



EMPREENDIMENTOS PAGUE MENOS S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/ME: 06.626.253/0001-51
NIRE: 23.300.020.073

FATO RELEVANTE

A **Empreendimentos Pague Menos S.A.** (“**Pague Menos**” ou “**Companhia**”), nos termos da Instrução CVM nº 358/2002 e artigo 27 do Regulamento do Novo Mercado e em cumprimento ao disposto no Artigo 157, § 4º, da Lei nº 6.404/76, comunica aos seus acionistas e ao mercado em geral que celebrou, nesta data, contrato de compra e venda de ações para a aquisição, pela Companhia, de ações representativas de até 100% (cem por cento) do capital social da Imifarma Produtos Farmacêuticos e Cosméticos S.A. (“**Extrafarma**”), conforme aprovado por seu Conselho de Administração (“**Transação**”).

Sobre a Extrafarma

A Extrafarma é a sexta maior rede de farmácias do país. São 402 lojas distribuídas em 10 estados, 66% das quais atendem à classe média expandida (classes sociais B2/C/D). Em 2020, a Extrafarma obteve uma receita bruta de R\$2,1 bilhões, com margem bruta de 28% e R\$ 84,3 milhões de EBITDA.

A Extrafarma é controlada pelo Grupo Ultra desde 2014.

Racional da Transação

A aquisição da Extrafarma é um marco importante na aceleração da estratégia de crescimento da Pague Menos para reforçar a presença da Companhia nas regiões Norte e Nordeste, em uma combinação de ativos com posicionamento de marca, demografia e geografia complementares.

A transação permite que a Pague Menos acelere seu crescimento com a incorporação de 402 lojas da Extrafarma, das quais 212 estão em bairros alinhados ao plano de expansão da Pague Menos, 177 lojas estão em microrregiões do Norte e Nordeste em que reforçaremos o nosso *market share* e 13 lojas estão em outras microrregiões, servindo de plataforma para entrada em novos mercados. Além disso, estimamos que a aquisição levará o *market share* da Companhia para 23,3% no Nordeste (vs. os 19,5% referentes ao ano de 2020), para 18,9% no Norte (vs. 9,9% de 2020) e para 7,0% no Brasil (vs. 5, 7% de 2020).

Com a Extrafarma, a Pague Menos avançará na sua proposta de apoiar a população da classe média expandida com uma solução abrangente de saúde e de impulsionar ainda mais o crescimento com a diversificação e oferta de serviços, complementando a atividade de varejo com consultórios farmacêuticos, farmácia de manipulação, marca própria, medicamentos especiais e plataforma de conteúdo. Estimamos que exista potencial para implementação do Clinic Farma em até 70% das lojas Extrafarma, como também expansão da rede *omnichannel*, e combinação de uma base de clientes ativos de 20 milhões de brasileiros (16 milhões de clientes do Programa Sempre Bem e 4 milhões de clientes do Clube Extrafarma).



A Companhia também se beneficiará de 4 centros de distribuição adicionais à estrutura atual (2 dos quais já previstos no plano de expansão da Pague Menos), com potencial de benefícios significativos no índice de ruptura de estoques e tempo de abastecimento de lojas.

A aquisição acelera o plano de expansão da Pague Menos em aproximadamente 3 anos, sem prejudicar o plano de crescimento orgânico, além de assegurar a competitividade em mercados-chave para a sua estratégia de negócios. Aliada aos resultados operacionais positivos que vem sendo alcançados consistentemente desde 2019 pela Pague Menos, a aquisição reforça a trajetória de crescimento e geração de valor a todos os *stakeholders* da Companhia, incluindo os consumidores brasileiros.

A Pague Menos se tornará a segunda maior rede de farmácias do país após a transação, com 1.503 filiais em todos os estados da federação.

Sinergias

A Pague Menos identificou um potencial significativo de sinergias a ser capturado desde o primeiro ano com a incorporação da Extrafarma. São quatro principais pilares de melhorias operacionais, eficiência e escala com potencial de contribuição adicional líquida ao EBITDA de R\$150 a R\$250 milhões anuais, dos quais 80% devem ser capturados em até 24 meses.

- Receita: aumento na venda média por loja devido à diminuição da ruptura, aumento de sortimento e serviços (Clinic Farma) e incremento na participação dos canais digitais. Considerando os estados onde a Extrafarma opera, a receita média mensal por loja da Pague Menos foi de R\$573 mil em 2020 enquanto a da Extrafarma foi de R\$428 mil.
- Margem Bruta: nivelamento de condições comerciais, bem como implementação da metodologia de *vendor management* para preencher a lacuna de 3 pontos percentuais entre as margens brutas das duas operações. Considerando os estados onde a Extrafarma opera, a margem bruta da Pague Menos foi de 31,0% em 2020 e a da Extrafarma, 28,0%
- Logística e Distribuição: economia relacionada à redução na quilometragem e redesenho da malha logística, com diminuição no tempo de abastecimento das lojas em até 45% para os estados impactados.
- Despesas Indiretas: otimização de despesas indiretas relacionadas à estrutura de governança, e maior escala na contratação de serviços e suprimentos de lojas.

Inicialmente, a Pague Menos planeja manter as duas marcas existentes separadamente.

Estrutura da Transação e Condições Precedentes

A Transação será implementada por meio da compra e venda de até 100% (cem por cento) das ações de emissão da Extrafarma, observado o direito de preferência dos acionistas da Ultrapar Participações S.A., controladora indireta da Extrafarma,, nos termos do artigo 253 da Lei nº 6.404/76.

O preço acordado para a aquisição de 100% (cem por cento) das ações de emissão da Extrafarma é de R\$700.000.000,00, que será reduzido pelo endividamento líquido e posteriormente ajustado pelas variações do endividamento líquido e de capital de giro e outros eventuais ajustes até a data de fechamento,



a ser pago da seguinte forma: (i) 50% (cinquenta por cento) na data de fechamento da Transação, (ii) 25% (vinte e cinco por cento) no 1º aniversário da data de fechamento da Transação; e (iii) 25% (vinte e cinco por cento) no 2º aniversário da data de fechamento da Transação.

O pagamento das parcelas diferidas do Preço de Aquisição será garantido por fiança prestada pelo acionista controlador Sr. Francisco Deusmar de Queirós, nos termos dos documentos definitivos da Transação.

O fechamento desta Transação está sujeito à aprovação das autoridades concorrenciais brasileiras e da verificação de outras condições usuais para esse tipo de negócio. A conclusão do negócio é esperada para 2022.

Necessidade de aprovação em assembleia geral de acionistas da Pague Menos

A administração da Pague Menos avaliará se a Transação se enquadra nas hipóteses previstas no artigo 256 da Lei nº 6.404/76, conforme alterada, e, sendo esse o caso, a submeterá à aprovação dos acionistas da Pague Menos em assembleia geral. Os acionistas controladores da Companhia se comprometeram, no âmbito da Transação, a votar favoravelmente à aprovação da Transação na referida assembleia geral de acionistas, caso necessário.

Informações Adicionais

As informações adicionais em relação à Transação serão disponibilizadas oportunamente quando da disponibilização do edital e convocação da AGE para a aprovação da Transação pelos acionistas da Pague Menos.

A Companhia compromete-se a manter seus acionistas e o mercado em geral informados acerca dos desdobramentos que se mostrarem relevantes, e já os convida para reunião pública para apresentação da operação, em teleconferência conforme informações abaixo.

Teleconferência em Português

18 de maio de 2021
19:00 (BRT) | 6:00 PM (US ET)
Números de conexão: +55 11 3181-8565
Código: Pague Menos
Números Replay: +55 11 3193 1012
Senha Replay: 1802973#
Webcast: [clique aqui](#)

Teleconferência em Inglês

(tradução simultânea)
18 de maio de 2021
19:00 (BRT) | 6:00 PM (US ET)
Números de conexão: +1 412 717-9627
Código: Pague Menos
Números Replay: +55 11 3193 1012
Senha Replay: 8935551#
Webcast: [clique aqui](#)



Mario Queirós, CEO da Pague Menos, comentou: *“A aquisição da Extrafarma potencializa a nova fase de expansão da Pague Menos. Aceleramos o nosso crescimento e fortalecemos a nossa presença no Norte e Nordeste, bem como no atendimento à classe média expandida brasileira. Estamos preparados para continuar a trajetória da marca Extrafarma em uma região que conhecemos como ninguém, confiantes no potencial de expandir o Hub de Saúde Pague Menos a milhões de brasileiros, e firmes em nosso propósito de fazer com que os nossos clientes Vivam Plenamente”.*

Fortaleza, 18 de Maio de 2021

Luiz Renato Novais

Diretor Vice-Presidente Financeiro e de Relações com Investidores



ANEXO 1 – Principais Indicadores 2020

	Pague Menos	Extrafarma	Operações Combinadas (pro forma)
Receita Bruta, R\$ mi	7.308	2.106	9.415
Receita Líquida, R\$ mi	6.858	1.988	8.847
Lucro Bruto, R\$ mi	2.121	589	2.710
EBITDA, R\$ mi	572	84	657
Número de lojas	1.105	405	1.510



EMPREENDIMENTOS PAGUE MENOS S.A.

Publicly Held Company
CNPJ/ME: 06.626.253/0001-51
NIRE: 23.300.020.073

MATERIAL FACT

Empreendimentos Pague Menos S.A. (“**Pague Menos**” or “**The Company**”), pursuant to CVM Instruction No. 358/2002 and Article 27 of the Novo Mercado Regulations and in compliance with Article 157, § 4, of Law No. 6,404/76, informs its shareholders and the market in general that it has entered into, on this date, a contract for the purchase and sale of shares for the acquisition by the Company of up to 100% (one hundred percent) of the share capital of Imifarma Produtos Farmacêuticos e Cosméticos S.A. (“**Extrafarma**”), as approved by its Board of Directors (“**The Transaction**”).

About Extrafarma

Extrafarma is the sixth largest pharmacy chain in the country. There are 402 stores distributed in 10 states, 66% of which serve the expanded middle class (social classes B2/C/D). In 2020, Extrafarma achieved a gross revenue of BRL 2.1 billions, with a gross margin of 28% and BRL 84.3 million in EBITDA.

Extrafarma has been controlled by Grupo Ultra since 2014.

Transaction Rationale

The acquisition of Extrafarma is an important milestone in accelerating Pague Menos's growth strategy to strengthen the Company's presence in the North and Northeast regions, with a combination of assets with complementary brand positioning, demographics, and geography.

The transaction allows Pague Menos to accelerate its growth with the incorporation of the 402 Extrafarma stores, of which 212 are in neighborhoods aligned with Pague Menos' expansion plan, 177 strengthen the Company's participation in competitive markets in the North and Northeast regions and 13 will serve as a platform for entry into new markets. In addition, we estimate the acquisition will bring the Company's market share to 23.3% in Brazil's Northeast (vs. 19.5% for 2020), to 18.9% in the North (vs. 9.9% in 2020) and to 7.0% nationally (vs. 5.7% in 2020).

With Extrafarma, Pague Menos will advance its proposal to support the expanded middle-class population with a comprehensive health solution and further drive growth through diversification and service delivery, complementing retail activity with pharmaceutical clinics, manipulation pharmacy, private labels, specialty medicines and platform content. We estimate that there is the potential for implementation of Clinic Farma in up to 70% of Extrafarma stores, as well as the expansion of the omnichannel network and a combined active customer base of 20 million Brazilians (16 million from the *Sempre Bem* loyalty program and 4 million from *Clube Extrafarma*).

The Company will also benefit from 4 distribution centers in addition to the current structure (2 of which are



already part of the current Pague Menos expansion plan), with the potential for significant benefits in the rate of stock out and lead-times.

The acquisition accelerates Pague Menos' expansion plan by approximately 3 years, without undermining the organic growth plan, and ensures competitiveness for its business strategy in key markets. Combined with the positive operating results that have been consistently achieved since 2019 by Pague Menos, the acquisition reinforces the growth trajectory and value generation for all the Company's stakeholders, including the Brazilian customers.

With this transaction, Pague Menos will become the second largest pharmacy chain in the country, with 1,503 units, with a presence in every state in the country.

Synergies

Pague Menos has identified a significant potential for synergies to be captured with the incorporation of Extrafarma, starting in the first year. There are four main pillars of operational improvements, efficiency, and scale with additional net EBITDA contribution potential of BRL 150 to 250 million annually, of which 80% should be captured within 24 months.

- Revenue: increase in average sales per store due to decreased stock outs, increase in assortment and services (Clinic Farma) and increases in the participation of digital channels. Considering the states where Extrafarma operates, the average monthly revenue per Pague Menos store was R\$ 573,000 in 2020 while Extrafarma's was R\$428,000.
- Gross Margin: equaling of commercial conditions and prices, as well as implementation of the vendor management methodology to close a 3-percentage point gap between the gross margins of the two operations. Considering the states where Extrafarma operates, Pague Menos's gross margin was 31.0% in 2020 and Extrafarma's gross margin was 28.0%
- Logistics and Distribution: savings related to the reduction in mileage and redesign of the logistics network, with decrease in store supply lead-time in 45% for the affected states.
- Indirect Expenses: optimization of indirect expenses related to organizational structure and greater scale in the contracting of services and supplies for stores.

Initially, Pague Menos plans to maintain both existing brands as separate brands.

Transaction Structure and Prior Conditions

The Transaction will be implemented through the purchase and sale of up to 100% (one hundred percent) of the shares issued by Extrafarma, observing the right of preference of the shareholders of Ultrapar Participações S.A., indirect controller of Extrafarma, pursuant to Article 253 of Law No. 6,404/76.

The agreed price for the acquisition of 100% (one hundred percent) of Extrafarma's shares is BRL 700,000,000.00, which will be reduced by the changes by a net indebtedness, and subsequently adjusted by the changes in working capital and other eventual adjustments, up until the date of closing, and will be paid as follows: (i) 50% (fifty percent) on the closing date of the Transaction, (ii) 25% (twenty-five percent) on the 1st anniversary of the closing date of the transaction; and (iii) 25% (twenty-five percent) on the 2nd



anniversary of the closing date of the transaction.

The payment of the deferred installments of the Purchase Price will be guaranteed by a guarantee provided by the controlling shareholder Mr. Francisco Deusmar de Queirós, under the terms of the final documents of the Transaction.

The closing of this transaction is subject to the approval of the appropriate Brazilian regulatory authorities and the verification of other conditions common for this type of operation. The closing of the transaction is expected to 2022.

Need for Approval in Pague Menos General Shareholder's Meeting

The management of Pague Menos will assess whether the Transaction falls within the hypotheses provided for in Article 256 of Law No. 6,404/76, as amended, and, if so, will submit it to ratification by the shareholders of Pague Menos at a general meeting (*assembleia geral*). The Company's controlling shareholders undertook, within the scope of the Transaction, to vote in favor of approving the Transaction at the aforementioned general shareholders' meeting, if necessary.

Additional Information

Additional information regarding the Transaction will be made available in due course when the notice and call for a general meeting (*AGE*) to approve the Transaction by Pague Menos shareholders is made.

Pague Menos will keep its shareholders and the market in general informed about material developments, and will host a Conference Call for the transaction presentation as follows:

Conference Call in Portuguese	Conference Call in English
	(simultaneous translation)
May 18, 2021	May 18, 2021
19:00 (BRT) 6:00 PM (US ET)	19:00 (BRT) 6:00 PM (US ET)
Connection numbers: +55 11 3181-8565	Connection numbers: +1 412 717-9627
Code: Pague Menos	Code: Pague Menos
Replay numbers: +55 11 3193 1012	Replay numbers: +55 11 3193 1012
Replay Code: 1802973#	Replay Code: 8935551#
Webcast: clique aqui	Webcast: clique aqui



Mario Queirós, Pague Menos CEO, commented: *"The acquisition of Extrafarma confirms a new phase in Pague Menos's expansion. We accelerate our growth and strengthen our presence in the North and Northeast, as well as in serving the expanded Brazilian middle class. We are prepared to continue the trajectory of the Extrafarma brand in a region that we know better than anyone, confident in the potential to expand the Pague Menos Health Hub to millions of Brazilians, committed to our proposition of helping our customers to "Viver Plenamente" (Live life to its fullness)".*

Fortaleza, May 18,2021

Luiz Renato Novais

Chief Financial and Investor Relations Officer



ANNEX 1 - Key Indicators 2020

	Pague Menos	Extrafarma	Combined Operations (pro forma)
Gross Revenue, BRL mi	7,308	2,106	9,415
Net Revenue, BRL mi	6,858	1,988	8,847
Gross Profit, BRL mi	2,121	589	2,710
EBITDA, BRL mi	572	84	657
Number of stores	1,105	405	1,510