

**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 2022

com Relatório do Auditor Independente sobre as
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)

Demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2022

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 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

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 exercício 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 os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, 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 esses principais assuntos 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 os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

Investimento em certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Em 31 de dezembro de 2022, os investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, mensurados ao seu valor justo, no montante de R\$207.886 mil representavam 97,40% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois os investimentos em certificados de recebíveis imobiliários envolvem risco de crédito das contrapartes, 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 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 por meio da valorização dos ativos com base em dados obtidos no mercado, a validação da liquidação financeira referente aos recebimentos durante o exercício 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 às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para os 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 estão adequados, 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 a documentação suporte provida pelo Administrador do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Administrador para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. 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.
- Concluímos 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.

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 exercício 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, 31 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP-034519/O



Fabricio Aparecido Pimenta
Contador CRC SP-241659/O-9

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

Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2022		% sobre o patrimônio líquido	2021		% sobre o patrimônio líquido
		Quantidade	Valor		Quantidade	Valor	
Ativo							
Circulante			226.041	105,90		233.788	115,23
Caixa e equivalentes de caixa	4		429	0,20		21	0,01
Disponibilidades			1	-		21	0,01
Depósitos bancários (*)			1	-		21	0,01
Fundos de investimento de renda fixa - instrução CVM 555/14			428	0,20		-	-
Daycoval Títulos Públicos IV F.I.R.F. Curto Prazo			428	0,20		-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5		17.510	8,20		10.201	5,04
Cotas de fundos de investimento imobiliários			17.510	8,20		10.201	5,04
Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas II - IDGR11		145.600	11.939	5,59		-	-
Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas - IDFI11		99.843	5.571	2,61	100.010	10.201	5,04
Outros valores e bens			216	0,10		1	-
Valores a receber			216	0,10		1	-
Juros a receber			215	0,10		-	-
Despesas antecipadas			1	-		1	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5		207.886	97,40		223.565	110,18
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		5.702.314	207.886	97,40	18.657.073	223.565	110,18
Total do ativo			226.041	105,90		233.788	115,23
Passivo							
Circulante			12.613	5,90		30.888	15,23
Passivos financeiros de natureza imobiliária	5		10.278	4,82		28.442	14,02
Operações Compromissadas - Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)			10.278	4,82		28.442	14,02
Passivos financeiros de natureza não imobiliária			2.335	1,08		2.446	1,21
Dividendos a distribuir	12		2.062	0,96		2.225	1,10
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	21		185	0,08		186	0,09
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	21		19	0,01		18	0,01
Outros valores a pagar			69	0,03		17	0,01
Patrimônio líquido			213.428	100,00		202.900	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido			226.041	105,90		233.788	115,23

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Demonstração
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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 exercício/período	Nota	2022	17/09/2021 a 31/12/2021
Títulos e valores mobiliários		33.095	7.818
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	5	28.361	7.427
Apropriação de rendimentos		30.907	10.025
Prejuízo/lucro na venda		(2.411)	85
Ajuste a valor justo		2.124	(2.052)
Aplicação interfinanceira de liquidez - CRI		(2.259)	(631)
Resultado com cotas de fundos de investimento	5	4.734	391
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário		(4.588)	200
Recebimento de proventos de fundos de investimento imobiliário		8.919	191
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento em renda fixa		403	-
Encargos	15	(2.507)	(614)
Despesas de serviços técnicos especializados		(108)	(13)
Auditoria externa		(108)	(13)
Despesas da administração	14	(2.237)	(572)
Taxa de gestão		(2.029)	(516)
Remuneração da administração		(106)	(30)
Despesa de controladoria		(102)	(26)
Despesas do serviço financeiro		(162)	(29)
Despesa CETIP		(70)	(13)
Despesas com a B3		(48)	-
Taxa de fiscalização CVM		(33)	(6)
Taxa Anbima		(6)	(10)
Taxas e emolumentos		(5)	-
Resultado líquido no exercício/período		30.588	7.204
Quantidade de cotas	9 b	21.697.677	2.060.000
Lucro por cota - valor em R\$		1,41	3,50

