

**XP Gaia Lote I - Fundo de
Investimento Imobiliário – FII**

(CNPJ: 13.811.400/0001-29)

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

Demonstrações financeiras

Relatório dos auditores independentes

sobre as demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2015

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	2
Balancos patrimoniais	4
Demonstrações dos resultados	5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstrações dos fluxos de caixa	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras	8



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e ao Cotista
XP Gaia Lote I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela XP Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Gaia Lote I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015, e as respectivas demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



XP Gaia Lote I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela XP Corretora de Câmbio,
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

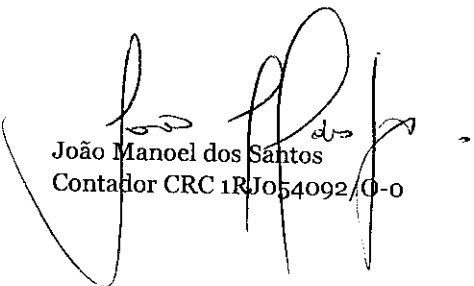
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do XP Gaia Lote I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2015 e o desempenho das suas operações do exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Ênfase

Conforme mencionado na Nota 11, a Assembleia Geral de Cotistas de 24 de junho de 2015 deliberou a transferência da administração do Fundo da Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para XP Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., com efetivação a partir do fechamento do dia 21 de julho de 2015. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Rio de Janeiro, 1 de junho de 2016


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5 "F" RJ


João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0

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.)

Balanço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	2015 R\$ mil	% sobre PL	2014 R\$ mil	% sobre PL
Circulante					
Disponibilidades					
Bancos		<u>1</u>	<u>0,00</u>	<u>685</u>	<u>0,65</u>
		1	0,00	685	0,65
Ativos de natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de investimento - ICVM 409/555	4	<u>7.746</u>	<u>6,88</u>	<u>1.651</u>	<u>1,57</u>
		7.746	6,88	1.651	1,57
Ativos de natureza imobiliária					
Letras de crédito imobiliário - LCI	5i	<u>12.141</u>	<u>10,78</u>	<u>1.680</u>	<u>1,60</u>
		706	0,63	1.519	1,45
Certificado de recebíveis imobiliários	5ii	10.791	9,58	-	0,00
Outros créditos		644	0,57	161	0,15
Não Circulante					
Certificados de recebíveis imobiliários	5	<u>94.124</u>	<u>83,60</u>	<u>102.022</u>	<u>97,14</u>
		74.710	66,36	102.022	97,14
Certificados de recebíveis imobiliários - Vencido		20.098	17,85	-	0,00
Provisão para perdas		(684)	(0,61)	-	0,00
Total do Ativo		<u><u>114.012</u></u>	<u><u>101,26</u></u>	<u><u>106.038</u></u>	<u><u>100,96</u></u>
Passivo					
Circulante					
Valores a pagar					
Rendimentos a distribuir		<u>1.429</u>	<u>1,26</u>	<u>1.008</u>	<u>0,96</u>
		1.104	0,98	841	0,80
Taxa de administração e performance		185	0,16	100	0,10
Outros		140	0,12	67	0,06
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		<u>112.583</u>	<u>100,00</u>	<u>105.030</u>	<u>100,00</u>
		107.693	95,66	107.693	102,54
Gastos relacionados à emissão de cotas		(4.348)	(3,86)	(4.348)	(4,14)
Lucros acumulados		9.238	8,20	1.685	1,60
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		<u><u>114.012</u></u>	<u><u>101,26</u></u>	<u><u>106.038</u></u>	<u><u>100,96</u></u>

As notas explicativas da administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

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 do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de reais)

	<u>NOTAS</u>	2015	2014
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	5i	350	174
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	5ii	19.179	14.675
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária		19.529	14.849
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de investimento - ICMV 409/555	4	511	316
Operações compromissadas		120	5
Outras rendas operacionais		78	-
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária		709	320
Despesas operacionais	10	(1.713)	(1.497)
Despesas tributárias		(101)	(17)
Despesas com taxa de administração e performance		(697)	(962)
Despesa com serviços técnicos especializados		(708)	(452)
Despesas com serviços de custódia		(58)	(20)
Taxa de fiscalização - CVM		(24)	(23)
Outras despesas		(125)	(23)
Lucro líquido do exercício		18.525	13.672
Quantidade de cotas ao final do exercício		1.050.973	1.050.973
Lucro por cota - Em reais		17,63	13,01

As notas explicativas da administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

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 das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Gastos relacionados à emissão de cotas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2013	107.693	(4.348)	1.413	104.758
Lucro líquido do exercício	-		13.672	13.672
Distribuição de rendimentos	-		(13.400)	(13.400)
Saldos em 31 de dezembro de 2014	107.693	(4.348)	1.685	105.030
Lucro líquido do exercício	-		18.525	18.525
Distribuição de rendimentos	-		(10.972)	(10.972)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	107.693	(4.348)	9.238	112.583

As notas explicativas da administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	2015	2014
Compra/venda de cotas de fundo de investimento - ICVM 409/555	(5.602)	4.731
Operações compromissadas	120	-
Compra de títulos privados	(12.718)	(25.882)
Venda/resgate de títulos privados	30.111	36.355
Pagamentos de taxa de administração e performance	(612)	(1.430)
Demais pagamentos e recebimentos	(1.274)	(531)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	10.025	13.243
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Rendimentos distribuídos	(10.709)	(12.559)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(10.709)	(12.559)
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(684)	684
Caixa e equivalentes de caixa - início	685	1
Caixa e equivalentes de caixa - final	1	685
AUMENTO/DIMINUIÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(684)	684

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras

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.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O XP Gaia Lote I - Fundo de Investimento Imobiliário – FII, iniciou suas atividades em 16 de novembro de 2011. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 1º de dezembro de 2011 realizando sua primeira integralização de cotas em 11 de novembro de 2011.

O Fundo tem objetivo de proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, através da aplicação exclusiva de seus recursos na aquisição dos ativos imobiliários de acordo com os critérios de elegibilidade dos ativos, com critérios de concentração por ativo e critérios de concentração por emissor, durante a totalidade do prazo de duração do Fundo.

O Fundo é destinado ao público em geral e possui suas cotas negociadas em bolsa de valores.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do comitê de investimentos, do consultor imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Para fins de apresentação no balanço patrimonial, os saldos dos instrumentos financeiros classificados como “para negociação” são apresentados no ativo circulante, independente do vencimento dos títulos.

a. Autorização para emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015 tiveram sua emissão autorizada pela administração em 31 de maio de 2016, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

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.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3 Principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende à apuração do valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

c. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração e apresentação

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. São reconhecidos inicialmente pelo valor justo de aquisição e remensurados ao valor justo periodicamente. Esta categoria está composta por cotas de fundos de investimento e instrumentos financeiros de natureza imobiliária.

Ativos mantidos até o vencimento: devem ser registrados títulos e valores mobiliários quando, na data da aquisição, houver intenção do Gestor e do Administrador do Fundo em preservar volume de aplicações compatível com a manutenção de tais ativos na carteira do Fundo até o vencimento, esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução ao seu valor recuperável.

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.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A reclassificação dos ativos entre as categorias deve ser realizada imediatamente caso seja constatada alteração nos parâmetros que levaram à classificação original na aquisição, observando-se que na hipótese de transferência da categoria ativos mantidos até o vencimento para a categoria ativos para negociação, os ganhos e perdas não realizados devem ser reconhecidos imediatamente no resultado do período.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM no 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

Nível 3 - se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3.

Disponibilidades: são ativos de liquidez imediata e estão representadas pelos saldos de caixa e depósitos à vista.

d. Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido.

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.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

e. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional.

Em 31 de dezembro de 2015, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pelas contas correntes bancárias no montante de R\$1.

f. Avaliação do valor recuperável dos ativos financeiros (teste de *impairment*)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos classificados como mantidos até o vencimento com o objetivo de avaliar eventos que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para ajuste ao valor recuperável.

g. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

h. Estimativas e julgamento contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Cotas de fundos de investimento

Exercício	Fundo	Quantidade de cotas	Valor da cota	Valor de mercado
2015	O.T. Saga FI LP TP Referenciado DI	5.783	1.339,35	7.446
2014	XP Referenciado Fundo de Investimento Referenciado DI	1.236.635	1,34	1.651

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.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O patrimônio dos fundos OT Saga FI LP TP Referenciado DI e XP Referenciado Fundo de Investimento referenciado DI são constituídos preponderantemente por títulos públicos federais e títulos de renda fixa indexados ao CDI. Ambos os fundos possuem liquidez imediata (D+0) tanto para aplicações quanto para resgates.

5 Ativos de natureza imobiliária - aplicações financeiras

a. Títulos renda fixa

i. Letras de Crédito Imobiliárias – mantidas até o vencimento

Em 31 de dezembro de 2015, o Fundo possui uma Letra de Crédito Imobiliário, cujas características se encontram descritas abaixo:

Emissor	Quantidade	Valor	Remuneração
Banco ABC	700	706	96% CDI

A Letra de Crédito Imobiliário está atualizada pela variação do respectivo indexador do papel, considerando ser este o valor equivalente ao valor justo.

ii. Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), de acordo com a sua classificação, estão a seguir relacionados:

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. CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Emissor	Código	Características	Tx de juros	Indexador	Garantia	Rating	Emissão	Vencimento	Quantidade	Saldo Contábil	Classificação Contábil (*)
BRAZILIAN SEC	11F0039677	242ª série 1ª emissão	11,80%	Pré	3,4	A FITCH	13/06/2011	13/04/2031	833	291	[a]
HABITASEC	11L0005713	4ª série 2ª emissão	15,00%	IPCA	2,3,4	N/A	05/11/2011	15/04/2023	27	10.591	[a]
GAIA	12B0035151	13ª série 5ª emissão	11,00%	IPCA	1,2	N/A	28/02/2012	28/02/2022	10	2.307	[a]
GAIA	12B0035289	14ª série 5ª emissão	11,00%	IPCA	1,2	N/A	28/02/2012	28/12/2021	10	1.991	[a]
GAIA	12B0035313	15ª série 5ª emissão	11,00%	IPCA	1,2	N/A	28/02/2012	28/10/2021	10	1.928	[a]
GAIA	12B0035480	16ª série 5ª emissão	11,00%	IPCA	1,2	N/A	28/02/2012	28/01/2022	10	2.145	[a]
GAIA	12B0035531	17ª série 5ª emissão	11,00%	IPCA	1,2	N/A	28/02/2012	28/12/2021	10	2.235	[a]
GAIA	12B0035534	18ª série 5ª emissão	11,00%	IPCA	1,2	N/A	28/02/2012	28/02/2022	10	1.594	[a]
GAIA	12E0013069	21ª série 5ª emissão	9,50%	IGPM	1,2	N/A	11/05/2012	20/08/2021	8	1.576	[a]
HABITASEC	12E0031990	9ª série 1ª emissão	12,04%	IGPM	3,5	BB+ SR Rating	28/05/2012	28/05/2022	12	5.078	[a]
GAIA	12E0035783	29ª série 5ª emissão	10,00%	IPCA	1,3	N/A	31/05/2012	25/10/2021	16	3.881	[a]
GAIA	12H0000804	33ª série 5ª emissão	11,50%	IGPM	4	N/A	01/08/2012	20/11/2019	7	13.119	[a]
CIBRASEC	12L0033177	188ª série 2ª emissão	9,00%	IGPM	1,3	N/A	28/12/2012	28/12/2019	17	4.725	[a]
ISEC SECURITIZADORA	13A003720	1ª série 1ª emissão	11,50%	IGPM	1,3	N/A	02/01/2013	07/01/2019	10	2.227	[a]
ISEC SECURITIZADORA	13A0008892	2ª série 1ª emissão	9,70%	IGPM	1,3	N/A	14/01/2013	07/01/2019	33	3.679	[a]
ISEC SECURITIZADORA	13B0006454	1ª série 2ª emissão	9,50%	IGPM	1,3	N/A	07/02/2013	07/02/2023	30	7.502	[a]
HABITASEC	13B0036124	21ª série 1ª emissão	10,30%	IGPM	1,4	N/A	02/02/2013	15/05/2021	19	4.163	[a]
ISEC SECURITIZADORA	13E0042787	3ª série 1ª emissão	9,20%	IGPM	1,3	N/A	22/05/2013	07/06/2019	20	4.709	[a]
BRAZILIAN SEC	13H0041115	319ª série 1ª emissão	9,25%	IPCA	4	N/A	16/08/2013	18/02/2025	5	5.727	[b]
BRAZILIAN SEC	13J0024983	330ª série 1ª emissão	112,00% DI	CDI	N/A	N/A	10/10/2013	11/10/2018	3	974	[a]
ISEC SECURITIZADORA	13L0049128	6ª série 1ª emissão	2,80%	CDI	1,4	N/A	19/12/2013	07/12/2018	10	2.480	[a]
POLO CAPITAL	14B0058368	20ª série 1ª emissão	12,00%	IPCA	4	N/A	19/02/2014	22/02/2018	16	6.979	[a]
CIBRASEC	14F0696242	219ª série 2ª emissão	10,50%	IPCA	5	N/A	11/06/2014	11/06/2018	2	1.658	[a]
ISEC SECURITIZADORA	14K0050601	3ª série 3ª emissão	3,00%	CDI	1,4	AA- LR Rating	05/11/2014	05/11/2019	15	5.064	[b]
BRAZILIAN SEC	14K0218631	356ª série 1ª emissão	1,40%	CDI	N/A	N/A	28/11/2014	28/11/2016	9	3.007	[a]
SCCI SEC	15H0698161	16ª série 1ª emissão	5,00%	CDI	4,5	A SR Rating	27/08/2015	05/09/2019	3	3.037	[a]
HABITASEC	15H0698669	58ª série 1ª emissão	11,50%	IPCA	N/A	N/A	24/08/2015	14/08/2025	10	2.934	[a]
TOTAL										105.599	

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.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Mantidos até o vencimento: R\$ 94.808

Mantidos para negociação: R\$ 10.791

Total: R\$ 105.599

(*) Classificação contábil:

[a] Mantidos até o vencimento

[b] Mantidos para negociação

Garantias:

1. Cessão fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
2. Aval, nos termos da Cédula de Crédito Bancário de acordo com o Termo de Securitização;
3. Fundo de reserva
4. Alienação fiduciária dos imóveis
5. Alienação fiduciária de cotas de SPE

As informações mais detalhadas sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis no site das securitizadoras.

Em 31 de dezembro de 2015 os Certificado de Recebíveis Imobiliários dos emissores Polo Capital (código 14B0058368) e Gaia (Código 12H0000804), totalizando R\$ 20.098, apresentam parcelas vencidas de R\$ 2.191 e R\$ 2.410, respectivamente. Tendo em vista que os CRIs apresentam garantias reais através de alienação fiduciária de imóveis e de cotas de SPE, respectivamente, e que possuem valor de execução suficientes para suportar um valor substancial do saldo devedor, o gestor e a administradora entendem que em 31 de dezembro de 2015 a possibilidade de alteração do fluxo de caixa esperado para esses títulos contempla uma redução de aproximadamente R\$ 684, os quais foram objeto de registro de provisão para perdas para ajuste ao valor provável de realização.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e de logística, de oscilações de valor do(s) imóveis, bem como risco de crédito relacionado aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

O Administrador e o Gestor utilizam no gerenciamento desses riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos, monitoramento de informações, laudos técnicos e informações de mercado que afetam o desempenho dos ativos que compõem a carteira, bem como modelos de gestão de ativos que se traduzem em processos de investimento e de avaliação dos riscos, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Adicionalmente, o Administrador e o Gestor acompanham a gestão da governança corporativa dos empreendimentos imobiliários.

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.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e desta forma, apesar do Administrador e do Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e seus cotistas.

b. Fatores de Risco

I. Liquidez Reduzida das Cotas:

Apesar das cotas do Fundo poderem ser negociadas em bolsa, o mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há qualquer garantia de que existirá no futuro liquidez no mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

II. Restrições ao Resgate de Cotas:

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, razão pela qual o resgate integral de suas Cotas é permitido apenas (i) na sua liquidação que poderá ocorrer a qualquer momento, a critério do Gestor, ou (ii) em virtude de sua liquidação deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas nos termos do seu Regulamento. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de “Liquidez Reduzida das Cotas” descrito no item “I” acima.

III. Fatores Macroeconômicos Relevantes:

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Instituição Administradora e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

IV. Riscos do Prazo:

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.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Os CRI, LCI e LH objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Imobiliários do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Desta forma, mesmo nas hipóteses de os Ativos Imobiliários virem a não sofrer qualquer evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento no Fundo.

V. Risco de Mercado:

Sem prejuízo dos Riscos do Prazo citado acima, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (Comitê de Política Monetária - COPOM), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, caso aplicável, que compõem a carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, caso aplicável, integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Imobiliários de acordo com os Critérios de Concentração previsto no Regulamento do Fundo, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Imobiliários, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo. Nestes casos, a Instituição Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos Imobiliários do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

VI. Risco de Crédito:

Consiste no risco de inadimplemento dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Imobiliários que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como da insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Imobiliários,

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.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

VII. Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI:

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à tal operação.

Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

VIII. Risco Tributário:

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos de investimento imobiliário estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

IX. Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez.

Durante a totalidade do prazo de duração do Fundo, este poderá manter até 30% (trinta por cento) do seu patrimônio aplicado em Ativos de Liquidez. Assim, é possível que o Fundo mantenha parcela preponderante do seu patrimônio aplicada nos Ativos de Liquidez e tais ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, têm rentabilidade inferior ao Benchmark do Fundo e podem afetar negativamente a sua rentabilidade.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez de natureza não imobiliária, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato também poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

X. Cobrança dos Ativos Imobiliários, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.

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.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos Ativos Imobiliários, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aporem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Imobiliários, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Instituição Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Instituição Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário, o Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Conseqüentemente, conforme descrito neste Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

XI. Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário:

Na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Instituição Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderão afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade esperada pelos Cotistas quando da realização do investimento no Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii”, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários do Fundo será realizada de forma favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XII. Risco de Amortização Antecipada das Cotas:

As Cotas do Fundo estão sujeitas a eventos de amortização antecipada total ou parcial, conforme previsto na Cláusula 14 do Regulamento do Fundo.

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.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XIII. Risco de Conflito de Interesses:

A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos Imobiliários cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Consultor Imobiliário ou pessoa jurídica a este ligada. Ocorre que o Consultor Imobiliário apresentará Ativos Imobiliários ao Gestor, que caso avalie que tais Ativos Imobiliários atendem a Política de Investimentos do Fundo, indicará tais ativos à aquisição pela Instituição Administradora, que por sua vez deverá adquiri-los. Esta situação pode ensejar uma situação de conflito de interesses.

XIV. Risco Relativo à Concentração e Pulverização:

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

XV. Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos prospectos de oferta das Cotas:

Os prospectos contém e/ou conterão, em suas datas, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações dos prospectos de oferta das Cotas tenham ou venham a ser obtidas (conforme o caso) de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.

XVI. O Fundo pode vir a precisar de capital adicional no futuro, através da emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista:

O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas poderão ter as suas participações no Fundo diluídas.

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.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

XVII. Risco de Inexistência de Quorum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas:

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quorum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quorum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

XVIII. Risco Jurídico:

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de *stress* poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

XIX. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos:

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários, nos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Instituição Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado à instituição administradora, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo realizar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

8 Patrimônio Líquido

As cotas do fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão a forma escritural e serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o escriturador de cotas.

Todas as cotas terão direito de voto, atribuindo iguais direitos e obrigações aos seus titulares.

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.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a. Emissão

O Fundo poderá vir a emitir até 5.000.000 de cotas, sendo certo que cada nova emissão deverá ser aprovada em assembleia geral de cotistas do Fundo, na forma prevista no regulamento.

Em 11 de novembro de 2011, foram emitidas 401.934 cotas que foram totalmente subscritas e integralizadas no valor total de R\$ 40.193. Em 29 de agosto de 2012, foi realizada uma segunda emissão de cotas, perfazendo um total de 649.039 cotas que foram totalmente subscritas e integralizadas pelo montante de R\$ 67.500.

Não houve emissão de novas cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014.

b. Amortização

O Fundo poderá amortizar suas cotas, total ou parcialmente, a critério do gestor, sempre que verificar a existência de caixa excedente no fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos ativos imobiliários do fundo e/ou da alienação dos ativos imobiliários.

c. Resgate

Não é permitido o resgate de cotas.

d. Negociação das cotas

As cotas do Fundo são negociadas na BM&FBovespa, pelo código XPGA11, sendo que a última negociação no exercício foi realizada em 30 de dezembro de 2015 ao preço de R\$ 84,00 (R\$ 88,00 em 30 de dezembro de 2014)

e. Distribuição de rendimentos

Os rendimentos apropriados pelo Fundo no período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2015, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM no. 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo administrador tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo. A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação pelos cotistas em Assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras anuais.

O Fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de

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.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

	2015	2014
Base de cálculo – Lucro líquido contábil	18.525	13.672
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	7.525	294
(+) Despesas por competência não transitadas pelo caixa	82	(135)
(=) Lucro Líquido ajustado base para cálculo de distribuição [A]	11.082	13.243
Resultado mínimo à distribuir (95%)	10.528	12.581
Rendimentos apropriados [B]	10.972	13.400
 Rendimentos pagos no exercício	 9.868	 12.559
Rendimentos do exercício anterior pagos no exercício	841	0
 Total rendimentos pagos no exercício	 10.709	 12.559
Rendimentos a distribuir	1.104	841
% [B]/[A]	99%	101%

O total dos rendimentos pagos no exercício corresponde a 9,94% (2014 – 11,66%) do capital social integralizado.

f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade.

Exercício findo	Valor da Cota	PL médio	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2015	107,12	109.659	17,64
Em 31 de dezembro de 2014	99,93	103.938	13,05

A rentabilidade foi apurada considerando o lucro líquido do exercício sobre o saldo inicial do patrimônio líquido.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

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.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão: XP Gestão de Recursos Ltda
Tesouraria: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

DESPESAS ADMINISTRATIVAS	2015		2014	
	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

a. Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Administrador e gestor

A instituição administradora receberá, pelos serviços prestados ao fundo, uma taxa de administração no montante de 1,10% ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que fará jus ao montante mínimo mensal de R\$ 15 sempre que a aplicação daquele percentual sobre o patrimônio líquido do Fundo resultar em montante inferior a tal valor.

Na taxa de administração já está contemplada a taxa de gestão devida ao gestor, nos termos do contrato de gestão.

Na taxa de administração já está contemplada a taxa de consultoria devida ao consultor imobiliário, nos termos do contrato de consultoria imobiliária.

ii. Taxa de performance

O Gestor, sem prejuízo da taxa de gestão, e o Consultor Imobiliário, sem prejuízo da Taxa de Consultoria Imobiliária, receberão a título de participação nos resultados uma taxa de performance, equivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder o benchmark (NTN-

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.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

B com vencimento, em cada apuração, mais próximo de 6 anos), em cada período de apuração semestral, à razão de 11% (onze por cento) para o Gestor e 9% (nove por cento) para o Consultor Imobiliário, já deduzidos todos os demais encargos do Fundo, inclusive a taxa de administração.

A Taxa de Performance será calculada e apropriada diariamente e paga semestralmente, em até dois dias úteis após o encerramento de cada período de apuração, observado que (i) o primeiro período de apuração da taxa de performance terá início na data da primeira integralização de cotas do fundo, e (ii) sempre que houver amortização de cotas, a taxa de performance será excepcionalmente apurada e provisionada no Patrimônio Líquido do Fundo e paga semestralmente.

Para efeito do cálculo da taxa de performance, em cada data base, será considerado como início do período a data de integralização de cotas do Fundo ou o dia anterior à data base, conforme o caso, assim como descrito a seguir:

$$RD = \frac{(VCD + Rend)}{VCAD}$$

Onde,

RD = Rentabilidade Diária

VCD = Valor da Cota de Fechamento na data base

Rend = Rendimentos pagos na data base

VCAD = Valor da Cota de Fechamento no dia anterior à data base

11 Alterações estatutárias

Em ata de assembleia geral de cotistas realizada em 24 de junho de 2015 os cotistas aprovaram, por unanimidade dos votos presentes, a substituição, a partir do fechamento do dia 21 de julho de 2015 (“Data da transferência”), da Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, pela Nova Instituição Administradora, XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada para prestar serviços de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na Praia de Botafogo nº501, Sala 601-A1, Botafogo, CEP 22.250-040, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrito no CNPJ/MF sob o nº02.332.886/0001-04, a qual é autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº10.460, de 26 de junho de 2009, que será responsável pela administração do Fundo.

12 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

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.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

(a) O valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período.

(b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

III - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV- até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

(a) demonstração dos fluxos de caixa do período;

(b) o relatório do administrador, observado o disposto no §2º; e

V Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do administrador, elaborado de acordo com a instrução CVM no 472 – artigo 39 e o parecer do auditor independente.

13 Informações Tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de natureza não imobiliária de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

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.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Durante o exercício de 2015 não houve transações com partes relacionadas, exceto com as partes descritas na Nota 10.

15 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
CRC-RJ 084173/O-1
Contador

Eduardo Luce Glitz
CPF: 944.363.980-72
Diretor