

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)

31 de dezembro de 2024

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 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis 1

Demonstrações contábeis

Demonstração da posição financeira 4

Demonstração do resultado 6

Demonstração das mutações do patrimônio líquido 7

Demonstração do fluxo de caixa 8

Notas explicativas às demonstrações contábeis 9



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

**Shape the future
with confidence**

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

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 cada assunto 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.



**Shape the future
with confidence**

Investimentos em títulos de dívida emitidos por companhias

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira, em 31 de dezembro de 2024, os investimentos em títulos de dívida emitidos por companhias ("Títulos Privados") representavam 95,99% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando a relevância no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto bem como a subjetividade do risco de crédito considerado na mensuração de seu valor justo, os investimentos em Títulos Privados foram considerados um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria sobre os investimentos em Títulos Privados incluíram, entre outros, inspeção documental dos extratos de custódia emitidos pelos custodiantes dos Títulos Privados contendo a posição de investimentos do Fundo e o recálculo do valor justo desses investimentos com base em preços cotados em mercados ativos, ou, quando esses não estavam disponíveis, considerando técnicas de precificação que utilizam preços de ativos e passivos similares cotados no mercado, assim como informações relacionadas ao risco de crédito atrelado a esses investimentos. Adicionalmente, revisamos a apresentação e divulgações constantes nas demonstrações contábeis do Fundo relativas a esses investimentos.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em Títulos Privados, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pelo Administrador do Fundo para reconhecimento, mensuração e divulgação desses investimentos são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas 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 Investimentos Imobiliários 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.

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:



Shape the future
with confidence

- 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 obtemos 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 dos assuntos, 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, 13 de maio de 2025.

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

Patricia di Paula da Silva Paz
CRC SP198827/O

Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Multiestratégia Imobiliária I

CNPJ: 41.269.052/0001-45

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.285.390/0001-40

Demonstração da posição financeira

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

	Nota	2024		2023	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		207.003	103,66	223.464	104,53
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.170	0,59	1.837	0,86
Disponibilidades		1	-	1	-
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	21	1	-	1	-
Cotas de fundo de investimento financeiro		1.169	0,59	1.836	0,86
Daycoval Títulos Públicos VI F.I.R.F. Curto Prazo		1.169	0,59	1.836	0,86
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	205.833	103,07	221.626	103,67
Instrumentos financeiros de renda fixa		191.672	95,99	207.061	96,85
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		191.672	95,99	207.061	96,85
Cotas de fundos de investimento imobiliário		14.161	7,08	14.299	6,68
Fator Verità F.I.I. - VRTM11		6.838	3,42	-	-
Cyrela Crédito - F.I.I. - CYCR11		3.961	1,98	-	-
Manatí Capital Hedge Fund F.I.I. - MANA11		3.179	1,59	-	-
F.I.I. Unidades Autônomas II - IDGR11		183	0,09	1.843	0,86
F.I.I. - Fator Renda Estruturada - FAOE11		-	-	5.000	2,34
F.I.I. - Fator Renda Estruturada - FAOE15		-	-	4.989	2,33
F.I.I. Unidades Autônomas - IDFI11		-	-	2.467	1,15
Outros valores		-	-	266	0,14
Juros a receber		-	-	266	0,14
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		-	-	1	-
Outros valores		-	-	1	-
Despesas diferidas		-	-	1	-
Total do ativo		207.003	103,66	223.464	104,53
Passivo					
Circulante		7.315	3,66	9.672	4,53
Passivos financeiros de natureza imobiliária	6	7.115	3,56	7.308	3,42
Operações compromissadas		7.115	3,56	7.308	3,42
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		7.115	3,56	7.308	3,42
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		200	0,10	2.364	1,11
Distribuição de resultados	13	-	-	2.170	1,02
A distribuir		-	-	2.170	1,02

Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Multiestratégia Imobiliária I

CNPJ: 41.269.052/0001-45

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.285.390/0001-40

Demonstração da posição financeira

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

	Nota	2024		2023	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Provisões		200	0,10	194	0,09
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	21	168	0,08	170	0,08
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	21	17	0,01	17	0,01
Demais valores		15	0,01	7	-
Total do passivo		7.315	3,66	9.672	4,53
Patrimônio líquido	9	199.688	100,00	213.792	100,00
-					
Total do patrimônio líquido + passivo		207.003	103,66	223.464	104,53

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 21)

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 do resultado do exercício**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.***(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)*

	Nota	2024	2023
Resultados		10.037	28.962
<u>Instrumentos financeiros de natureza imobiliária</u>	5 / 6	9.591	28.564
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	5	13.453	32.242
Resultado com aplicação em operações compromissadas (CRI)	6	(1.079)	(1.695)
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	5	(2.783)	(1.983)
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4	321	398
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		321	398
<u>Resultados diversos</u>		125	-
Reversão de despesas diversas		125	-
Encargos	16	(2.660)	(2.474)
<u>Despesas da Administração</u>	15	(2.325)	(2.352)
Remuneração da Gestão	(a)	(2.108)	(2.133)
Remuneração da Administração	(a)	(112)	(112)
Despesa de Controladoria	(a)	(105)	(107)
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(135)	(110)
Taxa CETIP		(68)	(63)
Taxas e emolumentos B3		(33)	(13)
Taxa de fiscalização CVM		(30)	(30)
Taxa ANBIMA		(4)	(4)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(122)	-
Auditoria externa		(69)	-
Outros serviços técnicos		(53)	-
<u>Despesas tributárias</u>		(69)	(11)
Imposto de renda		(69)	(11)
<u>Despesas com publicações</u>		(9)	-
Marketing		(9)	-
<u>Despesas diversas</u>		-	(1)
Outras despesas administrativas		-	(1)
Resultado do exercício pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		7.377	26.488
Quantidade de cotas	9	21.697.677,0000	21.697.677,0000
Resultado por cota - valor em R\$		0,3400	1,2208

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 da evolução do patrimônio líquido**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.***(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)*

		Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022	Nota	215.912	(3.912)	37.792	(36.364)	213.428
Resultado líquido do exercício	-	-	-	26.488	-	26.488
Resultado distribuído no exercício	13	-	-	-	(26.124)	(26.124)
Em 31 de dezembro de 2023	-	215.912	(3.912)	64.280	(62.488)	213.792
Resultado líquido do exercício	-	-	-	7.377	-	7.377
Resultado distribuído no exercício	13	-	-	-	(21.481)	(21.481)
Em 31 de dezembro de 2024	-	215.912	(3.912)	71.657	(83.969)	199.688

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.***(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)*

	Nota	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	4	321	398
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(4)	(4)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(29)	(12)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(30)	(30)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(60)	(61)
(-) Pagamento de despesas diversas		(63)	-
(-) Pagamento de taxa CETIP		(67)	(65)
(-) Pagamento de imposto de renda		(68)	(11)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(106)	(108)
(-) Pagamento de taxa de administração		(111)	(113)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(2.110)	(2.148)
Caixa líquido das atividades operacionais		(2.327)	(2.154)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	5 / 6		
(+) Venda de certificados de recebíveis imobiliários	5	103.251	96.728
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários	5	39.868	60.331
(+) Compra com revenda de operações compromissadas (CRI)	6	15.123	-
(+) Recebimento de proventos de cotas de fundo de investimento imobiliário	5	5.253	11.109
(+) Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário	5	772	5.119
(-) Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário	5	(8.670)	(15.000)
(-) Venda com recompra de operações compromissadas (CRI)	6	(16.009)	(4.665)
(-) Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	5	(114.277)	(124.044)
Caixa líquido das atividades de investimento		25.311	29.578
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	13		
(-) Distribuição de resultados		(23.651)	(26.016)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(23.651)	(26.016)
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(667)	1.408
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	1.837	429
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	1.170	1.837
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(667)	1.408
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		7.377	26.488
Resultado com cotas de fundos de investimento imobiliário	5	2.783	1.983
Resultado com operações compromissadas (CRI)	6	1.079	1.695
(Redução)/aumento de outros passivos		7	(78)
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	5	(13.573)	(32.242)
Caixa líquido das atividades operacionais		(2.327)	(2.154)

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários 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 de duração indeterminado. 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.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido 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 Resolução CVM nº 175/22, 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 na Resolução CVM nº 175/22 (sendo os itens acima referidos em conjunto como “ativos”).

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, através do código GAME11, cujos preços de fechamento no último dia de negociação estão divulgados na nota explicativa nº 11.

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 Ltda. (“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, 517/11 e pela Resolução CVM 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

o Fundo está em processo de adaptação autorizado até 30 de junho de 2025, 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 13 de maio de 2025, 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 nº 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional do Fundo e, também, a sua moeda de apresentação.

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.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos 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

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

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 equivalentes 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) Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

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 financeiro".

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(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.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

(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: essa categoria 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: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(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.

(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 ajustadas ao valor justo, quando aplicável.

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em letras de crédito imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários”.

• Cotas de fundos de investimento imobiliário (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, desvalorizações e apropriações dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário”.

e) Passivos financeiros de natureza imobiliária

• Aplicações interfinanceiras de liquidez (operações compromissadas [CRI])

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

f) 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.

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.

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

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 nº 516/11.

g) 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.

h) 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.

i) Resultado por cota

O resultado por cota no período é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do exercício auditado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	794.567	1,4729	1.169

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Total		1,4729	1.170
		2023	
Ativos - sem vencimento	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1,3295	1.380.981	1.836
Total		1.380.981	1.837

(*) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 1 (mesmo montante em 2023) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante do Fundo);

(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos VI Fundo de Investimento em Renda Fixa Curto Prazo, inscrito no CNPJ/MF 36.954.526/0001-58. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 321 (R\$ 398 em 2023).

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

• Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	2024		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
22D0371159	IPCA +	14/04/2022	25/03/2042	105ª	1ª	N/A	(b)	(a)	(i); (vii); (viii); (ix);	21.638	19.084	9,56
21A0709253	IPCA +	18/01/2021	06/01/2039	99ª	4ª	N/A	(a)	(b)	(i); (vii)	18.454	17.200	8,62
22J1202552	IPCA +	26/10/2022	10/12/2037	13ª	1ª	N/A	(b)	(b)	(i); (vii)	16.188	15.437	7,73
24B0013802	IPCA + 12%	23/02/2024	19/02/2026	1ª	26ª	N/A	(b)	(a)	(i); (v)	10.000	11.334	5,68
19I0739560	CDI + 2,00%	14/10/2019	18/09/2029	47ª	4ª	N/A	(a)	(d)	(i); (iii); (iv); (v);(vii)	31.031	10.644	5,33
23I1270600	CDI + 3,50%	15/09/2023	18/09/2030	1ª	163ª	N/A	(h)	(e)	(ii); (iii); (iv)	10.306	10.391	5,20
23D1175169	IPCA +	28/04/2023	25/05/2043	1ª	18ª	N/A	(b)	(b)	(ii); (x)	10.178	10.256	5,14
24B1573243	IPCA + 10%	01/02/2024	22/07/2037	1ª	4ª	N/A	(i)	(d)	(i); (v); (vii)	10.074	8.926	4,47
21C0663319	CDI + 4,00%	12/03/2021	06/03/2036	225ª	4ª	N/A	(a)	(c)	(i); (ii)	10.307	8.737	4,38
21L0735965	IPCA +	21/12/2021	12/01/2039	420ª	4ª	N/A	(a)	(a)	(iii); (iv); (xi); (xii)	10.000	8.660	4,34
22L1607693	CDI + 2,80%	26/12/2022	16/01/2030	1ª	15ª	N/A	(b)	(d)	(i); (ii)	9.491	8.114	4,06
22I1423539	CDI + 3,00%	29/09/2022	15/09/2027	1ª	98ª	N/A	(c)	(b)	(i); (viii); (v); (x)	13.614	8.074	4,04
19L0823309	IPCA +	12/12/2019	12/12/2034	181ª	1ª	N/A	(c)	(b)	(i); (ii); (iii)	8.467	8.031	4,02
24I1419236	IPCA +	27/09/2024	15/03/2033	1ª	346ª	N/A	(g)	(a)	(xiv)	8.469.005	7.636	3,82
20L0687133	IPCA +	23/12/2020	26/12/2035	346ª	1ª	N/A	(g)	(b)	(i); (iii); (iv)	5.474.467	5.320	2,66
20G0703191	IPCA +	22/07/2020	10/07/2035	84ª	1ª	AA	(b)	(b)	(i); (iii); (iv); (v); (vi)	4.507	5.048	2,53

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	2024		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
22J0268409	CDI + 3,50%	05/10/2022	24/10/2034	2ª	6ª	N/A	(c)	(b)	(i); (vii)	5.112	4.906	2,46
21F0211653	IPCA +	08/06/2021	21/06/2036	213ª	1ª	N/A	(c)	(c)	(i); (iv); (x)	4.726	4.434	2,22
21D0402879	IPCA +	12/04/2021	14/04/2036	376ª	1ª	N/A	(g)	(a)	(i); (iv)	5.280	3.847	1,93
20F0689770	IPCA +	29/06/2020	10/06/2035	82ª	1ª	AAsf	(b)	(b)	(i); (iii); (iv); (v); (vi)	3.880	3.708	1,86
22L1198359	CDI + 3,00%	20/12/2022	20/12/2027	1ª	108ª	N/A	(g)	(b)	(ix)	6.774	3.083	1,54
22L1198360	CDI + 3,00%	14/04/2022	25/03/2042	105ª	1ª	N/A	(b)	(a)	(viii)	6.774	3.083	1,54
21C0776201	IPCA +	12/03/2021	12/03/2036	374ª	1ª	N/A	(g)	(a)	(i); (iv)	15.735	2.458	1,23
24C1693601	CDI + 3,00%	18/03/2024	17/03/2031	1ª	29ª	N/A	(b)	(c)	(i); (ii); (v); (viii)	2.429	2.283	1,14
22H1104501	CDI + 2,30%	17/08/2022	26/08/2027	1ª	8ª	N/A	(b)	(c)	(i); (iii); (iv);	2.920	978	0,49
										14.181.357	191.672	95,99

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	2023		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
21A0709253	IPCA + 5,25%	18/01/2021	06/01/2039	99ª	4ª	N/A	(a)	(b)	(i); (vii)	18.454	19.700	9,21
21G0090798	CDI + 6,50%	06/07/2021	06/07/2029	243ª	1ª	N/A	(c)	(b)	(i); (ii); (iii); (iv); (viii)	22.148	18.272	8,55
22J1202552	IPCA + 8,00%	26/10/2022	10/12/2037	13ª	1ª	N/A	(b)	(b)	(i); (vii)	16.188	17.322	8,10
19I0739560	CDI + 2,00%	14/10/2019	18/09/2029	47ª	4ª	N/A	(a)	(d)	(i); (iii); (iv); (v); (vii)	32.094	12.393	5,80
22D0371159	IPCA + 6,10%	14/04/2022	25/03/2042	105ª	1ª	N/A	(b)	(a)	(i); (vii); (viii); (ix); (x)	10.918	11.237	5,26
22I1423539	CDI + 3,00%	29/09/2022	15/09/2027	1ª	98ª	N/A	(c)	(b)	(i); (vii); (v); (x)	14.763	11.037	5,16
23D1175169	IPCA + 7,75%	28/04/2023	25/05/2043	1ª	18ª	N/A	(b)	(b)	(ii); (x)	10.178	10.271	4,80
21L0735965	IPCA + 8,00%	21/12/2021	12/01/2039	420ª	4ª	N/A	(a)	(a)	(iii); (iv); (xi); (xii)	10.000	10.042	4,70

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	2023		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
22L1607693	CDI + 2,80%	26/12/2022	16/01/2030	1ª	15ª	N/A	(b)	(d)	(i); (ii)	10.067	9.385	4,39
19L0823309	IPCA + 6,25%	12/12/2019	12/12/2034	181ª	1ª	N/A	(c)	(b)	(i); (ii); (iii)	8.467	9.101	4,26
21C0663319	CDI + 4,00%	12/03/2021	06/03/2036	225ª	4ª	N/A	(a)	(c)	(i); (ii)	10.307	9.008	4,21
20G0628201	IPCA + 8,50%	14/07/2020	26/06/2030	97ª	4ª	N/A	(a)	(a); (b)	(i); (vii); (viii)	9.181	8.960	4,19
20L0687133	IPCA + 5,60%	23/12/2020	26/12/2035	346ª	1ª	N/A	(g)	(b)	(i); (iii); (iv)	5.474.467	6.044	2,83
22J0268409	CDI + 3,50%	05/10/2022	24/10/2034	2ª	6ª	N/A	(c)	(b)	(i); (vii)	5.112	5.235	2,45
21C0776201	IPCA + 6,75%	12/03/2021	12/03/2036	374ª	1ª	N/A	(g)	(a)	(i); (iv)	15.735	5.210	2,44
22L1198359	CDI + 3,00%	20/12/2022	20/12/2027	1ª	108ª	N/A	(g)	(b)	(ix)	7.627	5.174	2,42
22L1198360	CDI + 3,00%	14/04/2022	25/03/2042	105ª	1ª	N/A	(b)	(a)	(viii)	7.627	5.174	2,42
20G0703191	IPCA + 5,00%	22/07/2020	10/07/2035	84ª	1ª	AA	(b)	(b)	(i); (iii); (iv); (v); (vi)	4.507	5.165	2,42
21F0211653	IPCA + 6,00%	08/06/2021	21/06/2036	213ª	1ª	N/A	(c)	(c)	(i); (iv); (x)	4.726	4.905	2,30
21D0402879	IPCA + 6,50%	12/04/2021	14/04/2036	376ª	1ª	N/A	(g)	(a)	(i); (iv)	5.280	4.883	2,28
20F0689770	IPCA + 5,75%	29/06/2020	10/06/2035	82ª	1ª	AAsf	(b)	(b)	(i); (iii); (iv); (v); (vi)	3.880	4.429	2,07
22H1104501	CDI + 2,30%	17/08/2022	26/08/2027	1ª	8ª	N/A	(b)	(c)	(i); (iii); (iv);	8.052	4.201	1,97
23I1270600	CDI + 3,50%	15/09/2023	18/09/2030	1ª	163ª	N/A	(h)	(e)	(ii); (iii); (iv)	3.034	3.013	1,41
20K0699593	IPCA + 5,50%	19/11/2020	15/12/2027	142ª	4ª	N/A	(a)	(b)	(i); (iii); (iv)	3.128	2.306	1,08
21D0733780	IPCA + 5,50%	23/04/2021	15/10/2028	181ª	4ª	N/A	(e)	(c)	(i)	10.000	1.678	0,78
23B0509671	IPCA + 10,5%	29/03/2023	10/05/2043	2ª	10ª	N/A	(b)	(a)	(i); (iii); (xii)	1.645	1.541	0,72
22I0099590	IPCA + 8,75%	02/09/2022	10/03/2043	2ª	12ª	N/A	(b)	(a)	(i); (iii); (xii)	1.598	1.375	0,63
										5.729.183	207.061	96,85

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	
(a) Virgo Companhia de Securitização	(a) Contrato de compra e venda de imóveis	(i) Alienação fiduciária de Imóveis	(viii) Coobrigação
(b) Bari Securitizadora S.A.	(b) Contrato de locação de imóveis	(ii) Cessão fiduciária de recebíveis futuros	(ix) Seguro patrimonial
(c) Habitasec Securitizadora S.A.	(c) Cédula de crédito bancário - CCB	(iii) Fundo de reservas	(x) Cessão fiduciária dos contratos de locação
(d) Isec Securitizadora S.A.	(d) Debêntures	(iv) Fundo de despesas	(xi) Alienação fiduciária das unidades autônomas
(e) Planeta Securitizadora S.A.	(e) Cédula de crédito imobiliário - CCI	(v) Alienação fiduciária de cotas	(xii) Regime fiduciário e patrimônio separado
(f) RB Sec Companhia de Securitização	(f) Notas comerciais - NC	(vi) Promessa de cessão fiduciária	(xiii) Aval
(g) True Securitizadora S.A.		(vii) Fiança bancária	(xiv) Alienação fiduciária de outros
(h) Opea Securitizadora S.A.			
(i) Leverage Companhia Securitizadora			

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações em certificados de crédito imobiliário geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 13.573 (R\$ 32.242 em 2023).

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Movimentações dos investimentos

As movimentações dos certificados de recebíveis imobiliários ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	207.061	207.886
Aquisições	114.277	124.044
Vendas	(103.251)	(96.728)
Recebimento de juros	(39.868)	(60.331)
Juros a receber	-	(52)
Resultados	13.453	32.242
Saldo final	191.672	207.061

• Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo também mantém em sua carteira cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 14.161 (R\$ 14.299 em 2023), classificadas como títulos para negociação, descrito abaixo:

Cotas de fundo de investimento	Ticker	Segmento	2024		
			Quantidade	Valor justo	% PL
Fator Verità F.I.I.	VRTM11	(6)	998.257	6.838	3,42
Cyrela Crédito - F.I.I.	CYCR11	(2)	467.085	3.961	1,98
Manatí Capital Hedge Fund F.I.I.	MANA11	(2)	405.000	3.179	1,59
F.I.I. Unidades Autônomas II	IDGR11	(6)	121.578	183	0,09
Total			1.991.920	14.161	7,08

Legendas (padrão):

Segmento	
(1) Logística	(2) Recebíveis
(3) Lajes comerciais	(4) Corporativo
(5) Shopping	(6) Híbrido
(7) Fundo de Fundos	(7) Residencial

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário geraram um resultado negativo para o Fundo no montante de R\$ 2.783 ((R\$ 1.983 negativos em 2023).

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

*(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)***• Movimentações dos investimentos**

As movimentações das cotas de fundo de investimento imobiliário ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	14.299	17.510
Aquisições	8.670	15.000
Vendas	(772)	(5.119)
Recebimento de proventos	(5.253)	(11.109)
Resultados	(2.783)	(1.983)
Saldo final	14.161	14.299

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

6. Passivos financeiros de natureza imobiliária

- Aplicações interfinanceiras de liquidez (operações compromissadas [CRI])

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo mantém em sua carteira operações compromissadas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

		Datas								2024		
Código B3	Taxas (%)	Emissão	Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	Quantidade	Valor de mercado	% PL
22D0371159	IPCA + 6,10%	14/04/2022	25/03/2042	105ª	1ª	N/A	(b)	(a)	(i); (vii); (viii); (ix); (x)	(15.600)	(7.115)	(3,56)
										(15.600)	(7.115)	(3,56)

		Datas								2023		
Código B3	Taxas (%)	Emissão	Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	Quantidade	Valor de mercado	% PL
23D1175169	IPCA + 7,75%	28/04/2023	25/05/2043	1ª	18ª	N/A	(b)	(b)	(ii); (x)	(7.500)	(3.719)	(1,74)
22I1423539	CDI + 3,00%	29/09/2022	15/09/2027	1ª	98ª	N/A	(c)	(b)	(i); (viii); (v); (x)	(5.000)	(2.2690)	(1,06)
22L1198360	CDI + 3,00%	14/04/2022	25/03/2042	105ª	1ª	N/A	(b)	(a)	(viii)	(3.000)	(1.320)	(0,62)
										(15.500)	(7.308)	(3,42)

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	
(a) Virgo Companhia de Securitização	(a) Contrato de compra e venda de imóveis	(i) Alienação fiduciária de Imóveis	(viii) Coobrigação
(b) Bari Securitizadora S.A.	(b) Contrato de locação de imóveis	(ii) Cessão fiduciária de recebíveis futuros	(ix) Seguro patrimonial
(c) Habitasec Securitizadora S.A.	(c) Cédula de crédito bancário - CCB	(iii) Fundo de reservas	(x) Cessão fiduciária dos contratos de locação
(d) Isec Securitizadora S.A.	(d) Debêntures	(iv) Fundo de despesas	(xi) Alienação fiduciária das unidades autônomas
(e) Planeta Securitizadora S.A.	(e) Cédula de crédito imobiliário - CCI	(v) Alienação fiduciária de cotas	(xii) Regime fiduciário e patrimônio separado
(f) RB Sec Companhia de Securitização	(f) Notas comerciais - NC	(vi) Promessa de cessão fiduciária	(xiii) Aval
(g) True Securitizadora S.A.		(vii) Fiança bancária	(xiv) Alienação fiduciária de outros
(h) Opea Securitizadora S.A.			
(i) Leverage Companhia Securitizadora			

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações em operações compromissadas atreladas a certificados de crédito imobiliário geraram um resultado negativo para o Fundo no montante de R\$ 1.079 (R\$ 1.695 negativos em 2023).

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Movimentações dos investimentos

As movimentações das operações compromissadas atreladas a certificados de crédito imobiliário ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	(7.308)	(10.278)
Vendas com recompra	(16.009)	-
Compras com revenda	15.123	4.665
Resultados	1.079	(1.695)
Saldo final	(7.115)	(7.308)

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Principais fatores de risco

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

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA 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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Fatores macroeconômicos relevantes: o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, a Gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

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

Riscos 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 (*hedge*) 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.

Risco do investimento nos ativos financeiros: o Fundo poderá investir nos ativos financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador e/ou a Gestora não responderão pelas eventuais consequências. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos e/ou ativos financeiros pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo.

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Os fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos do Fundo é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

9. Patrimônio líquido e 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.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R\$ 9,2032 e R\$ 9,8532, respectivamente:

Classe	2024		2023	
	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	21.697.677,0000	199.688	21.697.677,0000	213.792
Total	21.697.677,0000	199.688	21.697.677,0000	213.792

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das cotas. As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas.

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) Emissão de cotas

Será permitida a subscrição parcial das cotas do Fundo a cada emissão. Caso findo o prazo para subscrição de cotas da emissão inicial do Fundo, tivessem sido subscritas cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da oferta (conforme definido no anexo do regulamento), ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, o Administrador deverá: **(i)** devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e **(ii)** em se tratando de primeira distribuição de cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do item 15.6 do regulamento, 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.

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

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 (com base na relação de cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de cotas, na hipótese do item 15.6 do regulamento), 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.

As cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, por meio de transferência eletrônica de recursos autorizado pelo BACEN, conforme o caso, nos termos do boletim de subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve emissão e subscrição de novas cotas.

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

c) Amortização de cotas

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve amortização de cotas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I

CNPJ: 41.269.052/0001-45

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

11. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código GAME11 e, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram negociadas aos preços de fechamento médio no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Valor de Negociação
31/12/2023	9,20
31/01/2024	9,18
29/02/2024	9,04
31/03/2024	9,23
30/04/2024	9,23
31/05/2024	9,15
30/06/2024	9,06
31/07/2024	9,14
31/08/2024	9,13
30/09/2024	9,04
31/10/2024	8,82
30/11/2024	8,57
31/12/2024	8,29

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	209.939	9,2032	(6,60)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	215.850	9,8532	0,17

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (*)	Rentabilidade teórica do Fundo (*)
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	210.954	10,1932	3,45
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	215.850	11,0572	12,41

(*) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, conforme detalhadas na nota explicativa nº 13.

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

13. Política de distribuição dos resultados

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

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

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

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

As distribuições de resultados ocorrida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2024
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	10.037
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(2.660)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	7.377
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	12.253
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	200
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	19.830
Resultado mínimo a distribuir (95%)	18.839

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Descrição	2024
Resultado distribuído	21.481
% distribuído	108,32%

Descrição	2023
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	28.962
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(2.474)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	26.488
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(4.438)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	194
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	22.244
Resultado mínimo a distribuir (95%)	21.132
Resultado distribuído	26.124
% distribuído	126,68%

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Descrição	2024	2023
Saldo Inicial não distribuído	2.170	2.062
Rendimentos propostos no período	21.481	26.124
Rendimentos pagos no período	(23.651)	(26.016)
Saldo pendente de distribuição	-	2.170

14. Serviços de tesouraria e escrituração

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

15. Remuneração da administração, gestão e custodiante**a) Taxa de administração, custódia e gestão**

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12,00 (doze mil reais), pela

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

prestação de serviços de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas ("IGPM/ FGV").

Caberá à Gestora uma remuneração ordinária decorrente da taxa de administração de 1,00% a.a. (um por cento ao ano) calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, conforme acima.

Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do Fundo (R\$/mil)	Taxa de administração (% ao ano)
Até 500.000,00	1,15
De 500.000,01 a 1.000.000,00	1,13
A partir de 1.000.000,01	1,10

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 112 (mesmo montante em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.

No exercício findo 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de controladoria e custódia registrada foi de R\$ 105 (R\$ 107 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Despesa de Controladoria" na demonstração do resultado.

No exercício findo 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R\$ 2.108 (R\$ 2.133 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Gestão" na demonstração do resultado.

b) Taxa de performance

Além da taxa de gestão devida, o Fundo pagará semestralmente à Gestora, a título de taxa de desempenho (performance), nos termos da Resolução CVM nº 175/22, a taxa de performance, em virtude do desempenho do Fundo, 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:

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

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

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:

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

Onde,

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve despesa registrada com taxa de performance.

c) 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.

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

16. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 209.939 e de R\$ 215.850, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2024	% sobre o PL médio	2023	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(2.108)	(1,00)	(2.133)	(0,99)
Remuneração da Administração	(112)	(0,05)	(112)	(0,05)
Despesa de Controladoria	(105)	(0,05)	(107)	(0,05)
Auditoria externa	(69)	(0,03)	-	-
Imposto de renda	(69)	(0,03)	(11)	(0,01)
Taxa CETIP	(68)	(0,03)	(63)	(0,03)
Outros serviços técnicos	(53)	(0,03)	-	-
Taxas e emolumentos B3	(33)	(0,02)	(12)	(0,01)
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(0,01)	(30)	(0,01)
Marketing	(9)	-	-	-
Taxa ANBIMA	(4)	-	(4)	-
Outras despesas administrativas	-	-	(1)	-
Total	(2.660)	(1,25)	(2.474)	(1,15)

17. Divulgação de informações

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

18. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 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:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2024		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	191.672	-

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	14.161	-	-
Total		14.161	191.672	-

2023				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	207.061	-
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	14.299	-	-
Total		14.299	207.061	-

19. Legislação tributária

- Fundo**

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém sujeito à retenção do imposto de renda na fonte ou, conforme o caso, responsável pelo pagamento do tributo incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa ou renda variável, do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme o art. 2º da Lei 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

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

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

- Cotista**

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Os rendimentos e ganhos de capital quando: **(a)** distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento); **(b)** auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Exceção à regra, em relação aos cotistas (pessoas físicas), a Lei 11.033/04 estabelece que os rendimentos distribuídos pelos FIIs estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que atenda as seguintes condições:

- i. as 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, 100 (cem) cotistas;
- iii. não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas, que represente 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.
- iv. não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas (definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/99), titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo de investimento imobiliário.

• Tributação periódica (“come-cotas”) - Lei 14.754/2023

Por força dos art. 39 e 40 da Lei 14.754/23, os fundos de investimento imobiliários (FIIs), e os fundos de investimento que investirem (direta ou indiretamente), pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em FIIs não sofrerão a incidência come-cotas.

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 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador, Gestor e Custodiante do Fundo.

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 dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 17. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Guardian Gestora Ltda., no montante de R\$ 168. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve 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 MULTISTRATÉGIA 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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175 e alterações posteriores, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos 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, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2