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTIELSTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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 acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 17 de setembro de 2021 (*)		-	-	-	-	-
Integralização de cotas	9 b	206.000	-	-	-	206.000
Custos na emissão de cotas	9 b	-	(3.609)	-	-	(3.609)
Lucro líquido do período		-	-	7.204	-	7.204
Distribuição de resultado	12	-	-	-	(6.695)	(6.695)
Em 31 de dezembro de 2021		206.000	(3.609)	7.204	(6.695)	202.900
Integralização de cotas	9 b	9.912	-	-	-	9.912
Custos na emissão de cotas	9 b	-	(303)	-	-	(303)
Lucro líquido do exercício		-	-	30.588	-	30.588
Distribuição de resultado	12	-	-	-	(29.669)	(29.669)
Em 31 de dezembro de 2022		215.912	(3.912)	37.792	(36.364)	213.428

(*) Data de início das atividades do Fundo.

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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	2022	17/09/2021 a 31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Recebimento de juros de certificado de recebíveis imobiliários	5	37.311	8.428
(-) Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	5	(396.486)	(326.382)
(+) Venda de certificados de recebíveis imobiliários		405.259	102.447
(+) Venda com recompra de certificados de recebíveis imobiliários		(20.423)	27.810
(+) Recebimento de amortização/proventos de cotas de fundos de investimento imobiliários		8.919	191
(-) Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliários	5	(11.974)	(10.001)
(+) Resgate de cotas de fundos de investimento imobiliários	5	77	-
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento em renda fixa		403	-
(-) Pagamento de taxa de gestão		(2.030)	(330)
(-) Pagamento de taxa de administração		(106)	(21)
(-) Pagamento de despesa de controladoria		(101)	(17)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(66)	(10)
(-) Pagamento de auditoria externa		(60)	-
(-) Pagamento de taxa B3		(48)	-
(-) Pagamento taxa CVM		(30)	(6)
(-) Pagamento de corretagem		(9)	-
(-) Pagamento de taxa Anbima		(5)	(9)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>20.631</u>	<u>(197.900)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Aplicação de cotistas	8	9.912	206.000
Custo na emissão de cotas	8	(303)	(3.609)
Distribuição de resultado	10	(29.832)	(4.470)
Caixa líquido das atividades de financiamento		<u>(20.223)</u>	<u>197.921</u>
Variação no caixa e equivalentes		<u>408</u>	<u>21</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	4	21	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	4	429	21
Variação no caixa e equivalentes		<u>408</u>	<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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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 I (“Fundo”) foi constituído em 28 de julho de 2021, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 17 de setembro do mesmo ano, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2008, e alterações posteriores.

Destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo deste Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400, ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM 476, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas, os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM no 30, de 11 de maio de 2021. Adicionalmente, também serão considerados como investidores profissionais, os sócios ou empregados da Gestora, conforme artigo 128, I da Instrução CVM 555.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, observada a política de investimento definida no regulamento do Fundo, preponderantemente, por meio dos investimentos em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (iv) Letras Hipotecárias (“LH”); (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 (“FIDC”), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); 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, 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.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, cujos preços de fechamento no último dia de negociação estão divulgados na nota explicativa nº 11.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTIELABORAÇÃO 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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 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 31 de março de 2023 que autorizou sua divulgação.

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, 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.

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.

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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(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.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

c) Instrumentos Financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

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

- Cotas de fundos de investimentos imobiliários (FII)

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário”.

e) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

		2022	
		Valor unitário	Quantidade
Ativos - sem vencimento			Valor Justo
Disponibilidades	-	-	1
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	R\$ 1,1769	363.632,4412	428
Total		363.632,4412	429

		2021	
		Valor unitário	Quantidade
Ativos - sem vencimento			Valor Justo
Disponibilidades	-	-	21
Total		-	21

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

- Fundos de investimentos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o Fundo mantém em sua carteira cotas de fundos de investimentos de natureza imobiliária negociados na B3, conforme demonstrado a seguir:

			2022		
			Quantidade	Valor Justo	% PL
Cotas de fundos de investimento	Ticker	Segmento			
FII de Unidades Autônomas II	IDGR11	Corporativo	145.600	11.939	5,59
FII de Unidades Autônomas	IDFI11	Corporativo	99.843	5.571	2,60
Total			245.443	17.510	8,19

			2021		
			Quantidade	Valor Justo	% PL
Cotas de fundos de investimento	Ticker	Segmento			
FII de Unidades Autônomas	IDFI11	Corporativo	100.010	10.201	5,04
Total			100.010	10.201	

O resultado apurado com cotas de fundos de investimento imobiliários e a movimentação ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021 está representada abaixo.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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	2022	2021
Saldo inicial	10.201	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário	11.974	10.001
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários	(77)	-
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário	(4.588)	200
Total	17.510	10.201

- Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas

O Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas, possui prazo determinado de duração, com vencimento previsto para julho de 2026 e 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. A taxa de juros fixada corresponde a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). O Fundo teve suas demonstrações contábeis referente ao exercício findo em 30 de junho de 2022 auditadas por outros auditores independentes, que emitiram o relatório sem ressalvas em 30 de setembro de 2022.

- Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas II

O Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas II, possui prazo determinado de duração, com vencimento previsto para julho de 2026 e 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. A taxa de juros fixada corresponde a variação positiva do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), acrescido de uma sobretaxa de 3% (três por cento) ao ano. O Fundo teve suas demonstrações contábeis referente ao exercício findo em 30 de junho de 2022 auditadas por outros auditores independentes, que emitiram o relatório sem ressalvas em 30 de setembro de 2022.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

• Certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o Fundo mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Código IF	Taxas	Datas		Série	Emissão	Rating (*)	Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	2022		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de Mercado	% PL
19I0739560	CDI + 2,00%	14/10/2019	18/09/2029	47 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(d)	(i); (iii); (iv); (v); (vii)	32.094	20.038	9,39
21G0090798	CDI + 6,50%	06/07/2021	06/07/2029	243 ^a	1 ^a	N/A	(c)	(b)	(i); (ii); (iii); (iv); (viii)	22.200	19.831	9,29
21A0709253	IPCA + 5,25%	18/01/2021	06/01/2039	99 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(b)	(i); (vii)	18.454	18.776	8,80
21F0211653	IPCA + 6,00%	08/06/2021	21/06/2036	213 ^a	1 ^a	N/A	(c)	(c)	(i); (iv); (x)	16.235	17.059	7,99
22J1202552	IPCA + 8,00%	26/10/2022	10/12/2037	13 ^a	1 ^a	N/A	(b)	(b)	(i); (vii)	16.188	16.239	7,61
22D0371159	IPCA + 6,10%	14/04/2022	25/03/2042	105 ^a	1 ^a	N/A	(b)	(a)	(i); (vii); (viii); (ix); (x)	15.924	15.365	7,20
22J0268409	CDI + 3,50%	05/10/2022	24/10/2034	2 ^a	6 ^a	N/A	(c)	(b)	(i); (vii)	10.191	10.068	4,72
21L0735965	IPCA + 8,00%	21/12/2021	12/01/2039	420 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(a)	(iii); (iv); (xi); (xii)	10.000	9.835	4,61
20G0628201	IPCA + 8,50%	14/07/2020	26/06/2030	97 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(a); (b)	(i); (vii); (viii)	9.181	9.298	4,36
22H1104501	CDI + 2,30%	17/08/2022	26/08/2027	1 ^a	8 ^a	N/A	(b)	(c)	(i); (iii); (iv);	8.052	7.756	3,63
21C0776201	IPCA + 6,75%	12/03/2021	12/03/2036	374 ^a	1 ^a	N/A	(g)	(a)	(i); (iv)	15.735	7.633	3,58
22L1198360	CDI + 3,00%	20/12/2022	20/12/2027	2 ^a	108 ^a	N/A	(g)	(b)	(ix)	7.627	7.523	3,52
22L1198359	CDI + 3,00%	20/12/2022	20/12/2027	1 ^a	108 ^a	N/A	(g)	(b)	(ix)	7.627	7.523	3,52
21H0976574	IPCA + 5,50%	24/08/2021	27/08/2041	338 ^a	4 ^a	N/A	(d)	(b)	(i); (ii); (iii); (iv); (v)	6.890	7.104	3,33
21D0733780	IPCA + 5,50%	23/04/2021	15/10/2028	181 ^a	4 ^a	N/A	(e)	(c)	(i)	10.000	6.745	3,16
20L0687133	IPCA + 5,60%	23/12/2020	26/12/2035	346 ^a	1 ^a	N/A	(g)	(b)	(i); (iii); (iv)	5.474.467	5.809	2,72
21D0402879	IPCA + 6,50%	12/04/2021	14/04/2036	376 ^a	1 ^a	N/A	(g)	(a)	(i); (iv)	5.280	5.297	2,48

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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 IF	Taxas	Datas		Série	Emissão	Rating (*)	Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	2022		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de Mercado	% PL
20G0703191	IPCA + 5,00%	22/07/2020	10/07/2035	84 ^a	1 ^a	AA	(b)	(b)	(i); (iii); (iv); (v); (vi)	4.507	4.902	2,30
20F0689770	IPCA + 5,75%	29/06/2020	10/06/2035	82 ^a	1 ^a	AAsf(bra)	(b)	(b)	(i); (iii); (iv); (v); (vi)	3.880	4.336	2,03
22I0099580	IPCA + 7,75%	02/09/2022	10/03/2043	1 ^a	12 ^a	N/A	(b)	(b)	(i); (iii)	3.268	3.156	1,48
20K0699593	IPCA + 5,50%	19/11/2020	15/12/2027	142 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(b)	(i); (iii); (iv)	3.128	2.744	1,29
20E0031112	IPCA + 5,25%	13/05/2020	13/05/2038	76 ^a	1 ^a	N/A	(b)	(b)	(i); (iii); (iv); (v); (vi)	1.386	849	0,40
										5.702.314	207.886	97,40

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	12,03
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	11,78
21A0709253	IPCA + 5,25%	18/01/2021	06/01/2039	99 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(b)	(i); (vii)	20.079	21.286	10,49
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	9,40
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	6,98
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	6,98
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	6,63
21C0776201	IPCA + 6,75%	12/03/2021	12/03/2036	374 ^a	1 ^a	N/A	(g)	(a)	(i); (iv)	15.735	12.844	6,33
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	4,96
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	4,87
21D0733780	IPCA + 5,50%	23/04/2021	15/10/2028	181 ^a	4 ^a	N/A	(e)	(c)	(i)	10.000	9.584	4,72
19H0235501	IPCA + 3,88%	19/08/2019	02/07/2031	214 ^a	1 ^a	AAsf(bra)	(g)	(a)	(i)	7.766	7.519	3,71

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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
21D0402879	IPCA + 6,50%	12/04/2021	14/04/2036	376 ^a	1 ^a	N/A	(g)	(a)	(i); (iv)	5.280	6.664	3,28
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	3,20
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	2,95
20H0695880	IPCA + 5,00%	28/08/2020	10/08/2035	85 ^a	1 ^a	AAsf(bra)	(b)	(b)	(i); (ii); (iii); (iv); (v); (vii)	4.893	5.489	2,71
20G0703191	IPCA + 5,00%	22/07/2020	10/07/2035	84 ^a	1 ^a	AA	(b)	(b)	(i); (iii); (iv); (v); (vi)	4.507	5.039	2,48
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	2,46
20F0689770	IPCA + 5,75%	29/06/2020	10/06/2035	82 ^a	1 ^a	AAsf(bra)	(b)	(b)	(i); (iii); (iv); (v); (vi)	3.880	4.474	2,21
20E0031084	IPCA + 5,75%	27/05/2020	10/05/2035	79 ^a	1 ^a	AA	(b)	(b)	(i); (ii); (iii); (iv); (v)	2.000	2.218	1,09
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	0,92
										18.657.073	223.565	110,18

(*) Elaborado pela Fitch Ratings.

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	(vii) Fiança bancária
(b) Bari Securitizadora S.A.	(b) Contrato de locação de imóveis	(ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Futuros	(viii) Coobrigação
(c) Habitasec Securitizadora S.A.	(c) Cédula de crédito bancário - CCB	(iii) Fundo de Reservas;	(ix) Seguro patrimonial
(d) Isec Securitizadora S.A.	(d) Debêntures	(iv) Fundo de Despesas	(x) Cessão Fiduciária dos Contratos de Locação
(e) Planeta Securitizadora S.A.		(v) Alienação Fiduciária de Cotas;	(xi) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas
(f) RB Sec Companhia de Securitização		(vi) Promessa de Cessão Fiduciária	(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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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 e a movimentação ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021 está representada abaixo.

Movimentação	2022	2021
Saldo inicial	223.565	-
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários	396.486	326.382
Venda de certificado de recebíveis imobiliários	(405.259)	(102.447)
Prejuízo/Lucro na alienação de certificado de recebíveis imobiliários	(2.411)	85
Recebimento de juros de certificado de recebíveis imobiliários	(37.311)	(8.428)
Ajuste ao valor justo de juros de certificado de recebíveis imobiliários	2.124	(2.052)
Rendas apropriadas de juros de certificado de recebíveis imobiliários	30.907	10.025
Juros a receber	(215)	-
Total	207.886	223.565

6. Passivos financeiros de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o Fundo mantém em sua carteira operações compromissadas atreladas a 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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	2022		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor Justo	% PL
22D0371159	IPCA + 6,10%	14/04/2022	25/03/2042	105 ^a	1 ^a	N/A	(b)	(a)	(i); (vii); (viii); (ix); (x)	13.756	7.195	3,37
21A0709253	IPCA + 5,50%	18/01/2021	06/01/2039	99 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(a)	(i); (vi)	5.854	3.084	1,45
										54.781	10.278	4,82

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	6,15
21A0709253	IPCA + 5,50%	18/01/2021	06/01/2039	99 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(a)	(i); (vi)	19.418	10.251	5,05
20G0703191	IPCA + 5,25%	22/07/2020	10/07/2035	84 ^a	1 ^a	AA	(b)	(a)	(i); (ii); (iii); (v)	4.507	2.494	1,23
20F0689770	IPCA + 6,00%	29/06/2020	10/06/2035	82 ^a	1 ^a	AAsf(bra)	(b)	(a)	(i); (ii); (iii); (v)	3.880	2.122	1,05
20E0031084	IPCA + 5,50%	27/05/2020	10/05/2035	79 ^a	1 ^a	AA	(b)	(a)	(i); (ii); (iii); (v)	2.000	1.087	0,54
										54.781	28.442	14,02

(*) Elaborado pela Fitch Ratings.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

Legendas:

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	
(a) Virgo Companhia de Securitização	(a) Contrato de locação de imóveis	(i) Alienação fiduciária de Imóveis	(vi) Coobrigação
(b) Bari Securitizadora S.A.		(ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Futuros	(vii) Fiança
		(iii) Fundo de Reservas/Despesas	(viii) Seguro patrimonial
		(iv) Alienação Fiduciária de Cotas;	(ix) Seguro de perda de receitas
		(v) Promessa de Cessão Fiduciária	(x) Regime fiduciário e patrimônio separado

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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 operações compromissadas de CRI e a movimentação ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 está representada abaixo.

Movimentação	2022
Saldo inicial	28.442
Venda com recompra de CRI	(20.423)
Rendas apropriadas de juros de certificado de recebíveis imobiliários	2.259
Total	10.278

Movimentação	2021
Saldo inicial	-
Aplicação em certificado de recebíveis imobiliários	223.935
Venda com recompra de CRI	(27.810)
Rendas apropriadas de juros de certificado de recebíveis imobiliários	7.426
Recebimento de juros de certificado de recebíveis imobiliários	(8.428)
Operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários	28.442
Total	223.565

7. Instrumentos financeiros derivativos

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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 liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos de mercado: existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Risco tributário: Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) não ter cotista que seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos cotistas desengajados.

Risco de concentração: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos pelo Fundo, não há qualquer indicação na política de investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

Risco 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 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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 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 2022 o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 213.428 representado por 21.697.677 cotas com o valor patrimonial unitário de R\$ 9,8365 (R\$ 202.900 representado por 2.060.000 cotas com o valor patrimonial unitário de R\$ 98,4950 em 2021).

a) Classe de cotas

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.

b) Emissão de cotas

Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, foram emitidas, na 1ª emissão (i) até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) cotas, com valor unitário de subscrição de 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.

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

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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 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.

Em 11 de março de 2022 ocorreu o desdobramento da totalidade das cotas de emissão do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 10 de março de 2022, na proporção de 1:10, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas, conforme apresentado abaixo. Sendo assim, depois do desdobramento, para cada cota existente serão atribuídas ao respectivo titular 9 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas.

	Antes do desdobramento	Após o desdobramento
Quantidade de cotas	2.060.000	20.600.000

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram subscritas e integralizadas 1.097.677, totalizando o montante de R\$ 9.912 (2.060.000 cotas, totalizando o montante de R\$206.000 em 2021). Em decorrência deste processo, o Fundo incorreu em custos na emissão de cotas no valor de R\$ 303 (R\$ 3.609 em 2021), registrado na rubrica “Custos na emissão de cotas” na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

c) 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.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 17 de setembro (data de início de atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, não houve amortização de cotas.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da Cota (**) (R\$)	Rentabilidade do Fundo (***) (%)	Rentabilidade do Fundo (****) (%)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022	203.698	9,8365	13,75	(88,62)
De 26 de abril (*) a 31 de dezembro de 2021	178.374	98,4950	-	1,75

(*) Data de início das atividades do Fundo.

(**) Conforme divulgado nas notas explicativas nº 9 e nº 22, em 16 de março de 2022 houve o desdobramento da totalidade das cotas de emissão do Fundo, proporção de 1:10.

(***) Rentabilidade desconsiderando o efeito do desdobramento de cotas e da distribuição de rendimentos.

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

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros

11. Negociação das cotas

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

Data	Valor de Negociação
31/12/2021	104,00
28/01/2022	109,59
25/02/2022	114,45
25/03/2022 (*)	10,46
31/03/2022	10,36
29/04/2022	10,30
31/05/2022	9,95
30/06/2022	9,98
29/07/2022	9,90
31/08/2022	9,56
30/09/2022	9,54
31/10/2022	9,40

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

Data	Valor de Negociação
30/11/2022	9,19
29/12/2022	8,97

(*) Conforme divulgado nas notas explicativas nº 9 e nº 22, em 16 de março de 2022 houve o desdobramento da totalidade das cotas de emissão do Fundo, proporção de 1:10.

12. 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 exercício findo em de dezembro de 2022 e no período de 26 de abril (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, está demonstrada abaixo:

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

	2022	
	Valor	
	Contábil	Financeiro
Ativos financeiros de natureza imobiliária:		
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	28.361	9.371
(+) Juros de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	30.907	14.041
(-/+) Prejuízo/Lucro na alienação de CRI	(2.411)	(2.411)
(+/-) Valorização/Desvalorização a valor de mercado	2.124	-
(-) Aplicações interfinanceiras de liquidez	(2.259)	(2.259)
Resultado com cotas de fundos de investimento imobiliário	4.331	8.919
(-/+) Desvalorização/Valorização a valor de mercado	(4.588)	-
(+) Recebimento de proventos	8.919	8.919
(-/+) Prejuízo/Lucro na alienação de cotas	-	-
Resultado líquido de ativos imobiliários	32.692	18.290
Total de outras despesas operacionais	403	403
Total despesas operacionais	(2.507)	(2.507)
Lucro contábil/financeiro apurado no período segundo o regime de competência	30.588	16.186
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(2.124)	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	4.315	273
Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	32.779	16.459
Resultado mínimo a distribuir (95%)	31.140	15.636
% distribuído atendendo aos 95% de lucro caixa		180,26%

	2021	
	Contábil	Financeiro
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	7.427	4.744
(+) Juros de certificados de recebíveis imobiliários – CRI [1]	10.025	4.659
(+) Lucro na alienação de CRI	85	85

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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	
	Contábil	Financeiro
(-) Desvalorização a valor de mercado	(2.052)	-
(-) Aplicações interfinanceiras de liquidez	(631)	-
Resultado com cotas de fundos de investimento imobiliário	391	191
(+) Valorização a valor de mercado	200	-
(+) Recebimento de proventos	191	191
Resultado líquido de ativos imobiliário	7.818	4.935
Total despesas operacionais	(614)	(614)
Lucro apurado no período segundo o regime de competência	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 [2]		155,16%

[1] Na coluna financeiro, o valor apresentado refere-se ao recebimento da parcela periódica dos certificados de recebíveis imobiliários composta por juros, correção monetária e principal e na coluna contábil, o valor apresentado refere-se aos juros e correção monetária 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.

