

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 que celebrou, na data de hoje, Escritura Pública de Compra e Venda (“Escritura”), para alienação da totalidade dos Edifícios Centro Empresarial Botafogo - CEB, Morumbi Office Tower - MOT, Corporate Plaza - Corporate e Alameda Santos 2477 - Al. Santos por R\$ 865,0 milhões, concluindo, assim, a operação divulgada por intermédio do fato relevante divulgado em 19 de setembro de 2023 (“Transação”).

Com o fechamento da Transação, a liquidação financeira se dará da seguinte forma: (i) 50,6% na primeira parcela na assinatura da Escritura; (ii) 19,8% na segunda parcela em até 12 meses, contados da Escritura, corrigido pelo IPCA; e (iii) 29,7% na parcela final em até 24 meses, a partir da Escritura, também corrigido pelo IPCA. Além disso, a estrutura da operação considera a retenção de 10,8% do valor da Transação na primeira parcela para fins de renda mínima garantida para o Fundo.

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 e o Lucro Líquido estimado da operação é de R\$ 338,7 milhões. O valor da Transação é 12,9% abaixo do NAV (Net Asset Value).



CEB

MOT

Corporate

Al. Santos

Com esta transação, o portfólio da São Carlos passa a ter 91 imóveis, com ABL própria de 393,7 mil m² e valor de mercado avaliado em R\$ 3,9 bilhões.

São Paulo, 27 de dezembro de 2023

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Gustavo Machado Mascarenhas

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores