

**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, comunicar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral o quanto segue.

RACIONAL PARA A SUSPENSÃO DOS DIVIDENDOS EM ABRIL

A Gestora informa que a decisão de suspender temporariamente o pagamento dos dividendos referente ao mês de abril de 2026 teve como principal objetivo o reforço da posição de caixa do Fundo, preservando liquidez para suportar a continuidade das obras dos empreendimentos investidos e evitar eventual paralisação.

O planejamento financeiro do Fundo para o primeiro semestre de 2026, concluído em dezembro de 2025, tomou como premissa um cenário que, apesar de realista naquele momento, não se concretizou. Citamos abaixo os principais fatores que afetaram o fluxo de caixa no período:

Demora, maior que projetada, da aprovação do projeto modificativo do empreendimento Savoie (Horto Florestal – Salvador) reflexo da reorganização da secretaria responsável, seguida do período de Carnaval, quando a atenção dos órgãos públicos encarregados se volta para a infraestrutura das festividades locais. Com isso, foi frustrada a expectativa de lançamento formal de vendas no período de verão, quando tradicionalmente a região metropolitana recebe grande fluxo de visitantes. Por se tratar de imóvel com forte apelo para locação short stay, foco em investidores, tabela de vendas com fluxo 40% durante as

obras e 60% nas chaves e projeção de 30-40% das unidades vendidas no primeiro trimestre de 2026, a expectativa de geração de caixa de cerca R\$ 7 milhões não se materializou.

O prazo dilatado para obtenção do Registro de Incorporação do projeto modificativo do empreendimento Viva Itaparica, decorreu da maior complexidade relacionada aos lançamentos sob o antigo incorporador, bem como do excessivo volume de documentos, superior a 6.000 (seis mil) páginas. Também nesse caso restou frustrada a expectativa de lançamento de vendas no verão, com impacto negativo no fluxo de caixa projetado de aproximadamente R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)

Atraso de cerca 5 meses na obtenção do Habite-se do empreendimento Station por conta de quadro reduzido do corpo técnico do órgão competente, seguido de liminar obtida pelo Ministério Público que suspendeu a emissão de alvarás e autorizações pela Prefeitura Municipal de São Paulo. A liminar foi derrubada pelo Supremo Tribunal Federal em 10 de abril, quando foram reiniciados os trabalhos técnicos. Em 27 de abril foi finalmente concedido o Habite-se do Station, tendo sido dado início ao processo de registro para amortização do CRI.

Inércia das partes societárias envolvidas no CRI Helvetia para resolução do rumo do empreendimento originalmente concebido para aquisição dos imóveis por fundo de investimento focado em locação de imóveis de alto padrão. A AGT de 14/5/2026 aprovou a não declaração de vencimento antecipado do CRI condicionada ao efetivo pagamento pelo devedor do saldo devedor da operação até 22/5/2026.

Alteração inesperada do cenário macroeconômico mundial com o início da guerra no Golfo Pérsico, com reflexos na economia local incluindo a inflexão da curva de tendência da inflação medida pelo IPCA para 2026 de 4,18% no início de dezembro 2025 para atualmente 4,92%, conforme relatório Focus. A já exacerbada insegurança dos brasileiros nas esferas política e fiscal cresceu ainda mais, postergando decisões de investimento imobiliário nas classes média e média-alta. Acreditamos que o ritmo mais lento de vendas e a pressão de custos convergirá para margens mais apertadas das incorporadoras nos empreendimentos em curso.

Dentro desse contexto, a frustração prolongada das entradas de caixa levou a gestão do Fundo à decisão de suspender temporariamente o pagamento dos dividendos, visando assegurar a condução dos projetos financiados já com obras em curso, considerando que a eventual interrupção da obra de qualquer empreendimento imobiliário resulta em potencial risco comercial e atraso na conclusão e entrega da obra, trazendo riscos com reflexo negativo exponencial para o Fundo pela deterioração das garantias.

O trabalho responsável e diligente da gestão ao longo de 7 anos resultou em 14 empreendimentos concluídos e entregues com sucesso, ao mesmo tempo em que a base de cotista alcançou 27.000 investidores. A conjunção de fatores impactando a indústria de incorporação imobiliária atingiu não atingiu somente o Fundo, mas uma grande maioria da indústria de fundos imobiliários de papel.

A adoção de suspensão dos dividendos em abril definiu o início da reestruturação da liquidez do Fundo, que envolve ainda outras medidas e acontecimentos em curso lembrando que incorporações imobiliárias requerem a implementação de ações coordenadas por diversas partes do projeto. Reter caixa no Fundo para manutenção das obras é, por si só, uma medida de preservação do patrimônio sob gestão uma vez que preserva o valor das garantias da operação. O atual valor de tela do Fundo, em nosso entendimento, não reflete o valor das garantias das operações investidas nem tampouco e a qualidade dos empreendimentos da carteira.

EXPECTATIVA DE DIVIDENDOS

Ao longo dos últimos 7 anos a estratégia desta gestão de planejar com realismo os dividendos se mostrou acertada, com base na geração do fluxo de caixa dos empreendimentos, e visando relativa previsibilidade de rendimento aos cotistas. Porém, a conjugação simultânea de fatores ao longo de 2026, incluindo (i) atrasos de licenças, Registro de Incorporação e Habite-se em projetos relevantes, e (ii) a redução da velocidade de vendas de imóveis refletindo a piora da percepção da economia brasileira (inflexão da curva de inflação, incertezas fiscal e política), ocasionou a frustração da expectativa de fluxo de caixa entrante de vendas e levou a posição de caixa do Fundo a nível abaixo do considerado adequado.

A gestão foi pioneira ao incluir, nos relatórios mensais do Fundo, a Demonstração de Resultado, mensal e acumulado, descrevendo em detalhes o resultado apurado tanto no regime de competência como no regime de caixa, base de cálculo dos dividendos em observação à legislação vigente, que obriga a distribuição mínima de 95% do resultado apurado pelo regime de caixa em cada semestre (30 de junho e 31 de dezembro). Com isso, damos transparência aos cotistas para que façam suas próprias projeções e tomem suas decisões de forma independente.

No tocante ao primeiro semestre de 2026, conforme adiantado no Comunicado ao Mercado de 30 de abril de 2026, em abril o Fundo reportou resultado pelo regime de caixa equivalente a R\$ 1,24 por cota. Considerando o resultado caixa (não distribuído) acumulado nos 3 primeiros meses do ano (R\$ 0,37 por cota conforme reportado no Relatório Mensal publicado em 15 de abril de 2026), obtemos um total de R\$ 1,61 por cota distribuíveis no semestre em curso, observando que (i) restam 2 meses em aberto até o encerramento do semestre, e (ii) a obrigação de distribuição se limita a 95% do resultado apurado pelo regime de caixa no semestre, possibilitando a retenção dos restantes 5% para eventual gestão de liquidez do Fundo.

Para o segundo semestre de 2026 o planejamento da gestão do Fundo considera:

- a priorização de recursos do Fundo para a continuidade das obras em curso, de forma a assegurar suas conclusões e entregas e, conseqüentemente, a preservação das garantias e o retorno do principal;
- o pagamento de dividendos se dará exclusivamente com recursos de geração de caixa do fluxo de vendas dos projetos;

- a revisão rigorosa das estratégias e dos processos de vendas dos empreendimentos financiados em conjunto com os incorporadores, para melhora do desempenho comercial e aumento do fluxo entrante de caixa;
- o lançamento formal dos empreendimentos Real Park, Savoie, Viva e Santo André com geração de caixa das vendas para pagamento das parcelas mensais de rendimentos e parte das obras, otimizando a exposição de caixa desses empreendimentos;
- a atuação no mercado secundário de CRI visando a redução da exposição de caixa aos projetos em carteira; e
- resolução definitiva do CRI Helvetia junto aos sócios para quitação no curto prazo.

Dito o acima, vemos o segundo semestre de 2026 como período de reestruturação da liquidez do Fundo de forma responsável e sustentável, considerando as atuais condições macroeconômicas, sem criar falsas expectativas de curta duração, mas priorizando uma evolução gradual e contínua dos dividendos com base na efetiva geração de caixa de cada projeto e com otimização da exposição de caixa.

EMPREENDIMENTOS EM FASE DE PRÉ-LANÇAMENTO

- **REAL PARQUE:** projeto modificativo aprovado na Prefeitura Municipal de São Paulo, aguardando o Registro de Incorporação em andamento (previsão cerca 30 dias). Não obstante, foi dado início em 11 de maio passado ao treinamento da equipe comercial com foco em investidores no modelo *off-market*, tendo recebido excelente aceitação por conta de sua arquitetura assinada pelo conceituado escritório Aflalo & Gasperini, localização em rua fechada com acesso controlado e apenas 15 imóveis, acesso para praça arborizada com cerca de 4.000 m² como extensão da rua, gerador full, hammam terapêutico e hobby lounge. Sendo terreno em declive, está em execução a concretagem da fundação, correspondendo a cerca de 11,01% de evolução física. Após 3-4 casas vendidas (40%-50%), as obras deverão ser concluídas em cerca de 24 meses.
- **SAVOIE:** projeto modificativo em aprovação na Prefeitura Municipal de Salvador para posterior registro no Cartório de Imóveis, com estimativa de conclusão em cerca 45 dias. Visto ter como público-alvo investidores interessados em locação *short-stay*, foram iniciadas ofertas *off-market* com 10 unidades reservadas. Como tradicionalmente no setor de incorporação imobiliária, as obras deverão ser inicializadas uma vez as vendas atinjam 40%-50% das unidades do empreendimento, o que estimamos deva ocorrer no terceiro trimestre de 2026. A tabela de vendas considera fluxo de 40% durante obras e 60% nas chaves, privilegiando uma menor exposição de caixa adicional no ciclo de obras, que tem previsão de cerca 24 meses.
- **VIVA:** projeto modificativo aprovado, aguardando o Registro de Incorporação em andamento (previsão até 15 dias). Após o período de Carnaval foi iniciado, de forma passiva, sem veiculação de propaganda, período de reservas de unidades com pagamento simbólico, resultando em 114 unidades reservadas

equivalente a 30% das 378 unidades da Fase 1 do empreendimento. As obras terão início uma vez as vendas superem 50% das unidades da Fase 1 do empreendimento, o que estimamos que ocorra em cerca de 4 meses. As obras da Fase 1 tem previsão de conclusão em 20 meses.

- **SANTO ANDRÉ:** projeto ambiental e alvará de construção aprovados, em renovação junto aos órgãos locais competentes, para 25 casas de alto padrão em terreno com 210.000 m² frente mar. Com foco em público *ultra-high net worth*, estão em andamento conversas com marcas de luxo globais para eventual embandeiramento do empreendimento, o que ratifica o conceito e a exclusividade do produto, que passaria a ser ofertado também na base de clientes da marca. Dado o conceito e público-alvo do empreendimento, as vendas serão baseadas em tabela curta 30% sinal, 40% durante obras, e 30% nas chaves, gerando caixa positivo com cerca de 50% de vendas, mediante o que as obras deverão ser iniciadas para conclusão em 24-26 meses.

Observamos que as informações dos projetos podem, eventualmente, estar restritas de divulgação por força de sigilo de estratégias comerciais ou, ainda, por força de acordos de confidencialidade. Tão logo as condições de sigilo sejam superadas, poderão ser incluídas em nossos Comunicados ao Mercado ou Relatórios Mensais.

GESTÃO ATIVA DO PORTIFOLIO – MERCADO SECUNDÁRIO

Seguindo o modelo de gestão ativa da carteira do Fundo e dos projetos investidos, a atuação no mercado secundário de CRI foi e sempre será parte relevante da estratégia do Fundo. Nos últimos anos executamos inúmeras transações no mercado secundário com diversos gestores parceiros. Seguiremos no esforço de fomentar o mercado secundário de CRI visando não somente trazer liquidez para o Fundo, mas também reduzir exposição e reciclar a carteira, amparados na confiança da qualidade dos ativos investidos pelo Fundo.

O Fundo, ocasionalmente, investe em projetos com obras e/ou vendas em estágios menos avançados, porém considerando a forte qualidade do projeto e antevendo seu sucesso comercial baseados em detalhada pesquisa de mercado elaborada por empresas independentes, bem como na robusta estrutura de garantia com cobertura mínima de 150%. Com isso, e considerando ser a atividade de incorporação imobiliária essencialmente cíclica e de alto risco por sua complexidade e pelo ambiente de negócios no Brasil, historicamente o Fundo obtém taxas de retorno superiores nas operações investidas. Com o avanço das obras e vendas, passamos a buscar outros investidores para dividir o CRI, eventualmente trazendo ganho de compressão de taxa para os cotistas dado o momento de menor risco do projeto.

Nos últimos meses o já restrito mercado secundário de CRI ficou ainda mais limitado pelas condições do mercado imobiliário onde outros Fundos também tiveram que lidar com o ciclo negativo da indústria por conta dos juros elevados por longo tempo, inflação crescente, incertezas políticas e fiscais e efeito global da guerra no Golfo Pérsico.

INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA

O CRI Helvetia tem demandado atenção da gestão do Fundo nos últimos meses. Conforme já reportado ao longo em nossos relatórios mensais, a estratégia do incorporador de venda dos imóveis para investidor institucional não se concretizou. Assim, considerando o descumprimento de cláusulas da operação bem como a inércia dos sócios do empreendimento na redefinição da estratégia comercial, em AGT realizada em 14 de maio de 2026 (ata publicada no FundosNet), a AGT de 14/5/2026 aprovou a não declaração de vencimento antecipado do CRI condicionada ao efetivo pagamento pelo devedor do saldo devedor da operação até 22/5/2026.

COMUNICAÇÃO COM MERCADO

Toda e qualquer comunicação da Gestora com os cotistas e com o mercado em geral sempre será pautada em embasamento técnico e jurídico, observando as normas reguladoras. Priorizamos a divulgação de informes e comunicação ao mercado por meio dos canais oficiais de comunicação definidos a plataforma FundosNet. Nos próximos meses, intensificaremos a comunicação com o mercado, dentro dos parâmetros acima, com o objetivo de compartilhar a evolução de cada estratégia e dos empreendimentos.

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

São Paulo, 19 de maio de 2026.

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

Administradora