

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, Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças, para alienação de um portfólio de 30 (trinta) ativos de varejo detidos pela subsidiária Best Center Empreendimentos e Participações S.A., composto por 25 (vinte e cinco) centros de conveniência e 5 (cinco) lojas de rua (“Portfólio”), conforme detalhado no Anexo, por R\$ 486,5 milhões (“Transação”). O Portfólio possui 68.967 m² de área bruta locável (“ABL”).

A liquidação financeira da Transação se dará da seguinte forma: (i) 52,8% na primeira parcela na assinatura da escritura de compra e venda (“Escritura”); (ii) 28,3% na segunda parcela em até 12 meses, contados da Escritura, corrigido pelo IPCA; e (iii) 18,9% na parcela final em até 24 meses, a partir da Escritura, também corrigido pelo IPCA. A estrutura da operação considera a retenção de 5,6% do valor da Transação na primeira parcela para fins de renda mínima garantida para o Fundo. O valor da Transação é 10,0% abaixo do NAV (*Net Asset Value*).

O comprador é um novo Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), 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 58 imóveis, com ABL própria de 319,2 mil m² e valor de mercado de R\$ 3,4 bilhões.

São Paulo, 12 de junho de 2024

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

Anexo

Empreendimento	Segmento	UF	ABL (m ²)
Atibaia - Lago	Centro de conveniência	SP	1.237
Bragança Paulista - Lago Sul	Centro de conveniência	SP	2.147
Campinas - Chác. Primavera	Centro de conveniência	SP	1.843
Campinas - Parque Prado	Centro de conveniência	SP	1.634
Cotia - Pátio Cotia	Centro de conveniência	SP	5.801
Cotia - José Giorgi	Centro de conveniência	SP	1.724
Embu das Artes - Elias Yazbek	Centro de conveniência	SP	1.672
Guaratinguetá - Pedregulho	Centro de conveniência	SP	1.481
Hortolândia - Olívio Franceschini	Centro de conveniência	SP	2.907
Indaiatuba - Parque Ecológico	Centro de conveniência	SP	6.126
Itatiba - Centro	Centro de conveniência	SP	2.029
Jacareí - Centro	Centro de conveniência	SP	2.119
Jacareí - Villa Branca	Centro de conveniência	SP	1.480
Jaguariúna - Centro	Centro de conveniência	SP	1.386
Paulínia - Jd. América	Centro de conveniência	SP	3.055
Ribeirão Preto - Guaporé	Centro de conveniência	SP	2.515
Santo André - Pirelli	Centro de conveniência	SP	2.258
São José dos Campos - Urbanova	Centro de conveniência	SP	1.493
São Paulo - Ellis Maas	Centro de conveniência	SP	1.867
São Paulo - Jd. das Perdizes	Centro de conveniência	SP	2.615
São Paulo - Verbo Divino	Centro de conveniência	SP	2.936
Sorocaba - Horto Florestal	Centro de conveniência	SP	3.416
Sorocaba - Pannunzio	Centro de conveniência	SP	1.774
Sumaré - Villa Flora	Centro de conveniência	SP	2.017
Vinhedo - Benedito Storani	Centro de conveniência	SP	2.132
São Carlos	Loja de rua	SP	1.150
Cubatão	Loja de rua	SP	1.671
Goiânia - Setor Central	Loja de rua	GO	2.696
Rio Claro	Loja de rua	SP	1.884
São Caetano Do Sul	Loja de rua	SP	1.902

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 "Company"; B3: SCAR3) hereby informs its shareholders and the general market, in accordance with Resolution No. 44 of the Brazilian Securities and Exchange Commission (CVM), that it has signed a purchase and sale agreement to sell a portfolio of 30 (thirty) retail assets owned by its subsidiary Best Center Empreendimentos e Participações S.A., comprised of 25 (twenty five) strip malls and 5 (five) street stores ("Portfolio"), as detailed in the Attachment, for R\$ 486.5 million ("Transaction"). The Portfolio comprises 68,967 square meters of gross leasable area ("GLA").

The financial settlement of the Transaction will occur as follows: (i) 52.8% in the first installment upon the execution of the final deed ("Deed"); (ii) 28.3% in the second installment within 12 months from the Deed, adjusted by the IPCA inflation index; and (iii) 18.9% in the final installment within 24 months from the Deed, also adjusted by the IPCA inflation index. The operation structure includes withholding 5.6% of the Transaction amount of the first installment for the purpose of a minimum guaranteed income for the REIT. The transaction value is 10.0% below the NAV (Net Asset Value).

The buyer is a new real estate investment fund ("REIT") in the process of being established with the CVM, with discretionary administration and management and is not a related party to the Company for the purpose of the local accounting committee Technical Pronouncement CPC 05 (R1). Considering São Carlos expertise in managing real estate assets, the Company will act as a consultant for the REIT.

It should be noted that the final closing of the Transaction is subject to the usual preconditions as in similar undertakings.

The Transaction is in line with the Company's strategy to maximize shareholders value through assets sale and an asset light real estate operation model. This model provides greater flexibility and allows the Company to allocate resources more efficiently, optimizing portfolio management and expanding opportunities in the real estate sector.

After the transaction, São Carlos' portfolio will comprise 58 properties, totaling 319.2 thousand sq.m. of owned GLA and an estimated market value of R\$ 3.4 billion.

São Paulo, June 12th, 2024

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

Attachment

Property	Segment	State	GLA (sq.m)
Atibaia - Lago	Strip Mall	SP	1,237
Bragança Paulista - Lago Sul	Strip Mall	SP	2,147
Campinas - Chác. Primavera	Strip Mall	SP	1,843
Campinas - Parque Prado	Strip Mall	SP	1,634
Cotia - Pátio Cotia	Strip Mall	SP	5,801
Cotia - José Giorgi	Strip Mall	SP	1,724
Embu das Artes - Elias Yazbek	Strip Mall	SP	1,672
Guaratinguetá - Pedregulho	Strip Mall	SP	1,481
Hortolândia - Olívio Franceschini	Strip Mall	SP	2,907
Indaiatuba - Parque Ecológico	Strip Mall	SP	6,126
Itatiba - Centro	Strip Mall	SP	2,029
Jacareí - Centro	Strip Mall	SP	2,119
Jacareí - Villa Branca	Strip Mall	SP	1,480
Jaguariúna - Centro	Strip Mall	SP	1,386
Paulínia - Jd. América	Strip Mall	SP	3,055
Ribeirão Preto - Guaporé	Strip Mall	SP	2,515
Santo André - Pirelli	Strip Mall	SP	2,258
São José dos Campos - Urbanova	Strip Mall	SP	1,493
São Paulo - Ellis Maas	Strip Mall	SP	1,867
São Paulo - Jd. das Perdizes	Strip Mall	SP	2,615
São Paulo - Verbo Divino	Strip Mall	SP	2,936
Sorocaba - Horto Florestal	Strip Mall	SP	3,416
Sorocaba - Pannunzio	Strip Mall	SP	1,774
Sumaré - Villa Flora	Strip Mall	SP	2,017
Vinhedo - Benedito Storani	Strip Mall	SP	2,132
São Carlos	Street Store	SP	1,150
Cubatão	Street Store	SP	1,671
Goiânia - Setor Central	Street Store	GO	2,696
Rio Claro	Street Store	SP	1,884
São Caetano Do Sul	Street Store	SP	1,902