



Rio de Janeiro, 14 de maio de 2025.

Ao

Sr. Heitor Lucas Maurici Gomes

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Superintendência de Ofertas de Títulos Corporativos e Fundos - SCF

C.c.:

Srs. Bruno de Freitas Gomes e Cynthia Barião da Fonseca Braga

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Superintendência de Supervisão de Securitização - SSE

Ref.: Ofício nº 707/2025–SCF - Solicitação de esclarecimentos.

RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“RJI” 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** (“São Domingos FII” ou “Fundo”), inscrito no CNPJ sob o nº 16.543.270/0001-89, vem, em resposta ao Ofício nº 707/2025–SCF (“Ofício”), esclarecer o quanto segue.

1. CONTEXTO DO INGRESSO DA RJI NA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E PLANO DE LIQUIDAÇÃO

A RJI assumiu a administração do São Domingos FII, em 03/02/2020, juntamente com a VCM Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”) e, desde então, iniciaram a condução de um processo de recuperação e liquidação, conforme previsto no plano de liquidação aprovado em consulta formal pelos cotistas, em 11/09/2020, conforme **Anexo I**.

Importa mencionar que, só a partir da assunção dos prestadores de serviço atuais, com acesso às



informações, foi possível promover a reestruturação das estratégias de recuperação dos ativos integralizados na carteira do Fundo, os quais já se encontravam em estágio avançado de inadimplemento, com documentação incompleta ou estrutura jurídica deficiente.

Nesse período, foram conduzidas diligências sobre os ativos e implementadas estratégias de recuperação, conforme a situação de cada ativo, sendo tais ações reportadas aos cotistas por meio de relatórios bimestrais, viabilizando transparência sobre o trabalho elaborado.

Como resultado das medidas tomadas pela RJI e pela Gestora foram recuperados e amortizados aos cotistas, até o momento, R\$ 74,4 milhões. Segue anexo o último relatório bimestral, referente à fevereiro de 2025 (**Anexo II**).

Dessa forma, ressalta-se que o Fundo possui um plano de liquidação aprovado pelos cotista – de total ciência e anuência dos cotistas do Fundo –, a ser observado pela RJI e a Gestora em relação aos prazos e obrigações legais ali estabelecidos.

Em relação às ressalvas constantes no relatório de auditoria das demonstrações financeiras (“DF”), seguem abaixo as informações relativas aos ativos mencionados, Tripoli Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Terras”) e Paulínia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. (“Paulínia”).

2. TRANSPARÊNCIA E TEMPESTIVIDADE

Como exosto acima, além da ciência e anuência dos cotistas sobre o plano de liquidação em andamento e o envio bimestral aos cotistas de relatório sobre o andamento da recuperação dos ativos do Fundo, a RJI faz acompanhamentos e diligência do processo junto à Gestora, mantendo os cotistas atualizados sobre quaisquer acontecimentos no curto prazo.

No mais, informamos que as respostas ao Ofício foram prestadas de forma tempestiva, em conformidade com os deveres de prestação de informações perante os órgãos reguladores e



autorreguladores.

3. CONTEXTO DOS ATIVOS E RESPOSTA AOS QUESTIONAMENTOS

3.1 Terras: Tripoli Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Referente ao ativo Terras, trata-se de direito decorrente de instrumento de confissão de dívida firmado entre a investida do Fundo, Tripoli Empreendimentos Imobiliários Ltda., e a sociedade devedora, Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda. que estabeleceu, como forma de adimplemento, a dação em pagamento de 60.030,88 m² de lotes individualizados no referido empreendimento. A transferência da propriedade dos referidos lotes, contudo, foi originalmente condicionada à quitação de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) emitidos pela devedora. Ressalta-se, contudo, que se trata de estrutura contratual firmada em momento anterior à assunção da atual administração.

No curso do acompanhamento do ativo e da análise da documentação contratual, foram identificados eventos supervenientes que comprometeram a execução da obrigação originalmente pactuada, notadamente a deliberação dos titulares do CRI pelo vencimento antecipado da emissão, sem comunicação formal à parte credora.

Diante desse cenário e com o objetivo de aferir os impactos jurídicos sobre a exigibilidade do crédito, uma medida já tomada para o endereçamento da ressalva foi a contratação de assessoria especializada para elaboração de parecer técnico - *legal opinion* (**Anexo III**), que foi concluído em 29/04/2025, posteriormente ao encerramento do exercício social de 2024.

Considerando os elementos jurídicos consolidados no parecer, a Administradora tomou, também, a medida de reclassificação contábil do ativo para a rubrica de “direito creditório” na carteira do Fundo, atualmente em fase de implementação.



Em relação à condução das providências judiciais eventualmente cabíveis, a Administradora permanece em acompanhamento conjunto com a Gestora, no âmbito de suas respectivas competências, com vistas ao cumprimento dos deveres fiduciários e à adequada supervisão das medidas em curso relacionadas à recuperação do crédito, avaliando necessidade de ajustes subsequente nas demonstrações financeiras, conforme a regulamentação aplicável.

3.2 Paulínia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.

Já no que diz respeito à Paulínia, o Fundo detém participação societária de 98,69% no capital social da sociedade, cujo objeto social está vinculado ao desenvolvimento do empreendimento residencial denominado “Residencial Íris”, localizado no município de Paulínia/SP. Tanto o investimento quanto a estrutura contratual atualmente vigente, incluindo o Acordo de Sócios que rege a administração da Paulínia, são anteriores à assunção da RJI e da Gestora. Nos termos desse acordo, a administração da sociedade é exercida de forma exclusiva pela sócia minoritária, Áurea Holding Participações S.A., que detém 1,31% das quotas e indica, com exclusividade, o administrador da sociedade. A atual estrutura contratual limita a atuação direta do Fundo na gestão da investida, incluindo seu acesso às informações operacionais, contábeis e financeiras.

A RJI tem ciência das limitações de acesso a informações financeiras da Paulínia, cuja administração é exercida, conforme previsto contratualmente, por sócio minoritário.

Insta salientar que, desde a alteração da gestão do Fundo, a RJI e a Gestora promoveram diligências com o objetivo de viabilizar o acesso à documentação da investida, incluindo medidas judiciais voltadas à obtenção das demonstrações financeiras e a exibição dos demais documentos relacionados a administração da Paulínia.

A Administradora acompanha os desdobramentos do caso, no âmbito de suas atribuições, mantendo monitoramento sobre a participação societária e sua adequada representação nas demonstrações contábeis do Fundo, e segue envidando esforços, em conjunto com a Gestora,



inclusive medidas judiciais, para a obtenção da documentação contábil e financeira da Paulínia, incluindo as demonstrações financeiras auditadas.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, entende-se que o plano de liquidação apresentado abarca a estratégia adotada pela RJI e pela Gestora para os ativos integralizados em na carteira do Fundo, e, com o objetivo de respeitar os prazos e obrigações legais, informamos que está sendo providenciada convocação de Assembleia Geral de Cotistas para a apresentação do plano atualizado para o ano de 2025, conforme informações oportunas explanadas na presente manifestação.

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.