

Fundo de Investimento Imobiliário
Guardian Multiestratégia Imobiliária I
CNPJ: 41.269.052/0001-45
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A. - CNPJ:
62.232.889/0001-90)

31 de dezembro de 2021
com Relatório do Auditor Independente sobre as
demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Multiestratégia Imobiliária _

CNPJ: 41.269.052/0001-45

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A. - CNPJ: 62.232.889/0001-90)

Demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório do Auditor independente sobre as demonstrações contábeis.....	1
Demonstrações contábeis	
Demonstrativo da posição financeira.....	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto.....	9
Notas explicativas às demonstrações contábeis	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e ao Administrador do
Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Multiestratégia Imobiliária I
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Multiestratégia Imobiliária I (“Fundo”) que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Multiestratégia Imobiliária I em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 17 de setembro a 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 472/08.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

Avaliação dos certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira, em 31 de dezembro de 2021, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 223.565 mil representava 108,99% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.b.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pelo Administrador do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pelo Administrador do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 12 às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pelo Administrador do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo sobre as demonstrações contábeis

O Administrador do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, o Administrador do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que o Administrador do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é o Administrador do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

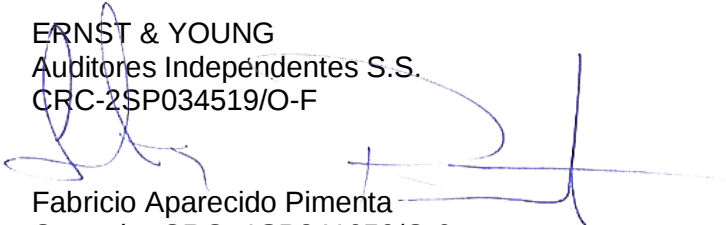
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 11 de abril de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-F



Fabricio Aparecido Pimenta
Contador CRC- 1SP241659/O-9

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA

CNPJ: 41.269.052/0001-45

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	Quantidade	2021	% sobre o patrimônio líquido
<u>Circulante</u>			22	0,01
Caixa e equivalentes de caixa	4		21	0,01
<u>Disponibilidades</u>			21	0,01
Depósitos bancários (*)			21	0,01
<u>Outros valores e bens</u>			1	-
<u>Valores a receber</u>			1	-
Despesas antecipadas			1	-
<u>Não circulante</u>			233.766	115,22
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5		233.766	115,22
<u>Cotas de Fundo de Investimento Imobiliários</u>			10.201	5,04
Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas - IDFI11		100.010	10.201	5,04
<u>Certificado de Recebíveis Imobiliários</u>			223.565	110,18
Certificados de recebíveis imobiliários		18.657.073	223.565	110,18
Total do ativo			233.788	115,23
<u>Passivo</u>				
<u>Circulante</u>			30.888	15,23
Passivos financeiros de natureza imobiliária	6		28.442	14,02
Certificados de recebíveis imobiliários			28.442	14,02
<u>Passivos financeiros de natureza não imobiliária</u>			2.446	1,21
Resultado a distribuir	13		2.225	1,10
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	22		186	0,09
Valores a pagar à sociedade administradora (*)	22		18	0,01
Outros valores a pagar			17	0,01
Patrimônio líquido			202.900	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido			233.788	115,23

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA

CNPJ: 41.269.052/0001-45

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações do resultado

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do período	Nota	2021
Receitas		7.818
<u>Resultado com certificado de recebíveis imobiliários</u>		<u>7.427</u>
Apropriação de rendimentos		10.025
Desvalorização a valor de mercado		(2.052)
Alienação na alienação de CRI		85
Aplicações interfinanceiras de liquidez com CRI		(631)
<u>Resultado com cotas de fundos de investimento imobiliário</u>		<u>391</u>
Rendas com cotas de fundos de investimento imobiliários		200
Recebimento de proventos de fundos de investimento imobiliários		191
Despesas		(614)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	16	<u>(13)</u>
Auditoria		(13)
<u>Despesas da administração</u>	15	<u>(572)</u>
Despesa de taxa de gestão		(516)
Remuneração da administração		(30)
Despesa de controladoria		(26)
<u>Despesas do serviço financeiro</u>	16	<u>(29)</u>
CETIP		(13)
Anbima		(10)
Taxa de fiscalização CVM		(6)
Resultado líquido no período		<u>7.204</u>
<i>Quantidade de cotas</i>	12	<i>2.060.000,000</i>
<i>Lucro por cota - valor em R\$</i>		<i>3,50</i>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA

CNPJ: 41.269.052/0001-45

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Capital Social	Custo na emissão de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 17 de setembro de 2021 (*)		-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	12	206.000	-	-	-	206.000
Custos na emissão de cotas		-	(3.609)	-	-	(3.609)
Lucro líquido do período		-	-	7.204	-	7.204
Distribuição de resultado no período	13	-	-	-	(6.695)	(6.695)
Em 31 de dezembro de 2021		206.000	(3.609)	7.204	(6.695)	202.900

(*) Data de início das atividades do Fundo.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA
 CNPJ: 41.269.052/0001-45
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
 CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(-) Pagamento de taxa de gestão		(330)
(-) Pagamento de taxa de administração		(21)
(-) Pagamento de controladoria		(17)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(10)
(-) Pagamento de taxa Anbima		(9)
(-) Pagamento taxa CVM		(6)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>(393)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação em certificado de recebíveis imobiliários		(223.935)
Venda com recompra de certificado de recebíveis imobiliários		27.810
Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário		(10.001)
Recebimento de juros de certificado de recebíveis imobiliários		8.428
Proventos recebidos de Fundo de Investimento Imobiliário		191
Caixa líquido das atividades de investimento		<u>(197.507)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aplicação de cotistas	12	206.000
Distribuição de resultado	13	(4.470)
Custo na emissão de cotas		(3.609)
Caixa líquido das atividades de financiamento		<u>197.921</u>
Variação no caixa e equivalentes		<u>21</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	4	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	<u>21</u>
Variação no caixa e equivalentes		<u>21</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I

CNPJ: 41.269.052/0001-45

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Multiestratégia Imobiliária (“Fundo”) foi constituído em 28 de julho de 2021 e iniciou suas atividades em 17 de setembro de 2021, sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2008, e alterações posteriores. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, observada a política de investimento definida no regulamento do Fundo, preponderantemente, por meio de investimentos em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários; (ii) Letras de Crédito Imobiliário; (iii) Letras Imobiliárias Garantidas; (iv) Letras Hipotecárias; (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário; e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Banco Daycoval S.A. (“Administrador”) e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela Guardian Gestora S.A. (“Gestora”).

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 11 de abril de 2022 que autorizou sua divulgação.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTIELABRÁTÉGIA IMOBILIÁRIA I

CNPJ: 41.269.052/0001-45

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Todas as informações contábeis apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 5.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Caixa e equivalente de caixa

São representados por dinheiro em caixa e depósitos em instituições financeiras, incluídos nas rubricas de disponibilidades, aplicações interfinanceiras de liquidez e títulos e valores mobiliários com prazo original igual ou inferior a 90 dias, sendo prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e com risco de mudança no valor insignificante.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I

CNPJ: 41.269.052/0001-45

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

I - Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

I – Cotas de fundos de investimentos imobiliários

São classificados como ativos financeiros para negociação e são avaliados pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no boletim diário de informações B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão).

II – Certificados de recebíveis imobiliários

Os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustados ao valor justo, quando aplicável.

c) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

d) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I

CNPJ: 41.269.052/0001-45

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

e) Lucro (Prejuízo) por cota

O Lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2021:

Descrição	2021
Depósitos bancários a vista	21
Total	21

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de fundo de investimento

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo mantém em sua carteira cotas de fundos de investimentos de natureza imobiliária negociados na B3, conforme demonstrado a seguir:

Fundo investido listado em bolsa	Ticker	2021		Participação (%)
		Quantidade	Valor	
Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas	IDFI11	100.010	10.201	4,86
Total		100.010	10.201	4,86

• Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas (FII Unidades)

O Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas tem por objetivo, nos termos de seu regulamento, investir seus recursos em ativos financeiros de origem imobiliária através da aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, especialmente em imóveis residenciais construídos e, também na aquisição de certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e letras imobiliárias garantidas.

O resultado apurado com as cotas de fundos de investimento imobiliários no período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 391 e está registrado na demonstração do resultado na conta “resultado com cotas de fundos imobiliários”.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I

