







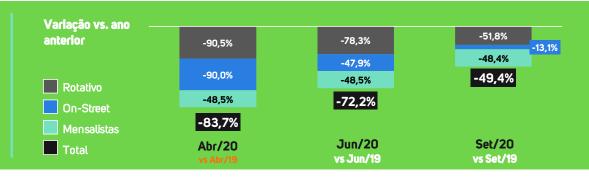
A Allpark Empreendimentos e Participações S.A. ("Estapar" ou "Companhia" (B3: "ALPK3") anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2020 (3T20), assim como do período acumulado de nove meses de 2020 (9M20). As informações financeiras trimestrais e acumuladas apresentadas neste relatório estão 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), assim como no portal da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Mensagem da Administração

Chegamos em novembro de 2020 certos de que já passamos pela pior fase da crise desencadeada pela pandemia. Os resultados do segundo e terceiro trimestres de 2020 atestam a assertividade das decisões tomadas ao longo do ano, pois agimos com foco na liquidez de curto prazo e sustentabilidade de longo prazo.

A retomada de nossas operações continua crescendo mês a mês em todos os segmentos. Em outubro, alcançamos a marca de reabertura de 92,7% dos estacionamentos Off-Street em funcionamento e mantivemos o índice de 100% das operações On-Street reestabelecidas. Isto se reflete diretamente no faturamento, que em setembro registrou 49,4% de queda em relação ao mesmo mês de 2019, o que representa um forte avanço se comparado com a redução de 83,7% apurada em abril.





Apesar do contexto de pandemia, fomos resilientes na preservação financeira da Companhia, reflexo da disciplina de custos e despesas. Realizamos os ajustes necessários em nossa estrutura de gastos que resultaram em:

- Redução nos custos operacionais de 46,3%, frente a queda de 51,7% na Receita Líquida do 3T20 em comparação com o 3T19. Entre as iniciativas, destacamos o foco contínuo na renegociação de contratos de aluguel que apresentou redução de 56,5% no 3T20 em relação ao mesmo período do ano passado.
- Diminuição das despesas gerais e administrativas de 21,6% dos gastos do 3T20 em comparação com o 3T19;
- Postergação dos investimentos discricionários, acarretando uma redução de 61,3% na comparação entre o 3T20 e o 3T19, desconsiderando os investimentos de outorgas das Concessões das operações de Zona Azul de São Paulo e Santo André.

Com estas medidas, a empresa apresentou crescimento de 98,4% no Lucro Bruto do 3T20 frente ao trimestre anterior e a partir de setembro voltamos a registrar EBITDA Ajustado positivo.

Fomos também bem-sucedidos no reperfilamento de todas nossas as dívidas, além de termos levantado novas dívidas de para reforço de caixa. Equacionamos no terceiro trimestre, 100% do *funding* da Concessão da Zona Azul de São Paulo com a emissão de debêntures de R\$300,0 milhões, utilizados para o pagamento da outorga inicial.

A transformação digital nas organizações notadamente acelerou em 2020 e não tem sido diferente com a Estapar:



- O percentual de receitas via plataforma de e-commerce (App Estapar e website) do 3T20 cresceu 42% em comparação com o 3T19 e praticamente dobrou em relação ao 2T20. Os principais produtos para esse cenário foram: a reserva de vaga, pagamento mobile e Zona Azul.
- Em 2020 tornamos a jornada de Recursos Humanos totalmente mobile, desde o recrutamento, seleção, admissão, on boarding, controle de ponto, atendimento chatbot até desenvolvimento pessoal. Mais uma iniciativa vencedora, que imprime mais eficiência nos processos, além da empatia com nossos colaboradores em tempos de distanciamento social.
- Em nossas operações implementamos processos de gestão à distância como o Checklist Operacional e o Control Room, monitoramento online e em tempo real de ocupação de vagas, integridade de sistemas e equipamentos e andamento de chamados de manutenção, superando barreiras geográficas através de inovação e tecnologia.

É com grande entusiasmo que anunciamos o início da operação da Nova Zona Azul de São Paulo em 17 de novembro, após o fim da fase de transição operacional iniciada em maio que será concluída antes do prazo previsto. Administraremos aproximadamente 51 mil vagas pelos próximos 15 anos. Destas, 8 mil novas vagas já estão em fase final de implementação.

A Estapar assume a Nova Zona Azul de São Paulo com a missão de otimizar a mobilidade urbana, com a democratização do uso do espaço público, a partir da rotatividade das vagas, o que contribui diretamente para a fluidez do trânsito, redução da poluição e beneficia comércio, pontos turísticos e a população. Entregaremos a melhor experiência aos cidadãos com o novo aplicativo Estapar Nova Zona Azul - SP, que oferecerá de forma inédita um mapa de ocupação das vagas em tempo real, além das funcionalidades tradicionais de compra e ativação de CADs (Cartão Azul Digital) e notificações de permanência.

Mantemos nossa confiança que nos beneficiaremos cada vez mais da retomada da atividade econômica por conta da nossa posição vantajosa de mercado nos diversos setores e regiões em que atuamos, disciplina financeira e foco no longo prazo, que nos possibilitam entregar resultados cada vez melhores.

Agradecemos aos nossos acionistas, clientes, colaboradores e parceiros.

A Administração



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 (3T)

(Em R\$ mil)		3T19		3Т20			Var. % (3T)	
	Pré-IFRS 16	Δ	Pós-IFRS 16	Pré-IFRS 16	Δ	Pós-IFRS 16	Pré-IFRS 16	Pós-IFRS 16
Receita Líquida	280.654	0	280.654	135.540	0	135.540	-51,7%	-51,7%
Custo dos Serviços Prestados (ex-Depreciação)	(218.245)	47.710	(170.535)	(115.089)	53.034	(62.056)	-47,3%	-63,6%
Lucro Bruto	62.409	47.710	110.119	20.451	53.034	73.484	-67,2%	-33,3%
Margem Bruta (%)	22,2%	17,0 p.p.	39,2%	15,1%	39,1 p.p.	54,2%	-7,1 p.p.	15,0 p.p.
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas	(26.236)	0	(26.236)	(20.830)	770	(20.060)	-20,6%	-23,5%
% da Receita Líquida	9,3%	0,0 p.p.	9,3%	15,4%	-0,6 p.p.	14,8%	6,0 p.p.	5,5 p.p.
Equivalência Patrimonial	(149)	0	(149)	(684)	(0)	(684)	N/A	N/A
Outras Receitas (Despesas) Líquidas	5.315	(572)	4.743	31	99	130	-99,4%	-97,3%
EBITDA	41.338	47.139	88.477	-1.033	53.902	52.870	-102,5%	-40,2%
Margem EBITDA (%)	14,7%	16,8 p.p.	31,5%	-0,8%	39,8 р.р.	39,0%	-15,5 p.p.	7,5 p.p.
Depreciação	(7.477)	(25.282)	(32.759)	(8.285)	(28.154)	(36.439)	10,8%	11,2%
Amortização	(20.059)	0	(20.059)	(38.748)	0	(38.748)	93,2%	93,2%
Resultado Financeiro	(11.742)	(29.749)	(41.491)	(19.604)	(30.956)	(50.560)	66,9%	21,9%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre Lucro Líquida	(572)	0	(572)	(321)	(0)	(321)	-43,9%	-43,9%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	1.487	(7.891)	(6.404)	(67.991)	(5.208)	(73.199)	N/A	7,7%

Demonstração dos Resultados do Exercício (9M)

(Em R\$ mil)		9м19		9м20			Var. % (9M)	
	Pré-IFRS 16	Δ	Pós-IFRS 16	Pré-IFRS 16	Δ	Pós-IFRS 16	Pré-IFRS 16	Pós-IFRS 16
Receita Líquida	801.966	0	801.966	464.745	0	464.745	-42,0%	-42,0%
Custo dos Serviços Prestados (ex-Depreciação)	(620.556)	137.492	(483.064)	(392.743)	160.420	(232.323)	-36,7%	-51,9%
Lucro Bruto	181.410	137.492	318.902	72.001	160.420	232.421	-60,3%	-27,1%
Margem Bruta (%)	22,6%	17,1 p.p.	39,8%	15,5%	34,5 р.р.	50,0%	-7,1 p.p.	10,2 p.p.
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas	(83.905)	0	(83.905)	(61.793)	2.274	(59.518)	-26,4%	-29,1%
% da Receita Líquida	10,5%	0,0 p.p.	10,5%	13,3%	-0,5 p.p.	12,8%	2,8 p.p.	2,3 p.p.
Equivalência Patrimonial	(504)	0	(504)	(2.849)	0	(2.849)	N/A	N/A
Outras Receitas (Despesas) Líquidas	10.151	(255)	9.896	(3.431)	4.822	1.391	-133,8%	-85,9%
EBITDA	107.153	137.236	244.389	3.929	167.516	171.445	-96,3%	-29,8%
Margem EBITDA (%)	13,4%	17,1 p.p.	30,5%	0,8%	36,0 p.p.	36,9%	-12,5 p.p.	6,4 p.p.
Depreciação	(21.537)	(74.768)	(96.305)	(24.812)	(85.820)	(110.632)	15,2%	14,9%
Amortização	(58.088)	20	(58.068)	(83.997)	1	(83.996)	44,6%	44,7%
Resultado Financeiro	(35.593)	(88.537)	(124.130)	(35.743)	(95.777)	(131.521)	0,4%	6,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre Lucro Líquida	(2.386)	(6)	(2.392)	(931)	(0)	(931)	-61,0%	-61,1%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	(10.451)	(26.055)	(36.506)	(141.555)	(14.080)	(155.635)	N/A	326,3%



Balanço Patrimonial

(Em R\$ mil)	Dezembro/19			Setembro/20			Var. %	
	Pré-IFRS 16	Δ	Pós-IFRS 16	Pré-IFRS 16	Δ	Pós-IFRS 16	Pré-IFRS 16	Pós-IFRS 16
Ativo Circulante	249.139	0	249.139	481.601	0	481.601	93,3%	93,3%
Ativo Não-Circulante	1.289.566	881.290	2.170.856	2.168.172	830.322	2.998.494	68,1%	38,1%
Direito de Uso	0	881.290	881.290	0	830.322	830.322	N/A	-5,8%
Ativo Total	1.538.705	881.290	2.419.995	2.649.773	830.322	3.480.095	72,2%	43,8%
Passivo Circulante	271.670	225.244	496.914	664.520	234.548	899.068	144,6%	80,9%
Passivo de Arrendamento	0	225.244	225.244	0	234.548	234.548	N/A	4,1%
Passivo Não-Circulante	496.062	845.904	1.341.966	1.074.705	800.985	1.875.690	116,6%	39,8%
Passivo de Arrendamento	0	845.904	845.904	0	800.985	800.985	N/A	-5,3%
Patrimônio Líquido ⁽¹⁾	770.973	(189.858)	581.115	910.548	(205.211)	705.337	18,1%	21,4%
Prejuízos Acumulados	(243.116)	(189.858)	(432.974)	(382.783)	(205.211)	(587.994)	57,4%	35,8%
Passivo Total	1.538.705	881.290	2.419.995	2.649.773	830.322	3.480.095	72,2%	43,8%

⁽¹⁾ Incluindo Participação de não controladores

Itens não-recorrentes e não-caixa

3T19	3T20	Var. % (3T)	9M19	9M20	Var. % (9M)
685	0	-100,0%	2.698	2.263	-16,1%
685	0	-100,0%	2.698	2.580	-4,4%
0	0	N/A	0	(2.580)	N/A
0	0	N/A	0	2.263	N/A
	685 685 0	685 0 685 0	685 0 -100,0% 685 0 -100,0% 0 0 N/A	685 0 -100,0% 2.698 685 0 -100,0% 2.698 0 0 N/A 0	685 0 -100,0% 2.698 2.263 685 0 -100,0% 2.698 2.580 0 0 N/A 0 (2.580)

⁽¹⁾ Impacto sobre Outras Receitas e Despesas, Líquidas no 2T20

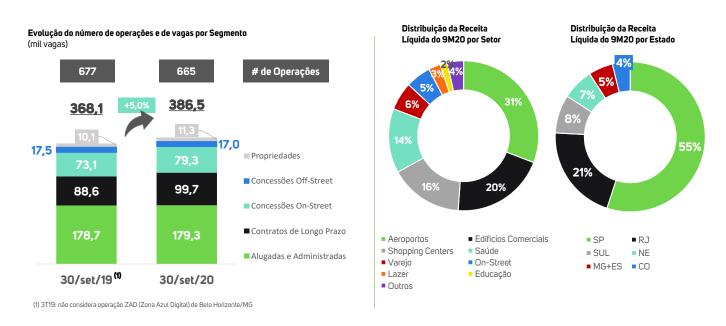


Destaques do 3T20 e 9M20

- Zona Azul de São Paulo: início da operação em 17 de novembro de 2020, adicionando 8 mil novas vagas (51 mil no total)
- ─ Receita Líquida: aumento de 57,9% entre o 3T20 e o 2T20 e redução de 51,7% vs. 3T19;
- ─ Redução de 46,3% nos Custos dos Serviços Prestados no 3T20 vs. 3T19 e de 37,3% entre os 9M20 e 9M19;
- 🗗 Redução de 21,6% nas Despesas Gerais e Administrativas no 3T20 vs. 3T19 e de 26,8% entre os 9M20 e 9M19;
- ← EBITDA Ajustado⁽³⁾ negativo em R\$1,0 milhão no 3T20 e positivo de R\$6,2 milhões nos 9M20;
- Emissão de debêntures de R\$ 300 milhões para pagamento da outorga inicial da Concessão da Zona Azul de São Paulo, por 15 anos.
- (1) Excluindo os gastos pré-operacionais da Zona Azul de São Paulo
- (2) Comparação acumulada normalizada por efeitos pontuais: acordo comercial em Aeroportos no final de 2018, com impacto no 1T19 e custos com readequação de quadro nos 6M20, Multa FGTS
- (3) EBITDA Ajustado pré-IFRS 16

Indicadores Operacionais

Operações, Distribuição Geográfica e Mix de Setores da Economia



O número de vagas cresceu em 5,0% (adição de 18,4 mil vagas líquidas) em relação a 30 de setembro de 2019, totalizando, em 30 de setembro de 2020, 386.496 vagas em 665 operações, distribuídas em 77 cidades e em 15 estados do país. As principais movimentações de vagas no acumulado de 2020 foram:



- Alugadas e Administradas: crescimento orgânico de 0,5 mil vagas, com maior número de vagas por operação, diversificado entre vários setores como Shopping Centers, Edifícios Comerciais, Educação e Hospitais;
- Contratos de Longo Prazo: crescimento de 12,5% (11,1 mil vagas), nos setores de Lazer, Shopping Centers (destaque para o Parque Shopping da Bahia com 3.000 mil vagas) e conversão em Contratos de Longo Prazo de 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 ao 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 operação de concessão na cidade de Curitiba/PR;
- Propriedades: expansão de 11,6% (1,2 mil vagas) no setor de Edifícios Comerciais;

Pela ótica do faturamento, nossas operações, nos 9M20, estavam distribuídas em diversos setores sendo: Aeroportos (31%), Edifícios Comerciais (20%), Shopping Centers (16%), Saúde com Hospitais e Centros Médicos (14%), os mais representativos da Receita Líquida do período.

Nos 9M20, 55% da Receita Líquida foi proveniente do estado de São Paulo, 21% do estado do Rio de Janeiro e 15% das regiões Sul e Nordeste, e o restante nos demais estados da região Sudeste e Centro-Oeste do país. O nosso negócio possui características essencialmente urbanas e nossas operações estão localizadas nos principais polos geradores de tráfego do país.

Churn

(% of Total Cash Gross Profit per Segment)	9м19	9M20	Chg. % (9M)
Churn	0,89%	1,17%	O,3 p.p.
Leased and Managed	2,18%	1,80%	-0,4 p.p.
Long Term Contracts	0,00%	0,08%	O,1 p.p.
On-Street Concessions	0,00%	-0,41%	-0,4 p.p.
Off-Street Concessions	0,00%	2,27%	2,3 p.p.
Properties	0,00%	0,00%	O,O p.p.
Others	0,00%	0,00%	0,0 р.р.

Ao final do 9M20 o Churn foi de 1,17%, mantendo-se em linha com o baixo patamar histórico da Companhia e concentrado no segmento de operações Alugadas e Administradas. Em Contratos de Longo-Prazo houve o encerramento da operação no Insper em São Paulo. Em Concessões Off-Street, término de uma operação de Concessão na cidade de Curitiba/PR. Já em Concessões On-Street, o resultado é atribuído ao encerramento da operação de venda de CADs (Cartão Azul Digital) do município de Belo Horizonte/MG. Importante ressaltar que, apesar dos impactos causados pela pandemia de COVID-19, a Companhia segue mantendo o portfólio de operações em todos os segmentos em que atua.

Indicadores Financeiros (Pré-IFRS 16)

(Em R\$ mil)	3T19	3T20	Var. % (3T)	9М19	9M20	Var. % (9M)
Receita Líquida	280.654	135.540	-51 <i>,7%</i>	801.966	464.745	-42,0%
Lucro Bruto Caixa ⁽¹⁾	62.409	20.451	-67,2%	181.410	72.001	-60,3%
Margem Bruta Caixa (%)	22,2%	15,1%	-7,1 p.p.	22,6%	15,5%	-7,1 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	(26.236)	(20.578)	-21,6%	(83.906)	(61.432)	-26,8%
% da Receita Líquida	9,3%	15,2%	5,8 p.p.	10,5%	13,2%	2,8 р.р.
EBITDA Ajustado	42.023	(1.033)	-102,5%	109.849	6.192	-94,4%
Margem EBITDA Ajustada (%)	15,0%	-0,8%	-15,7 p.p.	13,7%	1,3%	-12,4 р.р.
FFO Ajustado	31.464	(20.012)	N/A	73.724	(31.294)	-142,4%
Margem FFO Ajustada (%)	11,2%	-14,8%	-26,0 p.p.	9,2%	-6,7%	-15,9 p.p.

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



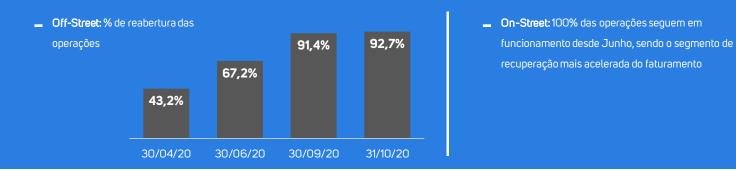
Análise dos Resultados Consolidados

1. Receita Líquida

(Em R\$ mil)	3T19	3T20	Var. % (3T)	9м19	9м20	Var. % (9M)
Receita Líquida	280.654	135.540	-51,7%	801.966	464.745	-42,0%
Alugadas e Administradas	133.469	65.009	-51,3%	384.192	214.989	-44,0%
Contratos de Longo Prazo	91.895	46.474	-49,4%	260.062	162.994	-37,3%
Concessões On-Street	12.634	9.756	-22,8%	35.830	25.333	-29,3%
Concessões Off-Street	33.909	10.172	-70,0%	95.178	44.454	-53,3%
Propriedades	7.678	4.024	-47,6%	23.053	13.971	-39,4%
Outros	1.069	105	-90,2%	3.650	3.004	-17,7%



No 3T2O, a Receita Líquida de R\$135.54O mil demonstrou consistente recuperação com um avanço de 57,9% em relação ao trimestre imediatamente anterior, efeito da retomada da atividade econômica em todos os segmentos de atuação e da consequente reabertura de nossas operações.



Na comparação com o 3T19, a Receita Líquida apresentou uma redução de 51,7% decorrente dos impactos da crise da COVID-19, principalmente nos setores de Aeroportos e Shopping Centers (compõem principalmente os segmentos Concessões Off-Street e Contratos de Longo Prazo). O segmento de menor impacto na comparação entre trimestres (-22,8%) e também de recuperação mais avançada desde o início da pandemia foi o de Concessões On-Street, representado pelas operações de Zona Azul. Este mesmo segmento no mês de setembro encontrava-se com uma redução de 13,1% no faturamento em comparação com o mesmo mês de 2019.

Na comparação acumulada, a Receita Líquida de R\$ 464.745 mil sofreu redução de 42,0%, também em razão dos impactos da COVID-19 principalmente nos setores de Aeroportos e Shopping Centers e na ponta de menores impactos, o segmento de Concessões On-Street, representado pelas operações de Zona Azul.

Parte importante da margem do setor de Aeroportos é protegida por contratos com mínimo garantido em favor da Estapar como pode ser observado no item 2. Lucro Bruto Caixa.



Pela ótica do faturamento mensal observa-se forte queda em abril de 2020 comparado a abril de 2019 em função da COVID-19, já nos meses seguintes se observa uma forte recuperação o que corrobora a tendência de retomada e comprova que o pior período do ano para a Companhia foi superado (salvo no caso de uma segunda onda de COVID-19).



2. Lucro Bruto Caixa

Reconciliação do Lucro Bruto para o Lucro Bruto Caixa

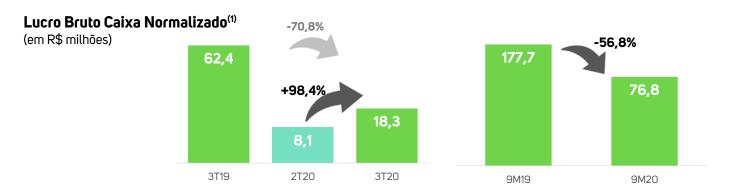
Para melhor compreensão do desempenho operacional da Companhia, adota-se o conceito de Lucro Bruto Caixa, desconsiderando os efeitos da Depreciação operacional.

(Em R\$ mil)	3T19	3T20	Var. % (3T)	9м19	9M20	Var. % (9M)
Receita Líquida	280.654	135.540	-51,7%	801.965	464.745	-42,0%
(-) Custo dos Serviços Prestados (incluindo depreciação operacional)	(170.535)	(62.056)	-63,6%	(579.369)	(342.956)	-40,8%
Lucro Bruto	110.119	73.484	-33,3%	222.596	121.789	-45,3%
Margem Bruta (%)	39,2%	54,2%	15,0 p.p.	27,8%	26,2%	-1,6 p.p.
(-) Depreciação (Imobilizado)	7.497	8.285	10,5%	21.557	24.812	15,1%
(-) Depreciação (Direito de Uso)	25.262	28.154	11,4%	74.748	85.820	14,8%
Lucro Bruto Caixa	142.878	109.923	-23,1%	318.901	232.421	-27,1%
Margem Bruta Caixa (%)	50,9%	81,1%	30,2 p.p.	39,8%	50,0%	10,2 p.p.
(-) Impacto do IFRS 16 sobre o Custo dos Serviços Prestados	(80.469)	(89.473)	11,2%	(137.492)	(160.420)	16,7%
Lucro Bruto Caixa (Pré-IFRS 16)	62.409	20.451	-67,2%	181.410	72.001	-60,3%
Margem Bruta Caixa (Pré-IFRS 16) (%)	22,2%	15,1%	-7,1 p.p.	22,6%	15,5%	-7,1 p.p.

Lucro Bruto Caixa (Pré-IFRS 16) por Segmento

(Em R\$ mil)	3T19	3T20	Var. % (3T)	9M19	9M20	Var. % (9M)
Alugadas e Administradas	24.454	9.294	-62,0%	70.536	28.479	-59,6%
Contratos de Longo Prazo	32.463	21.215	-34,6%	96.901	67.063	-30,8%
Concessões On-Street	3.948	5.283	33,8%	10.939	2.084	-81,0%
Zona Azul de São Paulo	0	2.199	N/A	0	(3.379)	N/A
Outras Concessões On-Street	3.948	3.084	-21,9%	10.939	5.462	-50,1%
Concessões Off-Street	7.541	(5.821)	-177,2%	19.423	(3.898)	-120,1%
Propriedades	3.866	1.029	-73,4%	11.656	4.689	-59,8%
Outros	(9.863)	(10.549)	7,0%	(28.045)	(26.414)	-5,8%
Lucro Bruto Caixa por Segmento	62.409	20.451	-67,2%	181.410	72.001	-60,3%
(-) Zona Azul de São Paulo	0	(2.199)	N/A	0	3.379	N/A
Cash Gross Profit (ex-Zona Azul de São Paulo)	62.409	18.252	-70,8%	181.410	75.380	-58,4%





Em linha com a recuperação consistente no faturamento, aliada às ações de reduções de custo em resposta aos impactos da COVID-19, o Lucro Bruto Caixa totalizou R\$ 18.252 mil no 3T20, um forte crescimento de 98,4% na comparação com o trimestre imediatamente anterior.

Na comparação com o 3T19 houve uma redução de 70,8%, enquanto que nos 9M20 o Lucro Bruto Caixa, de R\$ 75.380 mil, foi 58,4% inferior ao mesmo período do ano anterior (no período acumulado, o Lucro Bruto Caixa Normalizado, excluindo efeitos pontuais, foi 56,8% inferior ao mesmo período de 2019).

Nos 9M20, desconsiderando os gastos pré-operacionais da Zona Azul de São Paulo, o Lucro Bruto Caixa foi distribuído entre diversos setores sendo: 43% por Aeroportos, 19% por Edifícios Comerciais, 16% do setor da Saúde, 15% de Shoppings e Varejo e 7% distribuído em outros setores. Do total do Lucro Bruto Caixa gerado pelo setor de Aeroportos, 80,6% foi composto por contratos que possuem mecanismo de resultado mínimo garantido em favor da Estapar. Essa forma de contrato garante que, caso o resultado mínimo previsto não seja atingido, respeitando-se as peculiaridades de cada contrato, haverá um crédito a favor da Estapar, que, por sua vez, será resolvido através de reequilíbrios que passam por: compensação, extensão de prazo de vigência do contrato ou pagamento do crédito pela contraparte.

(1) Excluindo gastos pré-operacionais da Zona Azul de São Paulo. Lucro Bruto Caixa acumulado normalizado por efeitos pontuais: acordo comercial pontual em Aeroportos realizado em 2018 e que refletiu no início do primeiro semestre de 2019, num montante de (R\$ 3.749 mil), assim como pelo impacto negativo em 2020 de multa sobre FGTS (R\$ 1.382 mil) associado à readequação de quadro.

3. Despesas Gerais e Administrativas

(Em R\$ mil)	3T19	3T20	Var. % (3T)	9М19	9M20	Var. % (9M)
Despesas Gerais e Administrativas	(26.236)	(20.060)	-23,5%	(83.906)	(59.518)	-29,1%
% RL	9,3%	14,8%	5,5 p.p.	10,5%	12,8%	2,3 p.p.
(-) Impacto do IFRS 16 sobre as Despesas Gerais e Administrativas	0	(739)	N/A	0	(2.135)	N/A
Despesas Gerais e Administrativas (pré-IFRS16)	(26.236)	(20.799)	-20,7%	(83.906)	(61.653)	-26,5%
(-) Despesas pré-operacionais Zona Azul de São Paulo	0	221	N/A	0	222	N/A
Despesas Gerais e Administrativas (ex-Não Recorrentes e não-caixa, pré-IFRS16)	(26.236)	(20.578)	-21,6%	(83.906)	(61.432)	-26,8%
% RL	9,3%	15,2%	5,8 p.p.	10,5%	13,2%	2,8 p.p.

A Companhia realizou ajustes na estrutura de despesas que resultaram redução de 21,6% nas Despesas Gerais e Administrativas no 3T20 comparado ao 3T19 e de 26,8% entre os 9M20 e os 9M19. Estes ajustes foram feitos de forma sustentável e com foco de longo prazo. O aumento do percentual das despesas em relação à Receita Líquida em comparação com 2019 está relacionado às reduções destas em função da crise da pandemia de COVID-19.

4. Resultado de Equivalência Patrimonial

No 3T20, o Resultado Equivalência Patrimonial foi negativo em R\$ 684 mil, comparado ao resultado negativo de R\$ 149 mil no 3T19. Nos 9M20, o Resultado Equivalência Patrimonial foi negativo em R\$ 2.849 mil, comparado ao resultado negativo de R\$ 504 mil no mesmo período do ano anterior. Além de possuir participações minoritárias em 5 operações de estacionamentos Off-Street que sofreram impacto da crise da pandemia da COVID-19 no período, a Companhia também reporta os resultados da Loop (investida, em conjunto com a Webmotors, que atua em *Remarketing* e *Park & Sell*) nesta linha.

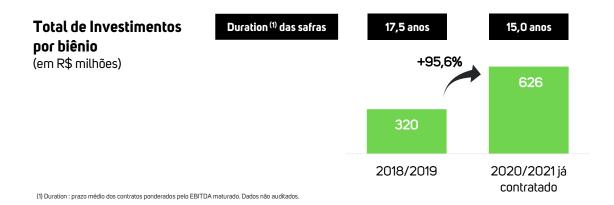


5. Depreciação e Amortização

(Em R\$ mil)	3T19	3T20	Var. % (3T)	9M19	9M20	Var. % (9M)
Depreciação sobre Imobilizado	7.497	8.285	10,5%	21.557	24.812	15,1%
Amortização de Intangíveis	20.059	22.749	13,4%	58.068	67.945	17,0%
Amortização de Intangíveis (Zona Azul de São Paulo)	0	15.999	N/A	0	16.051	N/A
Depreciação e Amortizações (pré-IFRS 16)	27.556	47.033	70,7%	79.625	108.808	36,7%
Depreciação sobre Direito de Uso	25.262	28.154	11,4%	74.748	85.820	14,8%
Depreciação e Amortização Total	52.818	75.187	42,4%	154.373	194.628	26,1%

O aumento em Depreciação e Amortização está associado a Amortização de Intangíveis relacionada, principalmente, à outorga inicial da Zona Azul de São Paulo.

Excluindo os efeitos da Zona Azul de São Paulo, assim como da adoção do IFRS-16, a Amortização e Depreciação apresentaram um aumento de 12,6% na comparação entre o 3T20 e o 3T19 e de 16,5% entre os 9M20 e 9M19. O aumento foi resultante de Amortização de Intangíveis relacionados ao pagamento de outorgas decorrentes dos ciclos de investimentos para crescimento da Companhia.



O volume de investimentos nos 9M20 está de acordo a estratégia de crescimento da Companhia, que no biênio 2020/2021 já se realizou a alocação de capital prevista em importantes negócios para o crescimento futuro da Companhia (destaque para as Concessões On-Street de São Paulo e Santo André) e superou o total de R\$ 320.000 alocado no biênio 2018/2019 em 95,6%.

6. Resultado Financeiro

(Em R\$ mil)	3T19	3T20	Var. % (3T)	9М19	9M20	Var. % (9M)
Receitas Financeiras	6.767	5.451	-19,4%	12.693	27.246	114,6%
Receitas Financeiras com impacto no caixa	2.774	1.132	-59,2%	6.007	4.380	-27,1%
Receitas Financeiras sem impacto no caixa	3.992	4.319	8,2%	6.687	22.867	242,0%
Despesas Financeiras	(48.258)	(56.011)	16,1%	(136.858)	(158.767)	16,0%
Pgto. ao Poder Concedente (ZAD SP, impacto caixa)	0	(8.721)	N/A	0	(8.721)	N/A
Outras Despesas Financeiras com impacto no caixa	(42.511)	(42.025)	-1,1%	(128.319)	(127.990)	-0,3%
Despesas Financeiras sem impacto no caixa	(5.747)	(5.265)	-8,4%	(8.539)	(22.055)	158,3%
Resultado Financeiro	(41.491)	(50.560)	21,9%	(124.165)	(131.521)	5,9%
(-) Juros sobre arrendamento (IFRS16)	29.749	30.956	4,1%	88.537	95.777	8,2%
Resultado Financeiro (pré-IFRS16)	(11.743)	(19.604)	66,9%	(35.627)	(35.743)	0,3%



Resultado Financeiro, pré-IFRS 16

(em R\$ milhões) 35,6 35,7 19,6 8,7 -24,1% 11.7 -7,3% 8,7 35,6 27,0 11,7 10.9 9M19 9M20 3T19 3T20

No 3T20, as despesas financeiras líquidas totalizaram R\$ 19.605 mil comparado as despesas financeiras líquidas de R\$ 11.742 mil no 3T19. Nos 9M20, as despesas financeiras líquidas de R\$ 35.743 mil, 0,4% acima das despesas do mesmo período em 2019.

Parte considerável do aumento se refere à reclassificação contábil, a partir da publicação da Ordem de Início da Concessão, em julho de 2020, da parcela fixa mensal da outorga da Zona Azul de São Paulo, registrada como Custos dos Serviços Prestados no 2T20, para o Resultado Financeiro (IFRIC 12) a partir do 3T20.

Desconsiderando o impacto da Zona Azul de São Paulo, as despesas financeiras líquidas no 3T19 totalizaram R\$ 10.883 mil, uma redução de 7,3% na comparação com o 3T19 e de 24,1% nos 9M20 vs 9M19 em razão da redução do custo nominal da dívida de 5,27% ao final de setembro de 2020 em comparação 7,54% em 2019.

7. IR e CSLL

No 3T20, a provisão para IRPJ/CSLL corrente totalizou R\$ 320,8 mil, uma redução de 43,9% em comparação com o 3T19. Nos 9M20, a provisão para IRPJ/CSLL corrente totalizou R\$ 931 mil, uma redução de 61,0% em comparação com o mesmo período do ano anterior como resultado do incremento no prejuízo fiscal apurado no período.

8. Prejuízo Líquido

No 3T20, atingimos um Prejuízo Líquido de R\$ 73.199 mil comparado a um prejuízo líquido de R\$ 6.404 mil no mesmo período do ano anterior. Nos 9M20, atingimos um Prejuízo Líquido de R\$ 155.635 mil comparado a um prejuízo líquido de R\$ 36.542 mil no mesmo período do ano anterior.

Excluindo os efeitos da adoção do IFRS 16, o prejuízo líquido no 3T20 totalizou de R\$ 67.991 mil, comparado ao lucro de 1.470 mil apurado no 3T19, enquanto que o prejuízo nos 9M20 totalizou de R\$ 141.555 mil, comparado ao prejuízo de 10.451 mil apurado nos 9M19.

As mudanças no prejuízo líquido são explicadas pelas variações descritas em todos os itens acima neste relatório, dos impactos negativos atribuídos as restrições impostas pela crise da pandemia da COVID-19, bem como em razão do ciclo de intensivos investimentos em crescimento dos últimos exercícios impactando as 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 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, assim como por gastos pré-operacionais relacionados à Concessão On-Street da cidade de São Paulo.

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

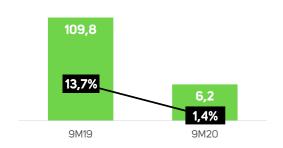


financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelos custos e despesas de depreciação e amortização. A margem EBITDA consiste no EBITDA dividido pela Receita Líquida. O EBITDA Ajustado refere-se ao EBITDA ajustado por efeitos que não possuem reflexo direto no fluxo de caixa da Companhia e outros itens considerados não usuais pela Companhia ou que não são decorrentes de suas operações principais.

(Em R\$ mil)	3T19	3T20	Var. % (3T)	9M19	9M20	Var. % (9M)
Prejuízo Líquido	(6.404)	(73.199)	N/A	(36.542)	(155.635)	325,9%
Resultado Financeiro	41.491	50.560	21,9%	124.165	131.521	5,9%
Imposto de Renda e CSLL	572	321	-43,9%	2.392	931	-61,1%
Depreciação e Amortização	52.818	75.187	42,4%	154.373	194.628	26,1%
EBITDA	88.477	52.869	-40,2%	244.388	171.445	-29,8%
Margem EBITDA (%)	31,5%	39,0%	7,5 p.p.	30,5%	36,9%	6,4 p.p.
(-) Efeitos Não-Recorrentes	685	0	N/A	2.698	2.263	N/A
EBITDA Ajustado	89.162	52.869	-40,7%	247.086	173.708	-29,7%
Margem EBITDA Ajustada (%)	31,8%	39,0%	7,2 p.p.	30,8%	37,4%	6,6 p.p.
(-) Efeitos da Adoção do IFRS 16 sobre o EBITDA	(47.139)	(53.902)	14,3%	(137.236)	(167.516)	22,1%
EBITDA Ajustado (pré-IFRS 16)	42.023	(1.033)	-102,5%	109.849	6.192	-94,4%
Margem EBITDA Ajustada (pré-IFRS 16) (%)	15,0%	-0,8%	-15,7 p.p.	13,7%	1,3%	-12,4 p.p.

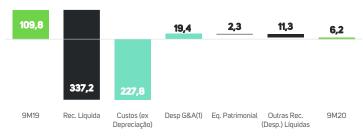
EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada

(em R\$ milhões, exceto %)



Ponte EBITDA Ajustado

(em R\$ milhões)



(1) Considera os seguintes efeitos não-recorrentes e sem impacto no caixa relativo a preparação da Companhia para Oferta Pública da Ações em 2019 e 2020

Embora a pandemia de COVID-19 tenha impactado sensivelmente os resultados a partir do mês de março de 2020, a Companhia entregou uma geração de caixa operacional positiva no acumulado do ano como resultado da nossa capacidade de ajustar rapidamente custos e despesas, minimizando os impactos do menor faturamento.

Acreditamos na constante recuperação do EBITDA nos próximos trimestres, desde que não ocorra uma segunda onda de COVID-19.

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)	3T19	3T20	Var. % (3T)	9М19	9M20	Var. % (9M)
Prejuízo Líquido ⁽¹⁾	(6.404)	(73.199)	N/A	(36.542)	(155.635)	325,9%
Resultado Financeiro FFO	1.738	945	-45,6%	1.818	(811)	N/A
Imposto de Renda e CSLL Diferidos	0	0	N/A	0	0	N/A
Depreciação e Amortização	52.818	75.187	42,4%	154.373	194.628	26,1%
FFO	48.152	2.934	-93,9%	119.649	38.182	-68,1%
Margem FFO (%)	17,2%	2,2%	-15,0 p.p.	14,9%	8,2%	-6,7 p.p.
(-) Efeitos Não-Recorrentes	685	0	N/A	2.698	2.263	N/A
FFO Ajustado	48.837	2.934	-94,0%	122.347	40.445	-66,9%
Margem FFO Ajustada (%)	17,4%	2,2%	-15,2 p.p.	15,3%	8,7%	-6,6 p.p.
(-) Efeitos da Adoção do IFRS 16 sobre o FFO	(17.389)	(22.946)	32,0%	(48.657)	(71.739)	47,4%
FFO Ajustado (pré-IFRS 16)	31.447	(20.012)	-163,6%	73.689	(31.294)	-142,5%
Margem FFO Ajustada (pré-IFRS 16) (%)	11,2%	-14,8%	-26,0 p.p.	9,2%	-6,7%	-15,9 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)



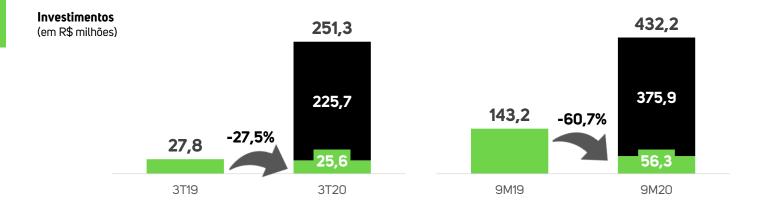
(1) Considera os seguintes efeitos não-recorrentes e sem impacto no caixa relativo a preparação da Companhia para Oferta Pública de Ações em 2019 e 2020

A partir da publicação da Ordem de Início da Concessão, em julho de 2020, da parcela fixa mensal da outorga da Zona Azul de São Paulo, registrada como Custos dos Serviços Prestados no 2T20, para o Resultado Financeiro (IFRIC 12) a partir do 3T20 e passouse a contabilizar o ajuste a valor presente do saldo a pagar ao poder concedente no Resultado Financeiro o que, por consequência, impacta o FFO Ajustado.

10. Investimentos

(Em R\$ mil)	3T19	3T20	Var. % (3T)	9M19	9M20	Var. % (9M)
Investimentos	27.764	251.287	805,1%	143.158	432.210	201,9%
Alugadas e Administradas	11.300	1.622,8	-85,6%	29.857	11.633,0	-61,0%
Contratos de Longo Prazo	4.082	905	-77,8%	84.197	6.714	-92,0%
Concessões On-Street	1.890	247.886	N/A	9.091	399.383	N/A
Concessões Off-Street	4.619	239	-94,8%	6.452	1.857	-71,2%
Propriedades	1.343	70	-94,8%	1.931	1.029	-46,7%
Outros	4.530	564	-87,6%	11.630	11.593	-0,3%
Investimentos em Intangível	15.127	247.639	N/A	110.033	415.847	277,9%
Investimentos em Imobilizado	12.637	3.647	-71,1%	33.125	16.362	-50,6%





No 3T20, os investimentos em intangíveis e imobilizado atingiram R\$ 251.287 mil comparado a R\$27.764 mil do 3T19, enquanto que nos 9M20, o total de R\$ 432.210 comparado a 143.158 mil os 9M19.

O crescimento nos volumes de investimentos em 2020 está relacionado com os desembolsos de R\$ 375.877 mil no 9M20 e R\$225.698 mil no 3T20 relativos à Concessão da Zona Azul da cidade de São Paulo, com duração de 15 anos. Em setembro de 2020, realizamos também o pagamento da outorga relativa à Concessão On-Street, por 10 anos, do município de Santo André, no montante de R\$ 14.820 mil vencida em maio de 2020.

Excluindo os investimentos relacionados às Concessões da Zona Azul de São Paulo e de Santo André, os investimentos em intangível e imobilizado apresentaram redução de 61,3% entre o 3T20 e o 3T19 e de 71,0% entre os 9M19 e 9M20.

11. Endividamento

Pré-IFRS 16, em R\$ milhões

Composição da Dívida	SET 19	DEZ 19	SET 20
Debêntures	359,7	353,1	656,4
Capital de Giro	76,5	76,8	226,7
Capital de Giro (Swap)	54,1	53,9	-
Empréstimos Bancários	130,6	124,9	226,7
(-) Custos de Captação	(6,1)	(5,8)	(8,8)
Outras Obrigações ⁽¹⁾	5,4	5,4	5,8
Dívida Bruta	489,6	483,5	880,1
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	143,0	120,2	316,1
Dívida Líquida	346,6	363,3	564,1
Custo Médio (Spread CDI+ Equiv.)	2,06%	1,94%	3,31%
CDI (Final do período)	5,40%	4,40%	1,90%
Custo Nominal da Dívida	7,54%	6,43%	5,27%

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ Milhões) 342,3 316,1 242.2 138,2 157,4 Caixa 12M 24M 36M 48M+ Curva de 27,5% 38,9% 17,9%

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

O endividamento bruto em 30 de setembro de 2020 totalizou R\$880,1 milhões, crescimento representado pelas captações realizadas ao longo de 2020 de aproximadamente R\$100,0 milhões em Capital de Giro para reforço de caixa e de R\$300 milhões referente a emissão de debêntures em 17 de setembro de 2020 pela controlada Z. A. Digital de São Paulo Sistema de Estacionamento Rotativo S.A., financiamento obtido pela Companhia com o objetivo de equalizar 100% do *funding* da Concessão da Zona Azul de São Paulo.

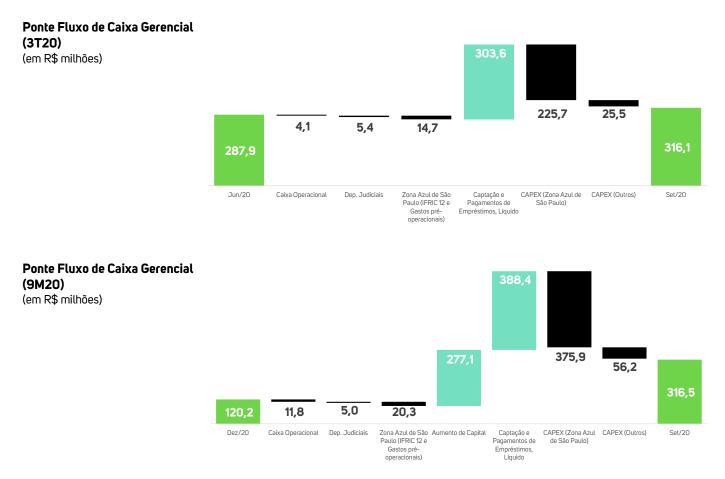
Além das captações mencionadas acima, realizamos no terceiro trimestre de 2020 a rolagem de aproximadamente R\$100,0 milhões de Capital Giro, com o objetivo de balancear os vencimentos de curto prazo.



As captações, somadas às rolagens realizadas durante o ano de aproximadamente R\$500 milhões, em meio ao cenário desafiador da crise da pandemia de COVID-19, comprovam nosso amplo acesso ao mercado de capitais.

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 da adoção do IFRS 16.



O fluxo de caixa operacional nos 9M20, em R\$ 11.844 mil, em razão dos impactos das restrições impostas pela crise de pandemia da COVID-19 em nossas receitas. O fluxo de caixa operacional no 3T20 foi também impactado por efeitos temporais como do recolhimento prorrogado de FGTS e INSS do 2T20.

O fluxo de investimentos totalizou R\$ 432.085 mil nos 9M20, principalmente pelos gastos com intangíveis relacionados ao pagamento das parcelas de outorga da Concessão da Zona Azul de São Paulo a partir de maio de 2020, além da outorga da Concessão da Zona Azul de Santo André em setembro de 2020 (parcela única) e outros investimentos em imobilizado e intangíveis comprometidos antes do início da pandemia da COVID-19. Apesar do volume de investimentos comprometidos para o ano de 2020, seguimos com ações de preservação de caixa, postergando e reduzindo temporariamente novos investimentos discricionários, sem comprometer o crescimento esperado da Companhia.

O fluxo das atividades de financiamento nos 9M20 foi impactado positivamente pela emissão de debêntures da Zona Azul Digital de São Paulo, no montante de R\$ 300.000 mil, com o objetivo de pagar a outorga inicial da Concessão da Zona Azul de São Paulo, em complemento à captação feita através do IPO da Companhia, realizado em maio de 2020 e que resultou no ingresso líquido de R\$ 277.061 (líquido de gastos com emissões de ações). Realizamos também novas captações de empréstimos e financiamentos que, líquidos de amortizações de principal e juros, totalizaram R\$ 92.334 mil. Os juros líquidos pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures também foram beneficiados pelo ingresso de caixa de R\$ 15.309 mil relativos a operação de Swap liquidada em setembro de 2020.



Fluxo de Caixa Gerencial (Pre-IFRS 16)

(Gerencial, em R\$ mil)	3Т20	9M20
Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(67.670)	(140.624)
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa	80.898	244.289
Variação em ativos e passivos	(37.457)	(141.193)
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	(24.229)	(37.528)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos		
Aquisição de Imobilizado	(3.647)	(16.362)
Dividendos Recebidos	107	139
Aquisição de Intangível	(247.639)	(415.847)
Aumento de Capital em Investidas	(23)	(14,00)
Aquisição de Investimentos	0	0
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos	(251.203)	(432.085)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos		
Aumento de Capital	0	277.061
Captação de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	396.409	597.005
Pagamentos de Principal de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(101.860)	(202.156)
Juros Pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	9.035	(6.414)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamentos	303.584	665.496
Aumento (Redução) Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	28.152	195.883
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	287.927	120.196
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	316.079	316.079



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

(Em R\$ mil)	3T19	3T20	Var. % (3T)	9М19	9м20	Var. % (9M)
Receita Líquida	280.654	135.540	-51,7%	801.966	464.745	-42,0%
Custo dos Serviços Prestados	(203.294)	(98.495)	-51,6%	(579.369)	(342.956)	-40,8%
Lucro Bruto	77.360	37.045	-52,1%	222.597	121.789	-45,3%
Margem Bruta (%)	27,6%	27,3%	-0,2 p.p.	27,8%	26,2%	-1,6 р.р.
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas	(26.236)	(20.060)	-23,5%	(83.906)	(59.518)	-29,1%
% da Receita Líquida	9,3%	14,8%	5,5 p.p.	10,5%	12,8%	2,3 p.p.
Amortização de Intangíveis	(20.059)	(38.748)	93,2%	(58.068)	(83.996)	44,7%
Equivalência Patrimonial	(149)	(684)	>100%	(504)	(2.849)	>100%
Outras Receitas (Despesas) Líquidas	4.743	129	-97,3%	9.896	1.391	-85,9%
Lucro (Prejuízo) antes do Resultado Financeiro	35.659	(22.318)	<100%	90.015	(23.183)	<100%
Receitas Financeiras	6.767	5.451	-19,4%	12.693	27.246	114,7%
Despesas Financeiras	(48.258)	(56.011)	16,1%	(136.858)	(158.767)	16,0%
Resultado Financeiro	(41.491)	(50.560)	21,9%	(124.165)	(131.521)	5,9%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre Lucro Líquida	(572)	(321)	-43,9%	(2.392)	(931)	-61,1%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	(6.404)	(73.199)	>100%	(36.542)	(155.635)	>100%
Atribuível aos Acionistas Controladores	(6.635)	(73.124)	>100%	(37.184)	(155.020)	>100%
Atribuível aos Acionistas Minoritários	231	(75)	<100%	642	(615)	<100%



13. Anexos | Balanço Patrimonial (IFRS)

(Em R\$ mil)	Dezembro/19	Setembro/20	Var. %
Ativo Circulante	249.139	481.601	93,3%
Caixa e equivalentes de caixa	120.196	316.079	>100%
Instrumentos financeiros derivativos	1.660	0	-100,0%
Contas a receber	58.053	45.168	-22,2%
Impostos e contribuições a recuperar	32.988	54.360	64,8%
Despesas antecipadas	4.341	6.015	38,6%
Adiantamento a fornecedores	2.110	1.330	-37,0%
			•
Adiantamento a funcionários	1.626	1.472	-9,5%
Adiantamento de aluguéis	351	344	-2,0%
Partes relacionadas	26.027	22.023	-15,4%
Outros créditos	1.787	34.810	>100%
Ativo Não-Circulante	2.170.856	2.998.494	38,1%
Impostos e contribuições a recuperar	54.056	31.959	-40,9%
Partes relacionadas	484	275	-43,2%
Depósitos judiciais	6.487	11.438	76,3%
Despesas antecipadas	2.393	2.950	23,3%
Propriedade para investimento	14.137	13.885	-1,8%
Investimentos	23.233	20.259	-12,8%
Imobilizado	285.886	277.372	-3,0%
Direito de uso	881.290	830.322	-5,8%
	902.890	1.810.034	>100%
Intangível			
Ativo Total	2.419.995	3.480.095	43,8%
Passivo Circulante	496.914	899.068	80,9%
Empréstimos, financiamentos e debentures	119.049	242.166	>100%
Farmandama	75.700		
Fornecedores	75.788	279.945	>100%
Passivo de arrendamento	225.244	279.945 234.548	>100% 4,1%
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente	225.244 14.609	279.945 234.548 64.728	>100% 4,1% >100%
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos	225.244 14.609 2.000	279.945 234.548 64.728 2.000	>100% 4,1% >100% 0,0%
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Obrigações trabalhistas	225.244 14.609 2.000 29.468	279.945 234.548 64.728 2.000 40.742	>100% 4,1% >100% 0,0% 38,3%
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Obrigações trabalhistas Obrigações tributárias	225.244 14.609 2.000 29.468 10.104	279.945 234.548 64.728 2.000 40.742 10.464	>100% 4,1% >100% 0,0% 38,3% 3,6%
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Obrigações trabalhistas Obrigações tributárias Parcelamentos fiscais	225.244 14.609 2.000 29.468 10.104 223	279.945 234.548 64.728 2.000 40.742 10.464 235	>100% 4,1% >100% 0,0% 38,3% 3,6% 5,4%
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Obrigações trabalhistas Obrigações tributárias Parcelamentos fiscais Adiantamento de clientes	225.244 14.609 2.000 29.468 10.104 223 8.436	279.945 234.548 64.728 2.000 40.742 10.464 235 8.490	>100% 4,1% >100% 0,0% 38,3% 3,6% 5,4% 0,6%
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Obrigações trabalhistas Obrigações tributárias Parcelamentos fiscais Adiantamento de clientes Partes relacionadas	225.244 14.609 2.000 29.468 10.104 223 8.436 24	279.945 234.548 64.728 2.000 40.742 10.464 235 8.490	>100% 4,1% >100% 0,0% 38,3% 3,6% 5,4% 0,6% -41,7%
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Obrigações trabalhistas Obrigações tributárias Parcelamentos fiscais Adiantamento de clientes	225.244 14.609 2.000 29.468 10.104 223 8.436	279.945 234.548 64.728 2.000 40.742 10.464 235 8.490	>100% 4,1% >100% 0,0% 38,3% 3,6% 5,4% 0,6% -41,7% 31,5%
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Obrigações trabalhistas Obrigações tributárias Parcelamentos fiscais Adiantamento de clientes Partes relacionadas Outros débitos	225.244 14.609 2.000 29.468 10.104 223 8.436 24 11.969	279.945 234.548 64.728 2.000 40.742 10.464 235 8.490 14	>100% 4,1% >100% 0,0% 38,3% 3,6% 5,4% 0,6% -41,7% 31,5%
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Obrigações trabalhistas Obrigações tributárias Parcelamentos fiscais Adiantamento de clientes Partes relacionadas Outros débitos Passivo Não-Circulante	225.244 14.609 2.000 29.468 10.104 223 8.436 24 11.969	279.945 234.548 64.728 2.000 40.742 10.464 235 8.490 14 15.736	>100% 4,1% >100% 0,0% 38,3% 3,6% 5,4% 0,6% -41,7% 31,5%
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Obrigações trabalhistas Obrigações tributárias Parcelamentos fiscais Adiantamento de clientes Partes relacionadas Outros débitos Passivo Não-Circulante Empréstimos, financiamentos e debentures	225.244 14.609 2.000 29.468 10.104 223 8.436 24 11.969 1.341.966 358.965	279.945 234.548 64.728 2.000 40.742 10.464 235 8.490 14 15.736 1.875.690 632.239	>100% 4,1% >100% 0,0% 38,3% 3,6% 5,4% 0,6% -41,7% 31,5% 39,8%
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Obrigações trabalhistas Obrigações tributárias Parcelamentos fiscais Adiantamento de clientes Partes relacionadas Outros débitos Passivo Não-Circulante Empréstimos, financiamentos e debentures Passivo de arrendamento	225.244 14.609 2.000 29.468 10.104 223 8.436 24 11.969 1.341.966 358.965 845.904	279.945 234.548 64.728 2.000 40.742 10.464 235 8.490 14 15.736 1.875.690 632.239 800.985	>100% 4,1% >100% 0,0% 38,3% 3,6% 5,4% 0,6% -41,7% 31,5% 39,8% 76,1% -5,3%
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Obrigações trabalhistas Obrigações tributárias Parcelamentos fiscais Adiantamento de clientes Partes relacionadas Outros débitos Passivo Não-Circulante Empréstimos, financiamentos e debentures Passivo de arrendamento Fornecedores	225.244 14.609 2.000 29.468 10.104 223 8.436 24 11.969 1.341.966 358.965 845.904 1.310	279.945 234.548 64.728 2.000 40.742 10.464 235 8.490 14 15.736 1.875.690 632.239 800.985 1.116	>100% 4,1% >100% 0,0% 38,3% 3,6% 5,4% 0,6% -41,7% 31,5% 39,8% 76,1% -5,3% -14,8%
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Obrigações trabalhistas Obrigações tributárias Parcelamentos fiscais Adiantamento de clientes Partes relacionadas Outros débitos Passivo Não-Circulante Empréstimos, financiamentos e debentures Passivo de arrendamento Fornecedores Obrigações com o poder concedente	225.244 14.609 2.000 29.468 10.104 223 8.436 24 11.969 1.341.966 358.965 845.904 1.310 104.524	279.945 234.548 64.728 2.000 40.742 10.464 235 8.490 14 15.736 1.875.690 632.239 800.985 1.116 413.012	>100% 4,1% >100% 0,0% 38,3% 3,6% 5,4% 0,6% -41,7% 31,5% 39,8% 76,1% -5,3% -14,8% >100%
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Obrigações trabalhistas Obrigações tributárias Parcelamentos fiscais Adiantamento de clientes Partes relacionadas Outros débitos Passivo Não-Circulante Empréstimos, financiamentos e debentures Passivo de arrendamento Fornecedores Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos	225.244 14.609 2.000 29.468 10.104 223 8.436 24 11.969 1.341.966 358.965 845.904 1.310 104.524 2.895	279.945 234.548 64.728 2.000 40.742 10.464 235 8.490 14 15.736 1.875.690 632.239 800.985 1.116 413.012 3.380	>100% 4,1% >100% 0,0% 38,3% 3,6% 5,4% 0,6% -41,7% 31,5% 39,8% 76,1% -5,3% -14,8% >100% 16,8%
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Obrigações trabalhistas Obrigações tributárias Parcelamentos fiscais Adiantamento de clientes Partes relacionadas Outros débitos Passivo Não-Circulante Empréstimos, financiamentos e debentures Passivo de arrendamento Fornecedores Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Parcelamentos fiscais	225.244 14.609 2.000 29.468 10.104 223 8.436 24 11.969 1.341.966 358.965 845.904 1.310 104.524 2.895	279.945 234.548 64.728 2.000 40.742 10.464 235 8.490 14 15.736 1.875.690 632.239 800.985 1.116 413.012 3.380 206	>100% 4,1% >100% 0,0% 38,3% 3,6% 5,4% 0,6% -41,7% 31,5% 39,8% 76,1% -5,3% -14,8% >100% 16,8% -35,8%
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Obrigações trabalhistas Obrigações tributárias Parcelamentos fiscais Adiantamento de clientes Partes relacionadas Outros débitos Passivo Não-Circulante Empréstimos, financiamentos e debentures Passivo de arrendamento Fornecedores Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Parcelamentos fiscais Partes relacionadas	225.244 14.609 2.000 29.468 10.104 223 8.436 24 11.969 1.341.966 358.965 845.904 1.310 104.524 2.895 321	279.945 234.548 64.728 2.000 40.742 10.464 235 8.490 14 15.736 1.875.690 632.239 800.985 1.116 413.012 3.380 206 18	>100% 4,1% >100% 0,0% 38,3% 3,6% 5,4% 0,6% -41,7% 31,5% 39,8% 76,1% -5,3% -14,8% >100% 16,8% -35,8% N/A
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Obrigações trabalhistas Obrigações tributárias Parcelamentos fiscais Adiantamento de ctientes Partes relacionadas Outros débitos Passivo Não-Circulante Empréstimos, financiamentos e debentures Passivo de arrendamento Fornecedores Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Partes relacionadas Partes relacionadas Provisão para demandas judiciais	225.244 14.609 2.000 29.468 10.104 223 8.436 24 11.969 1.341.966 358.965 845.904 1.310 104.524 2.895 321 - 28.047	279.945 234.548 64.728 2.000 40.742 10.464 235 8.490 14 15.736 1.875.690 632.239 800.985 1.116 413.012 3.380 206 18 24.734	>100% 4,1% >100% 0,0% 38,3% 3,6% 5,4% 0,6% -41,7% 31,5% 39,8% 76,1% -5,3% -14,8% >100% 16,8% -35,8% N/A -11,8% >100%
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Obrigações trabalhistas Obrigações tributárias Parcelamentos fiscais Adiantamento de clientes Partes relacionadas Outros débitos Passivo Não-Circulante Empréstimos, financiamentos e debentures Passivo de arrendamento Fornecedores Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Partes relacionadas Partes relacionadas Provisão para demandas judiciais	225.244 14.609 2.000 29.468 10.104 223 8.436 24 11.969 1.341.966 358.965 845.904 1.310 104.524 2.895 321 - 28.047 581.115 212.153 789.957	279.945 234.548 64.728 2.000 40.742 10.464 235 8.490 14 15.736 1.875.690 632.239 800.985 1.116 413.012 3.380 206 18 24.734 705.337 489.214 793.219	>100% 4,1% >100% 0,0% 38,3% 3,6% 5,4% 0,6% -41,7% 31,5% 39,8% 76,1% -5,3% -14,8% >100% 16,8% -35,8% N/A -11,8% >100% 0,4%
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Obrigações trabalhistas Obrigações tributárias Parcelamentos fiscais Adiantamento de clientes Partes relacionadas Outros débitos Passivo Não-Circulante Empréstimos, financiamentos e debentures Passivo de arrendamento Fornecedores Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Parcelamentos fiscais Partes relacionadas Provisão para demandas judiciais Patrimônio Líquido Capital social Reserva de capital Prejuízos acumulados	225.244 14.609 2.000 29.468 10.104 223 8.436 24 11.969 1.341.966 358.965 845.904 1.310 104.524 2.895 321 - 28.047 581.115 212.153 789.957 (432.974)	279.945 234.548 64.728 2.000 40.742 10.464 235 8.490 14 15.736 1.875.690 632.239 800.985 1.116 413.012 3.380 206 18 24.734 705.337 489.214 793.219 (587.994)	>100% 4,1% >100% 0,0% 38,3% 3,6% 5,4% 0,6% -41,7% 31,5% 39,8% 76,1% -5,3% -14,8% >100% 16,8% -35,8% N/A -11,8% >100% 0,4% 35,8%
Passivo de arrendamento Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Obrigações trabalhistas Obrigações tributárias Parcelamentos fiscais Adiantamento de clientes Partes relacionadas Outros débitos Passivo Não-Circulante Empréstimos, financiamentos e debentures Passivo de arrendamento Fornecedores Obrigações com o poder concedente Contas a pagar por aquisição de investimentos Parcelamentos fiscais Partes relacionadas Provisão para demandas judiciais Patrimônio Líquido Capital social Reserva de capital	225.244 14.609 2.000 29.468 10.104 223 8.436 24 11.969 1.341.966 358.965 845.904 1.310 104.524 2.895 321 - 28.047 581.115 212.153 789.957	279.945 234.548 64.728 2.000 40.742 10.464 235 8.490 14 15.736 1.875.690 632.239 800.985 1.116 413.012 3.380 206 18 24.734 705.337 489.214 793.219	>100% 4,1% >100% 0,0% 38,3% 3,6% 5,4% 0,6% -41,7% 31,5% 39,8% 76,1% -5,3% -14,8% >100% 16,8% -35,8% N/A -11,8% >100% 0,4%



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

(Em R\$ mil)	9м19	9M20	Var. %
Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(34.150)	(154.704)	>100%
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa	320.583	254.470	-20,6%
Variação em ativos e Passivos	(15.756)	(27.798)	76,4%
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	270.677	71.967	-73,4%
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos			
Aquisição de Imobilizado	(33.125)	(16.362)	-50,6%
Dividendos Recebidos	1.108	139	-87,5%
Aquisição de Intangível	(110.033)	(415.847)	>100%
Aumento de Capital em Investidas	0	(14)	N/A
Aquisição de Investimentos	(3.138)	0	-100,0%
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos	(145.188)	(432.085)	>100%
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos			
Exercício de opções	763	758	-0,7%
Aumento de Capital	0	300.300	N/A
Captação de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	534.144	597.005	11,8%
Pagamentos de Principal de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(374.762)	(202.156)	-46,1%
Pagamentos de Principal e Juros sobre Arrendamento	(150.812)	(97.187)	-35,6%
Juros Pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(18.937)	(21.723)	14,7%
Gastos em emissão de ações	0	(23.239)	N/A
Instrumentos financeiros derivativos	0	19.208	N/A
Pagamentos ao Poder Concedente	(14.204)	(16.965)	19,4%
Caixa Líquido das Atividades de Financiamentos	(23.808)	556.001	<100%
Aumento (Redução) Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	101.681	195.883	92,6%
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	41.301	120.196	>100%
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	142.982	316.079	>100%
	_		



14. Anexos | Glossário

Segmentos:

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.



