

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras Exercícios
findos em 31 de dezembro de 2025 e
2024 com Relatório dos Auditores
Independentes**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto)	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e à Administradora do

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, 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 financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração das propriedades para investimento

Conforme Notas Explicativas nº 3.e e 6

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros fatores, premissas relevantes, conforme descrito na Nota Explicativa nº 6.c. Esses investimentos apresentam risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos. Devido à relevância dos saldos de propriedades para investimento e das estimativas efetuadas para mensurar seu valor justo, bem como o impacto que eventuais mudanças nas premissas dos laudos de avaliação poderiam ter sobre as demonstrações financeiras do Fundo, consideramos esse um assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) entendimento do desenho dos controles internos relevantes que envolvem a mensuração do valor justo das propriedades para investimento; (ii) avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, da metodologia de cálculo, assim como da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo de avaliação; (iii) análise, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação; e (iv) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras a não ser que a administração 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 financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 detectam 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 financeiras.

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 financeiras, 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 pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 financeiras 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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.

Fornecemos também a administração 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 a administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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.

Rio de Janeiro, 20 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Igor Calheiros Nogueira da Gama
Contador CRC RJ-106531/O-6

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Balancos patrimoniais dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de reais

Ativo	Notas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	4				
Disponibilidades		2	0,01%	2	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		2.234	5,84%	2.233	5,15%
		2.236	5,85%	2.235	5,15%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	5	848	2,22%	796	1,83%
Outros valores a receber		139	0,36%	349	0,80%
		987	2,58%	1.145	2,63%
Total dos ativos circulantes		3.223	8,43%	3.380	7,78%
Ativos não circulantes					
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados	6	36.220	94,70%	40.858	94,16%
		36.220	94,70%	40.858	94,16%
Valores a receber					
Aluguéis a receber	5	1.514	3,96%	1.514	3,49%
Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	5	(1.514)	-3,96%	(1.514)	-3,49%
		-	-	-	-
Total dos ativos não circulantes		36.220	94,70%	40.858	94,16%
Total do ativo		39.443	103,13%	44.238	101,94%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	698	1,82%	343	0,79%
Impostos e contribuições a recolher		13	0,03%	9	0,02%
Taxa de administração e gestão	13 e 20	13	0,03%	14	0,03%
Auditoria e custódia		-	0,00%	49	0,11%
Consultoria e assessoria	13 e 20	21	0,05%	16	0,04%
Condomínio a pagar		230	0,60%	200	0,46%
Provisões e contas a pagar		221	0,58%	213	0,49%
		1.196	3,13%	844	1,94%
Total do passivo		1.196	3,13%	844	1,94%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		76.487	199,98%	76.487	176,26%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(69.766)	(182,4)%	(64.302)	(148,2)%
Lucros acumulados		31.526	82,43%	31.209	71,92%
Total do patrimônio líquido	8	38.247	100,00%	43.394	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		39.443	103,13%	44.238	101,94%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Resultado com propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	5	10.115	9.551
Despesa com usufrutos de aluguéis	5	(2.582)	(2.480)
		7.533	7.071
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6.c	(5.279)	(10.060)
		(5.279)	(10.060)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	14	(281)	(735)
Despesas de condomínio	14	(995)	(314)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	14	(347)	(458)
		(1.623)	(1.507)
Resultado líquido de propriedades para investimento		631	(4.496)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		631	(4.496)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	4	274	238
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(59)	(51)
		215	187
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	14	(279)	(353)
Taxa de administração e gestão	13,14 e 20	(152)	(156)
Despesas de auditoria e custódia	14	(44)	(49)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(13)	(14)
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(41)	(21)
Despesas de emolumentos e cartórios	14	-	(2)
		(529)	(595)
Resultado do exercício		317	(4.904)
Quantidades de cotas em circulação	8	66.406	66.406
Lucro/(prejuízo) por cota - R\$		4,77	(73,85)
Valor patrimonial da cota - R\$	8	575,96	653,47

