



Fundo GAP REALTY I FIP
(fundo imobiliário)

Relatório Anual de 2009

Carta ao investidor

Chegamos ao final do terceiro ano de existência do fundo.

Em nosso relatório ao final de 2008 reportamos que o Fundo encontra-se totalmente investido, tendo adquirido participações em quatro empreendimentos:

Nome	VGV (R\$ milhões)	Comentário
Olympique (Guará-DF)	R\$ 160,0	entrega de duas torres para set-11 , entrega de duas torres para fim de 2012
Giardini Milano e San Giovanni (Fortaleza-CE)	R\$ 33,6	lançadas todas as quatro torres, para entrega a partir de set-09
Metropolitan (Águas Claras-DF)	R\$ 25,0	entrega em out-11
"Maraponga II" (Fortaleza-CE)	R\$ 23,0 (estimado)	em desenvolvimento, pré-lançamento previsto para o 2º semestre de 2009

Apesar da crise financeira mundial iniciada em outubro de 2009, os investimentos realizados pelo Fundo apresentaram excelente desempenho em 2009. Os preços de vendas realizados foram melhores que os projetados quando das nossas análises de viabilidade. A velocidade de vendas dos apartamentos também foi acima do esperado. Estes dois fatores apresentam um impacto muito positivo na taxa de retorno. Com base nos três primeiros investimentos realizados, as indicações são de que a meta de 20% de taxa interna de retorno anual será alcançada e, possivelmente, ultrapassada. Neste relatório revisamos o andamento de cada um dos empreendimentos.

Conjuntura Setorial

O segundo semestre de 2009 foi marcado por uma recuperação significativa do nível de atividade econômica, em resposta aos significativos estímulos monetários, creditícios e fiscais que foram implementados em resposta à crise financeira global de 2008-2009. Os indicadores observados nos últimos meses evoluíram positivamente, com uma recuperação expressiva do mercado de trabalho e volta da confiança do consumidor para patamares elevados. Isso contribuiu para a reaceleração do setor de construção civil.

Praticamente todas as empresas do setor voltaram a lançar novos empreendimentos em um ritmo forte, respaldadas pela demanda aquecida em todos os segmentos de renda. O programa Minha Casa, Minha Vida, apesar de ter ficado com resultados anuais aquém das metas estipuladas pela CEF, está aprovando projetos em um ritmo saudável, e a mudança no patamar da demanda foi sensível. Nesse cenário, a combinação de crédito, renda, confiança e empresas dispostas a investir voltou a estimular relevantemente o setor, gerando um ciclo virtuoso tal como na época que antecedeu a crise financeira. Os desafios para os próximos trimestres serão mais voltados à execução eficaz do crescimento do que fatores relacionados à demanda.

Atenciosamente,

GAP Asset Management

Empreendimentos

Guará-DF | Olympique Clube Residencial

Empreendimento residencial para venda, localizado no Guará, Distrito Federal.

Ao fim de 2009, o empreendimento entrava-se praticamente vendido, conforme demonstrado no quadro resumo abaixo. A construção das duas primeiras torres, blocos A e C, que serão entregues em 2011, estavam alcançando os últimos andares.

Em termos de financiamento, o empreendimento obteve uma linha de crédito, pelas regras do SFH, junto ao Banco de Brasília ao final de 2009. A documentação foi assinada em janeiro de 2010 e enviada para registro em fevereiro. Acreditamos que em março de 2010 os recursos estejam disponíveis. Com esta linha de crédito disponível, os sócios do empreendimento não necessitarão mais realizar aportes para construção.

Resumo das unidades

31 dez/2009

Bloco	Total de unidades	Permutado	Unidades incorporadas	Vendido	Unidades	Valor estoque
A	146	24	122	120 98%	2	1.200.000
B	146	32	114	106 93%	8	3.600.000
C	130	21	109	103 94%	6	2.700.000
D	130	27	103	98 95%	5	3.000.000
Lojas	15	7	8	2 25%	6	3.900.000
Total	567	111	456	429 94%	27	14.400.000



Projeto do Clube Residencial

Participação do fundo

48%

# blocos	4 blocos (torres) de apartamentos
# andares	2 blocos com 18 pavimentos 2 blocos com 20 pavimentos
# apartamentos	blocos com 8 apartamentos por andar total 552 apartamentos
# unidades	264 apartamentos de 2 quartos com 62 m2 264 apartamentos de 3 quartos com 87 m2 8 apartamentos de 3 quartos com 161,50 m2 (sendo 55,23 m2 descoberto) 8 apartamentos de 4 quartos com 171,59 m2 (sendo 63,06 m2 descoberto) 8 coberturas duplex com 134,27 m2 (sendo 60,83 m2 descoberto) 2 subsolos de garagens com total de 701 vagas pilotis com 15 lojas
Área construída	67.689 m2
VGv	R\$ 160 milhões (incluindo unidades permutadas)



Fotos do Canteiro de Obras
blocos A e C com a 1ª fase da estrutura chegando ao fim

Águas Claras - DF | Metropolitan

Como reportado anteriormente, as vendas do Metropolitan foram iniciadas em setembro de 2008, quando a crise financeira estava instaurada. Para nossa surpresa o empreendimento obteve excelente aceitação. Em dezembro de 2009, o empreendimento encontrava-se vendido em, praticamente, sua totalidade, conforme detalhado o quadro resumo abaixo. As lojas ainda disponíveis apresentam excelente localização. No entanto, não está sendo realizado qualquer esforço de venda específico destas unidades. Os sócios do empreendimento pretendem realizar um esforço de vendas apenas após o fim da construção da estrutura do empreendimento. Quanto as vagas avulsas, estas são tipicamente vendidas quando próximo da entrega do empreendimento.

Em 31 de dezembro as fundações do empreendimento encontravam-se prontas e iniciavam-se os preparativos para início de concretagem da estrutura.

Resumo das unidades	31 dez/2009	
	Total de unidades	Vendido
Apartamentos	120	119 99%
Garagem rotativa	01	1 100%
Garagens avulsas	19	2 11%
Lojas	09	- 0%



Fotos do Canteiro de Obras
estrutura do andar térreo e pilares do pilotis

O Empreendimento a ser desenvolvido apresenta as seguintes características:

Participação do fundo	48%
# blocos	1 bloco
# andares	15 pavimentos
# apartamentos	120 apartamentos
# unidades	112 apartamentos de 2 quartos com 50 - 60 m2 8 coberturas de 3 quartos com 86 - 103 m2 215 vagas de garagem pilotis com 9 lojas
Área construída	13.450 m2
VGV	R\$ 22 milhões

Maraponga I (Fortaleza-CE)

Esta SPE envolve dois empreendimentos no mesmo terreno adquirido:

Giardini Milano

Empreendimento com três torres, encontra-se praticamente todo vendido com apenas 5 apartamentos disponíveis, conforme tabela abaixo. A 1ª torre, San Matteo, encontra-se pronta e já foi devidamente entregue aos proprietários com obra averbada e condomínio constituído. A 2ª torre, San Marco, encontra-se em fase final de acabamento, recebendo os retoques finais e em processo de obtenção da Carta Habite-se. A 3ª torre, San Luca, encontra-se com aproximadamente 50% das obras executadas e a previsão de entrega é Fevereiro-11.

San Giovanni

O projeto original foi alterado em virtude da demanda encontrada no Giardini Milano. Com a alteração, ganhamos aproximadamente 25% de área de venda. As vendas apresentaram o mesmo sucesso que o Giardini Milano. A entrega também é prevista para Fevereiro-11.

Estes empreendimentos são financiados pela Caixa Econômica Federal (CEF). Dentro do programa de financiamento, faz-se a transferência do saldo devedor dos clientes para a CEF. Atualmente a situação de repasse para CEF encontra-se da seguinte forma:



Torre San Matteo, a frente, entregue
Torre San Marco, ao centro, em fase final de acabamento
Torre San Luca, com 50% de execução

1. **Torre San Matteo** – Restam 5 clientes a serem repassados.
2. **Torre San Marco** – Restam 6 clientes a serem repassados.
3. **Torre San Luca** – Foram repassados 40% dos clientes. Acreditamos que até o habite-se (Fev-11) todos os clientes estejam repassados.
4. **Torre San Giovanni** – Na etapa final de análise para financiamento a produção junto a CEF. 30% dos clientes estão sendo analisados para repasse inicial, condição mínima exigida para liberação deste financiamento. Previsão de repasse de 100% dos clientes até o habite-se em Fev-11.

Participação do fundo**70%**

	Entrega	# aptos	Unidades permutadas	Unidades incorporador	Unidades vendidas		Unidades disponíveis	
Torre 1 (San Matteo)	jul/09	84	8	76	75	99%	1	1%
Torre 2 (San Marco)	jan/10	84	8	76	76	100%	0	0%
Torre 3 (San Luca)	jan/11	84	10	74	73	99%	1	1%
Torre 4 (San Giovanni)	jan/11	82	10	72	66	92%	6	8%
Total				298	290	97,3%	8	2,7%

Maraponga II (Fortaleza-CE)

Em 2008 foi criada esta SPE que adquiriu lote de 11.550 m² localizado no bairro da Maraponga em Fortaleza-CE. Em 2009, o referido imóvel foi escriturado em nome da SPE. O projeto inicialmente desenvolvido foi modificado para melhor adaptá-lo ao Programa Minha Casa Minha Vida. A nova tipologia do empreendimento possui as seguintes indicações:

Participação do fundo**60%**

# torres	3
# apartamentos	266
Tipologias e quantidades	55,95m ² (184 UHs); 66,34m ² (78 UHs); Coberturas com 122,00 m ² (8 UHs)
VGv estimado	R\$ 30 milhões

Estima-se que ainda no 1º semestre de 2010 as vendas do empreendimento sejam iniciadas.

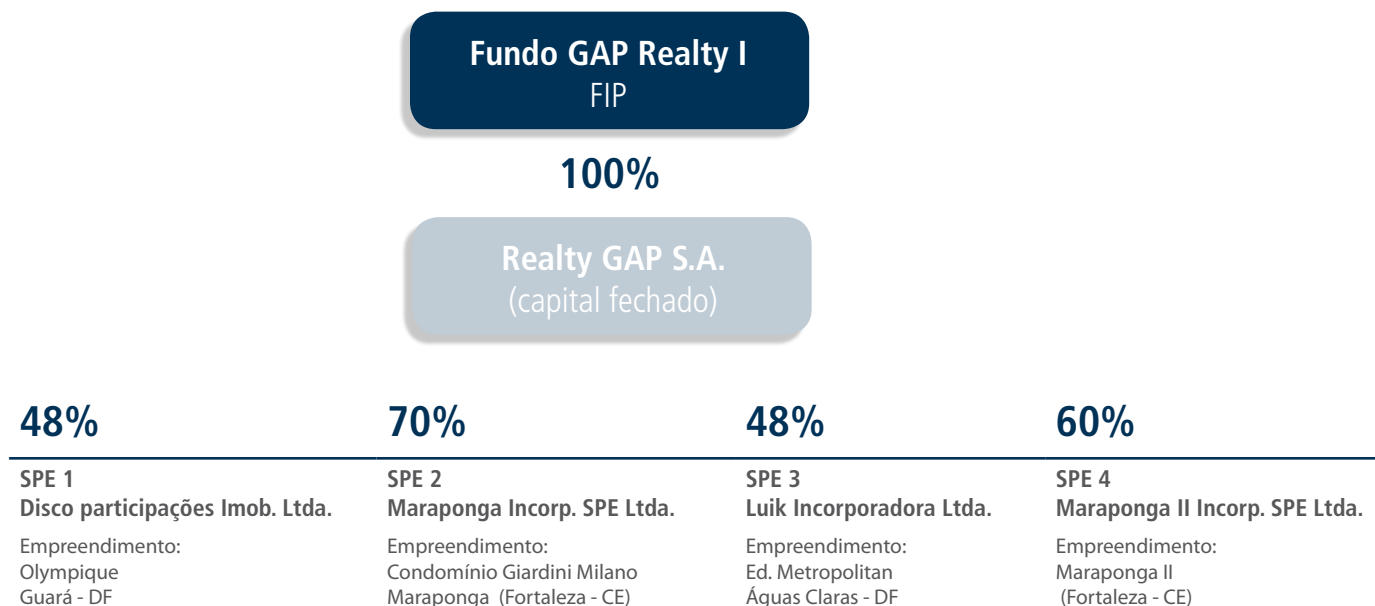


Stand com Terreno ao fundo

Stand de Vendas em fase de Conclusão
Futuramente será um Centro Comercial

Estrutura societária e posição de caixa

Abaixo resumimos a estrutura societária das participações societárias do Fundo. Os investimentos são realizados através de uma empresa S/A, uma exigência da CVM para FIPs, que o fundo utiliza como veículo de investimento para as diferentes SPEs.



Comentário: a título de permuta, o Fundo irá receber 15% das receitas de vendas das unidades da Maraponga II, uma vez que o terreno foi adquirido quando a SPE era 99% do fundo.

Com o objetivo de minimizar taxaço, os recursos são mantidos no Fundo, aplicados em títulos do Governo e transferidos para os empreendimentos de acordo com a demanda de caixa das construções. Tão logo os empreendimentos não necessitem mais de aportes, iniciaremos a distribuição de dividendos para os cotistas do Fundo.

Em 31-Dez-09, o Fundo e a Realty GAP S/A apresentavam as seguintes posições de caixa:

Posição de caixa

Fundo GAP Realty I: R\$ 11.856.930,00

Realty GAP S/A: R\$ 536.360,75

Canais de Comunicação

No intuito de prover a transparência na gestão e administração e manter os cotistas informados, os seguintes canais de comunicação estão disponíveis para consulta, além daqueles previstos no Artigo 15 do Regulamento do Fundo.

Carta ao Investidor

Com a visão geral do mercado imobiliário, empreendimentos analisados, investimentos aprovados, acompanhamento dos investimentos em execução e resumo do desempenho dos ativos líquidos do fundo.

Informe Mensal

Mensalmente a Instituição Administradora, Mellon Serviços Financeiros DTVM, disponibilizará informativo contendo o resultado auferido pelos ativos que compõem a carteira de investimentos do Fundo e a rentabilidade do Fundo no período.

Administrador/Distribuidor

BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM S/A (CNPJ: 02.201.501/0001-61)

Av. Presidente Wilson, 231, 11º andar, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20030-905

Telefone (21) 3974-4600 – Fax (21) 3974-4501

www.bnymellon.com.br/sf

Serviço de Atendimento ao Cliente (SAC)

Fale conosco no endereço <http://www.bnymellon.com.br/sf> ou no telefone (21) 3974 – 4600

Ouvidoria: no endereço www.bnymellon.com.br/sf ou no telefone 0800 7253219

Internet

O site da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br) contém informações e documentos relativos ao Fundo, com destaque para o registro do Prospecto e Regulamento, comunicação de Avisos, Eventos e Fatos Relevantes.

Contatos

Em caso de dúvida ou necessidade de informações específicas a respeito do Fundo GAP Realty I FIP ou sobre a sua gestão, entre em contato com a GAP pelo telefone (21) 2142-1940 ou, se preferir, pelo contato gapasset.com.br.

GAP Asset Management

Av. das Américas, 500 - Bloco 18 sala 304 - Rio de Janeiro - RJ

Tel: (21) 2142-1940

A Carta ao Investidor é uma publicação com o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela GAP Asset Management. Não pode ser considerado como oferta de venda de cotas de fundo de investimento ou de qualquer título ou valor mobiliário e não constitui o prospecto previsto na Instrução CVM nº391 ou no Código de Auto-Regulação da ANBID. Fundos de Investimento em Participações implicam em riscos inerentes à concentração e possível iliquidez dos ativos que integrem a carteira resultante de suas aplicações. Todas as opiniões e estimativas são elaboradas dentro do contexto e conjuntura no momento em que a publicação é editada. Nenhuma informação ou opinião deve ser interpretada ou tem intenção de ser uma oferta de compra ou de venda dos ativos mencionados. As taxas de retorno são estimativas com base nos dados disponíveis no momento e podem não se realizar em função de condições diferentes das inicialmente estimadas.



Prudential