixa	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1	1.123,03	1.123,03	0,00%
CRI	10G0033154	GAIA SEC	ALIANSC	10/07/2010	10/05/2025	IGP-DI	7,95%	10	333.719,27	3.337.192,66	2,89%
CRI	11F0039677	BRAZILIAN	n.a.	13/06/2011	13/04/2031	PRÉ	11,80%	833	286,17	238.382,10	0,21%
CRI	11L0005713	HABITASEC	SCOPEL	05/12/2011	15/04/2023	IPCA	12,00%	27	380.226,33	10.266.110,88	8,88%
CRI	12B0035151	GAIA SEC	GSP	28/02/2012	28/02/2022	IPCA	11,00%	10	220.509,07	2.205.090,72	1,91%
CRI	12B0035289	GAIA SEC	GSP	28/02/2012	28/12/2021	IPCA	11,00%	10	191.017,74	1.910.177,45	1,65%
CRI	12B0035313	GAIA SEC	GSP	28/02/2012	28/10/2021	IPCA	11,00%	10	179.742,91	1.797.429,15	1,55%
CRI	12B0035480	GAIA SEC	GSP	28/02/2012	28/01/2022	IPCA	11,00%	10	203.955,63	2.039.556,28	1,76%
CRI	12B0035531	GAIA SEC	GSP	28/02/2012	28/12/2021	IPCA	11,00%	10	215.300,22	2.153.002,25	1,86%
CRI	12B0035534	GAIA SEC	GSP	28/02/2012	28/02/2022	IPCA	11,00%	10	155.925,26	1.559.252,57	1,35%
CRI	12E0013069	GAIA SEC	CIPASA	09/04/2012	20/08/2021	IGPM	9,50%	8	184.472,09	1.475.776,74	1,28%
CRI	12E0031990	HABITASEC	ALOES	28/05/2012	28/05/2022	IGPM	11,00%	12	433.426,74	5.201.120,88	4,50%
CRI	12E0035783	GAIA SEC	GSP	31/05/2012	25/10/2021	IPCA	10,00%	16	230.783,98	3.692.543,61	3,19%
CRI	12H0000804	GAIA SEC	TORP	01/08/2012	20/11/2019	IGPM	11,50%	7	1.708.158,80	11.957.111,58	10,34%
CRI	12L0033177	CIBRASEC	CAMERON	28/12/2012	28/12/2019	IGPM	9,00%	17	322.477,3246	5.482.114,52	4,74%
CRI	13A0003720	ISEC	BIB	02/01/2013	07/01/2019	IGPM	11,50%	10	200.856,34	2.008.563,41	1,74%
CRI	13A0008892	ISEC	CNL	14/01/2013	07/01/2019	IGPM	9,70%	33	99.309,37	3.277.209,17	2,83%
CRI	13B0006454	ISEC	CONSPAR	07/02/2013	07/02/2023	IGPM	9,50%	30	241.755,73	7.252.671,82	6,27%
CRI	13B0036124	HABITASEC	CAMPOS	22/02/2013	15/05/2021	IGPM	10,30%	19	205.602,38	3.906.445,17	3,38%
CRI	13E0042787	ISEC	ECOMAX	22/05/2013	07/06/2019	IGPM	9,20%	20	210.053,80	4.201.075,92	3,63%
CRI	13H0041115	BRAZILIAN	ROJEMAC	16/08/2013	18/02/2025	IPCA	9,25%	5	1.154.207,33	5.771.036,67	4,99%
CRI	13J0024983	BRAZILIAN	ODEBRECHT	11/10/2013	10/10/2018	CDI	113,50%	3	324.813,02	974.439,06	0,84%
CRI	13L0049128	ISEC	VITACON	19/12/2013	07/12/2018	CDI	2,80%	10	208.332,42	2.083.324,22	1,80%
CRI	14B0058368	POLO	OCEANIC	12/02/2014	22/02/2018	IPCA	12,00%	16	242.367,50	3.877.880,02	3,35%
CRI	14F0696242	CIBRASEC	COLMÉIA	11/06/2014	11/06/2018	IPCA	10,50%	2	807.229,46	1.614.458,92	1,40%
CRI	14K0050601	ISEC	ESSER	05/11/2014	05/11/2019	CDI	3,00%	15	337.808,43	5.067.126,47	4,38%
CRI	15H0698161	SEC DE CRÉDITOS	NEX	27/08/2015	05/09/2019	CDI	5,00%	3	1.013.009,42	3.039.028,25	2,63%
CRI	15H0698669	HABITASEC	BRDU	24/08/2015	14/08/2025	IPCA	11,50%	10	289.608,90	2.896.089,02	2,51%
Fundos RF	Fundos DI	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1	13.339.929,48	13.339.929,48	11,54%
Pagar/Receb	Pagar/Receb	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1	2.984.658,51	2.984.658,51	2,58%

Resumo da carteira em 30/06/2016:

RESUMO CARTEIRA		
CRI	102.268.868,01	88,5%
Fundos RF	13.339.929,48	11,5%
Caixa	1.123,03	0%
TOTAL	115.609.920,52	100%

IV – Relação dos Encargos e Obrigações Contraídas no Exercício

	2015		2014	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Taxa de administração e performance	697	0,64%	962	0,93%
Serviços técnicos especializados	708	0,65%	452	0,43%
CVM	24	0,02%	23	0,02%
Outras Despesas Administrativas	125	0,11%	23	0,02%
Taxa de custódia	58	0,05%	20	0,02%
Despesas tributárias	101	0,09%	17	0,02%
Total:	1.713	1,56%	1.497	1,44%
Patrimônio Líquido Médio	109.659		103.938	

XP Gaia Lote I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método direto

Período de 01 de Janeiro a 30 de Junho de 2016

(Em milhares de Reais)

Fluxo de caixa das atividades operacionais

Compra de cotas de fundo de investimento - ICVM 409	(56.257)
Venda de cotas de fundo de investimento - ICVM 409	50.992
Compra de títulos privados	(6.806)
Vendas de títulos privados	715
Rendimentos de juros de títulos privados	17.723
Pagamentos de taxa de administração e performance	(259)
Despesas tributárias	(42)
Pagamento de outras despesas administrativas	(739)

Caixa líquido das atividades operacionais	5.327
--	--------------

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Rendimentos distribuídos	(5.327)
--------------------------	---------

Caixa líquido das atividades de financiamento	(5.327)
--	----------------

Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa

	-
Caixa e equivalentes de caixa - início	1
Caixa e equivalentes de caixa - final	1

Aumento/Diminuição de caixa e equivalentes de caixa	-
--	----------