

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 financeiras em 31 de dezembro de 2021
e relatório do auditore independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Dovel Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Dovel Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, 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 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 financeiras". 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", 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 financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 71.278 mil, que representa 96,25% do patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 6. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para a revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliarmos a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua

conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

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

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos 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 Administradora 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 financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 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 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela a Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora 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 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 manter 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações 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



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

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

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, 29 de março de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

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

Balço patrimonial exercícios findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2021	% PL	31/12/2020	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	4				
Disponibilidades		946	1,28%	30	0,05%
Cotas de fundo de renda fixa		1.084	1,46%	2.213	3,84%
Aluguéis a receber	5	2.376	3,21%	2.594	4,50%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	5	(1.517)	-2,05%	(1.949)	-3,38%
Outros valores a receber		-	-	4	0,01%
Outros créditos		-	-	5	0,01%
		2.889	3,90%	2.897	5,03%
Aplicações Financeiras					
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	6	56.465	76,25%	55.027	95,56%
Ajuste de avaliação ao valor justo	6	14.813	20,00%	-	0,00%
		71.278	96,25%	55.027	95,56%
Total do ativo		74.167	100,15%	57.924	100,59%
Passivo	Nota	31/12/2021	% PL	31/12/2020	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	17	0,02%	-	-
Taxa de administração e gestão	14	10	0,01%	57	0,10%
Auditoria e custódia		30	0,04%	1	0,00%
Provisões e contas a pagar		53	0,07%	284	0,49%
		110	0,15%	342	0,59%
Demandas judiciais		-	0,00%		
Total do passivo		110	0,15%	342	0,59%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		71.486	96,53%	71.486	124,15%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(49.574)	-66,94%	(48.982)	-85,06%
Lucros (prejuízos) acumulados		52.145	70,41%	35.078	60,92%
Total do patrimônio líquido	7	74.057	100,00%	57.582	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		74.167	100,15%	57.924	100,59%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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****Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis		5.539	7.083
Reversão/Constituição de provisão para créditos em liquidação duvidosa		438	(425)
Outras (despesas) receitas		(2.262)	(2.009)
		<u>3.715</u>	<u>4.649</u>
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6	16.251	(17.509)
		<u>16.251</u>	<u>(17.509)</u>
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		(297)	(639)
Despesas de condomínio		(1.667)	(1.173)
Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento		-	25
		<u>(1.964)</u>	<u>(1.787)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>18.002</u>	<u>(14.647)</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	4	67	39
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(18)	-
		<u>49</u>	<u>39</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	14	(460)	-
Despesas de auditoria e custódia		(82)	(8)
Despesas de emolumentos e cartórios		(7)	-
Taxa de administração e gestão	14	(246)	(671)
Taxa de fiscalização da CVM		(15)	-
Despesas de passivos contingentes		(1)	-
Outras receitas (despesas) operacionais		(173)	(1.820)
		<u>(984)</u>	<u>(2.499)</u>
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		<u>17.067</u>	<u>(17.107)</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>62.278,00</u>	<u>62.278,00</u>
Lucro por cota - R\$		<u>274,05</u>	<u>(274,69)</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>1.189,14</u>	<u>924,60</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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****Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 dezembro de 2021 e 2020**

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019		68.485	(46.806)	52.185	73.864
Cotas de investimentos integralizadas		3.001	-	-	3.001
Resultado do exercício		-	-	(17.107)	(17.107)
Distribuição de rendimentos	9	-	(2.176)	-	(2.176)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		71.486	(48.982)	35.078	57.582
Resultado do exercício		-	-	17.067	17.067
Distribuição de rendimentos	9	-	(592)	-	(592)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		71.486	(49.574)	52.145	74.057

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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****Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

Em milhares de reais

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	17.067	(17.107)
Ajustado para reconciliar o resultado líquido com fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(16.251)	17.509
	<u>816</u>	<u>402</u>
Variações nos ativos e nos passivos		
Contas a receber de alugueis	(214)	(27)
Impostos a compensar	4	4
Taxa de administração e custódia a pagar	(47)	4
Despesas antecipadas	5	(5)
Outras contas a pagar	(202)	81
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(454)</u>	<u>57</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Aquisição de cotas	-	3.001
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(575)	(2.651)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(575)</u>	<u>350</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(213)	809
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2.243	1.434
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>2.030</u>	<u>2.243</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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. 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.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, Instrução CVM nº 555, Instrução CVM nº 476 e o artigo 54, §3º, da Instrução CVM nº 472, incluindo as alterações trazidas pela Instrução CVM nº 554, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

A Opportunity Métrica Ltda. ("Consultor Imobiliário") é o consultor imobiliário, sendo responsável pela análise, seleção e pela avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo. Englobam também todos os serviços necessários para a definição e aquisição de novos imóveis para integrarem o patrimônio do Fundo, inclusive a realização, direta ou indireta, de todas as auditorias, verificações e análises necessárias para assegurar que os imóveis atendam a todos os requisitos legais e regulatórios aplicáveis à sua destinação econômica e social. Cabe ao Consultor Imobiliário, também, o acompanhamento dos projetos, obras e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a emissão de relatórios periódicos contendo o andamento das obras.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado e estão em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 8.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

O Fundo é listado na B3, porém, as suas cotas não são negociadas.

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

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da CVM, incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

A Administradora do Fundo autorizou a emissão e divulgação das demonstrações financeiras do Fundo em 29 de março de 2022.

3. Descrição das principais políticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência.

b) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos financeiros para negociação (mensurados a valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

c) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução dos custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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,

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

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

sobretudo, as diversas espécies de risco associadas a ele.

d) Caixa e equivalentes de caixa

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.

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 profissionais especializados da Administradora e de 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) Outros ativos circulantes

Demonstrados pelos valores de custo, incluindo os rendimentos e, quando aplicável, reduzidos aos valores de realização.

h) Outros passivos circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

i) Uso de estimativas e julgamentos

Nas demonstrações financeiras, foram utilizadas algumas estimativas e julgamentos contábeis elaboradas a fim de quantificar determinados ativos e passivos. Tais estimativas e julgamentos são continuamente avaliados e baseiam-se em experiência histórica e diversos outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis nas circunstâncias atuais.

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

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo da conta "Banco conta movimento" está representado por contas correntes no Bancos Itaú Unibanco S/A, BRL Trust DTVM S/A e aplicações financeiras

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2021

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI (a)	Itaú-Unibanco	383	0,52%
Cotas de Fundo de invest. Referenciado (b)	BNY Mellon	701	0,95%
		1.084	1,47%

31 de dezembro de 2020

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Cotas de Fundo de invest. Referenciado (b)	BNY Mellon	2.213	3,84%
		2.213	3,84%

31 de dezembro de 2021

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI	Itaú-Unibanco	1.084	1,46%
		1.084	1,46%

31 de dezembro de 2020

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Cotas de Fundo de invest. Referenciado	Opportunity Leblon	2.213	3,84%
		2.213	3,84%

(a) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

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

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

- (b) Referem-se a cotas do Fundo Opportunity Leblon Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, no montante de R\$701 (2020: R\$2.213). As cotas são atreladas à variação do CDI, possuem liquidez diária e são prontamente conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

No período foram apropriadas receitas no montante de R\$ 67 (2020 - R\$ 39), registradas na rubrica de "Receita de cotas de fundo de renda fixa".

5. Contas a receber de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2021 os valores que compõem as "contas a receber" R\$ 2.376 (2020 - R\$ 645) compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem as "contas a receber" de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

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

	2021	2020
Empreendimento A	755	354
Empreendimento B	1.621	2.240
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - Empreendimento A	(3)	(115)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - Empreendimento B	(1.514)	(1.834)
Total	859	645

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa sobre os aluguéis de imóveis, constituída conforme a Nota Explicativa nº 3.f, pode ser assim demonstrada:

	Aluguéis
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.529
Provisões constituídas (Empreendimento A)	100
Provisões constituídas (Empreendimento B)	320
Saldo em 31 de dezembro de 2020	1.949
Provisões constituídas (Empreendimento A)	(112)
Provisões constituídas (Empreendimento B)	(320)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.517

6. Propriedades para investimento**a) Imóvel para renda acabado - Empreendimento A**

Endereço: Av. General Justo, 375, designado como Lote 18 e 19 da Quadra 14 da Esplanada do Castelo
Metragem: 10.099,83 m²
Valor contábil: R\$48.544 (2020: R\$41.863)

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

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

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 é 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\$98 (2020: R\$97) à Academia Nacional de Medicina. Essa despesa é corrigida anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M").

