

AVISO AOS COTISTAS

SÃO PAULO
07 | 08 | 2023PRÉVIA
OPERACIONAL
DIVIDENDOS | JUL23FUNDO 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**

O fundo iniciou o 2S23 colocando em prática seu plano apresentado nos primeiros 6 meses do ano. Em julho a carteira de ativos indexada à inflação (58% do fundo) obteve influência dos IPCAs referente a ABR (0,61%), MAI (0,23%) e JUN (-0,08%). O fator de correção desta composição de índices trouxe uma resultante consistentemente menor do que a do mês de junho, que considerava ainda o IPCA de MAR (0,71%) no lugar do IPCA de JUN (-0,08%) da composição de Julho. O reflexo disso foi observado no resultado apurado pelo fundo em julho de R\$ 0,084/cota. Apesar do recuo do resultado apurado no mês, há meses antecipado pela gestão, o **rendimento referente ao mês de Julho que será distribuído pelo fundo aos cotistas NÃO sofreu qualquer alteração do patamar distribuído nos meses anteriores**. Este evento evidencia os esforços da gestão de minimizar a volatilidade na distribuição de resultados do fundo.

Neste sentido, a gestora realizou antecipadamente um levantamento com todos os FIIs de papel presentes no IFIX e comparáveis ao GAME11, que já publicaram seus rendimentos referentes a JUL|23. O objetivo do estudo é analisar a variação do *Dividend Yield* (DY) médio destes fundos no mês de JUL|23 em relação ao DY médio no 1S23. A conclusão é de uma expressiva queda de 17% no DY médio de julho, de 0,93% contra uma média no 1S23 de 1,12%. Além disso, a média da reserva de distribuição (montante de reserva de distribuição publicado por cada fundo, dividido pelo preço de fechamento de julho) deste fundos é de no máximo de 0,43% (máximo, pois o consumo de reserva de distribuição utilizado para a distribuição corrente publicada não fora reportado por todos os fundos até a data desta publicação). **Na contramão deste movimento, o GAME11 apresenta a maior reserva de distribuição entre estes fundos analisados, 2,2x maior que a média, com 0,94%, além de ter anunciado o mesmo patamar de distribuição observado no 1S23, conforme item (ii) abaixo.**

A carteira do fundo apresentou novo rebalanceamento, em linha com oportunidades observadas no mercado secundário, sendo que o vértice Beta do portfólio (parcela de ativos de baixo risco) voltou a representar 88% do patrimônio do fundo.

(ii) **PRÉVIA DE DIVIDENDOS**

No 15º dia útil do mês de Agosto (segunda-feira, dia 21|08|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 Agosto (quarta-feira, dia 09|08|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