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023		76.487	(58.462)	36.113	54.138
Distribuição de rendimentos	10	-	(5.840)	-	(5.840)
Resultado do exercício		-	-	(4.904)	(4.904)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	8	76.487	(64.302)	31.209	43.394
Distribuição de rendimentos	10	-	(5.464)	-	(5.464)
Resultado do exercício		-	-	317	317
Saldos em 31 de dezembro de 2025	8	76.487	(69.766)	31.526	38.247

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81**Administrado pela BRLTrust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A****(CNPJ: 13.486.793/0001-42)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	317	(4.904)
Ajustado para reconciliar o resultado líquido com fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	5.279	10.060
Variações nos ativos e nos passivos		
Contas a receber de aluguéis	(52)	796
Outros valores a receber	210	221
Outras contas a pagar	(3)	(22)
Caixa líquido das atividades operacionais	5.751	6.151
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Benfeitorias em propriedades para investimento	(641)	(1.193)
Caixa líquido das atividades de investimento	(641)	(1.193)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Rendimentos pagos	(5.109)	(5.529)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(5.109)	(5.529)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1	(571)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2.235	2.806
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	2.236	2.235

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), (anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário), foi constituído em 1º de abril de 2009, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 24 anos contados a partir da data da primeira integralização de cotas da Classe Única, podendo ser prorrogado mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo iniciou suas atividades em 1º de abril de 2009.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe Única").

O Fundo tem como objetivo principal o desenvolvimento de empreendimento imobiliário no terreno objeto da matrícula nº 43.137 do 7º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, por meio da construção de edificação composta por nove pavimentos e dois subsolos ("Empreendimento A") e o respectivo terreno acrescido de marinha, designado como Lote 17 da Quadra 14 da Esplanada do Castelo ("Empreendimento B"). O Empreendimento A tem uma loja no primeiro pavimento com área de 549 m² e mais cinco vagas de garagem destinadas ao uso gratuito da Academia Nacional de Medicina, e o restante da edificação está sendo explorado comercialmente pelo Fundo por meio de locação das demais unidades imobiliárias a terceiros pelo prazo de 20 anos, contados a partir da concessão do Habite-se, datada de 15 de junho de 2011, os quais foram prorrogados por mais 5 anos. O Empreendimento B tem as lojas A e B localizadas no 1º pavimento e as unidades do 7º e 8º pavimentos destinados ao uso gratuito da Academia Nacional de Medicina, e o restante da edificação está sendo explorado comercialmente pelo Fundo mediante locação das demais unidades imobiliárias a terceiros, pelo prazo de 20 anos contados a partir da concessão do Habite-se, datada de 19 de maio de 2014, os quais foram prorrogados por mais 5 anos.

O Fundo se destina exclusivamente a investidores qualificados, pessoas físicas ou jurídicas, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor.

A Opportunity Métrica Ltda. é a Consultora Especializada, sendo responsável pela análise de ativos imobiliários e recomendação ao Administrador e à Gestora acerca dos ativos para integrarem a carteira do Fundo, bem como pela coordenação e cobrança dos direitos a receber pelo Fundo, incluindo a negociação de valores e eventuais débitos com os devedores e a contratação de escritório de advocacia especializado para as cobranças judiciais e extrajudiciais, quando necessário, pelo gerenciamento de obra e da comercialização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, estando, ainda, no escopo da Consultora Especializada a indicação e contratação de prestadores de serviços pelo Fundo e a orientação à Gestora a respeito da necessidade de realização e definição das características das emissões e/ou amortizações de Cotas da Classe Única a serem determinadas pela Gestora e efetivadas pela Administradora.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 7.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As cotas da Classe emitidas pelo Fundo são registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão com os códigos (ticker) DOVL11B..

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/22.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário, de acordo com a Resolução CVM 175/2022, Instrução CVM nº 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração destas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas estende-se ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 20 de março de 2026.

3. Resumo das principais práticas contábeis

a) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime - contábil de competência.

b) Caixa e equivalente de caixa

O Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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.

d) Instrumentos financeiros

I. Classificação dos 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.

(iii) Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Adiantamento a fornecedores: representam valores pagos para prospecção de novos empreendimentos, visando aumentar o portfólio da carteira do fundo, com uma melhor rentabilidade no futuro para os cotistas, e por valores adiantados a fornecedores de obra para a aquisição de materiais e que são baixados mensalmente conforme a entrega do material é efetuada e a nota fiscal emitida.

(v) Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Provisões e contas a pagar: referem-se a despesas administrativas previstas no Regulamento ou acordos contratuais do Fundo e que possuem saldo a pagar em 31 de dezembro de 2025.

II. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e 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.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

(iii) Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

e) Propriedades para investimento

Os imóveis classificados como propriedades para investimento são registrados inicialmente pelo valor de custo, sendo continuamente mensurados pelo valor justo para refletir as condições de mercado. O Fundo utiliza empresa especializada na área para determinar o valor justo dos empreendimentos. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

f) Contas a receber de aluguéis

Demonstradas pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

A estimativa de perda de créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administradora para cobrir eventuais perdas na realização desses créditos. A metodologia leva em consideração as perdas esperadas.

g) Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício, dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

h) Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

i) Provisão para crédito de liquidação duvidosa

A estimativa de perda de créditos de liquidação duvidosa e constituída em montante considerado suficiente pela Administradora para cobrir eventuais perdas na realização desses créditos. A metodologia leva em consideração as perdas esperadas.

j) Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo da conta “Disponibilidades” está representado por contas correntes no Bancos Itaú Unibanco S/A e BRL Trust DTVM S/A no montante de R\$ 2 (R\$ 2 em 2024) e as aplicações financeiras, por cotas de fundos de investimentos, no montante de R\$ 2.234 (R\$ 2.233 em 2024).

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2025

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL o (a)	Itaú-Unibanco	1.923	5,03%
Opportunity Leblon FIF RF REF DI RL (b)	BNY Mellon	311	0,81%
		2.234	5,84%

31 de dezembro de 2024

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL o (a)	Itaú-Unibanco	1.956	4,51%
Opportunity Leblon FIF RF REF DI RL (b)	BNY Mellon	277	0,64%
		2.233	5,15%

- (a) O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada CNPJ: 06.175.696/0001-73**, (anteriormente denominado Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento), administrado por Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 29/12/2004. Destina-se a investidores não qualificados e recebe recursos de fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, pessoas físicas e/ou jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa", os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

- (b) O **Opportunity Leblon Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Referenciado DI - Responsabilidade Limitada, CNPJ: 10.309.574/0001-08**, administrado por BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído sob a forma de condomínio especial, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 23 de setembro de 2008. Destina-se a investidores em geral, pessoas naturais ou jurídicas e fundos de investimento. Seu objetivo é obter rentabilidade próxima ao CDI - Certificado de Depósito Interbancário.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 29 de agosto de 2025, sem modificação de opinião.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo obteve um ganho com cotas de fundo de investimento em renda fixa no montante de R\$ 274 (R\$ 238 em 2024).

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber

a) Aluguéis a receber

Representam os direitos a receber por locação de imóveis, referentes às áreas ocupadas dos Empreendimentos A e B, como segue:

	2025	2024
Empreendimento A	848	796
Empreendimento B	1.514	1.514
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - Empreendimento B	(1.514)	(1.514)
Total	848	796

Não foram reconhecidas constituições ou reversões de provisão para perdas esperadas de crédito relacionadas aos aluguéis no período, conforme Nota Explicativa nº 3.i, mantendo-se o saldo inalterado.

No exercício findo em 31 de dezembro 2025, foram reconhecidas receitas de alugueis no montante de R\$ 10.115 (R\$ 9.551 em 2024) e despesas com usufrutos de aluguéis no valor de R\$ 2.582 (R\$ 2.480 em 2024), totalizando o resultado com propriedades para investimento no montante de R\$ 7.533 (R\$ 7.071 em 2024).