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021:

Descrição	2022	2021
Saldo Inicial não distribuído	2.225	-
Rendimentos propostos no período	29.669	6.695
Rendimentos pagos no período	(29.832)	(4.470)
Saldo pendente de distribuição	2.062	2.225

13. Serviços de tesouraria e escrituração

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

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

• Administração e custódia

Pela prestação de serviços de administração custódia e escrituração das Cotas do Fundo, será devida uma remuneração nos termos da tabela abaixo, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 12 (doze mil reais), atualizada anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Valor do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado	Taxa (ao ano)
Até R\$ 500.000	1,15%
De R\$ 500.000,01 até R\$ 1.000.000	1,13%
Acima de R\$ 1.000.000,01	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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a remuneração da administração registrada foi de R\$ 106 (R\$ 30 no período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da administração" na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a taxa de controladoria/custódia registrada foi de R\$ 102 (R\$ 26 no período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021) e encontra-se apresentada na rubrica de "Despesa de controladoria" na demonstração do resultado.

• Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão da carteira, será devido pelo Fundo uma remuneração equivalente a 1% (um por cento) ao ano, a ser descontada da taxa de administração, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, a partir da data de início das atividades do Fundo. A taxa de gestão 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a taxa de gestão registrada foi de R\$ 2.029 (R\$516 no período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021) e encontra-se apresentada na rubrica de "Taxa de gestão" na demonstração do resultado.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

- Taxa de performance

Além da taxa de gestão, o Fundo pagará anualmente 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: é o 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 é a média aritmética do Yield IMA-B 5, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, referente ao mês imediatamente anterior ao período de apuração, acrescida da variação mensal do IPCA divulgado pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, também referente ao mês imediatamente anterior ao período de apuração, e calculado mensalmente da seguinte forma:

$$Benchmark = [1 + (\frac{Txl_{mab}}{100})^{\frac{1}{12}} \times (1 + IPCA)]$$

Onde,

Txl_{mab} é a média aritmética do Yield IMA-B 5 diário, referente ao mês imediatamente anterior ao período de apuração.

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:

- 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
- 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.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021) não houve despesa registrada à título de taxa de 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.

15. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período findo em 31 de dezembro de 2021 e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, são os seguintes:

Encargos	2022	% sobre o PL médio	2021	% sobre o PL médio
Taxa de gestão	2.029	1,00	516	0,29
Auditoria externa	108	0,05	13	0,01
Remuneração da administração	106	0,05	30	0,02
Despesa de controladoria	102	0,05	26	0,01
Taxa CETIP	70	0,03	13	0,01
Despesas com a B3	48	0,02	-	-
Taxa de fiscalização CVM	33	0,02	6	-
Taxa Anbima	6	-	10	0,01
Taxas e emolumentos	5	-	-	-
Total	2.507	1,23	614	0,35

16. 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.

17. Demonstrativo a valor justo

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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 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, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

		2022		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Certificados de recebíveis imobiliários	5	-	207.886	-
Fundos de investimento imobiliário	5	17.510	-	-
Total		17.510	207.886	-

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

18. 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

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

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;
- 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).

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 262/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve quaisquer outros serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., 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.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

20. Contingências

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

21. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e controladoria, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 19. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, a título de taxa de administração e controladoria encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.
- c) Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto a Guardian Gestora S.A., no montante de R\$ 185. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 17 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

22. Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 09 de março de 2022, foi deliberado e aprovado o desdobramento da totalidade das cotas de emissão do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 10 de março de 2022, na proporção de 1:10, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. Sendo assim, depois do desdobramento, para cada cota existente serão atribuídas ao respectivo titular 9 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas. As Cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 11 de março de 2022 e serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes. As novas cotas foram creditadas nas contas de depósito dos cotistas a partir do dia 16 de março de 2022.

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTIELSTRATÉGIA 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08 e entrará em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

* * *

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

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