

FATO RELEVANTE

Aquisição de participação adicional no Shopping Leblon

Rio de Janeiro, 4 de março de 2021 – A **Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.** (“Aliansce Sonae” ou “Companhia”) (B3: ALSO3) comunica aos seus acionistas e ao mercado em geral que firmou contrato para aquisição de participação adicional de 21,0% no Shopping Leblon. Após a aquisição, a Companhia passará a deter participação de 51,0% no ativo em questão.

O investimento da Aliansce Sonae será de aproximadamente R\$275,1 milhões, que resulta em um cap rate de 6,9% sobre o resultado operacional (“NOI”) do shopping normalizado para 2021. A Companhia estima a taxa interna de retorno (TIR) real e desalavancada para a aquisição em 8,8% – aproximadamente 480 bps acima dos títulos IPCA+ de longo prazo do tesouro brasileiro. Para a última aquisição de 4,9% de participação no shopping, ocorrida em maio de 2019, o cap rate estimado era de 6,7% e foi convertido em 7,3% ao final de 2019, devido ao crescimento orgânico de NOI de 10,8% registrado naquele ano. Antes dos efeitos da pandemia de COVID-19, no primeiro bimestre de 2020, o shopping apresentou um relevante crescimento de 11,6% de NOI, o que traz confiança na contínua geração de resultados em termos reais. Adicionalmente, o shopping apresentou crescimento consistente de NOI entre os anos de 2015 e 2019, atingindo um CAGR de 8,2%.

O Shopping Leblon é estratégico para a Aliansce Sonae, sendo um dos shoppings mais relevantes do Rio de Janeiro. O mix atual é composto por lojas de alto padrão, com marcas de destaque como Jo Malone, Cris Barros, Alexandre Birman e Mixed, dentre outras. O histórico de sólidos resultados operacionais e financeiros posiciona o shopping entre os mais produtivos do Brasil, com venda e aluguel por m² de lojas satélites de R\$3.777 e R\$341, em 2019, vs. a média do portfólio Aliansce Sonae de R\$2.104 e R\$155, respectivamente. Atualmente, encontra-se em fase de estudo avançado um importante projeto de remodelação e expansão de um piso do Shopping Leblon, trazendo uma nova área com restaurantes de alto padrão, além de operações de conveniência e serviços, formada basicamente por lojas satélites.

O fechamento da operação está condicionado ao cumprimento de determinadas condições precedentes usuais, incluindo a aprovação pelo CADE.

Para informações adicionais, contate a área de Relações com Investidores.

Rio de Janeiro, 4 de março de 2021

Daniella de Souza Guanabara Santos
Diretora de Relações com Investidores

Relações com Investidores

Daniella Guanabara / Diretora de RI | Diego Canuto / Gerente de RI | Marina Campos / Analista de RI

Telefone: +55 (21) 2176-7272 | ri@alianscesonae.com.br | ri.alianscesonae.com.br

MATERIAL FACT

Acquisition of additional stake in Shopping Leblon

Rio de Janeiro, March 4th, 2021 – Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Aliansce Sonae" or "Company") (B3: ALSO3) hereby announces to its shareholders and the market in general that it has signed a contract to acquire an additional stake of 21.0% in Shopping Leblon. After the acquisition, the Company will hold a stake of 51.0% in the referred asset.

Aliansce Sonae's investment will be approximately R\$275.1 million, which results in a 6.9% cap rate over the mall's net operating income ("NOI") normalized for 2021. The Company estimates a real and unleveraged internal rate of return (IRR) for the acquisition at 8.8% – approximately 480 bps above the long-term inflation-linked Brazilian debt bonds. For the last acquisition of a 4.9% stake in the mall, which took place in May 2019, the estimated 6.7% cap rate was converted to 7.3% by the end of 2019, considering the NOI organic growth of 10.8% registered that year. Prior to the effects of the Covid-19 pandemic, in the first two months of 2020, the mall presented significant NOI growth of 11.6%, which brings confidence in the continued generation of real-term results. Additionally, the mall posted a consistent NOI growth between 2015 and 2019, reaching a CAGR of 8.2%.

Shopping Leblon is strategic for Aliansce Sonae, being one of the most relevant malls located in Rio de Janeiro. The mall's current tenant mix consists of high-end stores, with brands such as Jo Malone, Cris Barros, Alexandre Birman, and Mixed, among others. The history of solid operating and financial results positions the mall among the most productive in Brazil, with in-line stores' sales and rent per sqm of R\$3,777 and R\$341 in 2019, vs. Aliansce Sonae's portfolio average of R\$2,104 and R\$155, respectively. There is currently an important remodeling and expansion project for one floor of Shopping Leblon in an advanced study phase, bringing a new area with high-end restaurants, in addition to convenience and service operations, essentially consisting of in-line stores.

The acquisition's conclusion is subject to the verification of certain condition precedents usual, including the approval by CADE.

For additional information, contact the Investor Relations area.

Rio de Janeiro, March 4th, 2021

Daniella de Souza Guanabara Santos
Investor Relations Officer