



## **EMPREENDIMENTOS PAGUE MENOS S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ/MF nº 06.626.253/0001-51

NIRE 23.3000.200.73

### **COMUNICADO SOBRE TRANSAÇÃO ENTRE PARTES RELACIONADAS**

A **EMPREENDIMENTOS PAGUE MENOS S.A.** ("Companhia") (B3: PGMN3), em atendimento ao disposto no Artigo 33, inciso XXXII, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80"), informa aos seus acionistas e ao mercado em geral que, em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía contratos vigentes de aluguel de imóveis celebrados com a Dupar Participações S.A. ("Dupar") ("Contratos"). Tendo em vista que a celebração dos Contratos configura como transações entre partes relacionadas de forma correlatas para os fins da Resolução CVM 80, e que, conjuntamente, superaram o valor de R\$50 milhões de reais, conforme apurado nas últimas demonstrações financeiras auditadas e consolidadas, a Companhia divulga abaixo as informações previstas no Anexo F de referida Resolução CVM 80:

#### **i. Descrição da Transação, incluindo:**

- a) as partes e sua relação com o emissor**
- b) o objeto e os principais termos e condições**

A Dupar é uma empresa de participações que detém investimentos mobiliários e imobiliários. O capital social da Dupar é detido pelo nosso acionista controlador, Francisco Deusmar de Queirós (15,0%), e seus vinculados, Josué Ubiranilson Alves (10,0%), Maria Auricélia Alves de Queirós (15,0%), Patriciana Maria de Queirós Rodrigues (15,0%), Rosilândia Maria Alves de Queirós Lima (15,0%), Carlos Henrique Alves de Queirós (15,0%) e Mário Henrique Alves de Queirós (15,0%). Dentre os ativos mais relevantes que integram o portfólio da Dupar, destaca-se a propriedade de terrenos alugados para a Pague Menos para a operação de farmácias.

Os Contratos são celebrados pela Companhia com a Dupar para locação de imóveis comerciais nos quais são estabelecidas 227 de nossas lojas, 2 de nossos centros de distribuição e nossa sede. O aluguel pago pela Companhia para Dupar para cada um dos imóveis locados corresponde a 2,5% do faturamento mensal de cada uma das lojas locadas, sendo o valor mínimo fixo a ser pago, atualmente, por imóvel de R\$15.489,29, por mês, atualizado anualmente pelo IGP-M. Já o aluguel pago pela Companhia para Dupar para os 2 centros de distribuição corresponde a um valor fixo a ser pago no montante total mensal de R\$495.144,47, atualizado anualmente pelo IGP-M. O aluguel pago pela Companhia para Dupar para a nossa sede corresponde a R\$ 95.127,95 por mês, atualizado anualmente pelo IGP-M.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foram pagos R\$62.543 mil para a Dupar nos termos dos Contratos.

#### **ii. Se, quando, de que forma e em que medida a contraparte na transação, seus sócios ou administradores participaram no processo:**

- a) de decisão do emissor acerca da transação, descrevendo essa participação**
- b) de negociação da transação como representantes do emissor, descrevendo essa participação**

A decisão de locação da grande maioria dos imóveis aconteceu ao longo dos mais de 40 anos de história da Companhia, sempre observado as boas práticas de mercado, levando em consideração a atratividade comercial de cada localidade para a operação do negócio de farmácia.

As condições comerciais foram revisitadas, no detalhe, com a entrada, em dezembro de 2015, de um relevante investidor minoritário em seu capital social, a General Atlantic ("GA"), fundo de investimentos global com mais de 40 anos de experiência em investimento. Dessa forma, foi intensamente estudado e negociado a criação de um método que pudesse proteger o minoritário (neste caso um minoritário experiente e profissional) de eventuais abusos, mas também não prejudicasse a eficiência, pela burocracia de aprovação de internas, do processo de expansão da Companhia, o qual iria se intensificar a partir de então. Nesse sentido, cumpre esclarecer que a Companhia abriu, em média, 88 lojas por ano, no período de 2016 a 2023. Dada a importância do tema, tal alinhamento entre o minoritário e o controlador foi expresso em acordo de acionistas, celebrado entre o acionista controlador, seus vinculados e a GA.

Decidiu-se, então, após estudo do histórico pago e condições vigentes, que as operações da Companhia celebradas com partes relacionadas a aluguéis de imóveis estavam aderentes às condições de mercado à época, em linha com pesquisas de mercado, sendo estabelecido que poderiam manter-se pelo prazo máximo de 10 anos a partir da contratação, já que previam aluguéis fixos de R\$9 mil, atualizados pelo IGPM, ou de 2,5% da receita bruta mensal da respectiva loja, o que for maior. Para novas lojas, buscando padronizar, simplificar e agilizar o processo de formalização dos contratos, as condições estabelecidas poderiam ser as mesmas, já que eram adequadas, mas com um prazo máximo de 5 anos. Tendo em vista a preocupação em manter as condições aderentes às condições de mercado ao longo do tempo, buscando a razoabilidade para ambas as partes, restou estabelecido que após o lapso dos prazos mencionados, os respectivos alugueis seriam ajustados ao valor de mercado, sendo (a) um valor mínimo correspondente a 2,5% da receita bruta mensal da respectiva loja; e (b) um valor máximo correspondente a 3,5% da receita bruta mensal da respectiva loja, em qualquer hipótese, após aprovação do Comitê de Operações com Partes Relacionadas e do Conselho de Administração da Companhia, a qual deverá ser aprovado por pelos menos um dos conselheiros da GA (se houver) e pelos conselheiros independentes.

**iii. Justificativa pormenorizada das razões pelas quais a administração do emissor considera que a transação observou condições comutativas ou prevê pagamento compensatório adequado, informando:**

- a) se o emissor solicitou propostas, realizou algum procedimento de tomada de preços, ou tentou de qualquer outra forma realizar a transação com terceiros, explicitando, em caso negativo, as razões pelas quais não o fez ou, em caso afirmativo, os procedimentos realizados e seus resultados;**
- b) as razões que levaram o emissor a realizar a transação com a parte relacionada e não com terceiros;**
- c) a descrição pormenorizada das medidas tomadas e procedimentos adotados para garantir a comutatividade da operação.**

De forma a garantir que os valores propostos, referentes aos contratos de locação de imóveis comerciais, sejam razoáveis e em linha com os preços praticados no mercado, a Companhia realizou à época da contratação, cotação de preços médios do aluguel por m<sup>2</sup> de imóveis comerciais com as mesmas características e localidades onde estão instaladas as nossas lojas. As pesquisas de preços indicaram que os valores propostos estão em linha com os valores de mercado.

Vale citar que as lojas que são operadas em imóveis de partes relacionadas estão em operação há longa data e permanecem em condições comerciais similares a imóveis alugados de terceiros, não havendo motivos relevantes para alteração desses pontos, já conhecidos pelos clientes.

Além do exposto no item ii acima, considerando que os termos de contratação de aluguel de imóveis celebrados com partes relacionadas estabelecem aluguéis fixos de R\$9 mil reais (atualizado pelo IGP-M) ou de 2,5% da receita bruta mensal da respectiva loja, o que for maior, a Companhia monitora, constantemente, a proporção do aluguel sobre a receita bruta das lojas entre imóveis de parte relacionadas e terceiros, bem como o aluguel médio por loja entre imóveis de parte relacionadas e terceiros para verificação da manutenção das condições de mercado.

Destaca-se que não é raro ao setor de varejo aplicar valores de aluguéis como proporção da receita de cada loja, considerando que quanto maior o fluxo de consumidores que frequenta o imóvel, mais valorizado aquele imóvel é para o desenvolvimento de qualquer atividade de varejo. Assim, a Companhia esclarece que também utiliza esse método de precificação também com terceiros, especialmente para suas lojas que são localizadas em *shopping center*.

Importante mencionar também que, para novas lojas, a escolha de um imóvel para instalação de loja da Companhia não privilegia imóveis de partes relacionadas. O processo inicia-se no âmbito do Comitê de Estratégia, o qual é responsável pela estratégia de expansão da Companhia, inclusive na definição das microrregiões prioritárias para abertura de lojas. Em seguida, a equipe de prospecção/expansão da Companhia, seguindo tais diretrizes, identifica os imóveis adequados ao nosso padrão, negocia e submete para aprovação do Comitê de Real Estate, o qual tem como competência recomendar a aprovação de tais lojas de acordo com critérios pré-definido.

Cumpramos ressaltar que a Companhia possui um Comitê de Partes Relacionadas expressamente previsto em seu Estatuto Social, sendo obrigatoriamente composto por membros independentes do Conselho de Administração e sua recomendação deve ser aprovada por unanimidade de votos.

Fortaleza, 10 de março de 2025.

**Luiz Renato Novais**

Diretor Vice-Presidente Financeiro e de Relações com Investidores