

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 31 de dezembro de 2024 e 2023

Conteúdo

Relatório do auditore independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



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

(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 (“Fundo”), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo 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 em 31 de dezembro de 2024, 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 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.

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, 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, 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 sua 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 2024.

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.

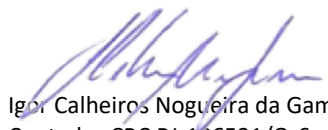
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, 28 de março de 2025

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
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 exercícios findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

Ativo	Notas explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades		2	0,00%	184	0,34%
Cotas de fundo de renda fixa	4	2.233	5,15%	2.622	4,84%
		2.235	5,15%	2.806	5,18%
Valores a receber					
Aluguéis a receber	5	796	1,83%	1.592	2,94%
Outros valores a receber		349	0,01	570	1,06%
		1.145	2,63%	2.162	4,00%
Total dos ativos circulantes		3.380	7,78%	4.968	9,18%
Ativos não circulantes					
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados	6	40.858	94,16%	49.725	91,85%
		40.858	94,16%	49.725	91,85%
Valores a receber					
Aluguéis a receber	5	1.514	3,49%	1.514	2,80%
Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	5	(1.514)	-3,49%	(1.514)	-2,80%
		-	-	-	-
Total dos ativos não circulantes		40.858	94,16%	49.725	91,85%
Total do ativo		44.238	101,94%	54.693	101,03%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir		343	0,79%	32	0,06%
Impostos e contribuições a recolher		9	0,02%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	14	14	0,03%	14	0,03%
Auditoria e custódia		49	0,11%	19	0,04%
Consultoria e assessoria		16	0,04%	48	0,09%
Provisões e contas a pagar		413	0,95%	442	0,82%
		844	1,94%	555	1,03%
Total do passivo		844	1,94%	555	1,03%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		76.487	176,26%	76.487	141,28%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(64.302)	-148,18%	(58.462)	-107,99%
Lucros acumulados		31.209	71,92%	36.113	66,71%
Total do patrimônio líquido	7	43.394	100,00%	54.138	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		44.238	101,94%	54.693	101,03%

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****Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

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

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		9.551	10.817
Despesa com usufrutos de aluguéis		(2.480)	(2.437)
Reversão (provisão) para créditos em liquidação duvidosa		-	2
		7.071	8.382
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6 c	(10.060)	(26.393)
		(10.060)	(26.393)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de condomínio		(735)	(937)
Despesas de tributos municipais e federais		(314)	(229)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(458)	(116)
		(1.507)	(1.282)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(4.496)	(19.293)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(4.496)	(19.293)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	4	238	194
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(51)	(40)
		187	154
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	14	(353)	(621)
Despesas de auditoria e custódia		(49)	(74)
Despesas de emolumentos e cartórios		(2)	-
Taxa de administração e gestão	14	(156)	(170)
Taxa de fiscalização da CVM		(14)	(20)
Outras receitas (despesas) operacionais		(21)	(245)
		(595)	(1.130)
Resultado do exercício		(4.904)	(20.269)
Quantidades de cotas em circulação	7	66.406	66.406
Prejuízo por cota - R\$		(73,85)	(305,22)
Valor patrimonial da cota - R\$	7	653,47	815,25

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2022		76.487	(53.322)	56.382	79.547
Resultado do exercício		-	-	(20.269)	(20.269)
Rendimentos declarados	9	-	(5.140)	-	(5.140)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		76.487	(58.462)	36.113	54.138
Resultado do exercício		-	-	(4.904)	(4.904)
Rendimentos declarados	9	-	(5.840)	-	(5.840)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		76.487	(64.302)	31.209	43.394

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****Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto) dos exercício findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de reais

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(4.904)	(20.269)
Ajustado para reconciliar o resultado líquido com fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	10.060	26.393
Provisões/Reversões para perdas de devedores duvidosos	-	(2)
Variações nos ativos e nos passivos		
Contas a receber de aluguéis	796	(740)
Outros valores a receber	221	(197)
Outras contas a pagar	(22)	93
Caixa líquido das atividades operacionais	6.151	5.278
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Benfeitorias em propriedades para investimento	(1.193)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(1.193)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Rendimentos pagos	(5.529)	(7.114)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(5.529)	(7.114)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(571)	(1.836)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2.806	4.642
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	2.235	2.806

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 administradora às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

1. Contexto operacional

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 é destinado exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

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 está 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 administradora às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023

(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 Resolução CVM 175/2022, Instrução CVM nº 516/11 e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

A Administradora do Fundo autorizou a emissão e divulgação das demonstrações financeiras do Fundo em 28 de março de 2025.

3. Descrição das políticas contábeis materiais

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").

