

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ No 29.780.061/0001-09
NIRE Nº 35.300.171.004
Companhia Aberta

COMUNICADO AO MERCADO**VENDA DAS LOJAS DE RUA DE ASSIS, CURITIBA, FRANCA, SANTA FÉ DO SUL E SÃO PAULO**

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("São Carlos" ou "Companhia"; B3: SCAR3) comunica aos seus acionistas e ao mercado em geral, que sua subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A., celebrou nesta data, Escritura Pública de Compra e Venda ("Escritura"), para alienação de 5 (cinco) lojas de rua ("Imóveis"), pelo valor total de R\$ 68,5 milhões, concluindo assim a operação divulgada por intermédio do comunicado ao mercado anunciado em 09 de agosto de 2024.

Com o fechamento da transação, a liquidação financeira se dará da seguinte forma: (i) R\$ 22,9 milhões na primeira parcela, em dinheiro, na assinatura da Escritura; (ii) R\$ 16,0 milhões na segunda parcela, em cotas do FII, em até 60 dias da data de assinatura da Escritura, corrigidos pelo CDI; (iii) R\$ 4,6 milhões na terceira parcela, seis meses da data de assinatura da Escritura, corrigidos pelo IPCA; e (iv) R\$ 25,0 milhões na última parcela, doze meses da data de assinatura da Escritura, sendo R\$ 20,0 milhões corrigidos pelo IPCA e R\$ 5,0 milhões corrigidos pelo CDI.

O valor de venda é 5,1% superior ao valor de aquisição e ficou em linha com o NAV (*net asset value*). O *cap rate* da venda foi de 8,0% considerando a receita de locação corrente dos Imóveis.

Os Imóveis possuem uma área bruta locável total ("ABL") de 10.473 m² e encontram-se 100% locados para as Lojas Pernambucanas, conforme descrito abaixo:

- Assis (SP): Av. Rui Barbosa, 205, 2.046 m² ABL
- Curitiba Novo Mundo (PR): Av. República Argentina, 4044, 1.981 m² ABL
- Franca (SP): Rua Major Cláudio, 1800, 4.497 m² ABL
- Santa Fé do Sul (SP): Rua Sete, 825, 987 m² ABL
- São Paulo Ipiranga (SP): Rua Silva Bueno, 2374, 962 m² ABL

Com esta transação, o portfólio da São Carlos passará a ter 78 imóveis, com ABL própria de 367,5 mil m² e valor de mercado avaliado em R\$ 3,6 bilhões.

Assis



Curitiba – Novo Mundo



Franca



Santa Fé do Sul



São Paulo - Ipiranga



São Paulo, 09 de outubro de 2024.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Gustavo Machado Mascarenhas

Diretor Presidente e de Relações com Investidores

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CORPORATE TAXPAYER'S ID (CNPJ): 29.780.061/0001-09

Publicly Held Company

NOTICE TO THE MARKET**SALE OF ASSIS, CURITIBA, FRANCA, SANTA FÉ DO SUL AND SÃO PAULO STREET STORES**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("São Carlos" or "Company"; B3: SCAR3) hereby informs to its shareholders and the market in general, that its subsidiary Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A., has signed the final Deed ("Deed") to sell 5 (five) street stores ("Properties"), for the total of R\$ 68.5 million, thereby settling the transaction informed in the Notice to the Market on August 09th 2024.

With the closing of the transaction, the financial settlement will occur as follows: (i) R\$ 22.9 million in the first installment in cash, upon the signing of the Deed; (ii) R\$ 16.0 million in the second installment in equity of the REIT, sixty days from the signing of the Deed, adjusted by the CDI rate; (iii) R\$ 4.6 million in the third installment within six months from the signing of the Deed, adjusted by the IPCA inflation index and; (iv) R\$ 25.0 million in the last installment, twelve months from the signing of the Deed, being R\$ 20.0 million adjusted by the IPCA inflation index and R\$ 5.0 million adjusted by the CDI rate.

The sale proceed is 5.1% above the acquisition price and is in line with the NAV (*net asset value*). The sale cap rate was 8.0%, considering the current rental revenue from the Properties.

The Properties comprise a total gross leasable area (GLA) of 10,473 sq. m and are fully leased to Lojas Pernambucanas, as described below:

- Assis (SP): Av. Rui Barbosa, 205, 2,046 sq m GLA
- Curitiba Novo Mundo (PR): Av. República Argentina, 4044, 1,981 sq. m GLA
- Franca (SP): Rua Major Cláudiano, 1800, 4,497 sq m GLA
- Santa Fé do Sul (SP): Rua Sete, 825, 987 sq. m GLA
- São Paulo - Ipiranga (SP): Rua Silva Bueno, 2374, 962 sq. m GLA

After the transaction, São Carlos' portfolio will be comprised of 78 properties, totaling 367.5 thousand s.q m of owned GLA and an estimated market value of R\$ 3.6 billion.

Assis



Curitiba – Novo Mundo



Franca



Santa Fé do Sul



São Paulo - Ipiranga



São Paulo, October 09th, 2024.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Gustavo Machado Mascarenhas

Chief Executive and Investor Relations Officer