

Demonstrações Financeiras

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

31 de dezembro de 2019 e 2018
com Relatório do Auditor Independente

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	6
Demonstrações dos resultados.....	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Dovel Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos 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. Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório. Para os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações 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.

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como 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. O valor justo das propriedades para investimento foi determinado pela Administradora do Fundo, com base em fluxos de caixa descontados. A Administradora do Fundo contratou especialista externo para avaliação de algumas premissas adotadas na elaboração dos fluxos de caixa descontados, tais como o valor de locação esperado para as unidades não locadas e as taxas de desconto praticadas.

Como nossa auditoria tratou esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria sobre a determinação do valor justo das propriedades para investimento incluíram, mas não foram limitados a:

- Envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração;
- Revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;
- Analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações; e
- Avaliação da adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo das propriedades para investimento na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a determinação do valor justo das propriedades 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

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, e deve levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado 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. Conforme divulgado na nota explicativa nº 9, em 31 de dezembro de 2019, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$3.664 mil, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$3.189 mil, dentro do exercício, e o montante de R\$475 mil em 21 de janeiro de 2020.

Como nossa auditoria tratou esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram 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;
- Confronto das principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora; e
- Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 9.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, 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.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas 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 investimento imobiliários 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 do Fundo, 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 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 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 práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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 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, 30 de março de 2020.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP0151099/O-6



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-1RJ076.328/O-2

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balanços patrimoniais

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2019	% PL	31/12/2018	% PL
Ativo					
Circulante					
Disponibilidades	4	37	0,05%	139	0,23%
Ativos financeiros					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de investimento referenciado	4	1.397	1,89%	1.004	1,64%
Contas a receber de aluguéis	5	618	0,84%	886	1,45%
Impostos a compensar		8	0,01%	12	0,02%
Adiantamento a fornecedores		-	-	387	0,63%
Despesas antecipadas		-	-	202	0,32%
Total do ativo circulante		2.060	2,79%	2.630	4,29%
Não circulante					
Investimentos					
Propriedade para investimento					
Imóveis para renda acabados	6.d	72.536	98,20%	59.107	96,51%
Total do ativo não circulante		72.536	98,20%	59.107	96,51%
Total do ativo		74.596		61.737	
Passivo					
Circulante					
Taxa de administração a pagar	14	53	0,08%	106	0,17%
Taxa de custódia	13	1	-	1	0,00%
Rendimentos a distribuir	9.a	475	0,64%	339	0,55%
Outras contas a pagar		203	0,27%	46	0,08%
Total do passivo circulante		732	0,99%	492	0,80%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimento integralizadas	7.a	68.485	92,72%	68.419	111,71%
Rendimentos distribuídos	9.a	(46.806)	-63,37%	(43.142)	-70,44%
Lucros acumulados		52.185	70,65%	35.968	58,73%
Total do patrimônio líquido		73.864	100,00%	61.245	100,00%
Total do passivo e do patrimônio líquido		74.596		61.737	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto o resultado líquido por cota)

Composição dos resultados dos exercícios	Nota	2019	2018
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		7.932	7.919
Ajuste ao valor justo	6.d	13.429	(5.876)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa		(259)	(252)
Despesas de IPTU		(253)	(223)
Despesas com aluguéis de imóveis		(2.252)	(1.875)
Despesa com condomínio		(1.350)	(1.179)
Outras receitas/despesas		(387)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		16.860	(1.486)
Outros ativos financeiros			
Resultado de cotas de fundos de renda fixa		78	82
		78	82
Outras receitas/despesas			
Despesas tributárias		-	(9)
Despesas de taxa de administração	14	(627)	(588)
Despesas de taxa de custódia		(9)	(18)
Outras receitas/despesas		(85)	(94)
		(721)	(709)
Resultado líquido do exercício		16.217	(2.113)
Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	10	59.461	59.447
Resultado líquido por cota - R\$		272,73	(35,54)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Rendimentos distribuídos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017		68.485	(39.798)	38.081	66.768
Resgate de cotas	7.a	(66)	-	-	(66)
Resultado líquido do exercício		-	-	(2.113)	(2.113)
Rendimentos distribuídos no exercício	9.a	-	(3.344)	-	(3.344)
Saldos em 31 de dezembro de 2018		68.419	(43.142)	35.968	61.245
Restituição de cotas	7.a	66	-	-	66
Resultado líquido do exercício		-	-	16.217	16.217
Rendimentos distribuídos no exercício	9.a	-	(3.664)	-	(3.664)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		68.485	(46.806)	52.185	73.864

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Nota	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		16.217	(2.113)
Ajustado para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa			
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	6.d	(13.429)	5.876
		2.788	3.763
Variações nos ativos e nos passivos			
Contas a receber de aluguéis		268	(337)
Impostos a compensar		4	(6)
Taxa de administração e custódia a pagar		(53)	56
Adiantamento a fornecedores		387	-
Despesas antecipadas		202	-
Outras contas a pagar		157	(50)
Caixa líquido das atividades operacionais		3.753	3.426
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Resgate de cotas		-	(66)
Restituição de cotas		66	-
Distribuição de rendimentos para os cotistas		(3.528)	(3.935)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamentos		(3.462)	(4.001)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		291	(575)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	1.143	1.718
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	1.434	1.143

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

1. Contexto operacional

O Dovel Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”), foi constituído em 14 de janeiro de 2009, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 24 anos, contados a partir da data da primeira integralização de cotas, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

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.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

1. Contexto operacional--Continuação

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).

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 30 de março de 2020.

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.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

3. Descrição das principais políticas contábeis--Continuação

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, 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.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

3. Descrição das principais políticas contábeis--Continuação

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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depósitos bancários	37	139
Cotas de fundo de investimento referenciado (a)	<u>1.397</u>	<u>1.004</u>
	<u>1.434</u>	<u>1.143</u>

(a) Referem-se a cotas do Fundo Opportunity Leblon Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, no montante de R\$1.397 (2018: R\$1.004). 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.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

5. Contas a receber de aluguéis

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

	2019	2018
Empreendimento A	588	557
Empreendimento B	1.559	1.801
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - Empreendimento A	(15)	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - Empreendimento B	(1.514)	(1.472)
Total	618	886

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:

	<u>Aluguéis</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	1.220
Provisões constituídas (Empreendimento B)	252
Saldo em 31 de dezembro de 2018	1.472
Provisões constituídas (Empreendimento A)	15
Provisões constituídas (Empreendimento B)	42
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.529

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\$46.432 (2018: R\$38.972)

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

6. Propriedades para investimento--Continuação

a) Imóvel para renda acabado - Empreendimento A--Continuação

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\$84 (2018: R\$77) 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 06 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.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

6. Propriedades para investimento--Continuação

a) Imóvel para renda acabado - Empreendimento A--Continuação

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 bagas de garagem.

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\$26.104 (2018: R\$20.135)

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

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

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

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

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

6. Propriedades para investimento--Continuação

b) Imóvel para renda acabado - Empreendimento B--Continuação

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\$89 (2018: R\$84) à Academia Nacional de Medicina. Essa despesa é corrigida anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

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.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

6. Propriedades para investimento--Continuação

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 2019, 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 2019

	Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Taxa	-	-	-	2,33%	2,67%	3,83%	3,19%
	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: 22,86%

Taxa de desconto: Taxa referencial DI x Pré BM&F em 31 de dezembro de 2019

Spread sobre a taxa de desconto: 3,20% ao ano

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

6. Propriedades para investimento--Continuação

c) Métodos e estimativas para determinação do valor justo--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

	Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Taxa	-	-	4,20%	4,06%	4,50%	3,98%	4,92%
	Ano	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034
Expectativa do IGP-M	Taxa	5,72%	5,42%	5,34%	5,01%	5,46%	5,00%	5,42%

Taxa de vacância: 34%

Taxa de desconto: Taxa referencial DI x Pré BM&F em 31 de dezembro de 2018

Spread sobre a taxa de desconto: 3,22% ao ano

d) Movimentação contábil nos imóveis para renda

Saldo em 31/12/2017	<u>64.983</u>
(-) Ajuste a valor justo - Empreendimento A	(5.931)
(-) Ajuste a valor justo - Empreendimento B	55
Saldo em 31/12/2018	<u>59.107</u>
(-) Ajuste a valor justo - Empreendimento A	7.460
(-) Ajuste a valor justo - Empreendimento B	5.969
Saldo em 31/12/2019	<u><u>72.536</u></u>

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

7. Patrimônio líquido

a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía um patrimônio líquido de R\$73.864 (2018: R\$61.245) representado por 59.466 (2018: 59.408) cotas de série única, nominativas, integralmente subscritas e integralizadas. O valor patrimonial unitário da cota, acrescido dos resultados auferidos, é de R\$1.242,12 (2018: R\$1.030,90). Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não foram subscritas e nem integralizadas novas cotas no Fundo.

Em setembro de 2018, o Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário ("Opportunity FII"), cotista do Fundo, teve 58 cotas bloqueadas no valor total de R\$66 e posteriormente liquidadas conforme decisão judicial referente ao Processo 07.19671-66.2018.8.07.0001 da 16ª Vara Cível de Brasília. A restituição dessas 58 cotas pelo Opportunity FII foi regularizada em 28 de fevereiro de 2019.

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:

- (i) Risco de liquidez;
- (ii) Insucesso comercial;

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

8. Gerenciamento de riscos--Continuação

- (iii) Dificuldades financeiras do Incorporador/Construtor;
- (iv) Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios;
- (v) Riscos de mercado;
- (vi) Risco de descontinuidade;
- (vii) Risco de derivativos;
- (viii) Risco de crédito;
- (ix) Outros riscos exógenos ao controle da Administradora;
- (x) Risco de desapropriação; e
- (xi) Risco de patrimônio negativo.

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.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

9. Política de distribuição de resultados e liquidação do Fundo--Continuação

a) Política de distribuição de resultados--Continuação

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 2019, foram distribuídos rendimentos aos cotistas no montante de R\$3.664 (2018: R\$3.344), tendo sido pago o montante de R\$3.189 (2018: R\$3.005) dentro do exercício, remanescendo o saldo de R\$475 a liquidar (2018: R\$339). O saldo a pagar de 31 de dezembro de 2019, de R\$475, foi pago em 21 de janeiro de 2020.

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 2019 e 2018, está demonstrada como se segue:

	2019	
	1º semestre	2º semestre
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	6.596	20.302
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(5.276)	(5.405)
(=) Lucro/prejuízo contábil apurado no período segundo o regime de competência	1.320	14.897
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo (ajuste a valor justo)	(2.675)	(16.020)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo (ajuste a valor justo)	2.113	3.151
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo (outros) (*)	(1.082)	(993)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo (outros) (**)	859	299
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	1.053	989
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(78)	(54)
(=) Lucro/prejuízo ajustado base para cálculo da distribuição	1.510	2.269
(±) Rendimento distribuído	1.450	2.214
Percentual do lucro caixa distribuído	96%	98%

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

9. Política de distribuição de resultados e liquidação do Fundo--Continuação

a) Política de distribuição de resultados--Continuação

	2018	
	1º semestre	2º semestre
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	6.379	10.314
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(4.667)	(14.139)
(=) Lucro/prejuízo contábil apurado no período segundo o regime de competência	1.712	(3.825)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo (ajuste a valor justo)	(2.636)	(6.050)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo (ajuste a valor justo)	2.537	12.025
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo (outros) (*)	(697)	(1.201)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo (outros) (**)	60	406
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	648	684
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(146)	(51)
(=) Lucro/prejuízo ajustado base para cálculo da distribuição	1.478	1.988
(÷) Rendimento distribuído	1.456	1.888
Percentual do lucro caixa distribuído	99%	95%

(*) Compostas basicamente por contas a receber de aluguéis e rendimentos de aplicações financeiras;

(**) Compostas basicamente por despesas provisionadas e não pagas.

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 BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

9. Política de distribuição de resultados e liquidação do Fundo--Continuação

b) Liquidação antecipada--Continuação

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 dissintirem 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 (%) (**)
31/12/2019	60.583	1.242,12	59.461	26,46	5,98
31/12/2018	68.341	1.030,90	59.447	(3,17)	(5,01)

(*) 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.

(***) Não auditado.

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

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

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 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 pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

12. Negociações de cotas de Fundo

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 não houve novas negociações de cotas. Em 2018, as negociações de cotas do Fundo ocorreram exclusivamente em Mercado de Balcão Organizado e estão apresentadas abaixo:

2018	Valor de fechamento da cota	Volume (R\$)	Quantidade de negócios	Quantidade de cotas
Setembro	1.164,15	74.505	1	64

13. Custódia, controladoria e escrituração de cotas

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo e de escrituração de cotas são prestados pelo Banco BNY Mellon S.A., aprovados em AGE realizada em 17 de agosto de 2018. A controladoria do Fundo é feita pelo Banco Bradesco S.A.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

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\$53 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 2019, a taxa de administração totalizou R\$627 (2018: R\$588) e representou 1,0349% (2018: 0,8604%) 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.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

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 EY Auditores Independentes, 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 2019, os assessores jurídicos do Fundo avaliaram a probabilidade de êxito do Fundo como provável. O valor atribuído à causa é de R\$5.487 (2018: R\$5.487). Cabe mencionar que o Governo do Estado do Rio de Janeiro está questionando judicialmente os valores pleiteados pelo Fundo.

19. Partes relacionadas

Durante o exercício de 2019 e 2018, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, além da taxa de administração descrita na Nota Explicativa nº 14.

20. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 15 de maio de 2018, foi deliberada a aplicação pelo Fundo em cotas de fundos de investimento administrados pela Administradora ou empresa a ele ligada durante o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2018.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 17 de agosto de 2018, foi deliberada a substituição do prestador de serviço de custódia do Fundo, alterações no Capítulo III do Regulamento do Fundo e artigo 38.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

20. Alterações estatutárias--Continuação

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 não houve Assembleia Geral de Cotista, além da Assembleia Geral para aprovação das demonstrações financeiras referentes aos exercícios de 2018 e 2017.

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 2019 e 2018 compreendem os depósitos bancários, as cotas de fundos de investimento de renda fixa e as contas a receber de aluguéis.

O Fundo não efetuou aplicações em derivativos no transcorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

Classificação de instrumentos financeiros

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.

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Classificação de instrumentos financeiros--Continuação

A tabela abaixo apresenta instrumentos financeiros registrados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

Saldos em 31 de dezembro de 2019	Mensurações de valor justo		
	(Nível 1)	(Nível 2)	(Nível 3)
Depósitos bancários (Nota explicativa N° 4)	37	-	-
Cotas de fundos de investimento de renda fixa (Nota explicativa N° 4)	-	1.397	-
Contas a receber de aluguéis (Nota explicativa N° 5)	-	618	-
R\$	37	2.015	-

Saldos em 31 de dezembro de 2018	Mensurações de valor justo		
	(Nível 1)	(Nível 2)	(Nível 3)
Depósitos bancários (Nota explicativa N° 4)	139	-	-
Cotas de fundos de investimento de renda fixa (Nota explicativa N° 4)	-	1.004	-
Contas a receber de aluguéis (Nota explicativa N° 5)	-	886	-
R\$	139	1.890	-

Dovel Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.522.648/0001-81

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

22. Eventos subsequentes

No dia 21 de janeiro de 2020, foi pago o montante de R\$475, referente à distribuição de rendimentos do 2º segundo semestre de 2019 do Fundo.

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, todavia salientamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos são capturados no processo de precificação dos ativos e refletidos no valor da cota, cuja divulgação vem sendo feita diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

Lisandro Sommer Arnoni
Diretor Corporativo

Márcio Mota de O. Azevedo
Contador CRC-RJ071838/O-0