

Prezado(a) investidor(a),

É com satisfação que apresentamos o relatório do administrador do Dovel Fundo de Investimento Imobiliário referente ao período de Janeiro e Junho de 2014.

1. Constituição, Objetivos e Início das Operações

O Dovel Fundo de Investimento Imobiliário, foi constituído em 14 de Janeiro de 2009, sob a forma de condomínio fechado, cujo resgate de cotas não é permitido, é regido pelo presente regulamento, pela Lei nº 8.668/1993 e pela Instrução nº 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), bem como pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O prazo de duração do Fundo é de 24 (vinte e quatro) anos, contados a partir da data da primeira integralização de cotas, podendo ser prorrogado mediante deliberação favorável da Assembléia Geral.

O Fundo tem por objetivo o desenvolvimento de: i) 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 (“Imóvel A”) através da construção de edificação composta por 09 pavimentos e 02 subsolos, nos termos do projeto de arquitetura aprovado pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, em 19 de dezembro de 2007, sem prejuízo de eventuais alterações de projeto previamente aprovadas pela Consultora Especializada (“Empreendimento A”); ii) o projeto de reformulação e modernização – retrofit – do Edifício situado na Rua General Justo, 365, na freguesia de São José, desta cidade, constituído das salas 201/4, quartos 301/17 ao 501/17, sala 601, grupo de salas 602/6, sala 607, grupo de salas 608/9, 7º pavimento salão de honra, 8º pavimento anfiteatro e grupo de salas 901/2 e o respectivo terreno de acrescido de marinha, designado como Lote 17 da Quadra 14 da Esplanada do Castelo (“Imóvel B”) (“Empreendimento B”). Os empreendimentos constantes dos incisos “i” e “ii” serão, isoladamente, doravante denominados (“Empreendimentos”).

2. Conjuntura Econômica do Mercado Imobiliário e as Perspectivas da Administração para os Próximos Semestres

O primeiro semestre de 2014 foi marcado por incertezas na política, principalmente por conta da expectativa das eleições e do crescimento fraco do PIB. O momento econômico atual pode ser explicado, por exemplo, pela redução do consumo privado, redução no volume de investimentos, inflação próxima ao teto do intervalo de tolerância em torno da meta do Banco Central entre outros fatores.

A perspectiva do 2º semestre de 2014 para os Fundos Imobiliários é melhor do que no último semestre. A indicação do Banco Central de que o ciclo de aumento na taxa básica de juros chegou ao fim contribui para a estabilidade e possibilidade de retorno das captações primárias, neste setor. Até o fim de junho deste ano, pôde-se observar uma

Junho/2014

recuperação do IFIX, Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, que, após um período negativo, entre julho e dezembro de 2013 de - 4,9%, valorizou-se, aproximadamente, 0,94% no primeiro semestre de 2014.

No mercado de imóveis para locação no Rio de Janeiro a vacância de imóveis classe AA&A no Rio de Janeiro, um dos focos do Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário, apresentou aumento de 2,9, alcançando 17,5%, segundo a Jones Lang LaSalle. Mesmo com o novo nível de vacância mais elevado os preços pedidos observados na mesma categoria mantiveram-se praticamente inalterados. De acordo com a Jones Lang LaSalle, os preços aferidos apresentaram uma leve redução no período, de 0,4%, mantendo-se na faixa de R\$128/m².

No mercado imobiliário residencial os preços vem acompanhando a inflação, após uma alta valorização real em 2012 e 2013. Em Vitória-ES, o índice Fipe Zap para o preço do metro quadrado de venda variou 5,7% neste semestre. No Rio de Janeiro a variação foi de 5,1% no mesmo período.

Para o próximo semestre, no mercado de imóveis corporativos para locação no Rio de Janeiro, acreditamos que os prazos de absorção dos empreendimentos entregues em 2014 devem ser mais longos que os verificados nos últimos anos. No caso dos imóveis já locados, o próximo semestre deverá sofrer grandes alterações. No mercado residencial, nas praças onde o Fundo atua, projetamos que os valores continuarão acompanhando os índices de preço.

3. Previsões de Investimentos já contratados para os Próximos Semestres

Está previsto o gasto de, aproximadamente R\$ 1,5 milhões de reais para as obras de adequação do novo inquilino, que ocupará cerca de 30% do empreendimento localizado na Av. Gal. Justo, nº 365, Centro, Rio de Janeiro, denominado Academia Brasileira de Medicina.

4 - Valor do Patrimônio Líquido, Valor Patrimonial da Quota, Rentabilidade.

O patrimônio do Fundo é constituído de 55.100 quotas de série única, nominativas, subscritas e integralizadas pelo valor total de R\$ 56.576 mil.

No quadro abaixo, apresentamos a evolução do patrimônio líquido, valor patrimonial da quota e a rentabilidade.

Mês	Valor do patrimônio líquido - R\$ mil	Valor patrimonial da quota - R\$	Rentabilidade %
Junho de 2013	127.631	2.316,35	-0,52
Dezembro de 2013	134.008	2.366,58	3,39
Junho de 2014	128.973	2.267,37	0,87

5 – Obrigações Contraídas pelo Fundo

As obrigações contraídas pelo Fundo, ainda não liquidadas em 30 de junho de 2014, somam R\$ 1.227 mil referente à taxa de administração, taxa de custódia, rendimentos a pagar e outras contas.

6 – Valor de Mercado dos Ativos

Em 30 de junho de 2014, o valor dos ativos do fundo eram como segue abaixo:

* Os terrenos e os empreendimentos em construção foram apresentados pelo custo incorrido até o momento.

ATIVO	130.200
ATIVO CIRCULANTE	4.868
Disponível	2
Títulos e Valores Mobiliários	378
Alugueis a Receber	1.108
Despesas Antecipadas	3.380
ATIVO NÃO CIRCULANTE	125.332
Propriedades para Investimento	125.332

7 – Encargos Debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao fundo, referentes à taxa de administração, taxa de fiscalização, despesas financeiras, auditoria, emolumentos e assessorias jurídicas somam no semestre findo em 30 de junho de 2013 R\$ 1.579 mil.

8 - Considerações Finais

Permanecemos firmes em nosso propósito de manter um crescimento contínuo e equilibrado do patrimônio do fundo e agradecemos aos nossos cotistas pelo apoio e confiança em nossa administração.

A Administração.