

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:

O Fundo adquiriu três papéis (CRI) no mercado secundário, são eles: (i) GSP 11F0031266, (ii) Brookfield (11F00422260) e MRV (16C0207926) e aumentou a posição em mais dois papéis (i) GSP e (ii) Ecomax (12E0035783). As aquisições totalizaram R\$ 16,2MM.

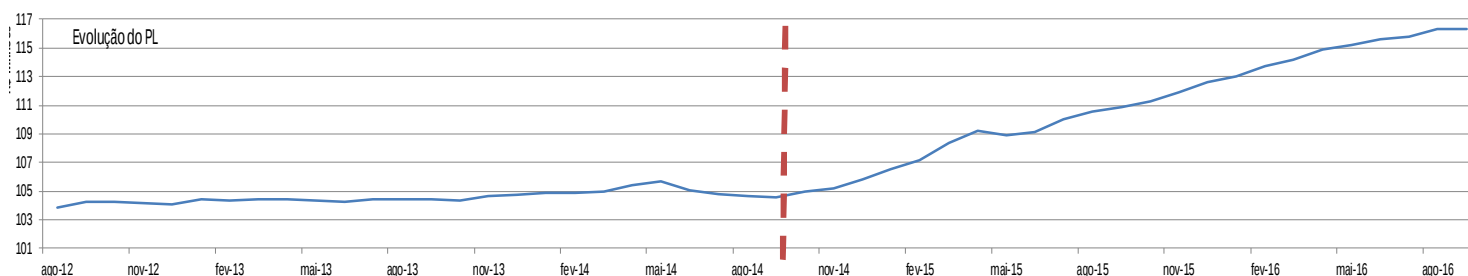
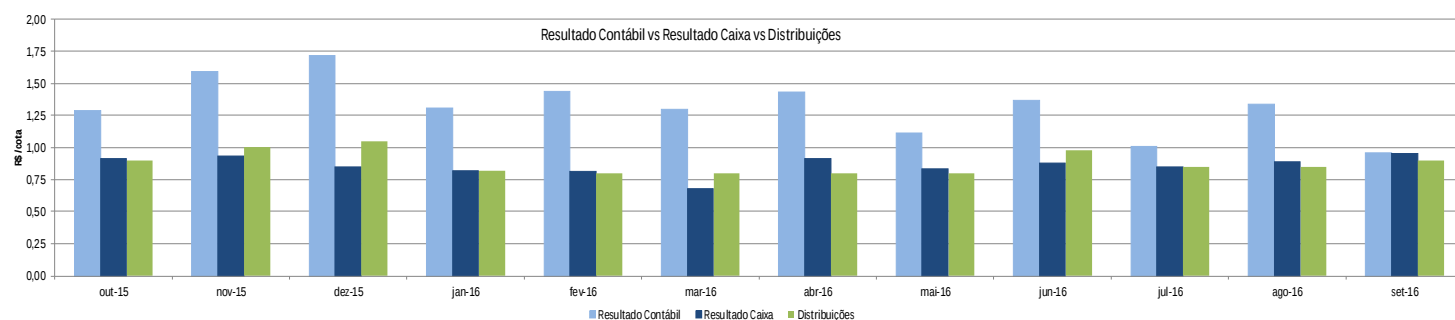
No mês de set/2016 o Fundo zerou a posição no CRI Colmeia (14F0696242), gerando rentabilidade nominal (TIR) e volume financeiro de 20%a.a e R\$ 1,5MM, respectivamente.

Status dos CRIs:

CRI Harte (14B0058368): Não houve movimentos relevantes nessa carteira. A equipe de gestão continua, em conjunto aos demais detentores do CRI, trabalhando a comercialização do imóvel lastro do mesmo.

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

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



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

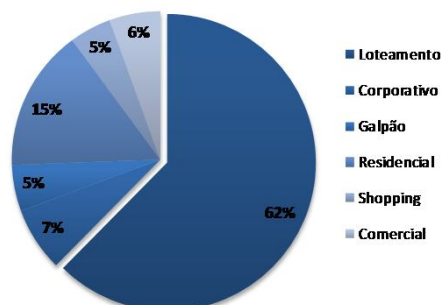
> CARTEIRA DE CRIs e LCIs

Carteira de CRIs e LCIs

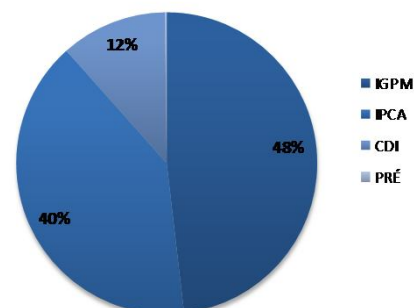
Tipo Ativo	Cod Ativo	Tipo	Cedente	Emissor / Agente Fiduciário	Volume	% do total de ativos do Fundo	Localização	Indexador	Taxa Aquisição	Duration* (anos)	Vcto	Periodicidade de Pagamento
CRI	12H0000804	Loteamento	Torp	Gaia/Planner	12.999.380	10,8%	Sudeste	IGPM	11,5%	2,15	nov-19	Anual
CRI	11L0005713	Loteamento	Urbplan	Habitasec/BNY Mellon	10.332.229	8,9%	Sudeste	IPCA	12,0%	3,63	abr-23	Mensal
CRI	13E0042787	Loteamento	Ecomax	Isec/Pentágono	10.002.953	8,6%	Nordeste	IGPM	9,2%	1,38	jun-19	Mensal
CRI	13B0006454	Loteamento	Conspar	Isec/GDC Partners	7.091.994	6,1%	Sudeste	IGPM	9,5%	2,50	fev-23	Mensal
CRI	12E0035783	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	6.929.318	6,0%	Sudeste	IPCA	10,0%	2,28	out-21	Mensal
CRI	14B0058368	Comercial	Harte	Polo/Oliveira Trust	6.339.697	2,9%	Sudeste	IPCA	12,0%	1,55	fev-18	Mensal
CRI	12L0033177	Residencial	Cameron	Cibrasec/Pentágono	5.776.347	5,0%	Nordeste	IGPM	9,0%	2,35	dez-19	Mensal
CRI	13H0041115	Galpão	Rojemac	Brazilian Securities/Oliveira Trust	5.734.518	4,9%	Sudeste	IPCA	9,3%	3,76	fev-25	Mensal
CRI	12E0031990	Shopping	Aloes	Habitasec/Pentágono	5.172.183	4,4%	Sudeste	IGPM	11,0%	2,63	mai-22	Mensal
CRI	14K0050601	Corporativo	Esser	Isec/Oliveira Trust	5.067.126	4,4%	Sudeste	CDI	3,0%	1,74	nov-19	Mensal
CRI	13B0036124	Loteamento	Campos Belos	Habitasec/Pentágono	3.749.328	3,2%	Nordeste	IGPM	10,3%	1,67	mai-21	Mensal
CRI	13A0008892	Residencial	CNL	Isec/Pentágono	3.132.165	2,7%	Sudeste	IGPM	9,7%	1,34	jan-19	Mensal
CRI	15H0698161	Residencial	Nex	Certificadora de Créditos/Pentágono	3.039.028	2,6%	Sul	CDI	5,0%	1,98	set-19	Mensal
CRI	15H0698669	Loteamento	BRDU	Habitasec/Oliveira Trust	2.869.700	2,5%	Centro Oeste	IPCA	11,5%	3,80	ago-25	Mensal
CRI	11F0042226	Residencial	Brookfield	Gaia/Pentágono	2.373.457	2,0%	Multi Regional	IGPM	11,5%	3,95	jun-30	Mensal
CRI	11F0031266	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	2.362.454	2,0%	Sudeste	IPCA	10,0%	3,95	fev-19	Mensal
CRI	12B0035151	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	2.115.482	1,8%	Sudeste	IPCA	11,0%	2,29	fev-22	Mensal
CRI	12B0035531	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	2.085.331	1,8%	Sudeste	IPCA	11,0%	2,23	dez-21	Mensal
CRI	16C0207926	Residencial	MRV	Apicesecuri/Oliveira Trust	2.005.658	1,7%	Centro Oeste	CDI	1,8%	3,95	mar-18	Mensal
CRI	12B0035480	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	1.939.858	1,7%	Sudeste	IPCA	11,0%	2,24	jan-22	Mensal
CRI	13L0049128	Corporativo	Vitacon	Isec/Pentágono	1.881.671	1,6%	Sudeste	CDI	2,8%	1,16	dez-18	Mensal
CRI	13A0003720	Loteamento	BIB	Isec/Pentágono	1.878.929	1,6%	Nordeste	IGPM	11,5%	1,18	jan-19	Mensal
CRI	12B0035289	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	1.817.597	1,6%	Sudeste	IPCA	11,0%	2,27	dez-21	Mensal
CRI	12B0035313	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	1.705.702	1,5%	Sudeste	IPCA	11,0%	2,09	out-21	Mensal
CRI	12E0013069	Loteamento	Cipasa	Gaia/Planner	1.563.524	1,3%	Sudeste	IGPM	9,5%	2,01	ago-21	Mensal
CRI	12B0035534	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	1.513.314	1,3%	Sudeste	IPCA	11,0%	2,35	fev-22	Mensal
CRI	16F0132354	Residencial	neron Super-Sêr	Cibrasec/Pentágono	1.035.397	0,9%	Nordeste	IGPM	16,0%	1,38	dez-17	Mensal
CRI	13J0024983	Corporativo	Odebrecht	Brazilian Securities/Pentágono	1.013.386	0,9%	Sudeste	CDI	113,5%	1,52	out-18	Semestral
CRI	11F0039677	Residencial	Pulverizado	Brazilian Securities/Oliveira Trust	216.278	0,2%	Multi Regional	Pré	11,8%	3,95	abr-31	Mensal
Total					113.744.005							

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

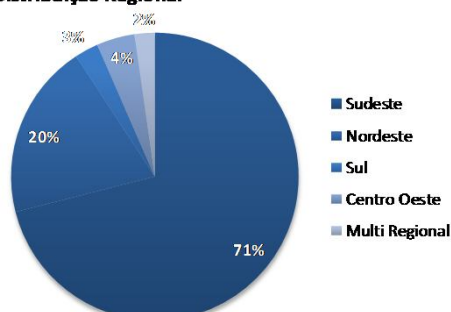
Carteira de CRIs: Concentração por Tipo



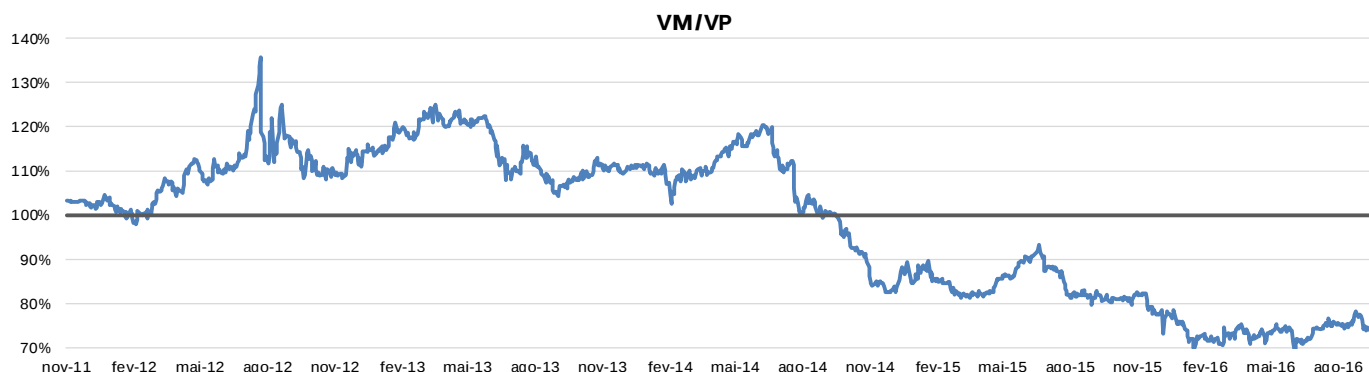
Carteira de CRIs: Concentração por Indexador



Distribuição Regional



INDICADORES DE DESEMPENHO DO FUNDO



PL médio, Rentabilidade e Distribuições

PL do fundo (R\$) - média 12 meses	114.229.003
Rentabilidade XPGA11 - ult 12 meses	9,03%
Distribuição R\$/cota acumulada - ano	7,60
Distribuição R\$/cota acumulada - 12 meses	10,55

CARTEIRA CONSOLIDADA - (30/09/2016)

CRI	113.744.005	97,4%
Fundos RF / Tit Pub / Cx	3.061.403	2,6%
	116.805.408	100,00%

RENTABILIDADE DO FUNDO

Mês	out-15	nov-15	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16	mai-16	jun-16	jul-16	ago-16	set-16
PL do fundo	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	115.775.716	116.293.254	116.354.762
Valor patrimonial/cota	105,86	106,45	107,12	107,54	108,17	108,67	109,30	109,62	110,00	110,16	110,65	110,71
Cotação em bolsa (XPGA11)*	86,02	84,31	84,00	76,03	78,24	81,94	80,97	82,00	79,49	84,34	84,50	83,00
Variação da cota na Bovespa**	0,37%	-0,95%	0,83%	-8,34%	4,03%	5,81%	-0,21%	2,28%	-2,11%	7,43%	1,21%	-0,78%
TIR desde o IPO (a.a.)	7,94%	7,61%	7,65%	5,89%	6,52%	7,44%	7,30%	7,58%	7,12%	8,21%	8,29%	8,06%
Volume negociado (R\$)	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	2.973.375	2.154.615	4.384.028
Distribuição/cota	0,90	1,00	1,05	0,82	0,80	0,80	0,80	0,80	0,98	0,85	0,85	0,90
Rendimento % (a.m.) *	1,05%	1,19%	1,25%	1,08%	1,02%	0,98%	0,99%	0,98%	1,23%	1,01%	1,01%	1,08%
Rendimento % (a.a.) *	12,56%	14,23%	15,00%	12,94%	12,27%	11,72%	11,86%	11,71%	14,79%	12,09%	12,07%	13,01%
NTN-B - 15/08/2020 (cupom) ***	7,24%	7,48%	7,23%	6,68%	6,41%	6,43%	6,05%	6,29%	6,42%	6,20%	6,16%	5,96%
NTN-B - 15/08/2020 (mês) ****	2,25%	0,48%	2,71%	3,61%	2,71%	2,60%	2,32%	0,37%	0,68%	1,62%	1,22%	1,47%
Data distribuição	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	12/08/2016	15/09/2016	17/10/2016

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	abr-16	mai-16	jun-16	jul-16	ago-16	set-16
Receita CRIs	1.033.133	929.401	965.735	965.128	900.060	1.079.670
Receita financeira	54.788	69.421	75.077	132.577	148.505	60.893
Despesas do Fundo	127.716	123.982	117.681	137.608	118.877	136.657
Taxa de Performance	0	0	0	0	0	0
Resultado	960.205	874.839	923.130	960.097	929.688	1.003.906
Distribuição	840.778	840.778	1.029.954	893.327	893.327	945.876
Quantidade de Cotas	1.050.973	1.050.973	1.050.973	1.050.973	1.050.973	1.050.973
Distribuição (R\$/cota)	0,80	0,80	0,98	0,85	0,85	0,90

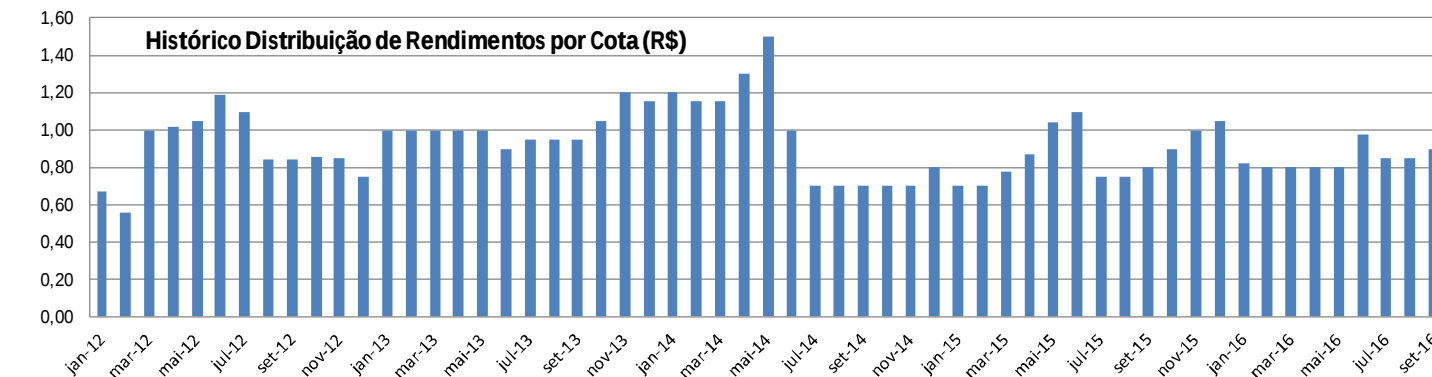
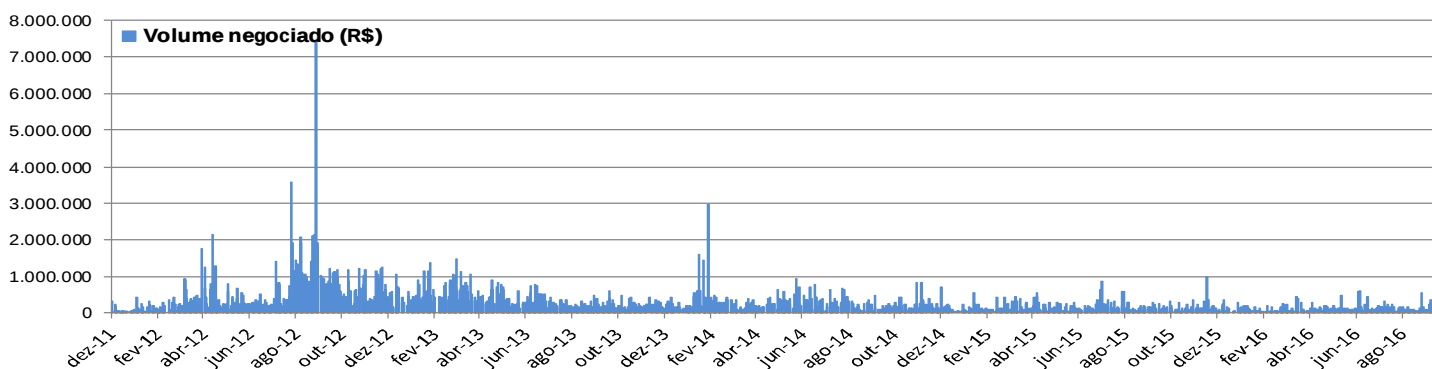
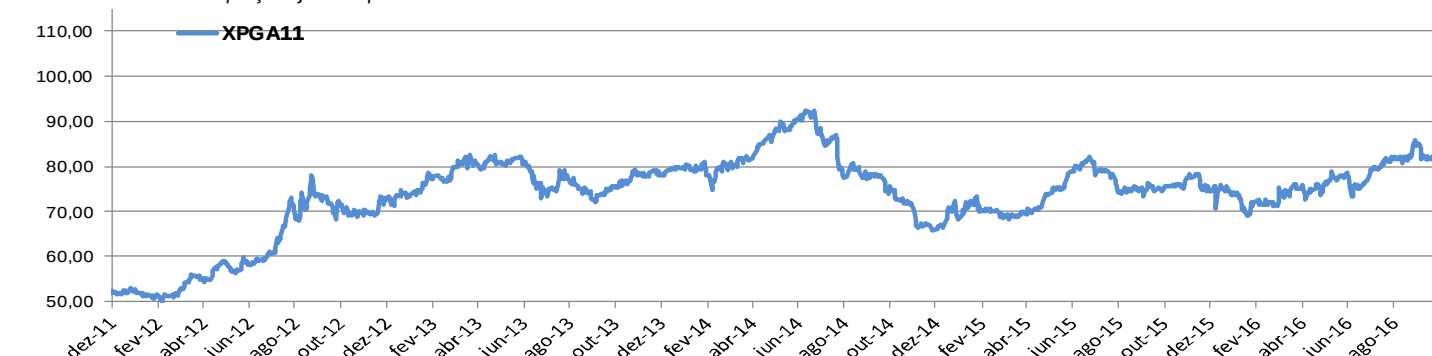
Valores em R\$

* 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 DTM

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 OBTIVER 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 XP GAIA LOTE I 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: 30/09/2016.

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