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 repactuado respectivamente para R\$22.543 e R\$25.299.

Em 6 de fevereiro de 2017 o Fundo firmou contrato de locação não residencial de aluguel com a DLP Pagamentos Brasil S.A. O objetivo do contrato é a locação dos imóveis situados no 7º andar (salas 701 e 702) do edifício Bay View, com direito de uso de seis vagas de garagem.

Em 14 de fevereiro de 2017 o Fundo firmou contrato de locação não residencial de aluguel com a DLP Pagamentos Brasil S.A. O objetivo do contrato é a locação de espaço de até 1m² localizado na cobertura do edifício Bay View.

Em 1º de outubro de 2017 o Fundo firmou contrato de locação não residencial de aluguel de espaço com a DLP Pagamentos Brasil S.A. O objetivo do contrato é a locação dos imóveis situados no 5º andar (salas 501 e 502) do edifício Bay View, com direito de uso de seis vagas de garagem.

Em julho de 2020, a DLP Pagamentos Brasil S/A solicitou a rescisão do Contrato de Locação, a fim de extinguir a locação da Área a partir de 30 de junho de 2020, dos referidos imóveis, localizados na Av. General Justo, nº 375 (Edifício Bay View), espaço de até 1m²; salas 501, 502, 801, 802, 901, 902 e 10º andar (dependência).

Em 31 de agosto de 2020 foram assinados os contratos de aluguel com o Ministério Público do Rio de Janeiro, com sede na Avenida Marechal Câmara, n.º 370, Centro, Rio de Janeiro -RJ, inscrito no CNPJ sob o n.º 28.305.936/0001-40, para a locação não residencial do imóvel situado na Av. General Justo, nº 375, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Bay View, Centro, Rio de Janeiro - RJ, incluindo 15 vagas de garagem.

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

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

b) Imóvel para renda acabado - Empreendimento B

Endereço: Av. General Justo, 365, designado como Lote 17 da Quadra 14 da Esplanada do Castelo
Metragem: 5.842,59 m²
Valor contábil: R\$22.734 (2020: R\$13.164)

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.

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 gratuito da 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 paga ao longo do período de construção do empreendimento e enquanto durar o direito de uso do imóvel o equivalente a um aluguel mensal no valor de R\$91 (2020: R\$91) à Academia Nacional de Medicina. Essa despesa é corrigida anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M").

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

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em 5 de fevereiro de 2019, o Fundo celebrou o terceiro aditivo ao contrato de locação não residencial de aluguel de espaço com a Logum Logística S.A. O objetivo do contrato é a locação dos imóveis situados no 6º andar - salas 601 (parte) e 602.

Em 22 de fevereiro de 2019, o Fundo celebrou o terceiro aditivo ao contrato de locação não residencial de aluguel de espaço com a Bichara, Costa & Rocha Advogados. O objetivo do contrato é a locação dos imóveis situados no 2º e 9º andares do Edifício ANM Retrofit, com direito de uso de 12 vagas na garagem.

Em 15 de dezembro de 2020, a Logum Logística S.A. solicitou a rescisão antecipada do Contrato de Locação conforme estabelece a Cláusula Décima Segunda, Item 12.3 do contrato de locação, a fim de extinguir a locação do Imóvel a partir de 30 de novembro de 2020.

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 pessoal técnico especializado da Administradora em dezembro de 2020, por meio de um fluxo de caixa descontado considerando uma taxa de vacância, os contratos atuais, as despesas de aluguéis e a sua possibilidade de renovação. O valor de locação mensal esperado para as unidades ainda não locadas está baseado em laudo elaborado pela Colliers International do Brasil, 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. Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do imóvel é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica. O fluxo de caixa apresenta horizonte original de 20 anos, ou seja, até o final do direito de uso da propriedade, que é em 2031 para o Empreendimento A e 2034 para o Empreendimento B.

