

AVISO AOS COTISTAS

SÃO PAULO
05 | 09 | 2023

PRÉVIA OPERACIONAL DIVIDENDOS | AGO23

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I
 CNPJ/MF | 41.269.052/0001-45
 ISIN | BRGAMECTF002
 TICKER | GAME11

O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, na qualidade de administrador fiduciário ("Administrador"), e a **GUARDIAN GESTORA LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Pedroso de Moraes, nº 1.553, 8º andar, Pinheiros, CEP 05419-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.414.193/0001-37, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 18.844, de 18 de Junho de 2021, na qualidade de gestor ("Gestor") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I** ("Fundo"), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.269.052/0001-45, vêm, por meio deste, **COMUNICAR** aos cotistas as seguintes informações:

(i) PRÉVIA OPERACIONAL

No mês de Agosto a Gestão iniciou a retomada do processo de reciclagem da carteira de ativos do fundo com o objetivo de gradualmente elevar o spread real e a exposição ao vértice de ativos "IPCA+", em detrimento, de uma também gradual redução da exposição do fundo ao vértice "CDI+" - diante da perspectiva de cortes consecutivos da taxa básica de juros (SELIC). Trata-se de um movimento gradual sem "solavancos", de modo a manter a força característica dos Rendimentos distribuídos pelo fundo, assim como a previsibilidade dos dividendos para o investidor.

Esta retomada da reciclagem da carteira fora ancorada pela venda parcial de 2 ativos, (i) CRIs do Grupo Mateus S.A. (GMAT3), e (ii) CRIs do Grupo Fragnani. Estas vendas abriram espaço para alocação em um novo ativo estruturado de desenvolvimento imobiliário residencial de média/alta renda em localizações bastante óbvias. Trata-se de um FII de prazo determinado, sendo 2 anos de prazo máximo de investimento nos empreendimentos, seguidos de até 4 anos de amortização, com pagamento de dividendos mensais desde o início. Fundo investiu na 1ª Tranche liquidada, com potenciais investimentos adicionais em um futuro próximo. A expectativa de rentabilidade deste ativo é de IPCA+10% a.a.. Com este movimento, o portfólio do fundo chegou a 27 ativos (24 operações de CRI e cotas de 3 FIIs). Pelo preço de fechamento do mercado de 31|08, R\$9,15/cota, GAME11 reflete uma cesta de ativos de 61% em ativos IPCA+8,40% e 39% em CDI+6,28%, dado o desconto de negociação da cota no mercado secundário para seu valor patrimonial.

A Gestão manteve no mês suas expectativas em relação às premissas macroeconômicas que impactam diretamente o resultado do fundo: com índices inflacionários mais "fracos" no 2ºS23, em uma média de IPCA mensal inferior ao patamar apurado no 1ºS23, acrescido de consecutivos cortes da SELIC projetando a taxa básica de juros em 11,75% no encerramento deste ano. O gerenciamento das reservas de distribuição acumuladas até aqui possibilitam a manutenção do Guidance de Dividendos do fundo e do dividendo referente ao mês de Agosto, informado abaixo.

(ii) PRÉVIA DE DIVIDENDOS

No 15º dia útil do mês de Setembro (sexta-feira, dia 22|09|2023), o Fundo realizará o pagamento a título de rendimentos do montante de R\$ 0,10/cota (dez centavos de real por cota). Terão direito a este recebimento os cotistas que tiverem posição no Fundo no fechamento de mercado do 7º dia útil do mês de Setembro (terça-feira, dia 12|09|2023), conforme estabelecido em regulamento.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

BANCO DAYCOVAL S.A. | Administrador

GUARDIAN GESTORA LTDA. | Gestor