

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 Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças, para alienação de um portfólio de oito ativos de escritório (“Portfólio”), conforme detalhado no Anexo. O Portfólio totaliza 78,2 mil m² de área bruta locável e está sendo alienado pelo valor total de R\$ 837,2 milhões (“Transação”).

A liquidação financeira da Transação se dará da seguinte forma: (i) 70,0% em dinheiro à vista na assinatura da escritura de compra e venda (“Escritura”) e (ii) 30,0% em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) a ser constituído, na assinatura da Escritura. O valor da Transação é 18,0% inferior ao NAV (*Net Asset Value*). O *cap rate* anualizado da transação é de 8,1%.

O comprador é um novo FII, em processo de constituição junto à CVM, com administração e gestão discricionária, e que não é parte relacionada da Companhia para fins do Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1). Considerando a *expertise* da Companhia na gestão de ativos imobiliários, a São Carlos atuará como Consultora Imobiliária do Fundo.

Ressalta-se que a efetivação da operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de Transação.

A Transação está em linha com a estratégia da Companhia de maximizar valor para os acionistas através de venda de ativos e um modelo de operação imobiliária *asset light*. Este modelo proporciona maior flexibilidade e permite a 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 consolidado da São Carlos, passará a ter 43 imóveis, com ABL própria de 276 mil m² e valor de mercado de R\$ 2,0 bilhões.

São Paulo, 28 de julho de 2025

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

Anexo

Imóvel	Região	UF	ABL (m ²)
Alexandre Dumas 1677	Chácara Santo Antônio	SP	11.845
SPOP II	Chácara Santo Antônio	SP	5.600
EZ Towers - Torre A (venda parcial)	Chucrí Zaidan	SP	22.278
Paulista Office Park	Paulista	SP	8.467
Globaltech	Campinas	SP	6.935
CE Visconde de Ouro Preto	Botafogo	RJ	7.162
Pasteur 110	Botafogo	RJ	5.373
Passeio 42	Centro	RJ	10.500
Total			78.158



Pasteur 110
5.373 m²



CEVOP
7.162 m²



Passeio 42
10.500 m²



Globaltech¹
6.935 m²



Alexandre Dumas 1671
11.845 m²



SPOP II
5.600 m²



EZ Towers A
22.278 m²



Paulista Office Park
8.467 m²

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 executed a Commitment to Purchase and Sale of Real Estate and Other Covenants for the disposal of a portfolio comprising eight (8) office properties ("Portfolio"), as detailed in the Appendix. The Portfolio totals 78.2 thousand sqm of gross leasable area (GLA), and the transaction value amounts to R\$837.2 million ("Transaction").

The financial settlement of the Transaction will occur as follows: (i) 70.0% in cash upon the execution of the public deed of purchase and sale ("Deed"); and (ii) 30.0% in units of a Real Estate Investment Fund ("Fund") to be established, also upon execution of the Deed. The Transaction value is 18.0% below the Net Asset Value (NAV) of the Portfolio. The sale cap rate is 8.1% on an annualized basis.

The buyer is a new Fund, currently under registration with the CVM, with discretionary management and administration, and is not considered a related party to the Company for the purposes of accounting standard CPC 05 (R1). Given its expertise in real estate asset management, São Carlos will act as the Real Estate Advisor to the Fund.

The completion of the Transaction is subject to the fulfillment of standard precedent conditions applicable to this type of operation.

The Transaction is aligned with the Company's strategy to maximize shareholder value through the sale of assets and the adoption of an asset-light real estate operating model. 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' consolidated real estate portfolio will comprise 43 properties, totaling 276 thousand sqm of owned GLA and a market value of R\$2.0 billion.

São Paulo, July 28th, 2025**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.****Gustavo Machado Mascarenhas****Chief Executive and Investor Relations Officer**

Appendix

Property	Zone	Location	GLA (sqm)
Alexandre Dumas 1677	Chácara Santo Antônio	SP	11,845
SPOP II	Chácara Santo Antônio	SP	5,600
EZ Towers - Torre A (venda parcial)	Chucrí Zaidan	SP	22,278
Paulista Office Park	Paulista	SP	8,467
Globaltech	Campinas	SP	6,935
CE Visconde de Ouro Preto	Botafogo	RJ	7,162
Pasteur 110	Botafogo	RJ	5,373
Passeio 42	Centro	RJ	10,500
Total			78,158



Pasteur 110
5,373 sqm



CEVOP
7,162 sqm



Passeio 42
10,500 sqm



Globaltech¹
6,935 sqm



Alexandre Dumas 1671
11,845 sqm



SPOP II
5,600 sqm



EZ Towers A
22,278 sqm



Paulista Office Park
8,467 sqm