



Rio de Janeiro, 11 de maio de 2026.

À

Sra. Ana Lucia Pereira

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Superintendência de Listagem e Supervisão de Emissores

C.C.: CVM - Comissão de Valores Mobiliários

Sr. Bruno de Freitas Gomes - Superintendência de Supervisão de Securitização

Sra. Cynthia Barião da Fonseca Braga - Gerência de Supervisão de Securitização

Ref.: Ofício nº 085/2026–SLE (“Ofício”)

RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“RJI CTVM” ou “Administradora”), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.066.258/0001-30, na qualidade de administradora do **SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), inscrito no CNPJ sob o nº 16.543.270/0001-89, vem, em atenção ao Ofício recebido, por meio do qual foi solicitado informar as medidas a serem adotadas pela Administradora para endereçamento da ressalva apresentada pela Tag Auditoria e Consultoria Empresarial S/S nas Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício social de 2025, bem como o respectivo cronograma de implantação, a RJI CTVM esclarece que:

Primeiramente, cabe ressaltar que o referido fundo foi transferido para a administração da RJI CTVM e a gestão da VCM Gestão de Capital em 2020. Sobretudo, tais investimentos indicados na ressalva foram realizados em antigas prestações de serviços, cabendo até o presente momento a continuidade e recuperação de seus ativos.

A respeito das ressalvas apontadas pelo auditor na última demonstração financeira do referido fundo:



As propriedades para investimento divulgadas na nota explicativa nº 6.a estão registradas pelo valor de custo e não foram apresentados laudos de avaliação desses investimentos. Como consequência, não nos foi possível avaliar a necessidade de eventuais ajustes ao valor investido, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

Apesar de levantado o apontamento da ressalva como propriedades para investimento, ainda no exercício social passado, o ativo foi reavaliado e aprovado via Comitê de Risco do Administrador como um Direito a Receber de Imóveis dados em dação em pagamento através de acordos e instrumentos de compra e venda firmados entre o Fundo e seus devedores. Neste caso, não seria possível vislumbrar pela via de laudo de avaliação, uma vez que não foi definido de fato nestes instrumentos quais unidades imobiliárias foram disponibilizadas para realizar o pagamento destes acordos, e, sim, o direito a receber de algumas das unidades de imóveis e lotes referidos nos instrumentos particulares.

Além disso, cabe ressaltar que os valores elencados como valor de custo seriam os valores remanescentes a serem pagos destes acordos. O gestor, por sua vez, está negociando a suplementação do pagamento em ativos ou recursos financeiros. Por conseguinte, tivemos alinhamento com o auditor para esclarecer a situação.

Como próximos passos, a administradora reavaliará ativamente a recuperabilidade do ativo e acompanhará, em conjunto com o Gestor, as medidas a serem tomadas. Superada esta etapa, os ativos serão levados a Comitê de Risco da Administradora visando sua reprecificação, que o prestador de serviço essencial planeja concluir até junho de 2026.

Conforme divulgado na nota explicativa nº 6.b5, o Fundo mantinha investimento na sociedade Paulinia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., que montavam R\$7.700 mil, avaliada pelo custo de aquisição, equivalente a 15,67% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão do presente, não obtivemos acesso as demonstrações financeiras auditadas dessa investida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 e, consequentemente, proceder à revisão dos papéis de



trabalho dessa investida. Devido ao assunto descrito, não nos foi possível avaliar a adequação do valor do investimento, bem como a necessidade de eventuais ajustes que pudessem refletir nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

Com relação ao ativo Paulinia do Brasil, cabe ressaltar que o Fundo é acionista majoritário da investida (aproximadamente 99%), contudo, a administração ficou a cargo do minoritário (Áurea Holding S.A), motivo pelo qual o Fundo não obteve acesso às informações da SPE (incluindo, mas não se limitando as DFs da investida).

Consequentemente, o Fundo São Domingos já tentou obter acesso às informações por meio de duas ações judiciais – Produção Antecipada de Provas – (nº 1002580-02.2019.8.26.0428 e nº 1003240-25.2021.8.26.0428), sendo o segundo representado pelos atuais prestadores de serviços essenciais, com o objetivo de ter acesso mínimo à prestação de contas, porém sem grandes sucessos. Como alternativa a esta estratégia frustrada de obtenção de informações, o Fundo está finalizando a retirada da Áurea de forma deliberada da sociedade com o objetivo de trocar a administração da investida. Estima-se que ao longo dos próximos meses, com expectativa até o final do ano, seja atendida a regularização e investigação das obrigações societárias em aberto para ter maior clareza dos ativos e passivos da SPE.

Após esta etapa concluída, será realizada uma imersão completa na companhia para apuração de eventuais ativos e, principalmente, passivos. Posteriormente, também serão avaliadas eventuais responsabilidades atribuíveis à Áurea, na qualidade de sócia. Superada mais esta etapa, será traçado um plano de ação a depender do resultado e complexidade do retorno dessa fase.

Paralelamente ao exposto acima, o referido ativo será também reavaliado e levado à Comitê de Risco do Administrador, para a aplicação integral de provisão para devedores duvidosos, que o prestador de serviço essencial também planeja concluir até junho de 2026, e mantenha até que a situação seja devidamente regularizada.



Sobre a mais recente PAP nº 1003240-25.2021.8.26.0428:

1. Objeto da ação de Produção antecipada de provas: Exibição de documentos societários e financeiros. (Partes Autor: São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário (FII) Réus: Paulínia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. Aurea Holding Participações S.A. Ronaldo Adriano Tizzo);
2. Fundamentação do pedido: Fundo, sócio majoritário (98,69%), necessidade ter acesso aos documentos societários tendo em vista a ausência de resposta extrajudicial;
3. Documentos requeridos: Declarações de IR, Demonstrações financeiras, Balanços patrimoniais, Relatórios de gastos e recebimentos, Relatórios de faturamento, Relação de vendas Fluxo de caixa, Extratos bancários, Comprovantes tributários, Balancete, Contratos de endividamento;
4. Desenvolvimento processual: Paulínia apresentou documentação parcial. Demais réus permaneceram inertes. Determinação judicial para complementação documental e ameaça de busca e apreensão;
5. Defesa da requerida: Alegação de inexistência/indisponibilidade dos documentos faltantes pela Ré Paulínia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. (“Paulínia do Brasil”);
6. Decisão judicial: Indeferimento da busca e apreensão quanto a Ré Paulínia do Brasil. Reconhecimento de cumprimento possível da obrigação documental. Homologação da produção antecipada;
7. Status atual: Processo extinto. Encerramento definitivo em 2023.

Etapas e Próximos Passos do Ativo Paulínia:

1. Regularização e Consolidação Societária

- Finalização das medidas relacionadas à substituição da administração da investida; e
- Organização das informações já obtidas no âmbito das ações judiciais propostas para obtenção de prestação de contas e acesso às informações da investida.

2. Levantamento Informacional da SPE:



- Início do processo de levantamento das informações societárias, contábeis, patrimoniais e operacionais da investida;
- Busca e análise das demonstrações financeiras, documentos contábeis e demais obrigações societárias pendentes; e
- Avaliação preliminar de eventuais contingências identificadas.

3. Diagnóstico Patrimonial e Jurídico

- Validação dos ativos, passivos e obrigações eventualmente identificados no processo de levantamento informacional;
- Avaliação jurídica e operacional da situação da investida; e
- Análise da recuperabilidade e viabilidade econômica do investimento.

4. Definição de Plano de Ação

- Definição, pela Gestora em conjunto com o Administrador Fiduciário, das medidas aplicáveis ao ativo após a conclusão da fase de diagnóstico; e
- Deliberação interna e acompanhamento contínuo do caso pelas áreas responsáveis.

5. Monitoramento e Atualizações

- Acompanhamento contínuo da evolução do caso; e
- Revisão periódica das medidas adotadas conforme evolução das análises e obtenção de novas informações.

Sendo o que cumpria para o momento, renovamos nossos votos de elevada estima e consideração e subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.