As principais premissas e estimativas utilizadas pela Administradora 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 2021

	Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Taxa	-	-	-	2,33%	4,58%	6,99%	4,03%
	Ano	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034
Expectativa do IGP-M	Taxa	4,00%	3,16%	3,23%	2,95%	3,46%	3,03%	3,65%

Taxa de vacância: 38,25%

Taxa de desconto: Taxa referencial DI x Pré BM&F em 31 de dezembro de 2021

Spread sobre a taxa de desconto: 11,57% ao ano

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

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

	Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Taxa	-	-	-	2,33%	4,58%	4,00%	3,50%
	Ano	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034
Expectativa do IGP-M	Taxa	3,75%	3,16%	3,23%	2,95%	3,46%	3,03%	3,65%

Taxa de vacância: 24%

Taxa de desconto: Taxa referencial DI x Pré BM&F em 31 de dezembro de 2020

Spread sobre a taxa de desconto: 3,62% ao ano

c) Movimentação contábil nos imóveis para renda

Saldo em 31/12/2019	72.536
(-) Ajuste a valor justo - Empreendimento A	(4.569)
(-) Ajuste a valor justo - Empreendimento B	(12.940)
Saldo em 31/12/2020	55.027
(-) Ajuste a valor justo - Empreendimento A	9.571
(-) Ajuste a valor justo - Empreendimento B	6.680
Saldo em 31/12/2021	71.278

7. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía um patrimônio líquido de R\$ 74.057 (2020: R\$ 57.582) representado por 62.278 (2020: 62.278) cotas de série única, nominativas, integralmente subscritas e integralizadas. O valor patrimonial unitário da cota, acrescido dos resultados auferidos, é de R\$ 1.189,14 (2020: R\$ 924,59). No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve novas integralizações.

8. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da Administradora e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

A administração de riscos do Fundo ocorre no nível geral por meio do monitoramento dos empreendimentos investidos, acompanhamento dos projetos e dos seus resultados, e avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado.

Para mais detalhes sobre os riscos aos quais o Fundo e os cotistas estão expostos, verificar o capítulo IX do Regulamento do Fundo.

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

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de risco que estão, sem limitação, descritos abaixo e detalhados no Regulamento do Fundo:

Riscos de liquidez – Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento, uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, tendo suas cotas admitidas a negociação exclusivamente em mercado de balcão organizado, após seu registro.

Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor - O empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos ao Empreendimento, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de alteração nos mercados de outros países - O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem

as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

Insucesso Comercial - O Fundo pode não conseguir alugar o Empreendimento conforme as previsões. Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação

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

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

incorreta, concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região, elevada exposição de capital no investimento. Nesses casos, o investimento do Fundo no Empreendimento poderá gerar retornos deficientes ou até prejuízos.

Risco de Descontinuidade: - Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de Descontinuidade - Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de crédito – Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas cotas.

Risco de desapropriação - Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas - A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as

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

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de patrimônio negativo – As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Desde o início de janeiro de 2020, o surto do novo coronavírus (COVID-19) evoluiu rapidamente, impactando adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e disseminação dessa situação impedem qualquer previsão quanto ao seu impacto final.

Ressaltamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos são capturados no processo de precificação dos ativos e refletidos no valor da cota que vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora acreditam que os eventuais impactos financeiros nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, tenham sido capturados via preços de mercado disponíveis, como resultado destes eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao COVID-19 e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, órgão governamentais relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

9. Política de distribuição de resultados e liquidação do Fundo

a) Política de distribuição de resultados

O Fundo deve distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos rendimentos (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e que justifique a apresentada pela instituição administradora.

Os rendimentos auferidos no semestre são distribuídos aos cotistas mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação é pago no prazo máximo de 10 dias úteis, após a realização da Assembleia Geral anual obrigatória, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Fazem jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração de cotas do Fundo.

A distribuição dos rendimentos é realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos decorrentes da exploração comercial dos bens e direitos imóveis integrantes 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

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

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

serão distribuídos após a apuração do resultado e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram distribuídos rendimentos aos cotistas no montante de R\$ 575 (2020: R\$ 2.176), tendo sido pago o montante de R\$ 575 (2020: R\$ 2.176), saldo a pagar de 31 de dezembro de 2021, de R\$ 17, foi pago em 20 de janeiro de 2021.

Em agosto de 2020, houve ainda o pagamento, a título de adiantamento, dos dividendos calculados no período de julho de 2020, no valor de R\$518, entretanto, os demais períodos posteriores foram apurados com prejuízo, gerando, portanto, um percentual de distribuição segundo semestre igual a 0.

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 2021 e 2020, está demonstrada como se segue:

Rendimentos	2.021	2.020
Resultado do exercício	17.067	(17.107)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(16.251)	17.509
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	(438)	-
Aluguéis a receber	219	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(239)	70
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	358	472
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	234	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos	234	-
Rendimentos apropriados	592	472
Rendimentos a distribuir	(17)	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	-	1.704
Rendimentos líquidos pagos no exercício	575	2.176
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	165,36%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	234	-

Em 31 de dezembro de 2021, 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\$ 9,23 (nove reais e vinte e três centavos).

b) Liquidação antecipada

Poderá haver a liquidação antecipada do Fundo, desde que ratificada pela Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses:

- (i) Se houver descredenciamento da Administradora ou renúncia ou destituição do Consultor Imobiliário;
- (ii) Se o Fundo não conseguir, por qualquer motivo, alcançar seu objetivo; ou

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

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

- (iii) Se ocorrer expropriação, desapropriação, usurpação, invasão ou qualquer hipótese que dificulte ou impeça o implemento do Empreendimento na unidade imobiliária destinada ao uso gratuito da Academia Nacional de Medicina e/ou no terreno objeto do empreendimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.

Na ocorrência de liquidação antecipada do Fundo, a própria Assembleia Geral deve tratar dos prazos, forma e condições de pagamento aos cotistas. Caso a Assembleia Geral opte pela não liquidação do Fundo em função de uma das hipóteses previstas acima, os cotistas que dissentirem da deliberação poderão resgatar suas cotas pelo valor vigente à época da deliberação. Entretanto, em caso de liquidação antecipada do Fundo nas hipóteses previstas acima ou aofinal de seu prazo de duração, os cotistas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção e no limite de suas cotas, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de cotas.

10. 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 (%) (**)
31/12/2021	65.892	1.189,14	62.278	29,64	9,23
31/12/2020	69.585	924,59	60.128	-22,91	2,91

(*) 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 cotano início do exercício.

(***) Não auditado.

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

11. Emissões, amortizações e resgates de cotas

O Fundo poderá emitir novas e futuras cotas nas condições que venham a ser aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 472/08, devendo a referida assembleia aprovar o teor do respectivo suplemento da emissão. A oferta das cotas de uma nova emissão poderá ocorrer de acordo com o disposto na Instrução CVM nº 400 ou nº 476, conforme o disposto no respectivo suplemento.

A critério da Administradora, as cotas subscritas poderão ser integralizadas em bens imóveis, bem

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

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição de bens imóveis, conforme a política de investimentos do Fundo. Por se tratar de um fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, é proibido o resgate de cotas. As cotas do Fundo serão negociadas exclusivamente em mercado de balcão organizado. Um único investidor não poderá subscrever a totalidade das cotas do Fundo. O empreendedor, construtor, incorporador ou loteador de bens integrantes do patrimônio do Fundo, não poderá deter, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Em 14 de outubro de 2020, conforme Assembleia de Cotistas do Fundo, foi aprovada a nova emissão de cotas do Fundo, a qual foi restrita exclusivamente aos investidores que já eram cotistas do Fundo, para subscrição por ordem de chegada, pelos primeiros subscritores até o número de 50 (cinquenta). Alcançado esse volume nenhum outro cotista poderia subscrever cotas da presente emissão. A oferta foi distribuída publicamente, por meio de esforços restritos, observando-se, portanto, o rito da Instrução CVM nº 476 e o distribuidor das cotas foi a Opportunity Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Presidente Wilson, nº 231, 28º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 01.582.158/0001-80 ("Distribuidor"). A quantidade máxima de cotas emitidas foi de 2.812 (dois mil e oitocentos e doze), na qual foram integralizadas 2.316 cotas em 27 de outubro de 2020 e 496 cotas em 19 de novembro de 2020, totalizando o valor máximo estipulado, e valor máximo de emissão R\$3.001.078,88 (três milhões e um mil e setenta e oito reais e oitenta e oito centavos) cujo preço de emissão foi de R\$1.067,24 (mil e sessenta e sete reais e vinte e quatro centavos). O referido valor refletiu o último valor da cota disponibilizado pela Administradora.

12. Negociações de cotas de Fundo

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve novas negociações de cotas.

13. 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, aprovados em AGE realizada em 15 de março de 2021.