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 administradora às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 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 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 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.

g) Provisão para Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa

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.

h) Outros ativos circulantes

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

i) Outros passivos circulantes

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

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 administradora às demonstrações financeiras****31 de dezembro de 2024 e 2023**

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

j) 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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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 (2023: R\$ 184) e as aplicações financeiras, por cotas de fundos de investimentos, no montante de R\$ 2.233 (2023: R\$ 2.622).

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2024

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimento (a)	Itaú-Unibanco	1.956	4,51%
Opportunity Leblon Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI (b)	BNY Mellon	277	0,64%
		2.233	5,15%

31 de dezembro de 2023

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimento (a)	Itaú-Unibanco	2.369	4,38%
Opportunity Leblon Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI (b)	BNY Mellon	253	0,47%
		2.622	4,84%

(a) O Fundo Itaú Soberano RF Simples Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, é atrelado à variação do CDI e possui liquidez diária.

(b) O Fundo Opportunity Leblon Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, devidamente registrado no CNPJ (MF) 10.309.574/0001-08, é atrelado à variação do CDI e possui liquidez diária.

No exercício foram apropriadas receitas no montante de R\$ 238 (2023 - R\$ 194), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

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 administradora às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

5. Contas a receber de aluguéis

Representam os direitos a receber por locação de imóveis, referentes às áreas ocupadas do Empreendimento, como segue:

	2024	2023
Empreendimento A	796	1.592
Empreendimento B	1.514	1.514
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - Empreendimento B	(1.514)	(1.514)
Total	796	1.592

A movimentação da provisão para perdas esperadas sobre os aluguéis de imóveis, constituída conforme a Nota Explicativa nº 3.g, pode ser assim demonstrada:

	Aluguéis
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.516
Provisões/Reversões constituídas (Empreendimento B)	(2)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.514
Provisões constituídas (Empreendimento A)	-
Provisões/Reversões constituídas (Empreendimento B)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.514

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: 10.099,83 m²
Valor Justo: R\$ 37.946 (2023: R\$ 46.385)

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 administradora às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 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\$93 (2023: R\$89) à Academia Nacional de Medicina. Essa despesa é corrigida anualmente pelo Índice De Preços ao Consumidor ("IPC-RJ/FGV").

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 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: 5.842,59 m²

Valor contábil: R\$ 2.912 (2023: R\$3.340)

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.

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 administradora às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 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\$119 (2023: R\$115) à Academia Nacional de Medicina. 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.

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 administradora às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Em 04 de agosto de 2023, o locatário Bichara Advogados 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 2023.

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 2024, 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 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 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:

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Taxa de vacância: 34,00%

Taxa de desconto: 12,92%

Spread sobre a taxa de desconto: 3,00% 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 administradora às demonstrações financeiras****31 de dezembro de 2024 e 2023**

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

d) Movimentação contábil nos imóveis para renda

Saldo em 31 de dezembro de 2022	76.118
(-) Ajuste a valor justo - Bay View (375) – Empreendimento A	(9.540)
(-) Ajuste a valor justo - Retrofit (365) – Empreendimento B	(16.853)
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

7. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía um patrimônio líquido de R\$ 43.394 (2023 - R\$ 54.138) representado por 66.406 (2023: 66.406) cotas de série única, nominativas, integralmente subscritas e integralizadas. O valor patrimonial unitário da cota, acrescido dos resultados auferidos, é de R\$ 653,47 (2023 - R\$ 815,25). No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve integralização de cotas.

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.

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.

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 administradora às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 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 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.

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 administradora às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 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.

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 administradora às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

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 poderão ser 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 serão distribuídos após a apuração do resultado e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram apropriados rendimentos no montante de R\$ 5.840 (2023 - R\$ 5.140), tendo sido pago o montante de R\$ 5.529 (2023: R\$ 7.114), saldo a pagar de 31 de dezembro de 2024, de R\$ 343 (2023: R\$32).

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 2024 e 2023, está demonstrada como se segue:

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 administradora às demonstrações financeiras****31 de dezembro de 2024 e 2023**

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

Em 31 de dezembro de 2024, 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\$ 87,94 (2023: R\$ 77,39).

Distribuição de rendimentos	2024	2023
(=) Resultado líquido dos exercícios	(4.904)	(20.269)
(+/-) Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	10.060	26.393
(+/-) Ajuste da receita da locação dos imóveis	796	(740)
(+/-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(2)
Receitas (Despesas) recebidas/não pagas	199	(105)
(=) Resultado ajustado - base de cálculo para distribuição	6.151	5.277
Rendimentos declarados nos exercícios	5.840	5.140
Rendimentos a distribuir	343	32
Rendimentos pagos no exercício	5.529	7.114
% declarado nos exercícios	95%	97%

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
- (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.

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 administradora às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 ao final 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 % (**)
31/12/2024	51.151	653,47	66.406	(9,04) %	10,79%
31/12/2023	77.229	815,25	66.406	(24,52) %	6,46%

(*) 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.

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 normativas vigentes, 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 norma vigente.

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 administradora às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

A critério da Administradora, as cotas subscritas poderão ser integralizadas em bens imóveis, bem 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 organizado administrado pela B3. 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 pessoaa ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Em 24 de março de 2022, 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. A oferta foi distribuída publicamente, por meio de esforços restritos, e o distribuidor líder da emissão das cotas foi a Administradora, BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários. A quantidade máxima de cotas emitidas foi de 8.423 (oito mil e quatrocentos e vinte e três), na qual foram integralizadas 4.128 cotas, em 29 de março de 2022, no valor de R\$ 5.001. O valor máximo da emissão foi de R\$10.001 cujo preço de emissão foi de R\$1.187,35 (hum mil cento e oitenta e sete reais e trinta e cinco centavos), correspondente ao valor da última cota divulgada do Fundo em 31 de janeiro de 2022. No exercício findo em 2024 e 2023 não ocorreram novas emissões de cotas.

12. Negociações de cotas de Fundo

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 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.

14. Remuneração da Administradora e do Consultor Imobiliário

Os prestadores dos serviços de administração, dentre eles o administrador e a consultora especializada, perceberão, pela prestação de seus serviços de consultoria e administração, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos e ativos imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, uma taxa de administração, equivalente a 1% 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.

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 administradora às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

A taxa de administração é paga aos prestadores de serviços, até o 2º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

No exercício de 2024, a taxa de administração e gestão totalizou R\$ 156 (2023: R\$ 170) e representou 0,30% (2023: 0,314%) do patrimônio líquido médio do exercício.

No exercício de 2024, a taxa de Consultoria totalizou R\$ 353 (2023: 621) e representou 0,69% (2023: 1,147%) do patrimônio líquido médio do exercício.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

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 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% 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.

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.

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 administradora às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

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

Informamos que a Administradora, no exercício, 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.

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.

Em 31 de dezembro de 2024, os assessores jurídicos do Fundo avaliaram a probabilidade de êxito do Fundo como provável. O valor atribuído à causa é de R\$ 6.004 (2023: R\$ 6.004). 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 2024 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 2024 e 2023, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, além da taxa de administração descrita na Nota Explicativa nº 14.

20. Alterações estatutárias

Por meio de uma Assembleia Geral Cotistas e do Termo de Apuração da Consulta Formal Finalizada em 08 de agosto de 2024 foi aprovado as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

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 administradora às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 2024 e 2023 compreendem os depósitos bancários e as cotas de fundos de investimento de renda fixa.

O Fundo não efetuou aplicações em derivativos no transcorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

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 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Depósitos Bancários	2			2
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.233	-	2.233
Total do ativo	2	2.233	-	2.235

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 administradora às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

A tabela abaixo apresenta instrumentos financeiros registrados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Depósitos Bancários	184			184
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.622	-	2.622
Total do ativo	184	2.622	-	2.806

22. Outros Assuntos

Resolução CVM nº 175/2022

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Até a data destas demonstrações financeiras, o fundo ainda não estava adaptado, a administradora está avaliando os impactos da nova resolução no fundo.

23. Eventos subsequentes

Por meio de uma Assembleia Geral Cotistas e Termo de Apuração da Consulta Formal Finalizada em 02 de janeiro de 2025 foi aprovado:

- i) 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, conforme abaixo:
- Adaptação da estrutura do Fundo de forma a prever a existência de uma única classe de cotas
 - Adoção do regime de responsabilidade limitada, de forma que a responsabilidade dos cotistas passará a ser limitada ao valor de suas cotas subscritas,
 - Alteração da denominação do Fundo para adaptação aos termos da Resolução, passando o mesmo a ser denominado como Dovel Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada;
 - Ratificação da atuação da Administradora como prestador de serviços essenciais ao Fundo;
 - Atualização do rol de encargos para contemplar aqueles expressamente previstos na Resolução
 - Alteração de tudo mais que for necessário para fins de adaptação do Fundo e de seus documentos constitutivos à Resolução e ao novo padrão adotado pela Administradora,

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 administradora às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

- ii) 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 (seiscentos milhões de reais).
- iii) 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;
- iv) A segregação das taxas às quais a Classe Única estará sujeita, de modo a prever que (a) pela prestação dos serviços de administração, será devido à Administradora uma remuneração equivalente a 0,04% a.a. sobre o patrimônio líquido da Classe Única, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10 (dez mil reais), valor este que será atualizado anualmente; e (b) pela prestação dos serviços de consultoria especializada, será devido à Consultora Especializada uma remuneração equivalente a 0,96% a.a. sobre o patrimônio líquido da Classe Única.

* * *

Luiz Carlos Altemari
Contador - CRC 1SP16561-7

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável