

SÃO DOMINGOS
Fundo de Investimento Imobiliário – Em Liquidação
CNPJ nº 16.543.270/0001-89
(Administrado pela RJI CTVM Ltda.)
(CNPJ nº 42.066.258/0001-30)

Demonstrações financeiras do
Exercício findo em
31 de dezembro de 2025

SÃO DOMINGOS Fundo de Investimento Imobiliário – Em Liquidação

CNPJ nº 16.543.270/0001-89

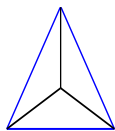
(Administrado pela RJI CTVM Ltda.)

(CNPJ nº 42.066.258/0001-30)

Demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes	3 - 6
Balanço Patrimonial	7
Demonstração dos resultados	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração do fluxo de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11 - 29



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Cotistas e à Administradora do

São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário – Em Liquidação

(Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião com ressalva

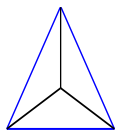
Examinamos as demonstrações financeiras do São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário – Em Liquidação (“Fundo”), as quais compreendem o Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário – Em Liquidação em 31 de dezembro de 2025 e 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 com ressalva

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 deversem ser refletidos nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

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, conseqüentemente, 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.



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 contábeis”. 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 com ressalva.

Ênfase

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 21, foi deliberada e aprovada, através de Consulta Formal realizada em 11 de setembro de 2020, o Plano de liquidação do Fundo. As Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2025 do fundo São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário – Em Liquidação não incluem quaisquer ajustes relativos à realização de ativos remanescentes por valor de liquidação forçada ou eventualmente antes do prazo de liquidação pactuados. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Principais assuntos de auditoria

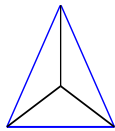
Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Com exceção do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, não existem outros principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras comparativas com o período anterior

As demonstrações financeiras correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas comparativamente por força da regulamentação vigente, foram anteriormente auditadas por outros auditores independentes, de acordo com as normas de auditoria vigentes por ocasião da emissão do relatório em 28 de março de 2025, com opinião com ressalvas.



Responsabilidades da administração e da governança 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 regulados pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, 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 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

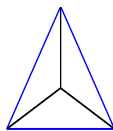
Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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:

- a) 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; e 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.



- b) 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.
- c) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- d) Chamamos a atenção no nosso relatório para a descontinuidade das atividades do Fundo, conforme Plano de Liquidação aprovado pelos Cotistas.
- e) 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2026.

TAG AUDITORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL S/S.
CRC - RJ N° 002754/O-8

MAURO DA COSTA MESQUITA
Contador CRC - RJ N° 067.300/O-2

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - Em liquidação

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJI Corretora de Títulos E Valores Mobiliarios Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Balanco Patrimonial

Exercício em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	31/12/2025	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante	32.675	66,49	34.271	55,49
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	3	0,01	553	0,90
Disponibilidades	3	0,01	553	0,90
Ativos financeiros de natureza não imobiliária (Nota 5.a)	2.015	4,10	1.792	2,90
Títulos públicos federais	2.015	4,10	1.792	2,90
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	2.007	4,08	1.772	2,87
Letras do Tesouro do Nacional - LTN	8	0,02	20	0,03
Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 5.b)	11.736	23,88	12.455	20,17
Cotas de fundos de investimento	4.036	8,21	4.755	7,70
Imobiliário	4.036	8,21	4.755	7,70
Investimentos (Nota 6.b)	7.700	15,67	7.700	12,47
Ações de companhias fechadas	7.700	15,67	7.700	12,47
Outros créditos	18.921	38,50	19.471	31,52
Aquisição de cotas da Empresa Ralin (Nota 6.b)	10.000	20,35	10.000	16,19
Valores referente a acordos de participações (Nota 6.a)	8.921	18,15	9.471	15,33
Não circulante	30.000	61,04	41.000	66,38
Investimento	30.000	61,04	41.000	66,38
Propriedade para investimento (Nota 6.a)	30.000	61,04	41.000	66,38
Imóveis para renda	50.000	101,73	41.000	66,38
Provisão para devedores duvidosos	(20.000)	(40,69)	-	-
Total do ativo	62.675	127,53	75.271	121,87
Passivo				
Passivo circulante	13.525	27,53	13.506	21,87
Encargos a pagar	2.575	5,25	2.556	4,15
Taxa de gestão	1.939	3,95	1.937	3,14
Amortização de cotas a pagar	456	0,93	456	0,74
Taxa de administração	84	0,17	78	0,13
Honorários advocatícios	78	0,16	66	0,11
Auditoria e taxa de custódia	8	0,02	16	0,03
Outros valores a pagar	10	0,02	3	-
Credores Diversos - País	10.950	22,28	10.950	17,72
Compromisso de integralização de Ações Paulínia do Brasil (Nota 6.b)	950	1,93	950	1,53
Aquisição de cotas da Empresa Ralin (Nota 6.b)	10.000	20,35	10.000	16,19
Total do passivo	13.525	27,53	13.506	21,87
Patrimônio líquido (Nota 9)	49.150	100,00	61.765	100,00
Cotas integralizadas	180.436	367,11	180.436	292,13
Lucros acumulados	(131.286)	(267,11)	(118.671)	(192,13)
Total do passivo e patrimônio líquido	62.675	127,53	75.271	121,87

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - Em liquidação

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJ1 Corretora de Títulos E Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstração do Resultado**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	31/12/2025	31/12/2024
Propriedades para investimentos (Nota 6.a)	(11.000)	-
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimentos	9.000	-
Provisão para devedores duvidosos	(20.000)	
Aplicações interfinanceiras de liquidez (Nota 4)	-	1
Resultado com operações compromissadas	-	1
Títulos públicos federais (Nota 5.a)	285	255
Receitas	285	255
Cotas de fundo de investimento imobiliário (Nota 5.b)	(84)	377
Reconhecimento de perdas/ganhos	(84)	377
Demais despesas (Nota 14.b)	(1.816)	(1.693)
Taxa de administração (Nota 14.a)	(1.003)	(941)
Taxa de gestão (Nota 14.a)	(480)	(458)
Auditoria e taxa de custódia (Nota 14.a)	(117)	(138)
Despesa com laudos de avaliação	(96)	-
Despesas do sistema financeiro	(57)	-
Honorários advocatícios	(54)	(114)
Outras despesas	(8)	(42)
Resultado líquido do exercício	(12.615)	(1.060)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - Em liquidação

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJI Corretora de Títulos E Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	181.836	(117.611)	64.225
Resultado líquido do exercício	-	-	-
amortização de cotas (Nota 11.b)	(1.400)	(1.060)	(2.460)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	180.436	(118.671)	61.765
Resultado líquido do exercício	-	(12.615)	(12.615)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	180.436	(131.286)	49.150

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - Em liquidação

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJI Corretora de Títulos E Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Compra/venda de títulos públicos federais	62	2.092
Pagamento de taxa de administração	(998)	(706)
Pagamento de taxa de gestão	(479)	(344)
Pagamentos de demais despesas	(320)	(160)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.735)	882
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Compra/venda de cotas de fundos	635	-
Recebimento de acordo participações	550	1.600
Caixa líquido das atividades de investimento	1.185	1.600
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	-	(1.953)
Caixa líquido das atividades de financiamento	-	(1.953)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(550)	529
Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios	553	24
Caixa e equivalentes de caixa - final dos exercícios	3	553
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(550)	529
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Resultado dos exercícios	(12.615)	(1.060)
Resultado de natureza imobiliária	11.084	(377)
Resultado de natureza não imobiliária	(285)	(255)
Redução/(aumento) de outros ativos	62	2.572
(Redução)/aumento de outros passivos	19	2
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.735)	882

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando descrito de outra forma)

1. Contexto operacional

O **São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário - FII** ("Fundo") foi constituído em 11 de julho de 2012 sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo determinado de duração de 8 anos, contado da data da primeira integralização de cotas e iniciou suas atividades em 09 de abril de 2014.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe").

O Fundo tem por objeto principal o investimento em ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de companhias fechadas, ou cotas de sociedades limitadas, que tenham por objetivo específico, ou invistam em empresas que tenham por objetivo específico, o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários residenciais, comerciais ou mistos destinados à venda (sendo as pessoas jurídicas denominadas, "Sociedades Investidas" e, isoladamente, "Sociedade Investida"), localizados nas regiões sul, sudeste e centro-oeste do Brasil, podendo ainda investir em quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas a Fundos de Investimentos Imobiliários, e ainda em direitos reais sobre imóveis, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias e Letras de Crédito Imobiliário, observadas as diretrizes definidas pelo Comitê de Investimentos ("Comitê de Investimento").

O Fundo é destinado a investidores exclusivamente qualificados, definidos como tal pela Resolução CVM nº 30/2021.

A administração fiduciária do Fundo compete à RJI CTVM Ltda., doravante designada administradora.

A gestão de recursos do Fundo compete à VCM Gestão De Capital Ltda.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus Cotistas o regime de responsabilidade ilimitada, inexistindo restrição de responsabilidade vinculada ao valor das cotas subscritas, nos termos do parágrafo único, do artigo 18, da Resolução CVM n 175/22.

2. Apresentação e elaboração da demonstração financeira

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da CVM, e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando descrito de outra forma)

integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 20 de março de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis**a) Apropriação de receitas e despesas**

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago, acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de "Aplicações interfinanceiras de liquidez - Resultado com operações compromissadas".

c) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo de sua classificação contábil.

d) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**(i) Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando descrito de outra forma)

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelos títulos públicos federais e pelas cotas de fundos de investimento.

(iii) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: Passivos financeiros, independentemente de sua forma ou vencimento, decorrentes das atividades de captação de recursos realizadas pelo Fundo, que representam obrigações contratuais de pagamento.

e) Títulos e valores mobiliários

i. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

O Fundo classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Títulos públicos federais

Os títulos públicos federais são ajustados ao valor justo com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais. Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de “Títulos públicos federais – Receitas”.

ii. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Cotas de fundos de investimento imobiliário negociado em bolsa

As cotas de fundos de investimento imobiliário negociado em bolsa são registradas pelo custo de aquisição, incluindo os custos de corretagens e os emolumentos. São valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 S.A.”), desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão registradas em “Reconhecimento de perdas/ganhos”.

f) Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedades para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Ativos

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando descrito de outra forma)

financeiros de natureza imobiliária - Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento”.

Ações de companhias fechadas

As ações de companhia de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras, pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 579/16. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado em “Ajuste ao valor justo”.

g) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa estão representados por:

	31/12/2025	31/12/2024
Disponibilidades ⁽¹⁾	3	553
Aplicações Financeiras ⁽²⁾	-	-
Total	3	553

⁽¹⁾ As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.

⁽²⁾ As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não auferiu receita (R\$ 1 em 2024) registradas em “Operações compromissadas – Receitas”.

5. Títulos e valores mobiliários**a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por títulos públicos federais.

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando descrito de outra forma)

Descrição	31/12/2025		
	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Títulos públicos federais	119	2.015	
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	111	2.007	Acima de 1 ano
Letras do Tesouro Nacional _ LTN	8	8	Acima de 1 ano
Descrição	31/12/2024		
	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Títulos públicos federais	132	1.792	
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	112	1.772	Acima de 1 ano
Letras do Tesouro Nacional _ LTN	20	20	Acima de 1 ano

O Fundo obteve os seguintes resultados com títulos e valores mobiliários:

Títulos e valores mobiliários	31/12/2025	31/12/2024
Títulos públicos federais	285	255
Total	285	255

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária**(i) Cotas de fundos imobiliários**

As aplicações em cotas de fundos imobiliários estão representadas pelos seguintes fundos:

Fundos	31/12/2025		31/12/2024	
	Qtde	Valor	Qtde	Valor
Aquilla FII (i)	117,44	93	117,44	110
São Jorge FII (ii)	-	-	3.081.686,29	702
FII BRREALTY (iii)	199.350	3.943	199.350	3.943
	199.467,44	4.036	3.281.153,73	4.755

As aplicações em quotas de fundos de investimentos tem como objetivo buscar a valorização de suas cotas, seguindo uma gestão ativa de investimentos, explorando-se oportunidades oferecidas pelo mercado doméstico de taxa de juros, por meio, preponderantemente, de aplicações de recursos da sua carteira de investimentos em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa disponíveis nos mercados financeiro e de capitais em geral, excluindo-se estratégias que impliquem exposição de moeda estrangeira ou de renda variável.

O Fundo obteve os seguintes resultados com títulos e valores mobiliários:

Títulos e valores mobiliários	31/12/2025	31/12/2024
Cotas de fundos de investimento	(84)	377
Total	(84)	377

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando descrito de outra forma)

6. Investimentos**a) Propriedades para investimento**

A composição da carteira do Fundo está assim representada:

Em 31 de dezembro de 2025

Ativo	Saldo em 31/12/2024	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2025	Provisão PDD	Saldo líquido de PDD 31/12/2025
Terras	11.000	9.000	20.000	(20.000)	-
Jardins Monet 120 Lotes	12.000	-	12.000	-	12.000
Jardins Monet 80 Lotes	8.000	-	8.000	-	8.000
Bossa Nova	3.000	-	3.000	-	3.000
Bela Vista III	7.000	-	7.000	-	7.000
Total	41.000	9.000	50.000	(20.000)	30.000

Em 31 de dezembro de 2024

Ativo	Saldo em 31/12/2023	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2024
Terras	11.000	-	11.000
Jardins Monet 120 Lotes	12.000	-	12.000
Jardins Monet 80 Lotes	8.000	-	8.000
Bossa Nova	3.000	-	3.000
Bela Vista III	7.000	-	7.000
Total	41.000	-	41.000

Descritivo dos imóveis

Terras – Gleba de terras Imóvel denominado Terras na zona urbana Comarca de Bonito - MS, sem ainda benfeitorias, conforme contrato de compra e venda de 42 lotes residenciais, equivalente a cerca de 15% do total do loteamento o qual o Fundo terá direito. Os lotes estão em fase de venda com unidades já vendidas. Em 2025 foi celebrado o Contrato de Confissão de Dívida e Cessão com Dação em Pagamento, que confessou o valor de R\$ 20.000, sendo o mesmo provisionado 100% em provisão para devedores duvidosos.

Jardins de Monet 120 lotes - localizados no empreendimento Jardins de Monet, situados no lugar denominado Fazenda do Galheiro, Bairro Jardim de Monet, no município de Abaeté, Minas Gerais, com área total de 31,52,00ha (trinta e um mil e cinquenta e dois hectares) registrado sob a matrícula mãe nº 21.377, no livro 2RG do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca e Município de Abaeté/MG, sendo R\$ 100 o valor atribuído a cada lote, de propriedade da “Jardins”.

Jardins de Monet 80 lotes - localizados no empreendimento Jardins de Monet, situados no lugar denominado Fazenda do Galheiro, Bairro Jardim de Monet, no município de Abaeté, Minas Gerais, com área total de 31,52,00ha (trinta e um mil e cinquenta e dois hectares) registrado sob a matrícula mãe nº 21.377, no livro 2RG do Cartório de Registro de Imóveis

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando descrito de outra forma)

da Comarca e Município de Abaeté/MG, sendo R\$ 100 o valor atribuído a cada lote, de propriedade da “Jardins”.

Bossa Nova – 3 apartamentos localizados no Edifício Bossa Nova, empreendimento em construção na Rua Rubens Caporali Ribeiro, nº 699, Bairro Buritis, CEP: 30575-857, em Belo Horizonte/MG, sendo o terreno onde o referido imóvel está, matriculado sob o nº 106.782, no Cartório do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis de BH/MG. À cada Apartamento é atribuído o valor de R\$ 1.000.

Bela Vista III – 70 lotes localizados no empreendimento Bela Vista III, localizado no município de Funilândia, Estado de Minas Gerais. O Loteamento encontra-se devidamente registrado sob a matrícula n. 35.721 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Sete Lagoas, sendo R\$ 100 o valor atribuído a cada lote, de propriedade da “Távora”.

Valores referente a acordos de participações

O Fundo possui saldos a receber no montante de R\$ 8.921 (R\$ 9.471 em 2024), referente a acordos sobre os ativos “Jardins de Monet 80 lotes” e “Bela Vista III”, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu o valor de R\$ 550 (R\$ 1.600 em 2024).

b) Ações de companhias fechadas

Os investimentos em ações de companhias fechadas estão assim representados:

Em 31 de dezembro de 2025

Ativo	Quantidade	Custo	Mercado
Paulínia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.	9.030.072	7.700	7.700
San Benedetto (Ralin Participações Ltda.)	33.478.095	-	-
Total	46.160.707	7.700	7.700

Em 31 de dezembro de 2024

Ativo	Quantidade	Custo	Mercado
Paulínia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.	9.030.072	7.700	7.700
San Benedetto (Ralin Participações Ltda.)	33.478.095	-	-
Total	46.160.707	7.700	7.700

Paulínia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (“Paulínia”) é uma sociedade limitada empresária que tem por objetivo realizar a incorporação imobiliária sob o regime da Lei Federal No. nº 4.591/64 e demais disposições do Código Civil Brasileiro. A Paulínia tem sua sede na Avenida Argentina, nº 264, parte, bloco C, sala A, no bairro Jardim América, na Cidade de Paulínia, Estado de São Paulo, CEP 13140-705 e está devidamente, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.031.940/0001-27. Conforme informa o Administrador, Paulínia iniciou suas atividades em 25 de agosto de 2014, ocasião em que foi adquirida pelo Fundo. O administrador informa que Paulínia foi constituída para iniciar a construção do

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando descrito de outra forma)

Empreendimento Imobiliário denominado Residencial Iris. O Fundo detém 9.030.072 cotas, no valor de R\$ 7.700 e estão contabilizadas pelo valor de aquisição.

San Benedetto (Ralin Participações LTDA). Sociedade empresária limitada. O Fundo detém 33.478.095 ações no valor unitário de R\$ 2,99 totalizando R\$ 0 o valor do ativo.

Compromissos de investimentos companhias investidas

O Fundo possui saldos a integralizar da Paulinia do Brasil no montante de R\$ 950, a serem integralizados pelo Fundo até 04 de setembro de 2017, porém até o encerramento do exercício não havia sido integralizado.

Credores diversos País aquisições para investimentos

Em função do distrato do contrato de permuta da San Benedetto x Ralim, posterior ao encerramento do exercício o Fundo constituiu uma provisão a recuperar no valor de R\$ 10.000.

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de riscos

Riscos relacionados à oferta

Riscos de não distribuição da quantidade mínima de subscrição referentes à oferta: Caso não seja subscrita a quantidade mínima de subscrição relativa à primeira emissão deverá o Fundo ser liquidado, nos termos do parágrafo 2º do artigo 13 da instrução CVM 472.

Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos: Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as cotas referentes à emissão, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

Riscos relacionados ao Fundo e aos investimentos do Fundo

Risco de o Fundo ser genérico: O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, com apenas dois projetos selecionados para investimento inicialmente, tendo ainda que selecionar outros projetos para investir, podendo, portanto, não encontrar companhias com empreendimentos atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda a administradora, conforme instrução da gestora, sem prévia anuência dos cotistas, investir em outros projetos para o patrimônio do Fundo.

Risco de liquidez: Os fundos de investimento imobiliários podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliários sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando descrito de outra forma)

mercado secundário, mesmo havendo negociação de cotas no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo: Conforme o regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º, da Lei nº 11.033, somente não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 cotistas.

Risco relativo à rentabilidade do empreendimento: O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração e da rentabilidade dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo.

Risco de descontinuidade: Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original do investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela administradora, ou demais prestadores de serviços do Fundo nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de patrimônio negativo: As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelo cotista. Os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos relacionados aos ativos que compõem o patrimônio do Fundo

Risco propriedade de cota face à propriedade dos empreendimentos imobiliários: Apesar de os fundos de investimento imobiliário terem suas carteiras de investimentos constituídas por valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários, a propriedade de cotas de fundos de investimento imobiliário não confere aos seus titulares propriedade sobre os empreendimentos imobiliários ou ativos integrantes das sociedades investidas. Os direitos dos cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos da presente

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando descrito de outra forma)

distribuição para a aquisição de títulos emitidos pelas sociedades investidas que atuam, diretamente ou por meio de participação em outras empresas, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e para a aquisição de demais ativos permitidos, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que a realização de emissões, tantas quantas sejam necessárias, observado o número total de cotas autorizadas, com colocações sucessivas, visa permitir que o Fundo possa investir em outros empreendimentos imobiliários.

Independentemente da possibilidade de participação em diversos empreendimentos imobiliários, inicialmente o Fundo irá adquirir títulos de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários.

Risco da administração dos empreendimentos imobiliários por terceiros: Tendo em vista que a administração dos empreendimentos imobiliários investidos pelo fundo será realizada por empresas especializadas e pelas sociedades investidas, o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas e da gestão das sociedades investidas, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas as melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos ou que seja promovida uma alteração societária nas sociedades investidas, de forma a regularizar sua gestão.

Risco de crédito: Os cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que forem recebidos dos investimentos realizados nas sociedades investidas e demais ativos permitidos, a título de juros, amortização e participação nos resultados. Assim, por todo tempo em que os empreendimentos imobiliários estiverem em desenvolvimento, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos compradores das unidades imobiliárias.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, ou indenizáveis, parcial ou integralmente, a administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo.

Risco de mercado: Os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando descrito de outra forma)

preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou política nacional e internacional.

Riscos de desvalorização dos empreendimentos imobiliários em razão de condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral podem afetar o desempenho de vendas e recebimentos de parcelas dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo e, consequentemente, a capacidade da sociedade investida assegurar a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da sociedade investida em realizar a distribuição dos resultados ao Fundo e este aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados em razão de alterações nas condições econômicas, oferta de outros empreendimentos concorrentes e redução do interesse de potenciais compradores das unidades imobiliárias ofertadas pelos empreendimentos imobiliários.

Risco inerente nos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo: Os empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, o que poderá comprometer a capacidade da sociedade investida em pagar o Fundo e este os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco tributário

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios: O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolvendo, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam 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, podendo impactar os negócios do Fundo. Além disso, o governo federal, o Banco Central do Brasil, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJ1 Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando descrito de outra forma)

investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Inflação: No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.), ocorreram novos “repiques” inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IGP-M nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2009 foi negativa, com deflação de 1,71%, em 2010 de 11,32%, em 2011 passou para 5,09% e em 2012 foi de 7,81%. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência. O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário pode se tornar menos atrativo do que outros produtos financeiros, dado um ambiente de aumento inflacionário.

Política monetária: O governo federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem como um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função reguladora a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do governo federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente nos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência. Esse contexto pode ocasionar queda no valor de mercado das cotas, assim como redução da rentabilidade do Fundo.

Ambiente macroeconômico internacional: O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país, como também a economia de países desenvolvidos como os Estados Unidos da América interferem consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes (como

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJ1 Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando descrito de outra forma)

por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos o que pode resultar em uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para as cotas do Fundo em questão.

Riscos 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 investimentos 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 e 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.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por uma única Classe de cotas, constituída sob o regime fechado, que atribui a seus titulares direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando descrito de outra forma)

nominativas.

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido do Fundo está representado por 1.072.588,350472 (1.072.588,350472 em 2024) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 45,82 (R\$ 57,59 em 2024), totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o total de R\$ 49.150 (R\$ 61.795 em 2024).

10. Rentabilidade

A rentabilidade e o patrimônio líquido médio no exercício foram os seguintes:

Exercícios	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31/12/2025	45,82	(20,42%)	53.642
Exercício findo em 31/12/2024	57,59	(1,75%)	64.096

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

11. Emissões, amortizações e resgates de cotas**a) Emissões e integralizações de cotas**

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O valor das cotas será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação ("valor da cota").

As cotas de cada emissão serão integralizadas à vista ou em prazo determinado no compromisso de investimento (i) em moeda corrente nacional e/ou (ii) em imóveis, direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos da Resolução 175/2022 e/ou (iii) participação em sociedades que se enquadrem à política de investimento, conforme previsto no boletim de subscrição, no ato de sua subscrição e na forma do regulamento.

A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por empresa especializada, no prazo máximo de 120 dias contados da data da subscrição de cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve emissão de cotas.

b) Amortizações e resgates de cotas

Não haverá resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

A amortização e o resgate final de cotas poderão ser realizados: (i) em moeda corrente

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando descrito de outra forma)

nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito na conta corrente do Fundo, Transferência Eletrônica Disponível – TED; (ii) qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e (iii) por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas no regulamento

A amortização será determinada pela Gestora à Administradora e/ou pela Assembleia de cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve amortização e/ou resgate de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve amortização de cotas no montante de R\$ 1.400.

c) Negociação das cotas

As cotas poderão ser negociadas em mercado secundário, de balcão organizado ou de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”), observadas as regras pertinentes.

12. Política de distribuição dos resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não distribuiu rendimentos em função de não ter auferido lucro caixa.

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando descrito de outra forma)

13. Custódia e tesouraria**a) Prestadores de serviços ao Fundo**

Custódia:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Controladoria:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Escrituração:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Gestão:	VCM Gestão de Capital Ltda.
Tesouraria:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

Os títulos públicos federais e as operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

As ações de companhias fechadas encontram-se registradas nos livros de ações sociais das respectivas companhias.

14. Encargos do Fundo**a) Taxa de administração e gestão**

A administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo o valor fixo mensal de R\$ 84, corrigidos anualmente pelo IGPM.

O gestor receberá, pelos serviços prestados ao Fundo o no valor fixo mensal de R\$ 40, corrigidos anualmente pelo IPCA.

O custodiante receberá, pelos serviços prestados ao Fundo o percentual com valor mínimo de 0,05%, ou fixo mensal R\$ 8, corrigidos anualmente pelo IGPM.

Os valores acima são pagos mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, calculada e provisionada todo dia útil como despesa do Fundo, em uma base de 252 dias.

As despesas estão assim representadas:

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de custódia	(100)	(94)
Taxa de administração	(1.003)	(941)
Taxa de gestão	(480)	(458)
Total	(1.583)	(1.493)

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando descrito de outra forma)

b) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio dos períodos de R\$ 53.642, respectivamente (R\$ 64.096 em 2024) foram os seguintes:

Despesas	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor	(%) PL médio	Valor	(%) PL médio
Taxa de administração (Nota 13.a)	(1.003)	1,87%	(941)	1,47%
Taxa de gestão	(480)	0,90%	(458)	0,71%
Auditoria e taxa de custódia	(117)	0,22%	(138)	0,22%
Despesa com laudos de avaliação	(96)	0,18%	-	0,00%
Despesas do sistema financeiro	(57)	0,11%	-	0,00%
Honorários advocatícios	(54)	0,10%	(114)	0,18%
Outras despesas	(8)	0,02%	(42)	0,07%
Total	(1.816)	3,38%	(1.693)	2,64%

15. Política de divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCMV 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCMV 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCMV 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCMV 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

16. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

17. Demandas judiciais

O Fundo figura como réu em conjunto com terceiros em ação judicial cujo prognóstico de perda possível foi estimado pelos assessores jurídicos em R\$ 44.843 mil.

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando descrito de outra forma)

18. Legislação tributária

a) Tributação do Fundo

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 14 o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Cotas de fundos

A administradora do Fundo também é administradora do seguinte fundo investido:

- Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário.

20. Alteração Estatutária

Em 21 de março de 2025, por meio do Ato da Administradora, para realizar o tombamento do regulamento do Fundo, nos termos determinados na Resolução 175 de 23 de dezembro de 2022, realizar a adaptação do regulamento aos termos da Resolução CVM 175.

Em 06 de maio de 2025, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram reprovadas.

21. Fato relevante

Liquidação do Fundo

Os cotistas do Fundo aprovaram, conforma Ata de Consulta Formal realizada em 11 de

SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando descrito de outra forma)

setembro de 2020, o Plano de Liquidação do Fundo, em vigor na data-base de 31 de dezembro de 2023.

22. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgações nas demonstrações financeiras.

23. Diretor e contador

Enio Carvalho Rodrigues

Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes

Contador CRC RJ - 124459/O