14. Remuneração da Administradora e do Consultor Imobiliário

A título de taxa de administração, os prestadores de serviços de administração, dentre eles a Administradora e o Consultor Imobiliário, fazem jus à remuneração mensal de R\$57 paga na proporção pactuada entre eles e informada ao Fundo, reajustável anualmente, pela variação do IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas.

A taxa de administração é paga aos prestadores de serviços, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

No exercício de 2021, a taxa de administração totalizou R\$246 (2020: R\$671) e representou 0,3319% (2019: 0,9643%) do patrimônio líquido médio do exercício.

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

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

No exercício de 2021, a taxa de Consultoria totalizou R\$ 460 e representou 0,6201% do patrimônio líquido médio do exercício.

Não há previsão para cobrança de taxa de performance no Regulamento do Fundo.

15. Divulgações de informações

A política de divulgações de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período, o patrimônio e valor dos investimentos do Fundo, envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

16. Tributação

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo 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%.

De acordo com o artigo 32º da Instrução Normativa RFB nº 1.022, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, 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.

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S., 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.

18. 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.

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

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em 31 de dezembro de 2021, os assessores jurídicos do Fundo avaliaram a probabilidade de êxito do Fundo como provável. O valor atribuído à causa é de R\$5.487 (2020: R\$5.487). 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. Tendo em vista que até 31 de dezembro de 2021 não houve a expedição 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.

19. Partes relacionadas

Durante o exercício de 2021 e 2020, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, além da taxa de administração descrita na Nota Explicativa nº 13.

20. Alterações estatutárias

No dia 15 de março de 2021 foi realizada a Assembleia Geral de Cotistas aprovando a substituição, a partir do fechamento do dia 22 de março de 2021 ("data da transferência"), do atual administrador fiduciário e responsável pela controladoria e escrituração das cotas do Fundo, BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Presidente Wilson, 231, 11º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 02.201.501/0001-61, doravante designado "BNY Mellon", pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar - Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001- 42.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 14 de outubro de 2020, os cotistas aprovaram por unanimidade dos presentes, os seguintes itens: (i) a nova emissão de cotas do Fundo e as respectivas características de emissão, abordando, inclusive a forma adotada para a distribuição das novas cotas e seu público-alvo; (ii) a inclusão do Suplemento da 6ª emissão de cotas do Fundo ao Regulamento, contemplando as características da nova emissão; (iii) a alteração do artigo 12 do Regulamento do Fundo, com a inclusão do Parágrafo Oitavo e a renumeração dos parágrafos subsequentes, possibilitando aos cotistas que manifestassem seus votos na Assembleia Geral de Cotistas por meio de envio de comunicação escrita ou eletrônica a Administradora; (iv) a consolidação do Regulamento, contemplando as alterações descritas na Assembleia em questão; e (v) a definição da data para a implementação e eficácia do novo Regulamento.

21. Instrumentos financeiros

A Administradora do Fundo entende que não possui exposição por riscos relevantes causados por instrumentos financeiros.

Os principais instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2021 e 2020 compreendem os depósitos bancários, as cotas de fundos de investimento de renda fixa e as contas a receber de

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

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

aluguéis.

O Fundo não efetuou aplicações em derivativos no transcorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

Para realizar a evidenciação requerida pelo Pronunciamento Técnico CPC 40, o Fundo deve classificar as mensurações de valor justo usando uma hierarquia de valor justo que reflita a significância dos *inputs* usados no processo de mensuração. A hierarquia do valor justo deve ter os seguintes níveis:

Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos;

Nível 2: *inputs*, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços); e

Nível 3: premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

O nível na hierarquia de valor justo dentro do qual uma mensuração de valor justo é classificada em sua totalidade deve ser determinado na base do *input* de nível mais baixo que é significativo para a mensuração do valor justo em sua totalidade.

A tabela abaixo apresenta instrumentos financeiros registrados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.084	-	1.084
Propriedades para investimento	-	-	71.278	71.278
Total do ativo	-	1.084	71.278	72.362

b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.213	-	2.213
Propriedades para investimento	-	-	55.027	55.027
Total do ativo	-	2.213	55.027	57.240

22. Outros Assuntos

A Administradora do Fundo, em consonância com o disposto no, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A

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

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nesta demonstração financeira.”

23. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2021 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

* * *

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável