

XP Gaia Lote I FII - Fundo de Investimento Imobiliário (XPGA11)

Dezembro/2011

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) de loteamentos, 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 vencimento em 2017.

Comentário do Gestor

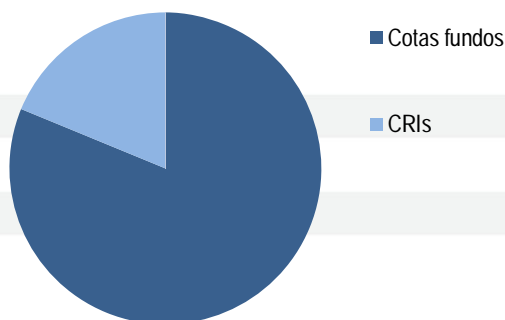
No segundo mês de funcionamento do Fundo, aproximadamente 20% de seu Patrimônio foi alocado em CRIs de loteamentos. Foram adquiridos 2 CRIs de empresas de primeira linha do setor, ambos com taxa de retorno de 11,5% a.a. mais inflação (i.e. um dos CRIs tem como indexador o IPCA e o outro, o IGP-M). O restante dos recursos do Fundo continua alocado em fundos DI com liquidez imediata.

De acordo com o Regulamento, os rendimentos auferidos pelo Fundo serão distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre. Em janeiro de 2012 será realizada a distribuição do resultado (i) do período imediatamente subsequente à emissão das Cotas (equivalente a 12 dias úteis do mês de novembro), assim como (ii) do mês de dezembro, totalizando, assim, o valor de R\$0,87 a ser distribuído por Cota emitida.

Importante ressaltar que os primeiros resultados auferidos por um fundo de investimento imobiliário em fase de constituição de carteira são atípicos. Por essa razão, espera-se que parcela significativa da Carteira do Fundo esteja alocada nos ativos-alvo até o final de janeiro de 2012 - fato este que deverá ser refletido nos rendimentos do Fundo a serem distribuídos nos meses de fevereiro e março - de modo que, ao longo dos próximos 3 meses, a Carteira do Fundo apresente resultados crescentes.

Composição da Carteira

29/12/11



Demonstrativo de Resultado

Mês	Dez/11*
Quantidade de cotas	401.934
Receitas	427.738
Despesas	77.924
Distribuição	349.814
Valor distribuído/cota	R\$ 0,87

* Período compreendido entre 11/11 e 29/12/2011.

** Considera cotação de fechamento do mês.

Demonstrativo de Resultado

Mês	Dez/11 *	Jan/12	Fev/12	Mar/12
PL do fundo	R\$ 38.807.928,52			
Valor patrimonial/cota	R\$ 96,55			
Cotação em bolsa (XPGA)11**	R\$ 99,20			
Distribuição/cota	R\$ 0,87			
Data distribuição	13/01/2012			
Rendimento % **	0,88%			
TIR desde o IPO (a.a.)**	-0,08%			
Volume negociado (R\$)	1.384.846			

* Período compreendido entre 11/11 e 29/12/2011.

** Considera cotação de fechamento do mês

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 e Custodiante: Citibank DTVM S.A.

Data de início do fundo: 11/11/2011

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 2017

Negociação das cotas: BM&F Bovespa

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 EMANADAS PELA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O PROSPECTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO, 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.

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 PODEM 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 QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

DATA DE INÍCIO DO XP GAIA LOTE I FII: 11/11/2011. INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ N.º: 33.868.597/0001-40. ENDEREÇO: AVENIDA PAULISTA, N.º 1.111, 2º ANDAR (PARTE) – SÃO PAULO - SP. DATA BASE DO MATERIAL: 29/12/2011.