6. Propriedades para investimento

a) Imóvel para renda acabado - Empreendimento A ("ANM_CDRS")

Endereço: Av. General Justo, 375, designado como Lote 18 e 19 da Quadra 14 da Esplanada do Castelo

Metragem locável: 10.679,33 m²

Valor contábil: R\$ 34.581 (R\$ 37.946 em 2024)

Conforme Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos entre Dovel Participações Ltda. e o Fundo, com Quitação do Preço, celebrado em 2 de abril de 2009, no montante de R\$6.490, referente à Escritura Pública de Contrato de Concessão de Direito Real de Superfície e Outros Pactos de terreno, localizado na Avenida General Justo, 375, designado como Lotes 18 e 19 da Quadra 14 da Esplanada do Castelo, de propriedade da Academia Nacional de Medicina, o Fundo contraiu a obrigação de construir um prédio de nove andares e dois subsolos de garagem, bem como adquiriu o direito de usufruir deste pelo prazo de 20 anos, a contar da data do Habite-se, exceção feita à loja no 1º pavimento com área de 549 m² e mais cinco vagas de garagem, destinadas ao uso gratuito da Academia Nacional de Medicina. O restante da edificação e explorado comercialmente pelo Fundo por meio de locação das demais unidades imobiliárias a terceiros.

Adicionalmente, o Fundo pagou ao longo do período de construção do empreendimento e pagará enquanto durar o direito de uso do imóvel acabado, o equivalente a um aluguel mensal no valor de R\$97 (R\$93 em 2024) à Academia Nacional de Medicina. Essa despesa é corrigida anualmente pelo Índice De Preços ao Consumidor ("IPC-RJ/FGV").

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para a construção do referido empreendimento, o Fundo contratou a Balassiano Engenharia Ltda., pelo valor de R\$20.500, que foram pagos de acordo com a evolução da obra, corrigidos monetariamente pelo Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC").

De acordo com o termo aditivo e o segundo termo aditivo ao contrato de construção, assinados em 2 de janeiro de 2010 e em 9 de junho de 2011, o preço global para execução da obra foi repactuação respectivamente para R\$22.543 e R\$25.299.

Em 17 de outubro de 2022 foi assinado o Aditamento da Escritura Pública de Concessão De Direito Real de Superfície, ajustando o valor da parcela mensal fixa mínima devida pelo Dovel FII à ANM para R\$ 85 reajustados anualmente pelo IPC-RJ/FGV, a partir de outubro de 2023 e prorrogando o prazo de concessão do direito de superfície por mais 5 anos, passando o mesmo a ser vigente até 15 de junho de 2036.

b) Imóvel para renda acabado - Empreendimento B ("RTCDRSII")

Endereço: Av. General Justo, 365, designado como Lote 17 da Quadra 14 da Esplanada do Castelo

Metragem locável: 6.008,30 m²

Valor contábil: R\$ 1.639 (R\$2.912 em 2024)

Conforme Ata de Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 1º de setembro de 2010, o então cotista Dovel Participações Ltda. cedeu o contrato para reforma de prédio, de constituição de usufruto e outros pactos, adquiridos anteriormente através de escritura pública firmada em 6 de julho de 2009, entre Dovel Participações Ltda. e Academia Nacional de Medicina, referente ao terreno acrescido da marinha, designado como Lote 17 da Quadra 14 da Esplanada do Castelo. Esse empreendimento visava a reformar o prédio atualmente utilizado pela Academia Nacional de Medicina, no terreno ao lado do Empreendimento A supracitado.

Para essa cessão, os demais cotistas do Fundo aprovaram sem qualquer tipo de ressalva a atribuição do valor de R\$4.639, convertido naquela data em integralização de cotas do Fundo em favor da Dovel Participações Ltda., ficando dispensada a apresentação de laudo de avaliação, conforme definido no Regulamento do Fundo e facultado pelas normas da CVM, por se tratar de Fundo específico para investidor qualificado.

Para a reforma do referido prédio, o Fundo contratou a construtora Campanha de Moraes Ltda. pelo valor de R\$12.797, acrescidos de 12% a título de taxa de administração da obra, limitados a R\$1.512, valores estes que foram pagos de acordo com a evolução da obra e corrigidos pela variação do INCC para o custo dos materiais e pelo Sindicato dos Trabalhadores da Construção Civil RJ, de acordo com o dissídio coletivo para o custo de mão de obra.

Em 14 de setembro de 2011, houve o primeiro aditivo ao contrato de construção sob o regime de administração com garantia de preço celebrado em 23 de setembro de 2010, em virtude do aumento do escopo previsto, o custo-alvo previsto anteriormente sofreu um acréscimo de R\$1.040, acrescido de 12% a título de taxa de administração da obra.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Após a conclusão da reforma e obtenção do Habite-se ocorrido em 19 de maio de 2014, esse empreendimento passou a ser explorado comercialmente pelo Fundo por meio de locação das unidades imobiliárias a terceiros, exceção feita às lojas A e B, localizadas no primeiro pavimento, e as unidades do sétimo e oitavo pavimentos destinadas ao uso gratuita Academia Nacional de Medicina. Parte do empreendimento passou por reformas realizadas pela construtora Rios do Rio de Janeiro Engenharia Ltda., no valor de R\$545 ajustado por contrato de Preço Máximo Garantido, mais R\$55 de taxa de administração. Em maio de 2015, as obras foram finalizadas e o empreendimento foi reclassificado para a rubrica “Imóveis para renda acabados”.

Adicionalmente, o Fundo pagou ao longo do período de construção do empreendimento e pagará enquanto durar o direito de uso do imóvel o equivalente a um aluguel mensal no valor de R\$123 (R\$119 em 2024). Essa despesa é corrigida anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M”).

Em 17 de outubro de 2022 foi assinado o Aditamento da Escritura de Contrato para Reforma de Prédio, de Constituição de Usufruto e Outros Pactos, lavrada em 06 de julho de 2009, ajustando o valor da parcela de contraprestação mensal mínima devida pelo Dovel FII à ANM para R\$ 115 reajustados anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M”), a partir de outubro de 2023 e prorrogando o prazo do usufruto por mais 5 anos, passando o mesmo a ser vigente até 19 de maio de 2039.

c) Métodos e estimativas para determinação do valor justo

A avaliação do direito de uso dos imóveis registrados como propriedade para investimento, imóveis para renda - acabados, foi realizada por empresa especializada em outubro de 2025, pelo Método da Capitalização da Renda, por este método determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontando a uma taxa compatível com o mercado.

O laudo foi elaborado pela UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes, empresa especializada com atuação em todo território nacional, que utilizou como base a NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que trata dos procedimentos e metodologia aplicáveis na avaliação de imóveis urbanos, além dos padrões de conduta e ética mencionados no Red Book (edição 2019) do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e nas normas do IVSC – International Valuation Standards Council. Foi utilizado o Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontando a uma taxa compatível com o Mercado.

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Empreendimento B encontrava-se 100% desocupado, impactando consideravelmente no cálculo do fluxo de caixa descontado.

As principais premissas e estimativas utilizadas pela empresa especializada para o cálculo do valor justo dos empreendimentos por meio do fluxo de caixa descontado estão apresentadas a seguir:

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

- Taxa de vacância: 25,00%
- Taxa de desconto: 13,88%
- Spread sobre a taxa de desconto: 3,00% ao ano

As principais premissas e estimativas utilizadas pela empresa especializada para o cálculo do valor justo dos empreendimentos por meio do fluxo de caixa descontado estão apresentadas a seguir:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

- Taxa de vacância: 32,00%
- Taxa de desconto: 14,04%
- Spread sobre a taxa de desconto: 3,00% ao ano

d) Movimentação contábil nos imóveis para renda

Saldo em 31 de dezembro de 2023	49.725
Custos incrementais de imóveis	1.193
(-) Ajuste a valor justo - Bay View (375) – Empreendimento A	(9.631)
(-) Ajuste a valor justo - Retrofit (365) – Empreendimento B	(429)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	40.858
Custos incrementais de imóveis	641
(-) Ajuste a valor justo - Bay View (375) – Empreendimento A	(4.006)
(-) Ajuste a valor justo - Retrofit (365) – Empreendimento B	(1.273)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	36.220

7. Gerenciamento de riscos

Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora e pela Gestora na implantação da política de investimento descrita no Anexo I do Regulamento do Fundo, os investimentos da Classe Única, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo a Gestora ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

A administração de riscos do Classe Única se dá no nível geral por meio do monitoramento dos empreendimentos, do acompanhamento dos projetos e dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no Anexo I do Regulamento ou prospecto referente a cada emissão de cotas da Classe Única.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía um patrimônio líquido de R\$ 38.247 (R\$ 43.394 em 2024) representado por 66.406 (66.406 em 2024) cotas de série única, nominativas, integralmente subscritas e integralizadas. O valor patrimonial unitário da cota, acrescido dos resultados auferidos, é de R\$ 575,96 (R\$ 653,47 em 2024). No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve integralização de cotas.

9. Emissão, integralização, resgates e negociação das cotas da Classe Única

a) Emissão e integralização de cotas da Classe Única

A Administradora e a Gestora, poderão, em conjunto, mediante orientação da Consultora Especializada, deliberar por realizar novas emissões das cotas da Classe Única do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 600.000, corrigido anualmente de acordo com a variação acumulada, desde que positiva, desde a data de encerramento da primeira emissão da Classe Única do Fundo, não se considerando, para estes fins, as cotas da primeira emissão da Classe Única do Fundo.

As cotas da Classe Única de cada emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional, em bens, direitos, ações, imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, nos termos do documento de aceitação da oferta ou do compromisso de investimento, caso aplicável, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

A integralização em bens, direitos, ações, imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis será realizada a critério da Administradora, observado o previsto no artigo 9 e seus parágrafos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como a política de investimentos da Classe Única, o qual deverá ocorrer na forma e prazos fixados no documento de aceitação da oferta ou compromisso de investimento, conforme o caso.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve integralização de cotas.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Amortização e resgate de cotas da Classe Única

A Classe Única do Fundo é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

A Administradora promoverá a pedido da Gestora, conforme orientação da Consultora Especializada, amortizações parciais ou a amortização total das cotas de Classe Única, a qualquer momento durante o Prazo de Duração, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe Única em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e da Classe Única, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

Ao final do prazo de duração ou quando da liquidação antecipada do Fundo e/ou da Classe Única, em caso de decisão da Assembleia Especial de Cotistas, todas as cotas da Classe Única do Fundo a deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos no Regulamento.

c) Negociação das cotas Classe Única

As Cotas da Classe Única emitidas pelo Fundo são registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve novas negociações de cotas.

10. Política de distribuição de resultados

A Classe Única do Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo certo sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Especial de Cotistas.

Farão jus aos rendimentos distribuídos pela Classe Única, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas no último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Administrador.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A distribuição dos rendimentos é realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos decorrentes da exploração comercial dos bens e direitos imóveis integrantes da Classe Única do Fundo, subtraídos de todos os encargos e as despesas que incidirem até o mês de competência.

Conforme Regulamento do Fundo, a distribuição de rendimentos é realizada mensalmente, a título de antecipação, com base no resultado do semestre e os saldos não distribuídos mensalmente serão distribuídos após a apuração do resultado e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriados rendimentos no montante de R\$ 5.464 (R\$ 5.840 em 2024), tendo sido pago o montante de R\$ 5.109 (R\$ 5.529 em 2024), saldo a pagar de 31 de dezembro de 2025, de R\$ 698 (R\$343 em 2024).

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro 2025 e 2024, está demonstrada como se segue:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	317	(4.904)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	5.279	10.060
Alugueis a receber	848	796
Despesas/receitas operacionais não transitadas pelo caixa	(693)	199
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	5.751	6.151
Rendimentos retidos no exercício	(287)	(311)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(287)	(311)
Rendimentos apropriados/declarados no exercício	5.464	5.840
Rendimentos a distribuir	(698)	(343)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	343	32
Rendimentos líquidos pagos no exercício	5.109	5.529
 % do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	 95,00%	 95,00%

Em 31 de dezembro de 2025, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 82,28 (R\$ 87,94 em 2024).

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, a rentabilidade calculada pelo resultado líquido do exercício e o percentual dos rendimentos distribuídos estão demonstrados como se segue:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%) (*)	Rendimentos distribuídos % (**)
31/12/2025	42.315	575,96	66.406	0,73%	12,59%
31/12/2024	51.151	653,47	66.406	(9,04)%	10,79%

(*) Rentabilidade calculada com base no resultado líquido do exercício por cota, considerando a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, sobre o valor da cota no início do exercício.

(**) Rendimentos distribuídos por cota, considerando a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, sobre o valor da cota no início do exercício.

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

12. Custódia, controladoria e escrituração de cotas

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, de escrituração de cotas e de controladoria são prestados pelo BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

13. Remuneração da administradora e da Consultora Especializada

A Administradora perceberá, pela prestação de seus serviços de administração, neles compreendidos as atividades de administração da Classe Única do Fundo, gestão dos ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe Única do Fundo e escrituração da emissão de suas Cotas, uma remuneração equivalente a 0,04% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10, valor este que será atualizado anualmente, a partir de março de 2022, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Pelos serviços de consultoria especializada, a Consultora Especializada fará jus a uma remuneração equivalente a 0,96% ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe Única do Fundo.

A Classe Única do Fundo estará, ainda, sujeita a uma taxa máxima de distribuição equivalente a R\$ 2.

As remunerações previstas acima devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Não serão cobradas da Classe Única do Fundo ou dos cotistas taxas de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a Classe Única do Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pelo patrimônio da Classe Única do Fundo, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas. Não haverá taxa de saída.

Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo conforme constante em seu Regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a taxa de administração totalizou R\$152 (R\$ 156 em 2024) e representou 0,36% (0,30% em 2024) do patrimônio líquido médio do exercício.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a taxa de consultoria totalizou R\$ 279 (R\$ 353 em 2024) e representou 0,66% (0,55% em 2024) do patrimônio líquido médio do exercício.

14. Encargos debitados no Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de consultoria	(279)	0,65%	(353)	0,55%
Taxa de administração e gestão	(152)	0,35%	(156)	0,30%
Despesas de emolumentos e cartórios	-	0,00%	(2)	0,00%
Despesas de auditoria e custódia	(44)	0,10%	(49)	0,09%
Taxa de fiscalização da CVM	(13)	0,03%	(14)	0,03%
Outras receitas (despesas) operacionais	(41)	0,09%	(21)	0,08%
Despesas de tributos municipais e federais	(281)	0,65%	(735)	0,55%
Despesas de condomínio	(995)	2,30%	(314)	1,95%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(347)	0,80%	(458)	0,68%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(59)	0,14%	(51)	0,12%
	(2.211)	5,12%	(2.153)	4,32%

Para 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no valor de R\$ 42.315 (R\$ 51.151 em 2024).

15. Tributação

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pela Classe Única do Fundo, conforme legislação em vigor, são isentos do IOF e do Imposto de Renda na Fonte, exceto daqueles oriundos de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, que são sujeitos a Imposto de Renda na Fonte e são parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, e estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") à alíquota de 20%.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

De acordo com a nova Lei nº 14.754, que entrou em vigor em 12 de dezembro de 2023, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, com mais de 100 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% da totalidade de cotas emitidas pela Classe Única, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda recolhidos na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Administradora não contratou serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ela administrado, que não os serviços de auditoria externa. 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.

17. Demandas judiciais

O Fundo é parte ativa em demanda judicial contra o Governo do Estado do Rio de Janeiro por conta da execução dos aluguéis e encargos referentes ao período de 12 de dezembro de 2014 a 13 de abril de 2015, incluindo multa por rescisão contratual, conforme previsto no contrato de locação do imóvel localizado na Avenida General Justo, nº 365, 5º e 6º andares, Centro da Cidade.

Em 31 de dezembro de 2025, os assessores jurídicos do Fundo avaliaram a probabilidade de êxito do Fundo como provável. O valor histórico atribuído à causa é de R\$ 6.004 (6.004 em 2024). Publicada requisição de inclusão do precatório no orçamento de 2021. Proferida sentença de extinção da execução, em razão da expedição do precatório, o processo está arquivado e aguardando pagamento do precatório.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Tendo em vista que até 31 de dezembro de 2025 não houve a previsão de pagamento do precatório, a Administradora do Fundo, com base no entendimento obtido pelo CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, não realizou a contabilização do referido saldo.

18. Demonstrativo de valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.234	-	2.234
Total do ativo	-	2.234	36.220	38.454

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.233	-	2.233
Total do ativo	-	2.233	40.858	43.091

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Divulgações de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCV 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCV 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCV 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCV 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 175/22 e o Regulamento do Fundo.

20. Partes relacionadas

Conforme CPC 05 – Divulgação sobre Partes Relacionadas, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício conforme demonstrado abaixo:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	152	132
Taxa de Distribuição	Opportunity DTVM Ltda	Distribuidor	24	24
Taxa de gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Gestora	-	-
Consultoria	Opportunity Métrica Ltda	Consultoria	279	353
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	13	12
Taxa de Distribuição	Opportunity DTVM Ltda	Distribuidor	2	2
Taxa de gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Gestora	-	-
Consultoria	Opportunity Métrica Ltda	Consultoria	21	16

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Alterações estatutárias

Em 09 de junho de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 02 de janeiro de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- ✓ A autorização , nos termos do inciso II, §2º do artigo 24 da ICVM 472, o voto dos cotistas que eventualmente possam se enquadrar no disposto no §1º do mesmo artigo 24 da ICVM 472;
- ✓ A aprovação, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e seus respectivos anexos normativos I e III, conforme alterados, a promoção das alterações necessárias no Regulamento do Fundo, em razão da necessidade de adaptação do Fundo à resolução;
- ✓ A inclusão da possibilidade de que a emissão de novas cotas da classe única do Fundo poderá ocorrer mediante solicitação formal da gestora à administradora, conforme orientação da consultora especializada do fundo, não havendo necessidade de aprovação em assembleia, até o limite de R\$ 600.000;
- ✓ A inclusão da possibilidade da classe única do Fundo realizar amortização de cotas mediante solicitação da gestora à administradora, conforme orientação da consultora especializada do Fundo, não havendo necessidade de aprovação em assembleia;
- ✓ A segregação das taxas de administração e consultoria;
- ✓ A aprovação da inclusão no Regulamento de uma taxa máxima de distribuição de R\$ 2 para a classe única.
- ✓ O aprimoramento da redação do público-alvo do Fundo, para deixar claro que o Fundo também é destinado a fundos de investimento;
- ✓ A ampliação do escopo de atividades da consultora especializada para incluir a orientação para realização de emissões e amortização de cotas; e
- ✓ A autorização da administradora a realizar os todos os atos necessários à implementação das deliberações aqui previstas, conforme aprovadas.

22. Eventos subsequentes

Em 19 de fevereiro de 2026 por meio do edital de convocação, houve a proposta para aprovação dos seguintes pontos:

1. AUTORIZAR, nos termos do inciso II, §1º do artigo 78 da RCMV nº 175/2022, o voto dos cotistas que eventualmente possam se enquadrar nos incisos do mesmo artigo 78 da RCMV nº 175/2022;

2. Alteração da cláusula 6.1. do Anexo I do Regulamento do Fundo, a fim de adequar a data de início de correção da remuneração mínima mensal devida à Administradora de março de 2022 para março de 2021, data a partir da qual a Administradora passou a administrar o Fundo ;

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Dovel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Alteração da cláusula da cláusula 4.1.1. do Anexo I do Regulamento, que trata do trata do prazo para pagamento dos rendimentos auferidos pela Classe, para adequá-la à mecânica ratificada pelo Administrador.

* * *

Roger Vicente Lima

Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi

Diretor Responsável