

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ No 29.780.061/0001-09

NIRE Nº 35.300.171.004

Companhia Aberta

FATO RELEVANTE**VENDA DE ATIVOS**

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 da totalidade dos Edifícios Centro Empresarial Botafogo - CEB, Morumbi Office Tower - MOT, Corporate Plaza - Corporate e Alameda Santos 2477 - Al. Santos (“Portfólio”) por R\$ 865,0 milhões (“Transação”). O Portfólio possui 58.875 m² de área bruta locável. O comprador é um Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”).

A liquidação financeira da Transação se dará da seguinte forma: (i) 42,5% na primeira parcela na assinatura da escritura de compra e venda (“Escritura”); (ii) 9,0% na segunda parcela em até 12 meses, contados da Escritura, corrigido pelo IPCA; e (iii) 48,5% na parcela final em até 24 meses, a partir da Escritura, também corrigido pelo IPCA.

A estrutura da operação considera a retenção de 5,5% do valor da Transação na primeira parcela para fins de renda mínima garantida para o Fundo. A parcela final poderá contar com o pagamento de até 18,7% do valor da Transação em cotas do Fundo.

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

O *cap rate* da venda é de 7,4%, considerando a receita de locação dos contratos vigentes. Com a venda, a Taxa Interna de Retorno (TIR) real após impostos do Portfólio será de 27,3% ao ano. O valor da Transação é 14,6% abaixo do NAV (Net Asset Value).



CEB

MOT

Corporate

Al. Santos

O portfólio da São Carlos, após essa transação, passará a ter 95 imóveis, com ABL própria de 398,2 mil m² e valor de mercado avaliado em R\$ 4,0 bilhões.

São Paulo, 19 de setembro de 2023

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