CNPJ: 41.269.052/0001-45

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Movimentação do período	17/09 a 31/12/2021
Saldo inicial	-
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	10.001
Ajuste ao valor justo	200
Saldo em 31 de dezembro de 2020	10.201

b) Certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I

CNPJ: 41.269.052/0001-45

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Código ISIN	Taxas	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	2021		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor Justo	% PL
20K0699593	IPCA + 5,50%	19/11/2020	15/12/2027	142 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(b)	(i); (iii); (iv)	24.976	24.411	10,44
21F0211653	IPCA + 6,00%	08/06/2021	21/06/2036	213 ^a	1 ^a	N/A	(c)	(c)	(i); (iv); (x)	23.652	23.892	10,22
21A0709253	IPCA + 5,25%	18/01/2021	06/01/2039	99 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(b)	(i); (vii)	20.079	21.286	9,11
21C0662763	IPCA + 6,00%	12/03/2021	06/03/2036	224 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(c)	(i); (ii); (iv)	18.575	19.073	8,16
21H0976574	IPCA + 5,50%	24/08/2021	27/08/2041	338 ^a	4 ^a	N/A	(d)	(b)	(i); (ii); (iii); (iv); (v)	13.861	14.168	6,06
20G0800227	IPCA + 6,25%	22/07/2020	19/07/2032	236 ^a	1 ^a	N/A	(g)	(a)	(i); (ii)	12.981.816	14.166	6,06
19L0823309	IPCA + 6,25%	12/12/2019	12/12/2034	181 ^a	1 ^a	N/A	(c)	(b)	(i); (ii); (iii)	13.046	13.448	5,75
21C0776201	IPCA + 6,75%	12/03/2021	12/03/2036	374 ^a	1 ^a	N/A	(g)	(a)	(i); (iv)	15.735	12.844	5,49
21L0735965	IPCA + 8,00%	21/12/2021	12/01/2039	420 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(a)	(iii); (iv); (xi); (xii)	10.000	10.071	4,31
20G0628201	IPCA + 8,50%	14/07/2020	26/06/2030	97 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(a); (b)	(i); (vii); (viii)	9.181	9.880	4,22
21D0733780	IPCA + 5,50%	23/04/2021	15/10/2028	181 ^a	4 ^a	N/A	(e)	(c)	(i)	10.000	9.584	4,10
19H0235501	IPCA + 3,88%	19/08/2019	02/07/2031	214 ^a	1 ^a	Fitch Ratings AAsf(bra)	(g)	(a)	(i)	7.766	7.519	3,21
21D0402879	IPCA + 6,50%	12/04/2021	14/04/2036	376 ^a	1 ^a	N/A	(g)	(a)	(i); (iv)	5.280	6.664	2,85
21C0482259	IPCA + 7,00%	03/03/2021	15/02/2028	117 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(a)	(ii); (v); (vii)	6.618	6.488	2,78
20L0687133	IPCA + 5,60%	23/12/2020	26/12/2035	346 ^a	1 ^a	N/A	(g)	(b)	(i); (iii); (iv)	5.474.467	5.983	2,56
20H0695880	IPCA + 5,00%	28/08/2020	10/08/2035	85 ^a	1 ^a	Fitch Ratings AAsf(bra)	(b)	(b)	(i); (ii); (iii); (iv); (v); (vii)	4.893	5.489	2,35
20G0703191	IPCA + 5,00%	22/07/2020	10/07/2035	84 ^a	1 ^a	Fitch Ratings AA	(b)	(b)	(i); (iii); (iv); (v); (vi)	4.507	5.039	2,16
21F0927565	IPCA + 9,00%	15/06/2021	28/06/2027	364 ^a	1 ^a	N/A	(f)	(b)	(i); (ii); (v); (vii)	5.000	4.995	2,14
20F0689770	IPCA + 5,75%	29/06/2020	10/06/2035	82 ^a	1 ^a	Fitch Ratings AAsf(bra)	(b)	(b)	(i); (iii); (iv); (v); (vi)	3.880	4.474	1,91

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I

CNPJ: 41.269.052/0001-45

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Código ISIN	Taxas	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	2021		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor Justo	% PL
20E0031084	IPCA + 5,75%	27/05/2020	10/05/2035	79 ^a	1 ^a	Fitch Ratings AA	(b)	(b)	(i); (ii); (iii); (iv); (v)	2.000	2.218	0,95
20F0719220	IPCA + 5,00%	30/06/2020	05/07/2045	93 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(b)	(i); (vii); (ix)	1.741	1.873	0,80
20K0699593	IPCA + 5,50%	19/11/2020	15/12/2027	142 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(b)	(i); (iii); (iv)	24.976	24.411	10,44
21F0211653	IPCA + 6,00%	08/06/2021	21/06/2036	213 ^a	1 ^a	N/A	(c)	(c)	(i); (iv); (x)	23.652	23.892	10,22
21A0709253	IPCA + 5,25%	18/01/2021	06/01/2039	99 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(b)	(i); (vii)	20.079	21.286	9,11
21C0662763	IPCA + 6,00%	12/03/2021	06/03/2036	224 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(c)	(i); (ii); (iv)	18.575	19.073	8,16
21H0976574	IPCA + 5,50%	24/08/2021	27/08/2041	338 ^a	4 ^a	N/A	(d)	(b)	(i); (ii); (iii); (iv); (v)	13.861	14.168	6,06
20G0800227	IPCA + 6,25%	22/07/2020	19/07/2032	236 ^a	1 ^a	N/A	(g)	(a)	(i); (ii)	12.981.816	14.166	6,06
19L0823309	IPCA + 6,25%	12/12/2019	12/12/2034	181 ^a	1 ^a	N/A	(c)	(b)	(i); (ii); (iii)	13.046	13.448	5,75
21C0776201	IPCA + 6,75%	12/03/2021	12/03/2036	374 ^a	1 ^a	N/A	(g)	(a)	(i); (iv)	15.735	12.844	5,49
21L0735965	IPCA + 8,00%	21/12/2021	12/01/2039	420 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(a)	(iii); (iv); (xi); (xii)	10.000	10.071	4,31
20G0628201	IPCA + 8,50%	14/07/2020	26/06/2030	97 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(a); (b)	(i); (vii); (viii)	9.181	9.880	4,22
21D0733780	IPCA + 5,50%	23/04/2021	15/10/2028	181 ^a	4 ^a	N/A	(e)	(c)	(i)	10.000	9.584	4,10
19H0235501	IPCA + 3,88%	19/08/2019	02/07/2031	214 ^a	1 ^a	Fitch Ratings AAsf(bra)	(g)	(a)	(i)	7.766	7.519	3,21
21D0402879	IPCA + 6,50%	12/04/2021	14/04/2036	376 ^a	1 ^a	N/A	(g)	(a)	(i); (iv)	5.280	6.664	2,85
21C0482259	IPCA + 7,00%	03/03/2021	15/02/2028	117 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(a)	(ii); (v); (vii)	6.618	6.488	2,78
20L0687133	IPCA + 5,60%	23/12/2020	26/12/2035	346 ^a	1 ^a	N/A	(g)	(b)	(i); (iii); (iv)	5.474.467	5.983	2,56
20H0695880	IPCA + 5,00%	28/08/2020	10/08/2035	85 ^a	1 ^a	Fitch Ratings AAsf(bra)	(b)	(b)	(i); (ii); (iii); (iv); (v); (vii)	4.893	5.489	2,35
20G0703191	IPCA + 5,00%	22/07/2020	10/07/2035	84 ^a	1 ^a	Fitch Ratings AA	(b)	(b)	(i); (iii); (iv); (v); (vi)	4.507	5.039	2,16

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I

CNPJ: 41.269.052/0001-45

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Código ISIN	Taxas	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	2021		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor Justo	% PL
21F0927565	IPCA + 9,00%	15/06/2021	28/06/2027	364 ^a	1 ^a	N/A	(f)	(b)	(i); (ii); (v); (vii)	5.000	4.995	2,14
20F0689770	IPCA + 5,75%	29/06/2020	10/06/2035	82 ^a	1 ^a	Fitch Ratings AAsf(bra)	(b)	(b)	(i); (iii); (iv); (v); (vi)	3.880	4.474	1,91
20E0031084	IPCA + 5,75%	27/05/2020	10/05/2035	79 ^a	1 ^a	Fitch Ratings AA	(b)	(b)	(i); (ii); (iii); (iv); (v)	2.000	2.218	0,95
20F0719220	IPCA + 5,00%	30/06/2020	05/07/2045	93 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(b)	(i); (vii); (ix)	1.741	1.873	0,80
										18.657.073	223.565	95,63

Legendas:

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias
(a) Virgo Companhia de Securitização	(a) Contrato de compra e venda de imóveis	(i) Alienação fiduciária de Imóveis
(b) Bari Securitizadora S.A.	(b) Contrato de locação de imóveis	(ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Futuros
(c) Habitasec Securitizadora S.A.	(c) Cédula de crédito bancário - CCB	(iii) Fundo de Reservas;
(d) Isec Securitizadora S.A.		(iv) Fundo de Despesas
(e) Planeta Securitizadora S.A.		(v) Alienação Fiduciária de Cotas;
(f) RB Sec Companhia de Securitização		(vi) Promessa de Cessão Fiduciária
(g) True Securitizadora S.A.		(vii) Fiança bancária
		(viii) Coobrigação
		(ix) Seguro patrimonial
		(x) Cessão Fiduciária dos Contratos de Locação
		(xi) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas
		(xii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I

CNPJ: 41.269.052/0001-45

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

6. Passivos de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo mantém em sua carteira operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Código ISIN	Taxas	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	2021		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor Justo	% PL
20K0699593	IPCA + 6,00%	19/11/2020	15/12/2027	142 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(a)	(i); (iii)	24.976	12.488	5,34
21A0709253	IPCA + 5,50%	18/01/2021	06/01/2039	99 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(a)	(i); (vi)	19.418	10.251	4,38
20G0703191	IPCA + 5,25%	22/07/2020	10/07/2035	84 ^a	1 ^a	Fitch Ratings AA	(b)	(a)	(i); (ii); (iii); (v)	4.507	2.494	1,07
20F0689770	IPCA + 6,00%	29/06/2020	10/06/2035	82 ^a	1 ^a	Fitch Ratings AAsf(bra)	(b)	(a)	(i); (ii); (iii); (v)	3.880	2.122	0,91
20E0031084	IPCA + 5,50%	27/05/2020	10/05/2035	79 ^a	1 ^a	Fitch Ratings AA	(b)	(a)	(i); (ii); (iii); (v)	2.000	1.087	0,46
										54.781	28.442	12,17

Legendas:

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias
(a) Virgo Companhia de Securitização	(a) Contrato de locação de imóveis	(i) Alienação fiduciária de Imóveis
(b) Bari Securitizadora S.A.		(ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Futuros
		(iii) Fundo de Reservas/Despesas
		(iv) Alienação Fiduciária de Cotas;
		(v) Promessa de Cessão Fiduciária
		(vi) Coobrigação

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I
CNPJ: 41.269.052/0001-45
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

O resultado apurado com CRI no período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 7.427 e está registrado na demonstração do resultado na conta “resultado com certificados de recebíveis imobiliários”.

Movimentação do período	17/09 a 31/12/2021
Saldo inicial	-
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários	326.382
Venda de certificado de recebíveis imobiliários	(102.447)
Lucro na alienação de certificado de recebíveis imobiliários	85
Amortização/rendimentos recebidos	(8.428)
Ajuste ao valor justo	(2.052)
Rendas apropriadas	10.025
Saldo em 31 de dezembro de 2020	223.565

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

No período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, o Fundo não possuía em sua carteira operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos listados na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Riscos de mercado: Os valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter ativos com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I
CNPJ: 41.269.052/0001-45
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

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, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador e a Gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado: Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento: Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos cotistas dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos do Fundo recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos do uso de derivativos: Os ativos e/ou os ativos financeiros a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do Fundo. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do patrimônio líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I
CNPJ: 41.269.052/0001-45
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Risco do investimento nos ativos financeiros: O Fundo poderá investir nos ativos financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador e/ou a Gestora não responderão pelas eventuais consequências.

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos e/ou ativos financeiros pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo.

Riscos de concentração da carteira: Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Riscos do prazo: Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma 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 e/ou ativos financeiros 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 e dos ativos financeiros do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido pela quantidade de cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os ativos e/ou ativos financeiros não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas de emissão do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores dos ativos e dos ativos financeiros e/ou das contrapartes das transações do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o patrimônio líquido poderá ser afetado negativamente. Considerando que o Fundo investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo.

Risco relacionado às garantias atreladas aos CRIs: O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRIs, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos CRIs. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRIs pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRIs poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco inerente à titularidade de ativos imobiliários: O Fundo nos termos de sua política de investimento poderá deter ativos imobiliários, inclusive em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos ativos. Deste modo o Fundo e os cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: Risco de Desapropriação; Risco de Sinistro e de Inexistência ou Insuficiência de Seguro; Risco de Outras Restrições de Utilização de Imóvel pelo Poder Público; Risco de Contingências Ambientais; e Risco de Desastres Naturais e Sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo.

Cobrança dos ativos e dos ativos financeiros, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos e dos ativos financeiros integrantes da carteira 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. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas apórem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos e dos ativos financeiros, os cotistas poderão ser

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

chamados 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 pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte 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. O Administrador, a Gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não 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 dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento do Fundo. Consequentemente, 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.

Risco de desenquadramento: Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, 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 poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos e dos ativos financeiros do Fundo será 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.

Risco de não concretização da oferta das cotas da 1ª Emissão (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes) e de cancelamento das ordens de subscrição condicionadas e do investimento por pessoas vinculadas: No âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do Fundo caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o Fundo ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta). Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), o Administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual taxa de distribuição primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o Fundo será liquidado. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo,

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor. Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos ativos e dos ativos financeiros adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição. A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas cotas do Fundo.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos de oferta das cotas: Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos e dos ativos financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos e dos ativos financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

O Fundo poderá realizar a emissão de novas cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do cotista ou redução da rentabilidade: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o regulamento do Fundo não concede aos atuais cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTIELABRATÉGIA IMOBILIÁRIA I
CNPJ: 41.269.052/0001-45
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Risco de inexistência de quórum 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 quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de governança: Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais cotistas na própria assembleia geral de cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador ou a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou da Gestora; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

Risco jurídico e regulatório: As eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis ao Fundo e/ou aos cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores (Previc, Susep, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos e às regras e condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo e/ou aos fundos investidos, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos ativos ou dos ativos financeiros e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo Fundo, bem como a necessidade do Fundo se desfazer de ativos que de outra forma permaneceriam em sua carteira.

Risco tributário: A Lei nº 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano. Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTIELABRATÉGIA IMOBILIÁRIA I
CNPJ: 41.269.052/0001-45
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de 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 poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do Fundo; (ii) as respectivas cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I
CNPJ: 41.269.052/0001-45
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG: O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de potencial conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao regulamento, os cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) a Gestora, para prestação dos serviços de gestão do Fundo, conforme orientação da Gestora, e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Liquidez reduzida das cotas: 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 das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I
CNPJ: 41.269.052/0001-45
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único cotista ou grupo de cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal cotista ou grupo 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 ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

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 e/ou aos ativos financeiros, mudanças impostas a esses ativos e/ou ativos financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador 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.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital: Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I
CNPJ: 41.269.052/0001-45
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio do Fundo.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos: Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco relativo à inexistência de ativos e/ou de ativos financeiros que se enquadrem na política de investimento: O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos e/ou de ativos financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em ativos, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de ativos e/ou de ativos financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de ativos e/ou de ativos financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da Gestora.

Risco de inexistência de operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição: O preço de aquisição dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a Gestora possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a Gestora deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

Risco da justiça brasileira: O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos e/ou ativos financeiros e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das cotas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I
CNPJ: 41.269.052/0001-45
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Risco relativo à não substituição do Administrador ou da Gestora: Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco operacional: Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pela Gestora, conforme orientação da Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos ativos e dos ativos financeiros serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos ativos e dos ativos financeiros lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos cotistas.

Classe única de cotas: O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os cotistas.

O investimento nas cotas por investidores que sejam pessoas vinculadas poderá promover a redução da liquidez no mercado secundário: A participação na oferta de investidores que sejam pessoas vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das cotas no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas poderão optar por manter as suas cotas fora de circulação. O Administrador e a Gestora não têm como garantir que o investimento nas cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que as referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas cotas fora de circulação.

Valor de mercado das cotas: As cotas de emissão do Fundo serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do Fundo, que pode levar em consideração elementos decisivos que são alheios ao controle do Administrador ou da Gestora. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos ativos e dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo custodiante.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I
CNPJ: 41.269.052/0001-45
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

A descrição dos fatores de risco não pretende ser completa ou exaustiva, servindo apenas como exemplo e alerta aos potenciais investidores quanto aos riscos a que estarão sujeitos os investimentos no Fundo. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021 o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 205.124 (duzentos e cinco milhões, cento e vinte quatro mil reais) representado por 2.060.000 cotas com o valor patrimonial unitário de R\$ 98,4950.

a) Classe de cotas do Fundo

O Fundo consiste em cotas de uma única classe que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

10. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código GAME11 e no período foram negociadas aos preços de fechamento médio no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Valor de Negociação
17/12/2021 (*)	103,00
30/12/2021	104,00

(*) Data de início das negociações na B3.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I
CNPJ: 41.269.052/0001-45
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no último período:

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota R\$	Rentabilidade do Fundo % (**)
De 17 de setembro (*) a 31 de dezembro de 2021	178.374	98,4950	1,75

(*) Data de início das atividades do Fundo.

(**) A rentabilidade foi calculada desconsiderando o efeito da distribuição de rendimentos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12. Emissão e amortização de cotas

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo seu valor determinado com base na divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas emitidas e integralizadas.

- Emissão

Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, serão emitidas, na 1ª Emissão (i) até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) cotas, com valor unitário de subscrição de R\$ R\$100 (cem reais) na data da primeira integralização de cotas, perfazendo o montante total de até R\$ 250.000 (duzentos e cinquenta milhões), na data de Emissão e (ii) no mínimo, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) cotas, com valor unitário de subscrição de R\$ 100 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 25.000 (vinte e cinco milhões de reais). As cotas de emissão do Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 476 e demais normativos editados pela CVM, observadas, ainda, as disposições do regulamento do Fundo.

Todas as cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I
CNPJ: 41.269.052/0001-45
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

A Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao capital autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no Capítulo XV do regulamento do Fundo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

Na hipótese de emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência o valor de mercado ou o valor patrimonial das cotas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Administrador e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação da Gestora, conforme o caso, levando-se em consideração o valor patrimonial das cotas em circulação, os laudos de avaliação dos ativos, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, o valor de mercado das cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela central depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência. O prazo mínimo para exercício do direito de preferência deverá respeitar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

No período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, o Fundo emitiu 2.060.000 cotas no montante de R\$ 206.000.

- Resgate e amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou sua liquidação.

A amortização de cotas se dará nos termos acordados em Assembleia Geral de Cotistas.

No período 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021 não houve amortização de cotas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I
CNPJ: 41.269.052/0001-45
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

13. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

A distribuição de resultados ocorrida no período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, está demonstrada abaixo:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I
CNPJ: 41.269.052/0001-45
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

	2021	
	Valor	
	Contábil	Financeiro
Ativos financeiros de natureza imobiliária:		
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários (a)	7.427	4.744
(+) Juros de certificados de recebíveis imobiliários - CRI (1)	10.025	4.659
(+) Lucro na alienação de CRI	85	85
(-) Desvalorização a valor de mercado	(2.052)	-
(-) Aplicações interfinanceiras de liquidez	(631)	-
Resultado com cotas de fundos de investimento imobiliário (b)	391	191
(+) Valorização a valor de mercado	200	-
(+) Recebimento de proventos	191	191
Resultado líquido de ativos financeiros (a+b)	7.818	4.935
Total despesas operacionais (c)	(614)	(614)
Lucro contábil/financeiro apurado no período segundo o regime de competência (a+b-c)	7.204	4.321
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	- 200	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	2.904	221
Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	9.908	4.542
Resultado mínimo a distribuir (95%)	9.413	4.315
% distribuído atendendo aos 95% de lucro caixa (2)		155,16%
Descrição	31/12/2021	
Saldo Inicial não distribuído	-	
Rendimentos propostos no período	6.695	
Rendimentos pagos no período	(4.470)	
Saldo pendente de distribuição	2.225	

(1) Na coluna financeiro, o valor apresentado refere-se ao recebimento da parcela periódica dos certificados de recebíveis imobiliários composta por juros, e dos proventos recebidos do investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e na coluna contábil, o valor apresentado refere-se aos juros e correção monetária e valor justo, apropriado diariamente.

(2) o percentual de distribuição em atendimento ao mínimo de 95% requerido de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, foi calculada em razão da divisão dos rendimentos propostos no período e o lucro ajustado financeiro base para o cálculo de distribuição.

14. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria do Fundo e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador do Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I
CNPJ: 41.269.052/0001-45
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

15. Remuneração da administração, gestão e custodiante

- Administração e gestão

Pela prestação de serviços de administração, escrituração, controladoria, distribuição e custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, o Administrador receberá taxa de administração mensal, correspondente aos percentuais descritos abaixo, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.000 (doze mil reais), atualizada anualmente de acordo com a variação positiva do IGP-M.

Valor do Patrimônio Líquido (R\$ mil)	Taxa de Administração (% ao ano)
Até R\$ 500.000	1,15%
Sobre o valor igual ou que exceder R\$ 500.001 até R\$ 1.000.000	1,13%
Sobre o valor igual ou que exceder R\$ 1.000.001	1,10%

A taxa de administração é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, a remuneração da administração registrada foi de R\$ 30 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da administração” na demonstração do resultado.

No período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, a taxa de gestão registrada foi de R\$ 517 e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de gestão” na demonstração do resultado.

No período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, a taxa de controladoria/custódia registrada foi de R\$ 26 e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de controladoria” na demonstração do resultado.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I
CNPJ: 41.269.052/0001-45
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

- axa de performance

Além da taxa de gestão, o Fundo pagará semestralmente a Gestora, a título de taxa de performance o equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) a evolução patrimonial do Fundo no mês vigente considerando eventuais distribuições e despesas, e (ii) valor patrimonial do período anterior atualizado pelo *benchmark*, a ser calculado mensalmente da seguinte forma:

$$TP = 20\% \times [PL \text{ Encerramento} - (PL \text{ Base} \times Benchmark)]$$

Onde,

PL Encerramento = patrimônio líquido do Fundo na data de encerramento de cada exercício;

PL Base = Para o primeiro período de apuração, será considerado o Patrimônio Líquido do Fundo na data de encerramento da primeira emissão de cotas do fundo, para os demais períodos de apuração será considerado o que for maior entre: (a) o PL Encerramento do exercício anterior, ou (b) PL Base * Benchmark do exercício anterior, ambos (a) ou (b) descontados de eventuais dividendos a distribuir e despesas provisionadas daquele exercício; e

Benchmark = Média aritmética do Yield IMA-B 5, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais em seu website, referente ao mês imediatamente anterior ao período de apuração, acrescida da variação mensal do IPCA divulgado pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), também referente ao mês imediatamente anterior ao período de apuração, e calculado mensalmente da seguinte forma:

$$Benchmark = [1 + (TxImab/100)^{1/12} \times (1 + IPCA)]$$

Onde,

TxImab = Média aritmética do Yield IMA-B 5 diário, referente ao mês imediatamente anterior ao período de apuração; e

IPCA = Variação mensal do número índice IPCA/IBGE referente ao mês imediatamente anterior ao período de apuração.

Serão considerados o último dia útil de cada mês como data de encerramento de cada período de apuração, exclusivamente para os meses de junho e dezembro serão considerados o penúltimo dia útil.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I
CNPJ: 41.269.052/0001-45
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

A taxa de performance será apurada mensalmente entre as datas de encerramento de cada exercício conforme definido acima e provisionada na carteira do fundo, o pagamento se dará de forma semestral a partir do último dia útil de cada semestre, da seguinte forma:

- (i) 1º (primeiro) semestre, encerrando-se no penúltimo dia útil de junho de cada ano, com pagamento a partir do último dia útil do mês de junho até o 5º (quinto) dia útil do mês de julho do mesmo ano; e
- (ii) 2º (segundo) semestre, encerrando-se no penúltimo dia útil de dezembro de cada ano, com pagamento a partir do último dia útil do mês de dezembro até o 5º (quinto) dia útil do mês de janeiro do ano seguinte.

No período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, não houve despesa registrada a título de taxa de desempenho/performance.

- Demais taxas

A cada emissão de cotas, o Fundo pode, a exclusivo critério do Administrador em conjunto da Gestora, cobrar a taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas.

O regulamento do Fundo não prevê a cobrança de taxa de saída.

16. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 178.374, são os seguintes:

Descrição	2021	% s/ o PL do Fundo
Despesa de taxa de gestão	516	0,29%
Remuneração da administração	30	0,02%
Despesa de controladoria	26	0,01%
Auditoria	13	0,01%
CETIP	13	0,01%
Anbima	10	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	6	0,00%
Total	614	0,35%

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

17. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

18. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2021		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Certificados de recebíveis imobiliários	5	-	223.565	-
Cotas de fundos de investimento imobiliários	5	10.201	-	-
Total		10.201	223.565	-

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

19. Legislação tributária

- Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

- Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

- Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTIELABRÁGIA IMOBILIÁRIA I

CNPJ: 41.269.052/0001-45

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

- iii. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que o Administrador, no período auditado, não contratou nem teve quaisquer outros serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do fundo. 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.

21. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

22. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 21, junto ao Banco Daycoval S/A., Administrador do Fundo.
- b) Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e controladoria, junto ao Banco Daycoval S/A., Administrador do Fundo, no montante de R\$ 18. A despesa registrada no período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2021, a título de taxa de administração e controladoria encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.
- c) Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo não possui saldo a pagar de taxa de gestão, junto a Guardian Gestora S.A., Gestora do Fundo, no montante de R\$ 186. A despesa registrada no período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2021, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I
CNPJ: 41.269.052/0001-45
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

23. Outros assuntos

Conforme amplamente divulgado, em dezembro de 2019, foram identificados os primeiros casos de Coronavírus (COVID-19) na China. O número de casos aumentou rapidamente, e em março de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou o surto, uma Pandemia.

Considerando os riscos e incertezas que diversas companhias estão sujeitas em razão do impacto econômico financeiro advindos desta pandemia, assim como a interconectividade de toda cadeia produtiva das empresas operacionais que compõe os investimentos do Fundo, a Administração está acompanhando os acontecimentos recentes e avaliando os eventuais impactos que possam refletir na queda dos ativos financeiros do Fundo.

* * *

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin
Contador CRC - 1SP243564/O-2