

CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 32.065.364/0001-46

Código ISIN: BRCACRCTF004

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): CACR11

Nome de Pregão: CARTESIA FII

COMUNICADO AO MERCADO

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administradora”), na qualidade de administradora fiduciária e a **CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA** (“Cartesia” ou “Gestora”), gestora do **CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, 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 deste, prestar esclarecimentos e se posicionar sobre a decisão estratégica de não distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de abril de 2026, com o objetivo de preservar o caixa do Fundo diante do persistente cenário negativo macroeconômico e de crédito, que tem impactado diretamente pilares importantes da indústria de incorporação imobiliária no Brasil.

A Gestora informa que ao longo dos últimos cinco anos, o Fundo entregou rendimentos consistentes aos seus cotistas, em média R\$ 1,38 por cota, refletindo (i) a adequada precificação das operações vis-à-vis os riscos de cada projeto imobiliário investido, (ii) a assertividade da tese de investimento, (iii) a qualidade dos ativos do portfólio, e (iv) a atuação proativa da gestão. Neste período foram concluídos com sucesso 14 empreendimentos imobiliários, totalizando 1.772 unidades e R\$ 956,4 milhões de VGV.

A decisão desta gestão de suspender a distribuição de dividendos no mês de abril, apesar do resultado de R\$ 1,24 por cota apurado pelo regime caixa, e de preservar recursos para aplicação nos projetos em andamento investidos pelo CACR11, tem como finalidade assegurar a continuidade das obras financiadas, bem como preservar o valor das garantias vinculadas a cada operação, visando a integralidade e retorno do principal investido.

A permanência por longo tempo do cenário macroeconômico desfavorável no Brasil, incluindo juros elevados, alto endividamento das famílias, aumento dos custos dos materiais e mão de obra, entre outros, resulta na corrosão das margens do incorporador, redução das vendas e atraso nos repasses, e, em última instância leva a uma maior exposição de caixa de cada empreendimento e em maior alocação de recursos pelo Fundo. Os

ciclos do setor de incorporação imobiliária estão diretamente relacionados aos ciclos econômicos, sendo, portanto, parte do risco inerente à atividade de desenvolvimento imobiliário.

Não bastassem esses fatores, a morosidade na obtenção de aprovação e registro de projetos modificativos na Bahia e em São Paulo, bem como o atraso na concessão de Habite-se em São Paulo (suspensões judiciais estabelecidas pelo TJ-SP com efeitos para todo o município) frustrou o criterioso planejamento de caixa do Fundo, uma vez que os lançamentos de vendas dos empreendimentos Savoie, Viva e Real Parque bem como o início do processo de repasse do empreendimento Station foram postergados de dezembro 2025 para maio 2026. Com isso, é esperado que o aumento do fluxo de recursos advindos pelas vendas nos próximos meses traga alívio para a gestão de caixa do Fundo, possibilitando eventualmente uma gradual retomada à normalidade na distribuição de dividendos.

Importante reforçar uma vez mais que as operações investidas possuem estruturas de garantias reais adequadas e formalizadas, de modo que a qualidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo permanece inalterada. Os empreendimentos investidos foram resultado de profunda análise e possuem rentabilidade adequada.

A Cartesia Capital permanecerá atuando de forma diligente e transparente, empenhando seus melhores esforços para restabelecer, no menor prazo possível, o histórico de rendimentos do qual se orgulha profundamente, mantendo seu compromisso com a qualidade e transparência perante seus cotistas.

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários, nos termos da regulamentação aplicável.

São Paulo, 30 de abril de 2026.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora