

Junho de 2020

# Release de Resultados 1T20



## Teleconferência de Resultados

Português (com Tradução simultânea)

Terça-feira, 30 de junho de 2020

11h00 (horário de São Paulo) | 10h00 (horário de NY)

### Telefones de Conexão

BR |+55 11 3181-8565 | +55 11 4210-1803

NYC |+1 412 717-9627 | +1 844 204-8942

Código de Acesso: Estapar

[Clique aqui](#) para acessar o Webcast (Português)

[Clique aqui](#) para acessar o Webcast (Inglês)

ITAG B3 IGC B3 IGC-NM B3

**ALPK**  
B3 LISTED NM

 **ESTAPAR**

São Paulo, 29 de junho de 2020

A Allpark Empreendimentos e Participações S.A. ("Estapar" ou "Companhia" (B3: "ALPK3") anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2020 (1T20). As informações financeiras trimestrais apresentadas neste relatório estão em milhares de Reais (R\$ mil) e possuem caráter gerencial. As informações estão apresentadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) e também reconciliadas para os padrões precedentes à adoção da IFRS 16 CPC 06 (R2). A reconciliação pode ser encontrada a partir da página 4 deste documento. As informações contidas no presente relatório devem ser analisadas em conjunto com as informações contábeis intermediárias, preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e de acordo com todos os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que se encontram disponíveis no website da Companhia ([ri.estapar.com.br](http://ri.estapar.com.br)), assim como no portal da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Mensagem da Administração

É com grande satisfação que apresentamos ao mercado a nossa primeira divulgação de resultados logo após o IPO da Companhia realizado no último 15 de maio de 2020, a primeira oferta no país em meio à crise da pandemia causada pela COVID-19. Os recursos levantados possuíam como destinação o pagamento da outorga inicial da Concessão da Zona Azul de São Paulo/SP, cujo o contrato foi assinado no dia 19 de maio de 2020 e os desembolsos das primeiras parcelas foram devidamente pagos pela Companhia, como previsto no edital. O time de transição da operação da municipalidade para a Companhia está mobilizado e trabalhando intensamente com uma renomada consultoria empresarial, contratada para este projeto, já tendo realizado até a data deste relatório, além de inúmeras iniciativas internas, reunião de *kick-off* com o poder concedente. Já apresentamos no último dia 17 junho o plano de transferência operacional.

Além disso, no final de maio vencemos a concorrência pública da concessão da Zona Azul de Santo André/SP, um novo contrato de 10 anos de um importante município o qual operamos atualmente, reforçando a nossa vantagem competitiva na capacidade de manutenção de nossas operações. Estamos no mercado de estacionamento rotativo On-Street há mais de 20 anos e nossa expertise na precificação e exploração destes contratos nos dá a confiança de que o desenvolvimento deste segmento será uma importante frente de crescimento para a Companhia.

Os impactos negativos na sociedade e na economia mundial provocados pela pandemia da COVID-19 exigiram uma rápida resposta dos nossos executivos. A partir do dia 10 de março implementamos um "war room", de forma a tomar ações rápidas e assertivas além fazer monitoramento constante dos indicadores da Companhia. O nosso primeiro engajamento foi a preservação da saúde e bem-estar das pessoas e para tal tomamos diversas medidas sanitárias em consonância com as orientações das autoridades de saúde, tais como o distanciamento social, a adoção dos novos protocolos sanitários de higiene dos ambientes, medição de temperatura em nossas operações e afastamento das pessoas do grupo de risco, suspensão de viagens e entrega de kits com máscaras, álcool gel e outros. Intensificamos a comunicação com todos os colaboradores através de meios digitais e visitas do departamento de medicina e segurança com o objetivo de educar, prestar orientações médicas e apoiar as pessoas sobre como proceder nos ambientes de trabalho e familiar. Todo o time administrativo e parte do operacional passou a trabalhar remotamente.

Além da preservação da saúde das pessoas, ainda no mês de março tomamos ações de preservação da saúde da Companhia, que trouxeram importantes resultados, tais como:

- Redução e renegociação de custos operacionais: economia de 78,8% e 73,4% em abril e maio, respectivamente, em comparação com os mesmos meses de 2019;
- Redução dos custos com mão de obra: economia de 42,2% e 44,9% em abril e maio, respectivamente, via desligamentos e principalmente com a adoção da MP 936 na qual suspendemos contratos de trabalho e reduzimos a jornada de nossos colaboradores (entre 25% e 70%), incluindo o time administrativo e toda a Diretoria Executiva;
- Redução de gastos gerais e administrativos em 30,6% em abril e 31,1% em maio;
- Postergação e suspensão temporária de investimentos (CAPEX);
- Captação de linha de capital de giro de R\$29,2 milhões em abril, com repagamento em 1 ano;

Monitoramos diariamente o movimento em nossas operações e no acumulado dos meses de janeiro e fevereiro (2M) deste ano a nossa Receita Líquida crescia 8,6% em relação ao mesmo período de 2019, apesar das fortes chuvas que atingiram cidades como São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte e toda a região Sudeste do país. Com os impactos das restrições impostas pela pandemia

da COVID-19 a partir de março, a Receita Líquida reduziu 3,4% na comparação do 1T20 em relação ao 1T19. A evolução dos impactos da pandemia de COVID-19 em nosso Faturamento deu-se da seguinte forma a partir de abril<sup>(1)</sup>:

- Redução de 83,3% no faturamento na comparação entre abril de 2020 com abril de 2019;
- No mês de maio de 2020 houve evolução de 11,9% no faturamento em relação a abril de 2020, sendo um crescimento de 27,5% em rotativos, crescimento de 93,7% em On-Street e redução de 7,8% em mensalistas
- No mês de junho<sup>(2)</sup> houve melhora no faturamento em comparação com o mês imediatamente anterior, um aumento de 41,2% (crescimento de 74,1% em rotativos, crescimento de 159,6% em On-Street e crescimento de 3,3% em mensalistas)

(1) Preliminar, não auditado. Não considera outras receitas como patrocínio, receita de aluguel, etc.

(2) Junho: comparação entre os dias 1 a 19 de junho e de maio de 2020

Os impactos mais severos até o momento foram nos meses de abril e maio. Durante este período, chegamos a uma taxa de fechamento total ou parcial 56,8% nos estacionamentos (Off-Street) e de 78,3% nas operações On-Street. A partir do final do mês de maio e até meados de junho tivemos uma melhora nos níveis de faturamento, refletida na reabertura de 100% das nossas operações On-Street em meados de junho, enquanto ainda há 32,8% de nossos estacionamentos Off-Street fechados total ou parcialmente.

Apesar do momento desafiador que estamos passando, mantivemos o foco em nossas iniciativas e em nosso conceito de Hub de Mobilidade Urbana. Firmamos acordos com as principais empresas de *rent-a-car* do país na oferta de espaços para guarda de veículos, lojas e serviços; expandimos de 3 para 10 lojas Park & Sell da nossa investida Loop em estacionamentos da Estapar e implementamos soluções para operações de logística "Last Mile".

No último dia 28 de maio, a Volkswagen realizou a *live* de lançamento Mundial do Nivus, o primeiro veículo da montadora a contar com o nosso App, Vaga Inteligente, nativo em seu sistema de *infotainment*, gerando melhor experiência para os clientes e mais tráfego nas nossas operações. Estes são alguns exemplos de como a Estapar se posiciona na captura de valor no ecossistema de mobilidade urbana, formando parcerias estratégicas e extraindo valor do uso diverso de nossa plataforma localizadas dos principais polos geradores de tráfego, com grande quantidade de usuários mensais e alta recorrência.

Dentro do atual cenário, a Companhia segue protocolos de saúde e higiene em todas as praças de atuação, assegurando segurança e conforto aos clientes e colaboradores. Aliado a isto, atuamos com disciplina financeira e forte gestão de custos e despesas, mantendo a qualidade e diversificação de nosso portfólio de operações, segmentos de atuação e formatos de contrato, que nos traz proteção neste ambiente tão adverso.

Perseguimos o nosso propósito de contribuir para a mobilidade urbana de forma conectada às tendências e prontos para a retomada que está se iniciando. O contexto de pandemia trouxe novos hábitos e despertou o receio em dividir o transporte urbano com outras pessoas, o que reforça ainda mais a nossa atuação no dia a dia das grandes cidades.

Agradecemos aos nossos acionistas, clientes, colaboradores e parceiros.

## Adoção do IFRS 16 e Efeitos Não Recorrentes

A adoção do CPC 06 (R2) IFRS 16, Operações de Arrendamento Mercantil provocou uma mudança relevante na continuidade do entendimento dos resultados financeiros da Companhia na medida que as despesas de arrendamento mercantil, antes da adoção, eram completamente registradas antes do Lucro Bruto e que depois da adoção passaram a ser reclassificadas para as linhas de Depreciação e Resultado Financeiro na Demonstração dos Resultados. Adicionalmente à reclassificação entre linhas da Demonstração dos Resultados, a adoção do IFRS 16 gerou despesa de juros de arrendamento, de efeito não caixa, no Resultado Financeiro. Essa despesa é referente à diferença entre o valor de face do arrendamento mensal (de efeito caixa) e ao provisionamento de juros do Passivo de Arrendamento (não caixa). Também evidenciamos os impactos não-recorrentes contabilizados como despesas pela Companhia que foram ajustados na análise dos resultados para que os indicadores de performance da Companhia sejam comparados nas mesmas bases.

### Reconciliação da adoção do CPC 06 (R2) IFRS 16

#### Demonstração dos Resultados do Exercício

| (Em R\$ mil)   | 1T19            |                 |                 | 1T20            |                |                 | Var. %        |               |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------|---------------|
|  | Pré-IFRS 16     | Δ               | Pós-IFRS 16     | Pré-IFRS 16     | Δ              | Pós-IFRS 16     | Pré-IFRS 16   | Pós-IFRS 16   |
| <b>Receita Líquida</b>                                     | <b>251.994</b>  | <b>0</b>        | <b>251.994</b>  | <b>243.381</b>  | <b>0</b>       | <b>243.381</b>  | <b>-3,4%</b>  | <b>-3,4%</b>  |
| Custo dos Serviços Prestados (ex-Depreciação)              | (190.911)       | 41.537          | (149.374)       | (195.452)       | 52.776         | (142.676)       | 2,4%          | -4,5%         |
| <b>Lucro Bruto</b>   | <b>61.083</b>   | <b>41.537</b>   | <b>102.620</b>  | <b>47.929</b>   | <b>52.776</b>  | <b>100.705</b>  | <b>-21,5%</b> | <b>-1,9%</b>  |
| Margem Bruta (%)   | 24,2%           | -16,5 p.p.      | 40,7%           | 19,7%           | -21,7 p.p.     | 41,4%           | -4,5 p.p.     | 0,7 p.p.      |
| <b>Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas</b>       | <b>(30.255)</b> | <b>414</b>      | <b>(29.841)</b> | <b>(26.310)</b> | <b>1.195</b>   | <b>(25.115)</b> | <b>-13,0%</b> | <b>-15,8%</b> |
| % da Receita Líquida                                       | 12,0%           | 0,2 p.p.        | 11,8%           | 10,8%           | 0,5 p.p.       | 10,3%           | -1,2 p.p.     | -1,5 p.p.     |
| Equivalência Patrimonial                                   | (517)           | 0               | (517)           | (1.156)         | 0              | (1.156)         | 123,6%        | 123,6%        |
| Outras Receitas (Despesas) Líquidas                        | 387             | 147             | 534             | (24)            | 0              | (24)            | -106,2%       | -104,5%       |
| <b>EBITDA</b>  | <b>30.698</b>   | <b>42.098</b>   | <b>72.796</b>   | <b>20.438</b>   | <b>53.971</b>  | <b>74.410</b>   | <b>-33,4%</b> | <b>2,2%</b>   |
| Margem EBITDA (%)  | 12,2%           | -16,7 p.p.      | 28,9%           | 8,4%            | -22,2 p.p.     | 30,6%           | -3,8 p.p.     | 1,7 p.p.      |
| Depreciação  | (6.572)         | (24.067)        | (30.639)        | (8.221)         | (28.933)       | (37.154)        | 25,1%         | 21,3%         |
| Amortização  | (18.229)        | 0               | (18.229)        | (22.435)        | 0              | (22.435)        | 23,1%         | 23,1%         |
| Resultado Financeiro                                       | (10.822)        | (28.815)        | (39.637)        | (7.145)         | (32.740)       | (39.885)        | -34,0%        | 0,6%          |
| Imposto de Renda e Contribuição Social sobre Lucro Líquida | (1.080)         | (3)             | (1.083)         | (463)           | 1              | (462)           | -57,1%        | -57,3%        |
| <b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Período</b>                 | <b>(6.004)</b>  | <b>(10.788)</b> | <b>(16.792)</b> | <b>(17.826)</b> | <b>(7.701)</b> | <b>(25.526)</b> | <b>196,9%</b> | <b>52,0%</b>  |

#### Balanco Patrimonial

| (Em R\$ mil)                            | Dezembro/19      |                  |                  | Março/20         |                  |                  | Var. %       |              |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|--------------|
|   | Pré-IFRS 16      | Δ                | Pós-IFRS 16      | Pré-IFRS 16      | Δ                | Pós-IFRS 16      | Pré-IFRS 16  | Pós-IFRS 16  |
| <b>Ativo Circulante</b>                 | <b>249.139</b>   | <b>0</b>         | <b>249.139</b>   | <b>232.595</b>   | <b>0</b>         | <b>232.595</b>   | <b>-6,6%</b> | <b>-6,6%</b> |
| <b>Ativo Não-Circulante</b>             | <b>1.289.566</b> | <b>881.290</b>   | <b>2.170.856</b> | <b>1.267.870</b> | <b>898.223</b>   | <b>2.166.093</b> | <b>-1,7%</b> | <b>-0,2%</b> |
| Direito de Uso                          | 0                | 881.290          | 881.290          | 0                | 898.223          | 898.223          | N/A          | 1,9%         |
| <b>Ativo Total</b>                      | <b>1.538.705</b> | <b>881.290</b>   | <b>2.419.995</b> | <b>1.500.465</b> | <b>898.223</b>   | <b>2.398.688</b> | <b>-2,5%</b> | <b>-0,9%</b> |
| <b>Passivo Circulante</b>               | <b>271.670</b>   | <b>225.244</b>   | <b>496.914</b>   | <b>270.863</b>   | <b>239.893</b>   | <b>510.756</b>   | <b>-0,3%</b> | <b>2,8%</b>  |
| Passivo de Arrendamento                 | 0                | 225.244          | 225.244          | 0                | 239.892          | 239.892          | N/A          | 6,5%         |
| <b>Passivo Não-Circulante</b>           | <b>496.062</b>   | <b>845.904</b>   | <b>1.341.966</b> | <b>474.703</b>   | <b>856.431</b>   | <b>1.331.134</b> | <b>-4,3%</b> | <b>-0,8%</b> |
| Passivo de Arrendamento                 | 0                | 845.904          | 845.904          | 0                | 856.431          | 856.431          | N/A          | 1,2%         |
| <b>Patrimônio Líquido<sup>(1)</sup></b> | <b>770.973</b>   | <b>(189.858)</b> | <b>581.115</b>   | <b>754.899</b>   | <b>(198.101)</b> | <b>556.798</b>   | <b>-2,1%</b> | <b>-4,2%</b> |
| Prejuízos Acumulados                    | (243.116)        | (189.858)        | (432.974)        | (260.200)        | (198.100)        | (458.300)        | 7,0%         | 5,8%         |
| <b>Passivo Total</b>                    | <b>1.538.705</b> | <b>881.290</b>   | <b>2.419.995</b> | <b>1.500.465</b> | <b>898.223</b>   | <b>2.398.688</b> | <b>-2,5%</b> | <b>-0,9%</b> |

### Não-recorrentes

| (Em R\$ mil)                           | 1T19     | 1T20         | Var. %     |
|--|----------|--------------|------------|
| <b>Despesas não-recorrentes</b>        | <b>0</b> | <b>1.533</b> | <b>N/A</b> |
| Preparação e registro inicial de ações | 0        | 1.533        | N/A        |

## Destaques do 1T20<sup>(1)</sup>

- Receita Líquida 2M20 x 2M19: crescimento de 8,6%
- Receita Líquida do 1T20 de R\$252,0 milhões, redução de 3,4% vs 1T19 (impactado por COVID-19)
- Lucro Bruto Caixa<sup>(2)</sup>, de R\$49,2 milhões no 1T20, queda de 14,3% vs 1T19 (impacto da COVID-19)
- EBITDA Ajustado de R\$22,0 milhões, redução de 28,4% vs 1T19 (impactado por COVID-19)
- FFO Ajustado de R\$12,0 milhões, redução de 39,8% vs 1T19 (impactado por COVID-19)
- Assinatura do contrato de Concessão Zona Azul de São Paulo/SP, por 15 anos (em 19 de maio de 2020)
- Conquista da Concessão da Zona Azul de Santo André/SP, por 10 anos (em 20 de maio de 2020)
- Inauguração do Parque Shopping da Bahia, em Lauro de Freitas/BA, em abril de 2020. Investimento realizado em 2019 em Contrato de Longo Prazo de 15 anos.

(1) Lucro Bruto Caixa, EBITDA Ajustado, FFO Ajustado pré-IFRS 16

(2) Exclui efeitos de acordo comercial pontual em Aeroportos no final de 2018, impacto em 1T19 e Custos com readequação de quadro em 1T20, Multa FGTS

## Indicadores Operacionais

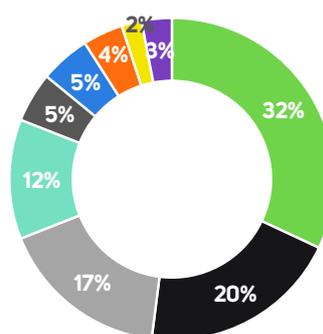
### Operações, Distribuição Geográfica e Mix de Setores da Economia

Evolução do número de operações e de vagas por Segmento (mil vagas)

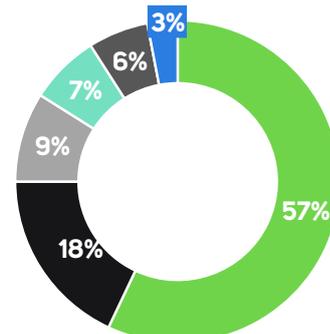


(1) 1T19: não considera operação ZAD (Zona Azul Digital) de Belo Horizonte/MG

Distribuição da Receita Líquida do 1T20 por Setor



Distribuição da Receita Líquida do 1T20 por Estado



Em 31 de março de 2020 possuíamos 392.810 vagas em 684 operações, distribuídas em 77 cidades e em 15 estados do país. O número de vagas cresceu 9,3% (adição de 32,4 mil vagas líquidas) em relação a 31 de março de 2019. Principais movimentações de vagas:

- **Alugadas e Administradas:** crescimento de 5,9%, (10,3 mil vagas), principalmente nos setores de Shopping Centers, Edifícios Comerciais e Educação;
- **Contratos de Longo Prazo:** crescimento de 18,0% (15,3 mil vagas), expansão nos setores de Lazer, Shopping Centers (destaque para o Parque Shopping da Bahia) e realização de Contratos de Longo Prazo com Hospitais (aproximadamente 1 mil vagas) originados da nossa base de Alugadas e Administradas;
- **Concessões On-Street:** crescimento de 8,4% (6,1 mil vagas), correspondente principalmente pelo início das concessões de São Bernardo do Campo e Taubaté, sendo 2,8 mil e 3,1 mil vagas, respectivamente;
- **Concessões Off-Street:** encerramento de uma Concessão na cidade de Curitiba/PR;
- **Propriedades:** expansão de 11,6% (1,2 mil vagas) no setor de Edifícios Comerciais;

Nossas operações no 1T20 estavam distribuídas em diversos setores sendo Aeroportos (32%), Edifícios Comerciais (20%), Shopping Centers (17%), Saúde com Hospitais e Centros Médicos (12%), os mais representativos da Receita Líquida do trimestre. O nosso negócio possui características essencialmente urbanas e nossas operações estão localizadas nos principais polos geradores de tráfego do país. No 1T20 57% da Receita Líquida foi do estado de São Paulo, 18% do estado do Rio de Janeiro, 18% da região Nordeste e o restante nos demais estados da região Sudeste e Sul do país.

## Churn

| (Em % da Lucro Bruto Caixa Total por Segmento) | 1T19         | 1T20         | Var.            |
|--|--------------|--------------|-----------------|
| <b>Churn</b>                                   | <b>0,34%</b> | <b>0,46%</b> | <b>0,1 p.p.</b> |
| Alugadas e Administradas                       | 0,86%        | 0,53%        | -0,3 p.p.       |
| Contratos de Longo Prazo                       | 0,00%        | 0,12%        | 0,1 p.p.        |
| Concessões On-Street                           | 0,00%        | -0,19%       | -0,2 p.p.       |
| Concessões Off-Street                          | 0,00%        | 1,87%        | 1,9 p.p.        |
| Propriedades                                   | 0,00%        | 0,00%        | 0,0 p.p.        |
| Outros   | 0,00%        | 0,00%        | 0,0 p.p.        |

No 1T20, o churn de 0,46% manteve-se nos mesmo patamar histórico da Companhia. Em Concessões Off-Street possui o término de uma Concessão na cidade de Curitiba/PR e em Concessões On-Street possui o resultado negativo que era atribuído a uma operação de venda de CADs (Cartão Azul Digital) do município de Belo Horizonte/MG.

## Indicadores Financeiros

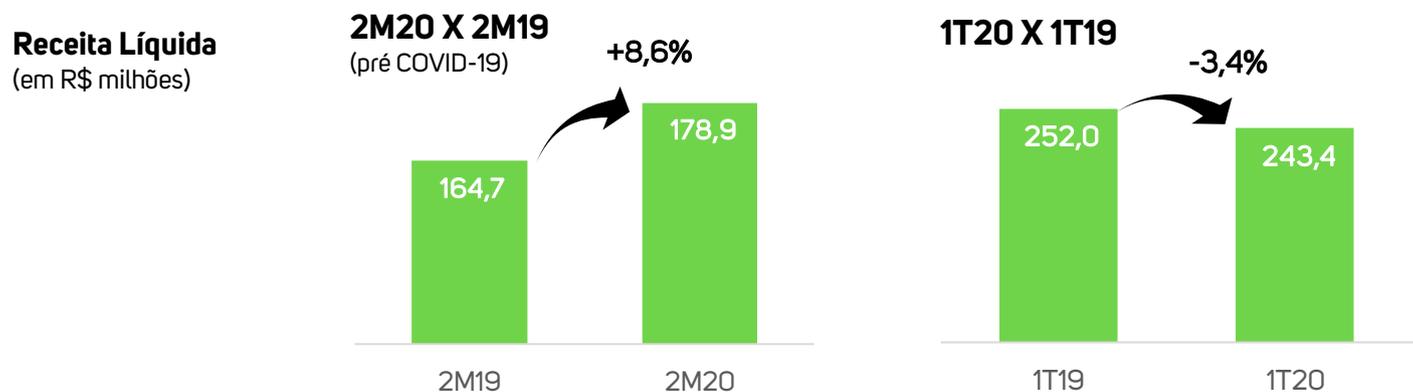
| (Em R\$ mil)                             | 1T19            | 1T20            | Var. %        |
|--|-----------------|-----------------|---------------|
| <b>Receita Líquida</b>                   | <b>251.994</b>  | <b>243.381</b>  | <b>-3,4%</b>  |
| <b>Lucro Bruto Caixa<sup>(1)</sup></b>   | <b>61.083</b>   | <b>47.929</b>   | <b>-21,5%</b> |
| Margem Bruta Caixa (%)                   | 24,2%           | 19,7%           | -4,5 p.p.     |
| <b>Despesas Gerais e Administrativas</b> | <b>(30.255)</b> | <b>(26.310)</b> | <b>-13,0%</b> |
| % da Receita Líquida                     | 12,0%           | 10,8%           | -1,2 p.p.     |
| <b>EBITDA Ajustado</b>                   | <b>30.698</b>   | <b>21.972</b>   | <b>-28,4%</b> |
| Margem EBITDA Ajustada (%)               | 12,2%           | 9,0%            | -3,2 p.p.     |
| <b>FFO Ajustado</b>                      | <b>19.900</b>   | <b>11.986</b>   | <b>-39,8%</b> |
| Margem FFO Ajustada (%)                  | 7,9%            | 4,9%            | -3,0 p.p.     |

(1) Lucro Bruto Caixa: excluindo os efeitos de Depreciação

## Análise dos Resultados Consolidados

### 1. Receita Líquida

| (Em R\$ mil)             | 2M19           | 2M20           | Var. % (2M) | 1T19           | 1T20           | Var. % (1T)  |
|--------------------------|----------------|----------------|-------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Receita Líquida</b>   | <b>164.691</b> | <b>178.924</b> | <b>8,6%</b> | <b>251.994</b> | <b>243.381</b> | <b>-3,4%</b> |
| Alugadas e Administradas | 75.512         | 84.153         | 11,4%       | 116.940        | 114.538        | -2,1%        |
| Contratos de Longo Prazo | 57.145         | 57.480         | 0,6%        | 85.793         | 77.454         | -9,7%        |
| Concessões On-Street     | 7.415          | 8.918          | 20,3%       | 11.181         | 12.491         | 11,7%        |
| Concessões Off-Street    | 18.487         | 22.330         | 20,8%       | 28.987         | 29.510         | 1,8%         |
| Propriedades             | 4.970          | 4.920          | -1,0%       | 7.493          | 8.108          | 8,2%         |
| Outros                   | 1.162          | 1.122          | -3,4%       | 1.599          | 1.281          | -19,9%       |



Nos dois primeiros meses de 2020 (2M), apesar das fortes chuvas que causaram alagamentos e prejuízos nas vias de tráfego e infraestrutura que impactaram o sudeste do país no período a Receita Líquida cresceu 8,6%, efeito da maturação de novos negócios em Shopping Centers, Edifícios Comerciais, além do início das Concessões On-Street de Taubaté e São Bernardo do Campo conquistadas no 2S19, além da maturação no Aeroporto de Congonhas (Concessão Off-Street, conquistada em 2018, por 20 anos).

Na comparação do 1T20 com o 1T19, a Receita Líquida de R\$ 243.381 mil, uma redução de 3,4% pelo impacto das restrições impostas pela crise da COVID-19 a partir de março, principalmente nos setores de Aeroportos, Instituições de Ensino e Lazer (segmentos Alugadas e Administradas e Contratos de Longo Prazo). Setores como Edifícios Comerciais, Hospitais, Monousuários Corporativos e Varejo tiveram impacto marginal até o final de março.

### 2. Lucro Bruto

#### Reconciliação do Lucro Bruto para o Lucro Bruto Caixa

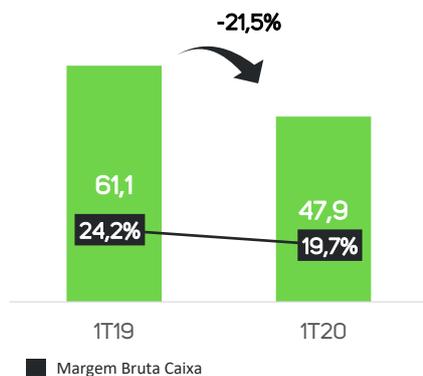
Para melhor compreensão do desempenho operacional da Companhia, adota-se o conceito de Lucro Bruto Caixa, desconsiderando os efeitos da Depreciação operacional.

| (Em R\$ mil)   | 1T19           | 1T20           | Var. %        |
|--|----------------|----------------|---------------|
| <b>Receita Líquida</b>   | <b>251.994</b> | <b>243.381</b> | <b>-3,4%</b>  |
| (-) Custo dos Serviços Prestados (incluindo depreciação operacional) | (179.600)      | (179.381)      | -0,1%         |
| <b>Lucro Bruto</b>   | <b>72.394</b>  | <b>64.000</b>  | <b>-11,6%</b> |
| Margem Bruta (%)   | 28,7%          | 26,3%          | -2,4 p.p.     |
| (-) Depreciação (Imobilizado)  | 6.572          | 8.221          | 25,1%         |
| (-) Depreciação (Direito de Uso)                                     | 23.654         | 28.484         | 20,4%         |
| <b>Lucro Bruto Caixa</b>   | <b>102.620</b> | <b>100.705</b> | <b>-1,9%</b>  |
| Margem Bruta Caixa (%)   | 40,7%          | 41,4%          | 0,7 p.p.      |
| (-) Impacto do IFRS 16 sobre o Custo dos Serviços Prestados          | (41.537)       | (52.776)       | 27,1%         |
| <b>Lucro Bruto Caixa (Pré-IFRS 16)</b>                               | <b>61.083</b>  | <b>47.929</b>  | <b>-21,5%</b> |
| Margem Bruta Caixa (Pré-IFRS 16) (%)                                 | 24,2%          | 19,7%          | -4,5 p.p.     |

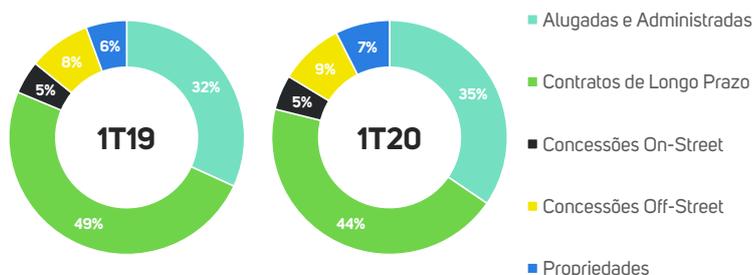
## Lucro Bruto Caixa por Segmento

| (Em R\$ mil)                          | 1T19          | 1T20          | Var. %        |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Lucro Bruto Caixa por Segmento</b> | <b>61.083</b> | <b>47.929</b> | <b>-21,5%</b> |
| Alugadas e Administradas              | 21.976        | 19.812        | -9,8%         |
| Contratos de Longo Prazo              | 34.173        | 25.449        | -25,5%        |
| Concessões On-Street                  | 3.154         | 2.763         | -12,4%        |
| Concessões Off-Street                 | 5.885         | 5.078         | -13,7%        |
| Propriedades                          | 3.853         | 4.271         | 10,9%         |
| Outros                                | (7.958)       | (9.445)       | 18,7%         |

### Lucro Bruto Caixa (em R\$ milhões)



### Lucro Bruto Caixa por Segmento



No 1T20, o Lucro Bruto Caixa, totalizou R\$ 47.929 mil, uma redução de 21,5% na comparação com o 1T19, impactado pela crise de pandemia da COVID-19, sendo os setores de Aeroportos, Instituições de Ensino e Lazer.

O Lucro Bruto Caixa do 1T19 foi positivamente impactado por acordo comercial pontual em Aeroportos realizado em 2018 e que se refletiu em 1T19 num montante de R\$3.749 mil. As ações de redução de custo iniciadas em março em resposta às restrições impostas pela crise da COVID-19 impactaram negativamente em R\$1.234 mil (multa FGTS) no 1T20. Ajustando esses dois efeitos pontuais nos dois períodos o Lucro Bruto Caixa Normalizado do 1T20 foi de R\$49.163 mil, uma redução de 14,3% em relação a R\$57.334 do 1T19.

Composição de custos e fatores que impactam no Lucro Bruto Caixa da Companhia:

- Os custos operacionais do 1T20 (excluindo a Depreciação), são compostos de 53% de custos ocupacionais (majoritariamente alugueis), 34% de mão de obra e 13% de outros custos (serviços com terceiros, telecomunicações, entre outros). Do total de custos com alugueis, 72,8% são de parcelas variáveis, atrelados às receitas e 27,2% são de parcelas fixas.
- O Lucro Bruto Caixa do 1T20 foi distribuído entre diversos setores sendo: 34% por Aeroportos, 22% por Edifícios Comerciais, 14% do setor da Saúde, 7% de Shoppings e outros. Do total do Lucro Bruto Caixa gerado pelo setor de Aeroportos, 71,9% do total do Lucro Bruto Caixa deste setor foi composto por contratos <sup>(1)</sup> que possuem, mecanismo de resultado mínimo garantido à Estapar. Essa forma de contrato garante, que no caso do resultado mínimo contratado não seja atingido, haja um reequilíbrio através da redução automática de alugueis futuros e/ou extensão de prazo do contrato.

(1) Os referidos contratos possuem diferenças entre si, mas são similares quanto ao mecanismo de resultado mínimo garantido.

## 3. Despesas Gerais e Administrativas

| (Em R\$ mil)  | 1T19            | 1T20            | Var. %           |
|---|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Despesas Gerais e Administrativas <sup>(1)</sup></b>                               | <b>(29.841)</b> | <b>(25.115)</b> | <b>-15,8%</b>    |
| <b>% RL</b>   | <b>11,8%</b>    | <b>10,3%</b>    | <b>-1,5 p.p.</b> |
| (-) Impacto do IFRS 16 sobre as Despesas Gerais e Administrativas                     | (414)           | (1.195)         | N/A              |
| <b>Despesas Gerais e Administrativas (pré-IFRS16)</b>                                 | <b>(30.255)</b> | <b>(26.310)</b> | <b>-13,0%</b>    |
| (-) Despesas Não-Recorrentes e não-caixa  | 0               | 1.533           | N/A              |
| <b>Despesas Gerais e Administrativas (ex-Não Recorrentes e não-caixa, pré-IFRS16)</b> | <b>(30.255)</b> | <b>(24.777)</b> | <b>-18,1%</b>    |
| <b>% RL</b>   | <b>12,0%</b>    | <b>10,2%</b>    | <b>-1,8 p.p.</b> |

(1) Desconsiderando o efeito da depreciação de direito de uso

As Despesas Gerais e Administrativas (excluindo os efeitos da adoção do IFRS 16), totalizaram R\$ 26.310 mil no 1T20, uma redução de 13,0% na comparação com o 1T19. Essa redução foi devida principalmente ao provisionamento relativo ao plano executivo de remuneração baseada em ações, de efeito não caixa (*stock options*).

Excluindo os gastos não recorrentes de gastos com preparação para oferta de ações no 1T20, a redução das despesas gerais e administrativas entre 1T20 e 1T19 foi de 18,1%.

As reduções de gastos gerais e administrativos da Companhia em resposta à crise da pandemia da COVID-19 mencionadas na Mensagem da Administração terão seus efeitos mais relevantes a partir do 2T20.

## 4. Resultado de Equivalência Patrimonial

No 1T20, o Resultado Equivalência Patrimonial foi negativo em R\$ 1.156 mil, comparado ao resultado negativo de R\$ 517 mil no 1T19. Além de possuir participações minoritárias em 5 operações de estacionamentos Off-Street no 1T20 que sofreram impacto da crise da pandemia da COVID-19, a Companhia também reporta os resultados da investida Loop (investida do setor de Park & Sell, joint venture com a Webmotors) nesta linha.

## 5. Depreciação e Amortização

| (Em R\$ mil)                                    | 1T19          | 1T20          | Var. %       |
|---|---------------|---------------|--------------|
| Depreciação sobre Imobilizado                   | 6.572         | 8.221         | 25,1%        |
| Amortização de Intangíveis                      | 18.229        | 22.435        | 23,1%        |
| <b>Depreciação e Amortizações (pré-IFRS 16)</b> | <b>24.801</b> | <b>30.656</b> | <b>23,6%</b> |
| Depreciação sobre Direito de Uso                | 24.067        | 28.933        | 20,2%        |
| <b>Depreciação e Amortização Total</b>          | <b>48.868</b> | <b>59.589</b> | <b>21,9%</b> |

No 1T20, Depreciação e Amortização totalizaram R\$ 59.589 mil, um aumento de 21,9% na comparação com o 1T19.

No trimestre, a depreciação sobre o Imobilizado, totalizou R\$ 8.221 mil, um aumento de 25,1% na comparação com o 1T20, correspondente a investimentos em melhorias em imóveis de terceiros realizadas nas operações da Companhia, incluindo investimentos em máquinas e equipamentos e em tecnologia. Estes investimentos foram em linha com a necessidade de manutenção da base e principalmente com os investimentos em crescimento.

O aumento de 23,1% em Amortização de Intangíveis está diretamente relacionado com as alocações de capital em crescimento da Companhia, sendo (i) um crescimento de 28,0% em Contratos de Longo Prazo, com destaque em contratos no setor Shopping Centers, (ii) crescimento de 25% em Concessões Off-Street, relacionado aos investimentos na Concessão da operação de estacionamento do Aeroporto de Congonhas por 20 anos e (iii) principalmente nos investimentos das Concessões On-Street, São Bernardo do Campo iniciada no segundo semestre de 2019.

## 6. Resultado Financeiro

| (Em R\$ mil)                              | 1T19            | 1T20            | Var. %        |
|---|-----------------|-----------------|---------------|
| <b>Receitas Financeiras</b>               | <b>3.200</b>    | <b>16.422</b>   | <b>N/A</b>    |
| Receitas Financeiras com impacto no caixa | 1.649           | 1.653           | 0,2%          |
| Receitas Financeiras sem impacto no caixa | 1.551           | 14.769          | N/A           |
| <b>Despesas Financeiras</b>               | <b>(14.022)</b> | <b>(23.567)</b> | <b>68,1%</b>  |
| Despesas Financeiras com impacto no caixa | (11.364)        | (11.176)        | -1,7%         |
| Despesas Financeiras sem impacto no caixa | (2.658)         | (12.391)        | N/A           |
| <b>Resultado Financeiro (pré-IFRS16)</b>  | <b>(10.822)</b> | <b>(7.145)</b>  | <b>-34,0%</b> |
| (-) Juros sobre arrendamento (IFRS16)     | (28.815)        | (32.740)        | 13,6%         |
| <b>Resultado Financeiro</b>               | <b>(39.637)</b> | <b>(39.885)</b> | <b>0,6%</b>   |

### Resultado Financeiro, pré-IFRS 16 (em R\$ milhões)



No 1T20, as despesas financeiras líquidas totalizaram R\$ 7.145 mil, uma redução de 34,0% na comparação com o 1T19.

O resultado financeiro, antes dos efeitos do IFRS 16, foi majoritariamente impactado receitas e despesas financeiras sem efeito caixa, como os efeitos de marcação a mercado do valor justo do swap que contratado em proteção a dívida em moeda estrangeira.

Das receitas e despesas com efeito caixa, destacamos a redução dos custos de endividamento beneficiados pela diminuição do custo do CDI de 6,40% ao fim do primeiro trimestre de 2019 para 3,65% no fim do primeiro trimestre de 2020, indexador de 94% dos nossos empréstimos, financiamentos e debêntures. Entre o 1T19 e 1T20 também reduzimos o spread efetivo médio de dívida em 0,22 pontos percentuais, sendo 2,30% em 31 de março de 2019 para 2,08% em 31 de março de 2020. O detalhamento do endividamento está no item 11. Endividamento deste documento.

## 7. IR e CSLL

No 1T20, a provisão para IRPJ/CSLL corrente totalizou R\$ 462 mil, uma redução de 57,2% em comparação com o 1T19 como resultado do incremento no prejuízo fiscal apurado no período.

## 8. Prejuízo Líquido

No 1T20, atingimos um Prejuízo Líquido de R\$ 25.562 mil comparado a um prejuízo líquido de R\$ 16.792 mil no mesmo período do ano anterior. Excluindo os efeitos da adoção do IFRS 16, o prejuízo líquido no 1T20 totalizou de R\$ 17.826 mil, comparado ao prejuízo de 6.004 mil apurado no 1T19.

As mudanças no prejuízo líquido são explicadas pelas variações descritas em todas os itens neste relatório acima, dos impactos negativos atribuídos as restrições impostas pela crise da pandemia da COVID-19 no 1T20, bem como do momento de ciclo de intensivos investimentos em crescimento dos últimos exercícios impactando nas despesas de Depreciação e Amortização (sem efeito caixa) *vis a vis* a maturação das receitas destes investimentos.

## 9. EBITDA, EBITDA Ajustado, FFO e FFO Ajustado

Os indicadores do 1T20 EBITDA, EBITDA Ajustado, FFO, FFO Ajustado e suas respectivas margens em relação à Receita Líquida, foram impactados negativamente pelas restrições impostas pela crise da pandemia da COVID-19.

### EBITDA ajustado

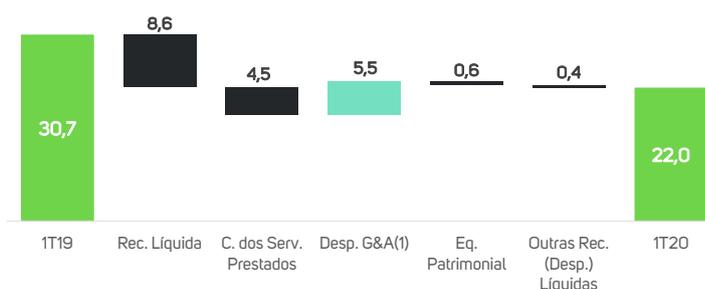
O EBITDA é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 527, de 4 de outubro de 2012, e consiste no lucro líquido (prejuízo) do exercício ajustado pelo resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelos custos e despesas de depreciação e amortização. A margem EBITDA consiste no EBITDA dividido pela Receita Líquida. O EBITDA Ajustado refere-se ao EBITDA ajustado por efeitos que não possuem reflexo direto no fluxo de caixa da Companhia e outros itens considerados não usuais pela Companhia ou que não são decorrentes de suas operações principais.

| (Em R\$ mil)                                    | 1T19          | 1T20          | Var. %        |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Prejuízo Líquido                                | (16.792)      | (25.526)      | 52,0%         |
| Resultado Financeiro                            | 39.637        | 39.885        | 0,6%          |
| Imposto de Renda e CSLL                         | 1.083         | 462           | -57,3%        |
| Depreciação e Amortização                       | 48.868        | 59.589        | 21,9%         |
| <b>EBITDA</b>                                   | <b>72.796</b> | <b>74.410</b> | <b>2,2%</b>   |
| Margem EBITDA (%)                               | 44,2%         | 41,6%         | -2,6 p.p.     |
| (-) Efeitos Não-Recorrentes                     | 0             | 1.533         | N/A           |
| <b>EBITDA Ajustado</b>                          | <b>72.796</b> | <b>75.943</b> | <b>4,3%</b>   |
| Margem EBITDA Ajustada (%)                      | 44,2%         | 42,4%         | -1,8 p.p.     |
| (-) Efeitos da Adoção do IFRS 16 sobre o EBITDA | (42.098)      | (53.971)      | 28,2%         |
| <b>EBITDA Ajustado (pré-IFRS 16)</b>            | <b>30.698</b> | <b>21.972</b> | <b>-28,4%</b> |
| Margem EBITDA Ajustada (pré-IFRS 16) (%)        | 12,2%         | 9,0%          | -3,2 p.p.     |

### EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada (em R\$ milhões, exceto %)



### Ponte EBITDA Ajustado (em R\$ milhões)



(1) Considera os seguintes efeitos não-recorrentes e sem impacto no caixa da Companhia: (i) preparação da Companhia para Oferta Pública de Ações e (ii) provisões relacionadas ao plano de remuneração aos executivos baseada em ações

## FFO Ajustado

O FFO (*Funds From Operations*) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia, conciliada com suas demonstrações financeiras consolidadas, e consiste no lucro (prejuízo) do exercício da Companhia, antes do imposto de renda e contribuição social diferidos, do resultado financeiro FFO (sem impacto no caixa) e da depreciação e amortização (custos e despesas). O FFO Ajustado refere-se ao FFO ajustado por despesas que não possuem reflexo direto no fluxo de caixa da Companhia e outros itens considerados não usuais pela Companhia ou que não são decorrentes de suas operações principais. A margem FFO Ajustada é calculada pela divisão entre o FFO Ajustado e a receita líquida dos serviços prestados.

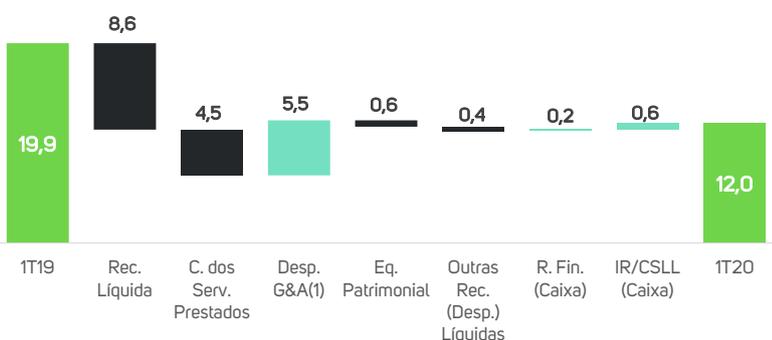
| (Em R\$ mil)                                 | 1T19          | 1T20          | Var. %        |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Prejuízo Líquido <sup>(1)</sup>              | (16.792)      | (25.526)      | 52,0%         |
| Resultado Financeiro FFO                     | 1.107         | (2.378)       | -314,9%       |
| Imposto de Renda e CSLL Diferidos            | 0             | 0             | N/A           |
| Depreciação e Amortização                    | 48.868        | 59.589        | 21,9%         |
| <b>FFO</b>                                   | <b>33.183</b> | <b>31.684</b> | <b>-4,5%</b>  |
| Margem FFO (%)                               | 20,1%         | 17,7%         | -2,4 p.p.     |
| (-) Efeitos Não-Recorrentes                  | 0             | 1.533         | N/A           |
| <b>FFO Ajustado</b>                          | <b>33.183</b> | <b>33.218</b> | <b>0,1%</b>   |
| Margem FFO Ajustada (%)                      | 20,1%         | 18,6%         | -1,6 p.p.     |
| (-) Efeitos da Adoção do IFRS 16 sobre o FFO | (13.283)      | (21.232)      | 59,8%         |
| <b>FFO Ajustado (pré-IFRS 16)</b>            | <b>19.900</b> | <b>11.986</b> | <b>-39,8%</b> |
| Margem FFO Ajustada (pré-IFRS 16) (%)        | 7,9%          | 4,9%          | -3,0 p.p.     |

(1) Lucro antes da participação de acionistas minoritários

### FFO Ajustado e Margem FFO Ajustada (em R\$ milhões, exceto %)



### Ponte FFO Ajustado (em R\$ milhões)

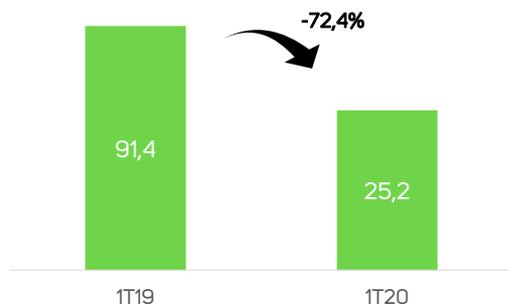


(1) Considera os seguintes efeitos não-recorrentes e sem impacto no caixa da Companhia: (i) preparação da Companhia para Oferta Pública de Ações e (ii) provisões relacionadas ao plano de remuneração aos executivos baseada em ações

## 10. Investimentos

| (Em R\$ mil)                        | 1T19          | 1T20          | Var. %        |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Investimentos</b>                | <b>91.361</b> | <b>25.247</b> | <b>-72,4%</b> |
| Alugadas e Administradas            | 13.807        | 9.056         | -34,4%        |
| Contratos de Longo Prazo            | 67.549        | 8.257         | -87,8%        |
| Concessões On-Street                | 5.148         | 1.166         | -77,4%        |
| Concessões Off-Street               | 649           | 1.100         | 69,5%         |
| Propriedades                        | 257           | 939           | N/A           |
| Outros                              | 3.952         | 4.729         | N/A           |
| <b>Investimentos em Intangível</b>  | <b>83.685</b> | <b>14.626</b> | <b>-82,5%</b> |
| <b>Investimentos em Imobilizado</b> | <b>7.676</b>  | <b>10.621</b> | <b>38,4%</b>  |

### Investimentos (em R\$ milhões)



Os investimentos totais, em intangíveis e imobilizado, atingiram R\$ 25.247 mil no 1T20, comparado a R\$ 91.361 mil no 1T19. A redução dos investimentos na comparação trimestral se deu, principalmente, em razão do pagamento de outorga relativa a Contratos de Longo Prazo em operações de shopping centers em 2019. A Companhia também reviu seu plano de investimentos para o ano de 2020, com o desembolso apenas da alocação já comprometida para o ano, considerando os efeitos do surto de Coronavírus.

De acordo a estratégia de crescimento da Companhia, no biênio 2018/2019, a Estapar alocou aproximadamente de R\$ 320.000 mil em contratos que seguem em maturação e contam com uma *Duration* média de 17,5 anos e no biênio 2020/2021 já se comprometeu (até o final do primeiro semestre de

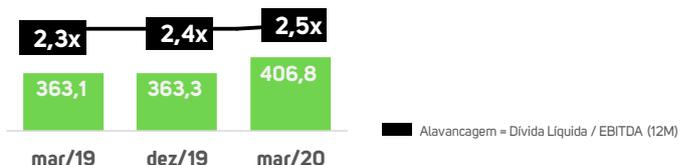
2020) em aproximadamente R\$626.000 mil em importantes negócios para o crescimento futuro da Companhia.

## 11. Endividamento

| Composição da Dívida              | MAR 19       | DEZ 19       | MAR 20       |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Debêntures</b>                 | <b>139,9</b> | <b>353,1</b> | <b>358,3</b> |
| Capital de Giro                   | 211,9        | 76,8         | 75,3         |
| Capital de Giro (Swap)            | 62,6         | 53,9         | 62,6         |
| (-) Custos de Captação            | 3,3          | 5,8          | 5,6          |
| <b>Empréstimos Bancários</b>      | <b>271,1</b> | <b>124,9</b> | <b>132,3</b> |
| Outras Obrigações <sup>(1)</sup>  | 9,4          | 5,4          | 5,5          |
| <b>Dívida Bruta</b>               | <b>420,4</b> | <b>483,5</b> | <b>496,2</b> |
| (-) Caixa e Equivalentes de Caixa | 57,3         | 120,2        | 89,4         |
| <b>Dívida Líquida</b>             | <b>363,1</b> | <b>363,3</b> | <b>406,8</b> |
| Custo Médio (Spread CDI+)         | 2,30%        | 1,94%        | 2,08%        |
| CDI (Final do período)            | 6,40%        | 4,40%        | 3,65%        |
| <b>Custo Total</b>                | <b>8,85%</b> | <b>6,43%</b> | <b>5,81%</b> |

(1) Contas a pagar por aquisição de investimentos e parcelamentos fiscais

### Evolução da Dívida Líquida e Alavancagem



### Cronograma de Amortização da Dívida



O endividamento bruto da Companhia, desconsiderando os efeitos do IFRS-16 (Passivo de Arrendamento), apresentou um aumento 2,6% entre os saldos de 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de março de 2020, efeito de apropriação de juros. Entre fevereiro e março realizamos a rolagem de operações de Capital de Giro.

## 12. Fluxo de caixa

A Demonstração do Fluxo de Caixa (IFRS) encontra-se no item 13. Anexos deste documento. O quadro e gráfico a seguir demonstram as movimentações de caixa em uma visão gerencial, além de não considerar os efeitos de demonstração dos da adoção do IFRS 16.

### Ponte Fluxo de Caixa Gerencial

(em R\$ milhões)



O fluxo de caixa operacional no 1T20 totalizou R\$ 9.166 mil, e reduzindo as despesas antecipadas de R\$5.498 mil relacionado a pagamentos de início de ano como o IPTU dos imóveis que operamos operações totalizou R\$3.668 mil. O primeiro trimestre, além dos impactos das restrições impostas pela crise de pandemia da COVID-19 em nossas receitas, também foi impactado por pagamentos de aluguéis e custos operacionais do 4T19. Tipicamente a sazonalidade do quarto trimestre corresponde ao período de maior volume de receitas e custos do ano, impactando negativamente o primeiro trimestre do ano seguinte.

O fluxo de investimentos totalizou R\$31.243 mil no 1T20, representado pelos gastos em imobilizado e intangíveis de ativos que estavam comprometidos antes do início da pandemia da COVID-19. Dentre as ações de preservação de caixa tomadas pela Companhia a partir de março de 2020, destacamos a postergação e suspensão temporária de investimentos.

No fluxo das atividades de financiamento do 1T20, realizamos a rolagem de operações de capital de giro em fevereiro e março, que tiveram resultado líquido de R\$1.667 mil positivo no caixa, além do pagamento de juros no total de R\$4.892 mil.

No mês de abril realizamos a captação de linha de capital de giro no montante de R\$29.200, com repagamento em 1 ano e no mês de maio recebemos o aporte dos recursos do IPO no montante líquido de R\$287.240 mil. Continuamos focados na manutenção da saúde financeira da Companhia, com disciplina financeira e monitorando constantemente nossos volumes de faturamento impactados da COVID-19 *vis a vis* aos nossos vencimentos.

| (Em R\$ mil)  | 1T20 Gerencial  |
|---|-----------------|
| <b>Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social</b> | <b>(17.363)</b> |
| Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa                   | 33.462          |
| Variação em ativos e passivos   | (12.431)        |
| <b>Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais</b>            | <b>3.668</b>    |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos</b>                   |                 |
| Aquisição de Imobilizado  | (10.621)        |
| Dividendos Recebidos  | 69              |
| Aquisição de Intangível   | (21.425)        |
| Aumento de Capital em Investidas  | (5)             |
| Aquisição de Investimentos  | 741             |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Investimentos</b>                    | <b>(31.242)</b> |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos</b>                  |                 |
| Captação de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures                    | 101.749         |
| Pagamentos de Principal de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures     | (100.082)       |
| Juros Pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures              | (4.892)         |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamentos</b>                   | <b>(3.225)</b>  |
| <b>Aumento (Redução) Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>       | <b>(30.799)</b> |
| Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período                      | 120.196         |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período</b>                | <b>89.397</b>   |

## 13. Anexos | Demonstração do Resultados do Exercício (IFRS)

| (Em R\$ mil)   | 1T19            | 1T20            | Var. %        |
|--|-----------------|-----------------|---------------|
| <b>Receita Líquida</b>                                     | <b>251.994</b>  | <b>243.381</b>  | <b>-3,4%</b>  |
| Custo dos Serviços Prestados                               | (179.600)       | (179.381)       | -0,1%         |
| <b>Lucro Bruto</b>   | <b>72.394</b>   | <b>64.000</b>   | <b>-11,6%</b> |
| Margem Bruta (%)   | 28,7%           | 26,3%           | -2,4 p.p.     |
| <b>Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas</b>       | <b>(30.254)</b> | <b>(25.564)</b> | <b>-15,5%</b> |
| % da Receita Líquida                                       | 12,0%           | 10,5%           | -1,5 p.p.     |
| Amortização de Intangíveis                                 | (18.229)        | (22.434)        | 23,1%         |
| Equivalência Patrimonial                                   | (517)           | (1.157)         | 123,9%        |
| Outras Receitas (Despesas) Líquidas                        | 534             | (24)            | -104,5%       |
| <b>Lucro (Prejuízo) antes do Resultado Financeiro</b>      | <b>23.929</b>   | <b>14.821</b>   | <b>-38,1%</b> |
| Receitas Financeiras                                       | 3.200           | 16.422          | 413,2%        |
| Despesas Financeiras                                       | (42.837)        | (56.307)        | 31,4%         |
| <b>Resultado Financeiro</b>                                | <b>(39.637)</b> | <b>(39.885)</b> | <b>0,6%</b>   |
| Imposto de Renda e Contribuição Social sobre Lucro Líquida | (1.084)         | (463)           | -57,3%        |
| <b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Período</b>                 | <b>(16.792)</b> | <b>(25.526)</b> | <b>52,0%</b>  |
| Atribuível aos Acionistas Controladores                    | (16.672)        | (25.326)        | 51,9%         |
| Atribuível aos Acionistas Minoritários                     | 120             | 200             | 67,0%         |

## 13. Anexos | Balanço Patrimonial (IFRS)

| (Em R\$ mil)                                  | Dezembro/19      | Março/20         | Var. %       |
|---|------------------|------------------|--------------|
| <b>Ativo Circulante</b>                       | <b>249.140</b>   | <b>232.595</b>   | <b>-6,6%</b> |
| Caixa e equivalentes de caixa                 | 120.197          | 89.397           | -25,6%       |
| Instrumentos financeiros derivativos          | 1.660            | 11.386           | >100%        |
| Contas a receber                              | 58.053           | 45.260           | -22,0%       |
| Impostos e contribuições a recuperar          | 32.988           | 48.304           | 46,4%        |
| Despesas antecipadas                          | 4.341            | 9.597            | >100%        |
| Adiantamento a fornecedores                   | 2.110            | 3.194            | 51,4%        |
| Adiantamento a funcionários                   | 1.626            | 2.171            | 33,5%        |
| Adiantamento de aluguéis                      | 351              | 327              | -6,8%        |
| Partes relacionadas                           | 26.027           | 21.333           | -18,0%       |
| Outros créditos                               | 1.787            | 1.627            | -9,0%        |
| <b>Ativo Não-Circulante</b>                   | <b>2.170.855</b> | <b>2.166.093</b> | <b>-0,2%</b> |
| Impostos e contribuições a recuperar          | 54.056           | 38.683           | -28,4%       |
| Partes relacionadas                           | 484              | 498              | 2,9%         |
| Depósitos judiciais                           | 6.487            | 6.206            | -4,3%        |
| Despesas antecipadas                          | 2.393            | 2.635            | 10,1%        |
| Propriedade para investimento                 | 14.137           | 14.053           | -0,6%        |
| Investimentos                                 | 23.232           | 22.013           | -5,2%        |
| Imobilizado                                   | 285.886          | 288.345          | 0,9%         |
| Direito de uso                                | 881.290          | 898.223          | 1,9%         |
| Intangível                                    | 902.890          | 895.437          | -0,8%        |
| <b>Ativo Total</b>                            | <b>2.419.995</b> | <b>2.398.688</b> | <b>-0,9%</b> |
| <b>Passivo Circulante</b>                     | <b>496.914</b>   | <b>510.756</b>   | <b>2,8%</b>  |
| Empréstimos, financiamentos e debentures      | 119.049          | 157.070          | 31,9%        |
| Fornecedores                                  | 75.788           | 41.908           | -44,7%       |
| Passivo de arrendamento                       | 225.244          | 239.892          | 6,5%         |
| Obrigações com o poder concedente             | 14.609           | 15.646           | 7,1%         |
| Contas a pagar por aquisição de investimentos | 2.000            | 2.000            | 0,0%         |
| Obrigações trabalhistas                       | 29.468           | 32.378           | 9,9%         |
| Obrigações tributárias                        | 10.104           | 6.982            | -30,9%       |
| Parcelamentos fiscais                         | 223              | 228              | 2,2%         |
| Adiantamento de clientes                      | 8.436            | 8.639            | 2,4%         |
| Partes relacionadas                           | 24               | 18               | -25,0%       |
| Outros débitos                                | 11.969           | 5.995            | -49,9%       |
| <b>Passivo Não-Circulante</b>                 | <b>1.341.966</b> | <b>1.331.134</b> | <b>-0,8%</b> |
| Empréstimos, financiamentos e debentures      | 358.965          | 333.586          | -7,1%        |
| Passivo de arrendamento                       | 845.904          | 856.431          | 1,2%         |
| Fornecedores                                  | 1.310            | 1.310            | 0,0%         |
| Obrigações com o poder concedente             | 104.524          | 107.877          | 3,2%         |
| Contas a pagar por aquisição de investimentos | 2.895            | 3.012            | 4,0%         |
| Parcelamentos fiscais                         | 321              | 284              | -11,5%       |
| Partes relacionadas                           | -                | 18               | N/A          |
| Provisão para demandas judiciais              | 28.047           | 28.616           | 2,0%         |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                     | <b>581.115</b>   | <b>556.798</b>   | <b>-4,2%</b> |
| Capital social                                | 212.153          | 212.153          | 0,0%         |
| Reserva de capital                            | 789.957          | 791.633          | 0,2%         |
| Prejuízos acumulados                          | (432.974)        | (458.300)        | 5,8%         |
| Participação de não controladores             | 11.979           | 11.312           | -5,6%        |
| <b>Passivo Total</b>                          | <b>2.419.995</b> | <b>2.398.688</b> | <b>-0,9%</b> |

## 13. Anexos | Demonstração dos Fluxos de Caixa (IFRS)

| (Em R\$ mil)  | Março/19        | Março/20        | Var. %         |
|---|-----------------|-----------------|----------------|
| <b>Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social</b> | <b>(15.709)</b> | <b>(25.064)</b> | <b>59,6%</b>   |
| Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa                   | 106.852         | 110.539         | 3,5%           |
| Varição em ativos e Passivos  | (23.442)        | (26.924)        | 14,9%          |
| <b>Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais</b>            | <b>67.701</b>   | <b>58.551</b>   | <b>-13,5%</b>  |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos</b>                   |                 |                 |                |
| Aquisição de Imobilizado  | (7.676)         | (10.621)        | 38,4%          |
| Dividendos Recebidos  | 328             | 69              | -79,0%         |
| Aquisição de Intangível   | (83.685)        | (14.626)        | -82,5%         |
| Aumento de Capital em Investidas  | 0               | (5)             | N/A            |
| Aquisição de Investimentos  | 0               | 741             | N/A            |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Investimentos</b>                    | <b>(91.033)</b> | <b>(24.442)</b> | <b>-73,2%</b>  |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos</b>                  |                 |                 |                |
| Exercício de opções   | 0               | 379             | N/A            |
| Captação de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures                    | 139.382         | 101.749         | -27,0%         |
| Pagamentos de Principal de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures     | (42.630)        | (100.082)       | >100%          |
| Pagamentos de Principal e Juros sobre Arrendamento                      | (46.483)        | (58.595)        | 26,1%          |
| Juros Pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures              | (5.679)         | (8.593)         | 51,3%          |
| Instrumentos financeiros derivativos                                    | 0               | 3.701           | N/A            |
| Dividendos Pagos a Acionistas Controladores                             | (218)           | 0               | -100,0%        |
| Pagamentos ao Poder Concedente  | (5.068)         | (3.467)         | -31,6%         |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamentos</b>                   | <b>39.304</b>   | <b>(64.908)</b> | <b>-265,1%</b> |
| <b>Aumento (Redução) Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>       | <b>15.972</b>   | <b>(30.799)</b> | <b>-292,8%</b> |
| Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período                      | 41.301          | 120.196         | >100%          |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período</b>                | <b>57.273</b>   | <b>89.397</b>   | <b>56,1%</b>   |

## 14. Anexos | Glossário

### Linhas de Negócio:

**Alugadas e administradas (Leased and Managed Locations):** engloba contratos firmados com a iniciativa privada onde há operações das áreas de estacionamento nos mais diversos segmentos, como: edifícios comerciais, shoppings, hospitais, instituições de ensino, bancos e terrenos. Os contratos podem ser de locação (aluguel fixo, variável ou combinação de ambos) e administração (taxa fixa ou variável).

**Contratos privados de longo prazo (Long Term Contracts):** engloba contratos firmados com a iniciativa privada e que demandam investimentos em infraestrutura e/ou uma outorga inicial. Destacam-se operações de estacionamento nos segmentos de: edifícios comerciais, aeroportos, instituições de ensino, dentre outros.

**Concessões On-Street:** são contratos de gestão de estacionamentos rotativos em vias públicas firmados com as prefeituras municipais que concedem o direito de exploração. A contrapartida inclui investimentos em parquímetros, infraestrutura, sinalização e outorgas.

**Concessões Off-Street:** engloba contratos com a Administração Pública, conquistados através de processos licitatório e podem ter perfil de infraestrutura, demandando volumes expressivos de investimentos. São contratos que se situam fora das vias públicas, incluindo principalmente, aeroportos e garagens subterrâneas.

**Propriedades (Properties):** consistem em contratos de aquisição de ativos imobiliários (garagens ou vagas de estacionamentos) como unidade autônoma do empreendimento em que se situa.

**Outros (Others):** consiste em receitas acessórias que não são especificamente identificáveis para um segmento operacional, receitas de franquias e operações específicas consideradas como extraordinárias.

### Outros termos:

**Churn:** indicador operacional que mede o percentual do Lucro Bruto Caixa anualizado na data de encerramento da operação em relação ao Lucro Bruto Caixa dos últimos 12 meses correspondentes por Segmento.

**Duration:** indicador que mede, em anos, o prazo médio remanescente de contratos, ponderado pelos resultados anualizados destes contratos.

**EBITDA e EBITDA Ajustado:** O EBITDA é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 527, de 4 de outubro de 2012, e consiste no lucro líquido (prejuízo) ajustado pelo resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelos custos e despesas de depreciação e amortização. A Margem EBITDA consiste no EBITDA dividido pela Receita Líquida de serviços prestados. Os ajustes realizados no EBITDA, assim como na margem EBITDA da Companhia consideram a exclusão de efeitos não-recorrentes evidenciados nas seções anteriores.

**FFO e FFO Ajustado:** O FFO (*Funds From Operations*) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia, conciliada com suas demonstrações financeiras consolidadas, e consiste no lucro (prejuízo) do exercício da Companhia, antes do imposto de renda e contribuição social diferidos, do resultado financeiro FFO (sem efeito caixa) e da depreciação e amortização (custos e despesas). Representa a geração de caixa própria e que poderá financiar as atividades da Companhia.

### Relações com Investidores:

**Emlílio Sanches** - CFO e DRI

**Daniel Soraggi** - Gerente de FP&A e RI

**Leonardo Goes** - Especialista em RI

[ri.estapar.com.br](http://ri.estapar.com.br)  
[ri@estapar.com.br](mailto:ri@estapar.com.br)  
+55 (11) 2161-8099

### Imprensa:

[estapar@maquinacohnwolfe.com](mailto:estapar@maquinacohnwolfe.com)

**Tatiana Souza**  
+55 (11) 3147-7921

**Thayná Madruli**  
+55 (11) 3147-7244