

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

ASSINATURA DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

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, Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças (“CCV”), para alienação de 6 (seis) lojas de rua (“Imóveis”), pelo valor total de R\$ 75,1 milhões. O comprador é um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), já constituído. O valor da venda é 4,2% superior ao valor da aquisição, realizada em outubro de 2021, e está em linha com o NAV (*Net Asset Value*). O *cap rate* da venda é de 8,1% a.a., considerando a receita de locação corrente dos Imóveis.

A liquidação financeira se dará da seguinte forma: (i) R\$ 25,1 milhões na primeira parcela, em dinheiro, na assinatura da escritura de compra e venda; (ii) R\$ 20,0 milhões na segunda parcela, em cotas do FII, em até 60 dias da data de assinatura da escritura de compra e venda, corrigidos pelo CDI; (iii) 5,0 milhões na terceira parcela, seis meses da assinatura da escritura de compra e venda, corrigido pelo IPCA; e (iv) R\$ 25,0 milhões na última parcela, doze meses da assinatura da escritura de compra e venda, sendo R\$ 20,0 milhões corrigidos pelo IPCA e R\$ 5,0 milhões corrigidos pelo CDI.

Os Imóveis possuem uma área bruta locável total (“ABL”) de 11.576 m² e encontram-se 100% locados para as Lojas Pernambucanas, conforme descrito abaixo:

- Araçatuba (SP): Rua Marechal Deodoro, 37, 1.103 m² ABL
- Assis (SP): Av. Rui Barbosa, 205, 2.046 m² ABL
- Franca (SP): Rua Major Claudiano, 1800, 4.497 m² ABL
- Santa Fé do Sul (SP): Rua Sete, 825, 987 m² ABL
- Ipiranga (SP): Rua Silva Bueno, 2374, 962 m² ABL
- Curitiba (PR): Av. República Argentina, 4044, 1.981 m² ABL

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

Com esta transação, o portfólio da São Carlos passará a ter 78 imóveis, com ABL própria de 366,4 mil m² e valor de mercado avaliado em R\$ 3,6 bilhões.

Araçatuba



Assis



Curitiba – Novo Mundo



Franca



Santa Fé do Sul



São Paulo - Ipiranga



São Paulo, 09 de agosto de 2024.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Gustavo Machado Mascarenhas

Diretor Presidente e de Relações com Investidores