

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ No 29.780.061/0001-09

NIRE Nº 35.300.171.004

Companhia Aberta

FATO RELEVANTE

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“São Carlos” ou “Companhia”; B3: SCAR3) comunica aos seus acionistas e ao mercado em geral, nos termos da Resolução nº 44 da Comissão de Valores Mobiliários, que celebrou, na data de hoje, Escritura Pública de Compra e Venda (“Escritura”) para a alienação de um portfólio de ativos de varejo, detidos pela subsidiária Best Center Empreendimentos e Participações S.A., objeto do Fato Relevante divulgado em 25 de abril de 2025.

O portfólio final é composto por 19 (dezenove) imóveis, sendo 15 (quinze) centros de conveniência e 4 (quatro) lojas de rua (“Portfólio”), totalizando 45.007 m² de área bruta locável, conforme detalhado no Anexo A. O valor da transação foi de R\$ 308,5 milhões (“Transação”).

A liquidação financeira da Transação se dará da seguinte forma: (i) R\$ 205,9 milhões recebido em dinheiro, à vista, na data de hoje; (ii) R\$ 6,1 milhões a ser recebido em 27 de junho de 2025; (iii) R\$ 79,9 milhões em cotas subordinadas do Fundo, já recebidas; e (iv) 16,6 milhões a ser recebido quando da conclusão da escritura de compra e venda do ativo São Paulo – Verbo Divino, prevista para ocorrer em até 90 dias da data de hoje.

O valor da Transação é 18,4% inferior ao NAV (*Net Asset Value*) do Portfólio. O *cap rate* anualizado, considerando os aluguéis vigentes é de 8,9%.

O comprador é o Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master (“Fundo”), com administração e gestão discricionária. A São Carlos atuará como Consultora Imobiliária do Fundo.

Com a conclusão desta Transação, a Companhia avança em sua estratégia de atuação em um modelo *asset light*, ingressando no mercado de fundos imobiliários através de sua atuação como Consultora Imobiliária do Fundo. Este modelo proporciona maior flexibilidade e permite à Companhia alocar recursos de forma mais eficiente, otimizando a gestão de seu portfólio e ampliando as oportunidades no setor imobiliário.

Após essa transação, o portfólio de ativos imobiliários da São Carlos, passa a ter 50 imóveis, com ABL própria de 304,3 mil m² e valor de mercado de R\$ 3,1 bilhões.

São Paulo, 25 de junho de 2025

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**Gustavo Machado Mascarenhas****Diretor Presidente e de Relações com Investidores**

Anexo A

	Empreendimento	Segmento	UF	ABL (m ²)
1	Atibaia - Lago	Centro de conveniência	SP	1.237
2	Bragança Paulista - Lago Sul	Centro de conveniência	SP	2.147
3	Campinas - Chácara Primavera	Centro de conveniência	SP	1.843
4	Campinas - Parque Prado	Centro de conveniência	SP	1.634
5	Cotia - Pátio Cotia	Centro de conveniência	SP	5.801
6	Embu das Artes - Elias Yazbek	Centro de conveniência	SP	1.672
7	Indaiatuba - Parque Ecológico	Centro de conveniência	SP	6.069
8	Jacareí - Centro	Centro de conveniência	SP	2.325
9	Jacareí - Villa Branca	Centro de conveniência	SP	1.480
10	Paulínia - Jardim América	Centro de conveniência	SP	3.120
11	Santo André - Pirelli	Centro de conveniência	SP	2.258
12	São José dos Campos - Urbanova	Centro de conveniência	SP	1.493
13	São Paulo - Ellis Maas	Centro de conveniência	SP	1.867
14	São Paulo - Jardim das Perdizes	Centro de conveniência	SP	2.615
15	São Paulo - Verbo Divino	Centro de conveniência	SP	2.935
16	Araçatuba	Loja de Rua	SP	1.103
17	Cubatão	Loja de Rua	SP	1.671
19	Goiânia	Loja de Rua	GO	2.696
19	São Leopoldo	Loja de Rua	RS	1.041
	Total			45.007

Parque Prado | Campinas (SP)



Ellis Maas | São Paulo (SP)



Jardim América | Paulínia (SP)



Elias Yazbek | Embu das Artes (SP)



SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
CORPORATE TAXPAYER'S ID (CNPJ/MF): 29.780.061/0001-09
Publicly Held Company

MATERIAL FACT

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("São Carlos" or the "Company"; B3: SCAR3) hereby informs its shareholders and the market in general, pursuant to Brazilian Securities and Exchange Commission (CVM) Resolution No. 44, that it has, as of today, executed a Public Deed of Purchase and Sale ("Deed") for the disposal of a retail asset portfolio held by its subsidiary Best Center Empreendimentos e Participações S.A., in reference to the Material Fact disclosed on April 25, 2025.

The final portfolio comprises 19 (nineteen) properties, including 15 (fifteen) strip malls and 4 (four) street stores ("Portfolio"), totaling 45,007 sqm of gross leasable area (GLA), as detailed in the Appendix. The transaction value amounted to R\$308.5 million ("Transaction").

The financial settlement of the Transaction will occur as follows: (i) R\$205.9 million in cash, received today; (ii) R\$6.1 million to be received on June 27, 2025; (iii) R\$79.9 million in subordinated units of the Fund, already received; and (iv) R\$16.6 million to be received upon the execution of the purchase and sale deed for the São Paulo – Verbo Divino asset, expected to occur within 90 days from today.

The Transaction value is 18.4% below the Net Asset Value (NAV) of the Portfolio. The sale cap rate is 8.9%, considering the leasing revenues from existing contracts.

The buyer is TG Renda Urbana Master, a Real Estate Investment Fund ("Fund") with discretionary management and administration. São Carlos will act as the Real Estate Advisor to the Fund.

With the completion of this Transaction, the Company advances in its strategy to operate under an asset-light model, entering the real estate investment fund market through its role as the Fund's Real Estate Advisor. This model provides greater flexibility and enables the Company to allocate capital more efficiently, optimizing portfolio management and expanding its opportunities in the real estate sector.

Following this Transaction, São Carlos portfolio will comprise 50 properties, totaling 304.3 thousand sq.m. of owned GLA and a market value of R\$3.1 billion.

São Paulo, June 25th, 2025

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
Gustavo Machado Mascarenhas
Chief Executive and Investor Relations Officer

Appendix

	Porpeta	Segment	Location	GLA (sqm)
1	Atibaia - Lago	Strip Mall	SP	1,237
2	Bragança Paulista - Lago Sul	Strip Mall	SP	2,147
3	Campinas - Chácara Primavera	Strip Mall	SP	1,843
4	Campinas - Parque Prado	Strip Mall	SP	1,634
5	Cotia - Pátio Cotia	Strip Mall	SP	5,801
6	Embu das Artes - Elias Yazbek	Strip Mall	SP	1,672
7	Indaiatuba - Parque Ecológico	Strip Mall	SP	6,069
8	Jacareí - Centro	Strip Mall	SP	2,325
9	Jacareí - Villa Branca	Strip Mall	SP	1,480
10	Paulínia - Jardim América	Strip Mall	SP	3,120
11	Santo André - Pirelli	Strip Mall	SP	2,258
12	São José dos Campos - Urbanova	Strip Mall	SP	1,493
13	São Paulo - Ellis Maas	Strip Mall	SP	1,867
14	São Paulo - Jardim das Perdizes	Strip Mall	SP	2,615
15	São Paulo - Verbo Divino	Strip Mall	SP	2,935
16	Araçatuba	Street Store	SP	1,103
17	Cubatão	Street Store	SP	1,671
19	Goiânia	Street Store	GO	2,696
19	São Leopoldo	Street Store	RS	1,041
	Total			45,007

Parque Prado | Campinas (SP)



Ellis Maas | São Paulo (SP)



Jardim América | Paulínia (SP)



Elias Yazbek | Embu das Artes (SP)

