

COMUNICADO AO MERCADO

A CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA (“Cartesia” ou “Gestora”), gestora do FII - CARTEISA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 32.065.364/0001-46 (“Fundo”), vem, por meio do presente comunicado, se posicionar com relação ao Fato Relevante emitido no dia 19 de setembro de 2025 pelo BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 (“Daycoval”), administrador do Fundo.

Ao longo das últimas semanas o CACR11 tem sido alvo de forte movimento especulativo com elevado volume de negociação e volatilidade no valor de mercado de sua cota, sem, contudo, que houvesse qualquer fato relevante que o justificasse, conforme afirmado em comunicados ao mercado. Sabidamente o mercado de renda variável fomenta especulações, sobretudo atualmente onde notícias sem fontes podem ser propagadas sob codinomes. Assim, o entendimento do fundamento da tese de investimento e do histórico profissional do gestor são fatores cruciais para os investidores em momentos de especulação e volatilidade.

Alguns fatos mencionados no Fato Relevante podem gerar incertezas e questionamentos naqueles que não vivem a realidade do dia a dia incorporação, uma atividade que exige inteligência de mercado, disciplina financeira e qualidade técnica de construção. Além do mais, o ambiente econômico, de negócios e judiciário acrescentam fatores de risco à atividade. A Cartesia, nesse ambiente, tem como princípio de gestão de projetos de incorporação a proximidade com o incorporador e ações imediatas para intercorrências, com fortes controles dos diversos aspectos dos empreendimentos. Com isso, o CACR11, em seis anos concluiu 13 empreendimentos com sucesso somando 1.569 unidades habitacionais e R\$ 873 milhões de VGV (valor nominal histórico), comprovando a eficiência de seu modelo de gestão ativa. Atualmente a carteira do CACR11, composta de nove empreendimentos, soma cerca de R\$ 1,76 bilhão em VGV e 2.356 unidades habitacionais.

A reprecificação de determinados ativos do CACR11, a saber CRI Santo André, CRI Savoie, CRI Itaparica e CRI Real Park, acrescenta ruído relevante no já conturbado mercado. Importante mencionar que tal decisão não contou com qualquer ingerência da Gestora.

Por tal motivo, a Cartesia vem a mercado para prestar esclarecimentos importantes aos seus cotistas e ao mercado visando assegurar que a carteira de ativos do CACR11 não apresenta qualquer deterioração em seus fundamentos. Ao contrário, conforme reportado no último relatório gerencial, os projetos Santo André, Itaparica e Savoie atualmente sob a gestão do Grupo SIAN, passaram por expressivas melhorias, passando a expectativa de VGV consolidado de R\$ 476 milhões para atualmente R\$ 1 bilhão, reforçando ainda mais a sólida estrutura de garantias das operações. Com quase 50 anos no mercado imobiliário e sólida reputação na construção civil em diversos estados brasileiros e Portugal, a SIAN certamente

não se disporia a entrar em projetos de tal magnitude sem antes efetuar rigorosa diligência. O projeto Real Park, por sua vez, está iniciando as obras com a execução da fundação.

Importante mencionar que tais projetos passaram por troca de controle societário em processo que se estendeu por quase oito meses e, uma vez concluído, em apenas três meses o novo incorporador logrou com absoluto sucesso mudanças transformacionais de otimização do potencial de cada empreendimento. Portanto, fica evidente que a alteração societária foi um evento extremamente positivo para os ativos.

Ainda como parte da reestruturação societária, as mudanças ocorridas na estrutura de garantias se deram única e exclusivamente para refletir as alterações societárias ocorridas, desvinculando a figura do antigo incorporador, sem qualquer reflexo na razão de garantia dos CRI uma vez que nunca foram componentes de cálculo, conforme documentos das operações, que apenas considera ativos reais (alienação fiduciária e cessão fiduciária de recebíveis), devidamente formalizadas em favor dos CRI.

Os CRI investidos pelo CACR11, sem exceção, são resultado de profunda análise dos aspectos mercadológicos do empreendimento e estruturados como *project finance*, baseados na geração de caixa de cada projeto com fluxo das vendas integralmente canalizado para a conta de patrimônio separado do CRI. Dito isso, não cabe método de avaliação de projetos imobiliários que não aquele baseado em geração de fluxo de caixa.

Dito isso, a Cartesia, no intuito de contribuir para ampla informação ao mercado, solicitou avaliação dos referidos projetos para empresa internacional independente com forte experiência e reputação. Tão logo concluídos, os relatórios serão disponibilizados para o Daycoval bem como para o mercado, devidamente comentados pela Gestora.

Oportuno reiterar o *guidance* de dividendos para o semestre em curso, conforme informado no último relatório gerencial, na banda entre R\$ 1,30 e R\$ 1,40 por cota.

Conforme Comunicado ao Mercado publicado em 05/09/2025, reforçamos que os sócios da Cartesia e seus familiares possuem posição comprada de longo prazo em cotas do CACR11, representando parcela relevante das cotas em circulação.

A Cartesia seguirá atuando com firmeza, disciplina e transparência, sempre comprometida com a preservação e valorização do patrimônio de seus cotistas, reafirmando seu compromisso com a transparência e permanecendo à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 20 de setembro de 2025

CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.