

Março de 2021

Release de Resultados 4T20 e 2020



Teleconferência de Resultados

Português (com Tradução simultânea)
Quinta-feira, 11 de março de 2021

11h00 (horário de São Paulo) | 09h00 (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, 09 de março de 2021

A Allpark Empreendimentos e Participações S.A. ("Estapar" ou "Companhia" (B3: "ALPK3")) anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre de 2020 (4T20), assim como do período acumulado de doze meses de 2020. 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) e do IFRIC 12. 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, 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).

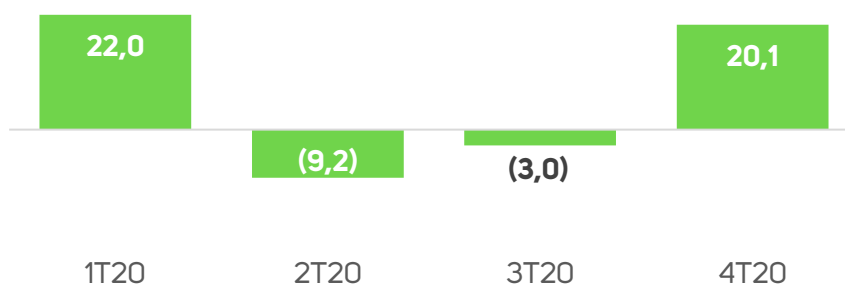
Mensagem da Administração

A Estapar completa 40 anos em 2021, o primeiro ano como Companhia listada na B3. O último ano foi um período desafiador, apesar disso, um ano de superação e de muitas conquistas. Chegamos ao último trimestre de 2020 com expressiva melhora nos resultados financeiros e que também marcou o início das operações do nosso principal investimento, a Concessão da Zona Azul de São Paulo.

Em 31 de dezembro de 2020, ainda com efeitos da crise da pandemia de COVID-19 na economia, alcançamos o índice de reabertura das operações Off-Street de 95,3% e mantivemos 100,0% das operações On-Street em operação (desde meados de junho de 2020).

O faturamento de dezembro de 2020 atingiu 63,0% do faturamento no mesmo período do ano anterior e um crescimento de 24,5% em relação a setembro de 2020, um claro efeito da reabertura gradual das cidades e do aumento da mobilidade. Se por um lado o processo de reabertura de alguns setores foi menos acelerado, como os setores de aeroportos, lazer e educação, destacamos a maior aceleração do segmento de On-Street que em dezembro de 2020 atingiu 87,3% do faturamento ante 2019.

EBITDA Ajustado, excluindo a Concessão da Zona Azul de São Paulo (em R\$ milhões)



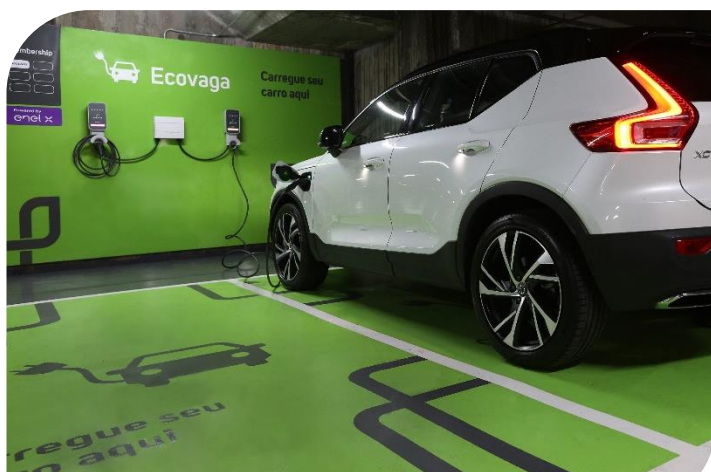
O EBITDA Ajustado do 4T20, excluindo os gastos pré-operacionais da Concessão da Zona Azul de São Paulo, totalizou R\$20,1 milhões, um crescimento expressivo na comparação com os últimos dois trimestres, resultante do aumento da demanda em nossos estacionamentos e também das ações tomadas desde o início da crise gerada pela pandemia de COVID-19 na gestão de custos operacionais e despesas administrativas que no 4T20, foram reduzidas em 31,4% e 19,3% respectivamente, em comparação com o 4T19.

Esperamos uma contínua evolução do EBITDA Ajustado, com o avanço da retomada da atividade econômica e do processo de vacinação que deverão impulsionar nossos resultados no crescimento das receitas, bem como na alavancagem operacional resultante das adequações da estrutura de custos, tornando os resultados da Estapar, nos próximos trimestres, com produtividade superior aos períodos pré-pandemia.

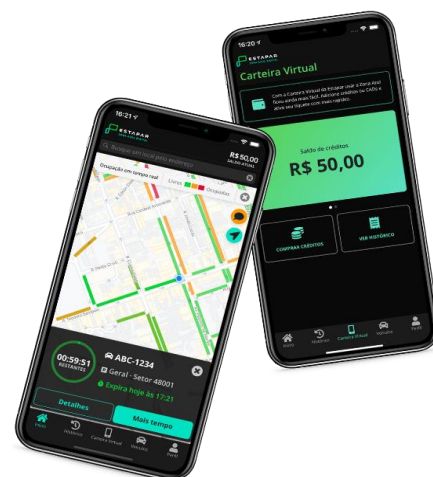
Em 17 de novembro de 2020 começamos a operar a Concessão da Zona Azul de São Paulo, data em que começamos a coletar receitas já considerando a expansão de 8 mil novas vagas (52 mil no total), a implementação do *Control Room*, o início da fiscalização automatizada (*Scan Car*) e o lançamento do aplicativo Estapar Nova Zona Azul - SP. A conclusão da etapa final da transferência operacional aconteceu em fevereiro de 2021, quando ocorreu a migração de toda a base de usuários do antigo sistema para a Estapar, atingindo ao final do mês mais de 750 mil usuários cadastrados apenas no aplicativo Estapar Nova Zona Azul - SP, em cerca de 3 meses de atuação.

Até fevereiro possuíamos em nossa plataforma digital 2,2 milhões de usuários. A nossa expectativa para os próximos trimestres é que a evolução exponencial do volume e da recorrência de usuários da Nova Zona Azul de São Paulo e o consequente crescimento das receitas serão transformacionais para a Estapar.

Anunciamos, recentemente, o lançamento da primeira rede semi-pública de pontos de recarga de veículos elétricos do Brasil em parceria com a EnelX. A rede conta com 250 pontos distribuídos em 100 estacionamentos da Estapar em 23 municípios e 10 estados e estimamos que esta rede é capaz de reduzir mais de 8.500 toneladas de emissões de CO₂ por ano. Planejamos expandir a rede no curto ou médio prazo.



Aplicativo Estapar Nova Zona Azul - SP



Com esta iniciativa a Estapar se posiciona como "first mover" na primeira onda de evolução eletrificação de veículos. Sabemos que a oferta da infraestrutura de pontos de recarga fomenta o crescimento da frota e, consequentemente, todo o ecossistema de eletro-mobilidade.

Dando continuidade ao processo de otimização da estrutura de capital, que compreende o alongamento e redução do custo do endividamento, realizamos em fevereiro 2021 a rolagem de R\$75,0 milhões de dívidas que venceriam em 2021 para um prazo de 5 anos e a redução de 31 pontos-base no *spread* CDI+. Estamos em fechamento de minutas de operações no total de R\$80,0 milhões. O plano de reestruturação de dívida, que deverá reperfilar um total de até R\$300,0 milhões, deverá ser concluído ao longo dos próximos trimestres, demonstrando mais uma vez a credibilidade da Estapar com o mercado financeiro.

Seguimos os protocolos sanitários assegurando o cuidado com nossos colaboradores e clientes, através de treinamentos, utilização obrigatória de máscaras, distanciamento social, intensificação da higienização dos ambientes entre outras medidas importantes no processo de reabertura das operações.

Finalmente, gostaríamos especialmente de agradecer a todos os colaboradores, clientes, usuários, parceiros e acionistas da Estapar. Esperamos em breve colher os resultados dos investimentos realizados nos últimos períodos, com foco na melhoria contínua de nossos processos e na produtividade de nossas operações.

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 (4T)

(Em R\$ mil)	4T19			4T20			Var. %	
	Pré-IFRS 16	Δ	Pós-IFRS 16	Pré-IFRS 16	Δ	Pós-IFRS 16	Pré-IFRS 16	Pós-IFRS 16
Receita Líquida	278.718	0	278.718	184.620	0	184.620	-33,8%	-33,8%
Custo dos Serviços Prestados (ex-Depreciação)	(206.812)	70.616	(136.196)	(147.213)	31.793	(115.420)	-28,8%	-15,3%
Lucro Bruto	71.906	70.616	142.522	37.407	31.793	69.200	-48,0%	-51,4%
Margem Bruta (%)	25,8%	25,3 p.p.	51,1%	20,3%	17,2 p.p.	37,5%	-5,5 p.p.	-13,7 p.p.
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas	(25.496)	0	(25.496)	(22.568)	1.845	(20.723)	-11,5%	-18,7%
% da Receita Líquida	9,1%	0,0 p.p.	9,1%	12,2%	-1,0 p.p.	11,2%	3,1 p.p.	2,1 p.p.
Equivalência Patrimonial	(3.908)	0	(3.908)	339	(0)	339	N/A	N/A
Outras Receitas (Despesas) Líquidas	418	590	1.008	(56.254)	102.709	46.455	N/A	N/A
EBITDA	42.920	71.206	114.126	(41.076)	136.347	95.271	-195,7%	-16,5%
Margem EBITDA (%)	15,4%	25,5 p.p.	40,9%	-22,2%	73,9 p.p.	51,6%	-37,6 p.p.	10,7 p.p.
Depreciação	(7.875)	(37.833)	(45.708)	(7.797)	(18.374)	(26.171)	-1,0%	-42,7%
Amortização	(21.265)	0	(21.265)	(37.726)	0	(37.726)	77,4%	77,4%
Resultado Financeiro	(11.321)	(39.745)	(51.066)	(27.683)	(18.068)	(45.751)	144,5%	-10,4%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre Lucro Líquida	(2.178)	5	(2.173)	(657)	0	(657)	-69,8%	-69,8%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	281	(6.367)	(6.086)	(114.939)	99.905	(15.034)	N/A	-86,9%

Demonstração dos Resultados do Exercício (2020)

(Em R\$ mil)	2019			2020			Var. %	
	Pré-IFRS 16	Δ	Pós-IFRS 16	Pré-IFRS 16	Δ	Pós-IFRS 16	Pré-IFRS 16	Pós-IFRS 16
Receita Líquida	1.080.684	0	1.080.684	649.365	0	649.365	-39,9%	-39,9%
Custo dos Serviços Prestados (ex-Depreciação)	(827.348)	215.103	(612.245)	(539.956)	200.299	(339.657)	-34,7%	-44,5%
Lucro Bruto	253.336	215.103	468.439	109.409	200.299	309.708	-56,8%	-33,9%
Margem Bruta (%)	23,4%	19,9 p.p.	43,3%	16,8%	30,8 p.p.	47,7%	-6,6 p.p.	4,3 p.p.
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas	(109.401)	(0)	(109.401)	(84.361)	4.120	(80.241)	-22,9%	-26,7%
% da Receita Líquida	10,1%	0,0 p.p.	10,1%	13,0%	-0,6 p.p.	12,4%	2,9 p.p.	2,2 p.p.
Equivalência Patrimonial	(4.412)	(0)	(4.412)	(2.510)	(0)	(2.510)	N/A	N/A
Outras Receitas (Despesas) Líquidas	10.569	335	10.904	(59.686)	107.532	47.846	-664,7%	338,8%
EBITDA	150.093	215.437	365.530	(37.147)	311.950	274.803	-124,7%	-24,8%
Margem EBITDA (%)	13,9%	19,9 p.p.	33,8%	-5,7%	48,0 p.p.	42,3%	-19,6 p.p.	8,5 p.p.
Depreciação	(29.412)	(119.616)	(149.028)	(32.588)	(112.302)	(144.890)	10,8%	-2,8%
Amortização	(79.333)	0	(79.333)	(121.722)	0	(121.722)	53,4%	53,4%
Resultado Financeiro	(46.160)	(129.071)	(175.231)	(63.426)	(113.846)	(177.272)	37,4%	1,2%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre Lucro Líquida	(4.564)	(2)	(4.566)	(1.588)	0	(1.588)	-65,2%	-65,2%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	(9.376)	(33.252)	(42.628)	(256.471)	85.802	(170.669)	N/A	300,4%

Balanço Patrimonial

(Em R\$ mil)	Dezembro/19			Dezembro/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	202.979	0	202.979	-18,5%	-18,5%
Ativo Não-Circulante	1.289.566	881.290	2.170.856	1.984.716	509.410	2.494.126	53,9%	14,9%
Direito de Uso	0	881.290	881.290	0	509.410	509.410	N/A	-42,2%
Ativo Total	1.538.705	881.290	2.419.995	2.187.695	509.410	2.697.105	42,2%	11,5%
Passivo Circulante	271.670	225.244	496.914	671.348	139.059	810.407	147,1%	63,1%
Passivo de Arrendamento	0	225.244	225.244	0	139.059	139.059	N/A	-38,3%
Passivo Não-Circulante	496.062	845.904	1.341.966	723.774	475.934	1.199.708	45,9%	-10,6%
Passivo de Arrendamento	0	845.904	845.904	0	475.934	475.934	N/A	-43,7%
Patrimônio Líquido⁽¹⁾	770.973	(189.858)	581.115	792.573	(105.583)	686.990	2,8%	18,2%
Prejuízos Acumulados	(243.116)	(189.858)	(432.974)	(498.351)	(105.583)	(603.934)	105,0%	39,5%
Passivo Total	1.538.705	881.290	2.419.995	2.187.695	509.410	2.697.105	42,2%	11,5%

(1) Incluindo Participação de não controladores

Itens não-recorrentes e não-caixa (Pré-IFRS 16)

(Em R\$ mil)	4T19	4T20	Var. % (4T)	2019	2020	Var. %
Despesas não-recorrentes	84	57.557	N/A	2.782	59.820	N/A
Preparação e registro inicial de ações	84	0	-100,0%	2.782	2.580	-7,3%
(-) Preparação e registro inicial de ações (Reconhecimento no Patrimônio Líquido)	0	0	N/A	0	(2.580)	N/A
Baixa de Intangível por Devolução de Operação ⁽¹⁾	0	57.557	N/A	0	59.820	N/A

(1) Impacto sobre Outras Receitas e Despesas Líquidas

Destaques do 4T20 e 2020

- Concessão da Zona Azul de São Paulo: início da operação em 17 de novembro de 2020;
- Forte Recuperação da demanda: crescimento de 115,1% na Receita Líquida do 4T20 vs 2T20;
- Lucro Bruto Caixa⁽¹⁾ de R\$ 40,5 milhões no 4T20, crescimento de 396,9% vs. 2T20 e de 122,0% vs. 3T20;
- Redução de 31,4% nos Custos dos Serviços Prestados⁽¹⁾ no 4T20 vs. 4T19 e de 35,8% entre 2020 e 2019;
- Redução de 19,3% nas Despesas Gerais e Administrativas⁽¹⁾⁽²⁾ no 4T20 vs. 4T19 e de 25,0% entre 2020 e 2019;
- EBITDA Ajustado⁽¹⁾⁽³⁾ de R\$20,1 milhões no 4T20: retomada da demanda e redução de custos;

(1) Não considera a Concessão da Zona Azul de São Paulo

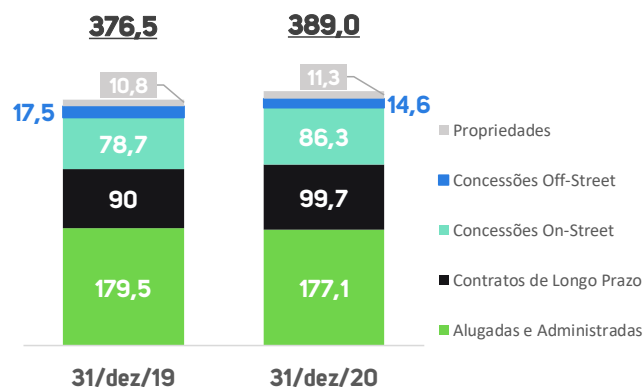
(2) Não considera gastos, sem efeito caixa, de baixa de ativos e passivos por encerramentos e renegociações contratuais

(3) EBITDA Ajustado Pré-IFRS 16

Indicadores Operacionais

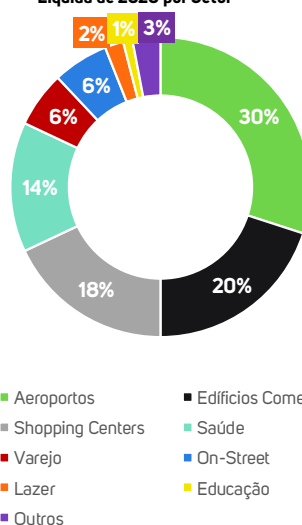
Operações, Distribuição Geográfica e Mix de Setores da Economia

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

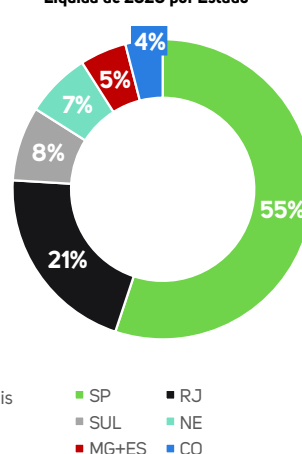


(1) 4T19: não considera operação ZAD (Zona Azul Digital) de Belo Horizonte/MG

Distribuição da Receita Líquida de 2020 por Setor



Distribuição da Receita Líquida de 2020 por Estado



O número de vagas cresceu em 3,3% (adição de 12,5 mil vagas líquidas) em relação a 30 de dezembro de 2019, totalizando, em 31 de dezembro de 2020, 388.955 vagas em 651 operações, distribuídas em 77 cidades e em 15 estados do país. As principais movimentações de vagas no acumulado de 2020 foram:

- Contratos de Longo Prazo:** crescimento de 10,8% (9,7 mil vagas), nos setores de Lazer e Shopping Centers (destaque para o Parque Shopping da Bahia com 3,0 mil vagas);
- Concessões On-Street:** crescimento de 9,7% (7,6 mil vagas), principalmente pela expansão de 8,0 mil vagas na Concessão da Zona Azul de São Paulo (total de 51,6 mil vagas);
- Propriedades:** expansão de 4,8% (0,5 mil vagas) no setor de Edifícios Comerciais;
- Concessões Off-Street:** fim da concessão na cidade de Curitiba/PR (520 vagas); e

- Alugadas e Administradas:** redução de 1,3%, com a abertura de novas vagas em Shopping Centers e Edifícios Comerciais, compensada pela conversão de operações de Alugadas e Administradas para Contratos de Longo Prazo em Hospitais (aproximadamente 1.000 vagas) e encerramentos de operações em instituições de ensino, entre outras.

Pela ótica do faturamento, nossas operações, no ano de 2020, estavam distribuídas em diversos setores sendo: Aeroportos (30%), Edifícios Comerciais (20%), Shopping Centers e Varejo (24%), Saúde com Hospitais e Centros Médicos (14%), os mais representativos da Receita Líquida do período. Em relação às operações On-Street, a contribuição positiva da Concessão da Zona Azul de São Paulo já faz presente pelo aumento da participação para 6% da Receita Líquida total, comparado a 5% nos 9M20.

Em 2020, 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

(Em % da Lucro Bruto Caixa Total por Segmento)	2019	2020	Var. %
Churn	1,01%	2,47%	1,5 p.p.
Alugadas e Administradas	2,65%	5,06%	2,4 p.p.
Contratos de Longo Prazo	0,00%	0,04%	0,0 p.p.
Concessões On-Street	0,00%	-0,31%	-0,3 p.p.
Concessões Off-Street	0,00%	-6,62%	-6,6 p.p.
Propriedades	0,00%	0,00%	0,0 p.p.
Outros	0,00%	0,00%	0,0 p.p.

(1) Não considera o aeroporto de Salvador

O Churn de 2020 de 2,47%, assim como nos anos anteriores concentrou-se no segmento Alugadas e Administradas, segmento tipicamente de baixa alocação de capital e que possui uma rotatividade natural de vagas, independentemente da crise da pandemia de COVID-19.

O Churn do segmento Alugadas e Administradas de 2020 de 5,06%, equivalente ao encerramento de 17,0 mil vagas, compara-se com o Churn de 2019 de 2,65% com 14,9 mil vagas. A variação 2,1 mil vagas representa uma redução de 1,2% no total do segmento Alugadas e Administradas, com 177,1 mil vagas. O aumento dos 2,4 pontos percentuais no indicador está relacionado com a base de Lucro Bruto Caixa total (denominador do indicador) de 2020 menor que 2019, amplamente explorada neste relatório.

No ano, os outros encerramentos ocorreram nos seguintes: (i) Concessões On-Street: encerramento da operação de venda de CADs (Cartão Azul Digital) do município de Belo Horizonte/MG no 1T20; (ii) Concessões Off-Street: término de uma operação de Concessão na cidade de Curitiba/PR, também no 1T20 e; (iii) Contratos de Longo-Prazo: encerramento da operação no Insper em São Paulo, no 2T20.

Importante ressaltar que a Companhia monitora constantemente novas oportunidades e segue mantendo o portfólio de operações em todos os segmentos em que atua.

Indicadores Financeiros

(Em R\$ mil)	4T19	4T20	Var. %	2019	2020	Var. %
Receita Líquida	278.718	184.620	-33,8%	1.080.684	649.365	-39,9%
Lucro Bruto Caixa⁽¹⁾	71.906	37.407	-48,0%	253.336	109.409	-56,8%
Margem Bruta Caixa (%)	25,8%	20,3%	-5,5 p.p.	23,4%	16,8%	-6,6 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	(25.496)	(22.568)	-11,5%	(109.401)	(84.361)	-22,9%
% da Receita Líquida	9,1%	12,2%	3,1 p.p.	10,1%	13,0%	2,9 p.p.
EBITDA Ajustado	43.004	16.480	-61,7%	152.874	22.672	-85,2%
Margem EBITDA Ajustada (%)	15,4%	8,9%	-6,5 p.p.	14,1%	3,5%	-10,7 p.p.
FFO Ajustado	29.955	(11.860)	N/A	103.647	(43.174)	-141,7%
Margem FFO Ajustada (%)	10,7%	-6,4%	-17,2 p.p.	9,6%	-6,6%	-16,2 p.p.

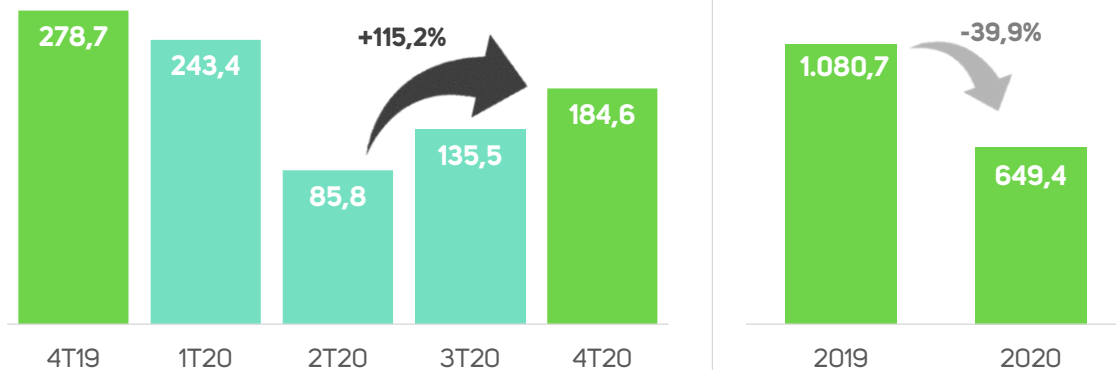
(1) Lucro Bruto Caixa: excluindo os efeitos de Depreciação

Análise dos Resultados Consolidados

1. Receita Líquida

(Em R\$ mil)	4T19	4T20	Var. % (4T)	2019	2020	Var. %
Receita Líquida	278.718	184.620	-33,8%	1.080.684	649.365	-39,9%
Alugadas e Administradas	133.250	90.229	-32,3%	517.443	305.218	-41,0%
Contratos de Longo Prazo	86.992	59.645	-31,4%	347.054	222.639	-35,8%
Concessões On-Street	12.651	12.100	-4,3%	48.481	37.434	-22,8%
Zona Azul de São Paulo	0	2.178	N/A	0	2.179	N/A
Outras Concessões On-Street	12.651	9.922	-21,6%	48.481	35.255	-27,3%
Concessões Off-Street	35.364	16.051	-54,6%	130.542	60.505	-53,7%
Propriedades	7.368	5.752	-21,9%	30.421	19.723	-35,2%
Outros	3.093	843	-72,7%	6.743	3.846	-43,0%

Receita Líquida (em R\$ milhões)



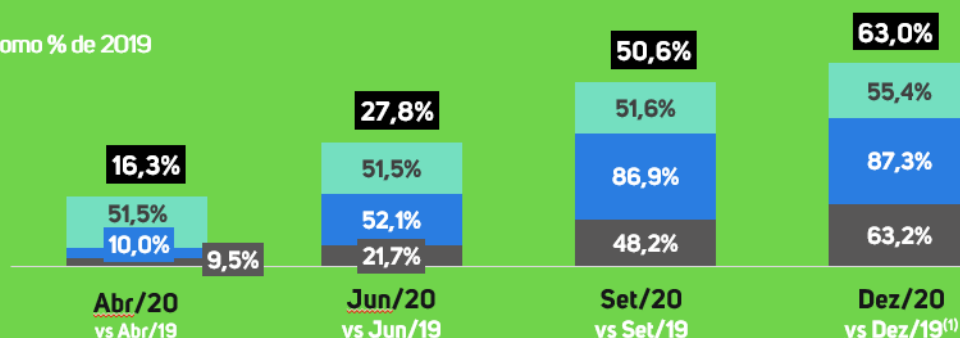
O faturamento do 4T20 atingiu R\$184.620 mil, um crescimento de 115,2% em relação ao período mais crítico da crise da pandemia de COVID-19 no 2T20, um claro efeito da reabertura gradual das cidades e do retorno da mobilidade. Se por um lado o processo de reabertura de alguns setores foi menos acelerado, como os setores de aeroportos, lazer e educação, destacamos a maior aceleração do segmento de On-Street, que somada ao início da operação da Zona Azul de São Paulo apresentou uma redução de 4,3% em comparação com o 4T19.

Pela ótica do faturamento mensal, após forte queda em abril de 2020 comparado a abril de 2019 em função da crise da pandemia de COVID-19, tivemos consistente recuperação nos meses seguintes em todos os segmentos em que atuamos.

Recuperação consistente do faturamento com destaque para On-Street

Faturamento 2020 como % de 2019

- Rotativo
- On-Street
- Mensalistas
- Total



(1) Não considera Concessão da Zona Azul de São Paulo e Concessão da Zona Azul de Itajaí

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.

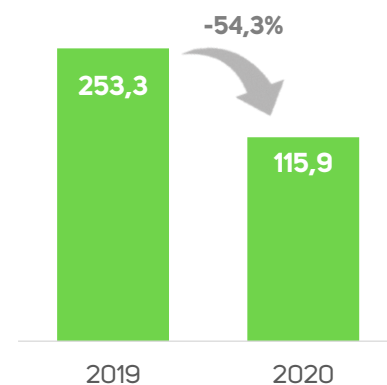
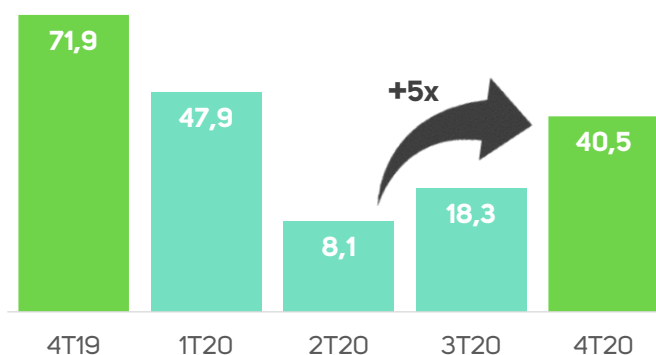
(Em R\$ mil)	4T19	4T20	Var. % (4T)	2019	2020	Var. %
Receita Líquida	278.718	184.620	-33,8%	1.080.684	649.365	-39,9%
(-) Custo dos Serviços Prestados (incluindo depreciação operacional)	(181.904)	(141.591)	-22,2%	(761.273)	(484.547)	-36,4%
Lucro Bruto	96.814	43.029	-55,6%	319.411	164.818	-48,4%
Margem Bruta (%)	34,7%	23,3%	-11,4 p.p.	29,6%	25,4%	-4,2 p.p.
(-) Depreciação (Imobilizado)	7.914	7.797	-1,5%	29.471	32.609	10,6%
(-) Depreciação (Direito de Uso)	37.794	18.374	-51,4%	119.557	112.281	-6,1%
Lucro Bruto Caixa	142.522	69.200	-51,4%	468.439	309.708	-33,9%
Margem Bruta Caixa (%)	51,1%	37,5%	-13,7 p.p.	43,3%	47,7%	4,3 p.p.
(-) Impacto do IFRS 16 sobre o Custo dos Serviços Prestados	(70.616)	(31.793)	-55,0%	(215.103)	(200.299)	-6,9%
Lucro Bruto Caixa (Pré-IFRS 16)	71.906	37.407	-48,0%	253.336	109.409	-56,8%
Margem Bruta Caixa (Pré-IFRS 16) (%)	25,8%	20,3%	-5,5 p.p.	23,4%	16,8%	-6,6 p.p.

Lucro Bruto Caixa por Segmento

(Em R\$ mil)	4T19	4T20	Var. % (4T)	2019	2020	Var. %
Alugadas e Administradas	25.807	17.785	-31,1%	96.343	46.264	-52,0%
Contratos de Longo Prazo	32.301	28.714	-11,1%	129.202	95.777	-25,9%
Concessões On-Street	3.580	384	-89,3%	14.519	2.197	-84,9%
Zona Azul de São Paulo	0	(3.103)	N/A	0	(6.482)	N/A
Outras Concessões On-Street	3.580	3.487	-2,6%	14.519	8.679	-40,2%
Concessões Off-Street	8.644	(3.822)	-144,2%	28.067	(7.720)	-127,5%
Propriedades	3.654	2.594	-29,0%	15.310	7.283	-52,4%
Outros	(2.080)	(8.248)	296,5%	(30.105)	(34.391)	14,2%
Lucro Bruto Caixa por Segmento	71.906	37.407	-48,0%	253.336	109.409	-56,8%
(-) Zona Azul de São Paulo	0	3.103	N/A	0	6.482	N/A
Lucro Bruto Caixa (ex-Zona Azul de São Paulo)	71.906	40.510	-43,7%	253.336	115.891	-54,3%

Lucro Bruto Caixa Normalizado⁽¹⁾

(em R\$ milhões)



Em linha com a recuperação da Receita Líquida, aliada às adequações na estrutura de custos em resposta aos impactos da COVID-19, o Lucro Bruto Caixa totalizou R\$ 40.510 mil no 4T20, um crescimento de 122,0% em relação ao trimestre imediatamente anterior e cinco vezes superior ao 2T20 (período mais crítico da crise da pandemia de COVID-19).

As ações de adequações na estrutura de custos começaram a ser tomadas em março de 2020, que envolveram readequações de quadro, renegociações com fornecedores e revisão de processos. O nosso rigor na disciplina de gestão de custos resultou em uma redução no total dos Custos dos Serviços Prestados de 31,4% entre o 4T20 e o 4T19, frente à redução de 33,8% da Receita Líquida no mesmo período, sendo:

- Redução de custos com aluguéis 35,7%⁽¹⁾⁽²⁾;
- Redução de custos em mão-de-obra de 25,5%;
- Redução em outros custos operacionais de 24,4%;

As adequações de custos foram realizadas buscando benefícios duradouros, e esperamos nos próximos trimestres um aumento da produtividade da Companhia em comparação com os níveis pré-pandemia e nos tornamos muito mais preparados para novas oscilações de demanda.

Em 2020, desconsiderando a Concessão Zona Azul de São Paulo, o Lucro Bruto Caixa foi distribuído entre diversos setores sendo: 36,6% por Aeroportos, 17,9% de Shoppings e Varejo, 17,9% por Edifícios Comerciais, 16,9% do setor da Saúde, 5,8% em On-Street (segmento que apresentou recuperação mais acelerada comparado aos patamares pré-COVID 19) e 4,9% distribuído em outros setores. O Lucro Bruto Caixa gerado pelo setor de Aeroportos em 2020 foi beneficiado 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) Não considera gastos relacionados à Concessão 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 em 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.

(2) Pré-IFRS 16 e IFRIC 12

3. Despesas Gerais e Administrativas

(Em R\$ mil)	4T19	4T20	Var. % (4T)	2019	2020	Var. %
Despesas Gerais e Administrativas	(25.496)	(20.723)	-18,7%	(109.401)	(80.241)	-26,7%
% RL	9,1%	11,2%	2,1 p.p.	10,1%	12,4%	2,2 p.p.
(-) Impacto do IFRS 16 sobre as Despesas Gerais e Administrativas	0	(1.845)	N/A	0	(4.120)	N/A
Despesas Gerais e Administrativas (pré-IFRS16)	(25.496)	(22.568)	-11,5%	(109.401)	(84.361)	-22,9%
(-) Despesas pré-operacionais Zona Azul de São Paulo	0	483	N/A	0	705	N/A
Despesas Gerais e Administrativas (ex-Não Recorrentes e não-caixa)	(25.496)	(20.240)	-20,6%	(109.401)	(79.536)	-27,3%
% RL	9,1%	11,0%	1,8 p.p.	10,1%	12,2%	2,1 p.p.

A Companhia realizou ajustes na estrutura de despesas que, desconsiderando os gastos administrativos da Concessão da Zona Azul de São Paulo, resultaram redução de 20,6% nas Despesas Gerais e Administrativas no 4T20 comparado ao 4T19 e de 27,3% entre 2020 e os 2019. **Estes ajustes foram feitos de forma sustentável e com foco de longo prazo.**

O aumento do percentual das despesas em relação à Receita Líquida no trimestre e no acumulado do ano em comparação a 2019 está relacionado às reduções do faturamento em função da crise da pandemia de COVID-19.

4. Resultado de Equivalência Patrimonial

No 4T20, o Resultado Equivalência Patrimonial totalizou R\$ 339,4 mil, revertendo o resultado negativo de R\$ 3.908 mil no 4T19, principalmente em razão do impacto positivo de Imposto de Renda Diferido registrado no resultado da Loop (investida, em conjunto com a Webmotors, que atua em *Remarketing e Park & Sell*) no 4T20.

Em 2020, o Resultado Equivalência Patrimonial foi negativo em R\$ 2.510 mil, comparado ao resultado negativo de R\$ 4.412 mil no mesmo período do ano anterior. Além da Loop, possuímos participações minoritárias em outras 4 operações de estacionamentos Off-Street que sofreram impacto da crise da pandemia da COVID-19 no período.

5. Outras Receitas (Despesas) Líquidas

No 4T20, as Outras Receitas (Despesas) Líquidas totalizaram R\$ 46.455 mil comparado R\$ 1.008 mil no 4T19, principalmente em razão de encerramentos e impacto contábil IFRS 16 (Operações de Arrendamento Mercantil) de renegociações contratuais, ambos sem efeito caixa. Estes efeitos também serão encontrados nas rubricas de "Depreciação" e "Resultado Financeiro".

6. Depreciação e Amortização

(Em R\$ mil)	4T19	4T20	Var. % (4T)	2019	2020	Var. %
Depreciação sobre Imobilizado	(7.914)	(7.797)	-1,5%	(29.471)	(32.609)	10,6%
Amortização de Intangíveis	(21.265)	(37.726)	77,4%	(79.333)	(121.722)	53,4%
Zona Azul de São Paulo	0	(16.108)	N/A	0	(32.159)	N/A
Amortização de Outorga e outros investimentos	0	(10.215)	N/A	0	(20.373)	N/A
Amortização de Contratos de Concessão (IFRIC-12)	0	(5.893)	N/A	0	(11.785)	N/A
Outros	(21.265)	(21.618)	1,7%	(79.333)	(89.563)	12,9%
Depreciação e Amortizações (pré-IFRS 16)	(29.179)	(45.523)	56,0%	(108.804)	(154.331)	41,8%
Depreciação sobre Direito de Uso	(37.794)	(18.374)	-51,4%	(119.557)	(112.281)	-6,1%
Depreciação e Amortização Total	(66.973)	(63.897)	-4,6%	(228.361)	(266.612)	16,8%

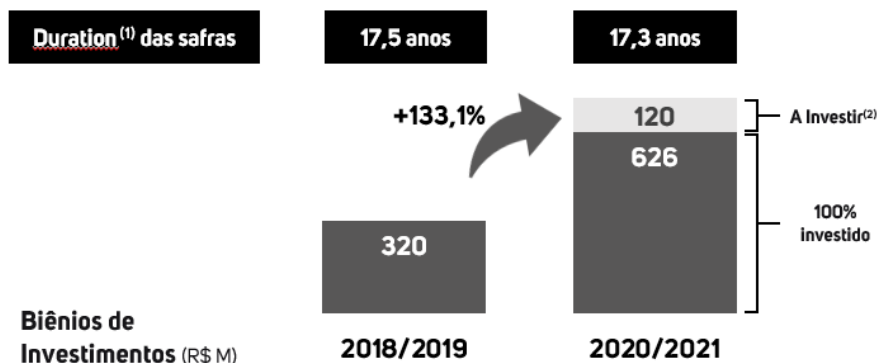
No 4T20, o total de Depreciação e Amortização apresentou uma redução de 4,6% comparado ao 4T19 em razão das seguintes variações:

(i) redução de 51,4% na Depreciação do Ativo de Direito de Uso em de baixas realizadas em Ativos de Direito de Uso por encerramentos e revisões contratuais;

(ii) aumento de 77,4% em Amortização de Intangíveis associados aos ciclos de investimentos para crescimento da Companhia como a outorga inicial da Concessão da Zona Azul de São Paulo, assim como as parcelas fixas do contrato de Concessão, classificadas como Pagamento ao Poder Concedente (IFRIC 12).

No acumulado de 2020, o total de Depreciação e Amortização apresentou crescimento de 16,8% em razão do aumento em Amortização de Intangíveis decorrentes dos ciclos de investimentos para crescimento da Companhia.

Total de Investimentos por biênio (em R\$ milhões)



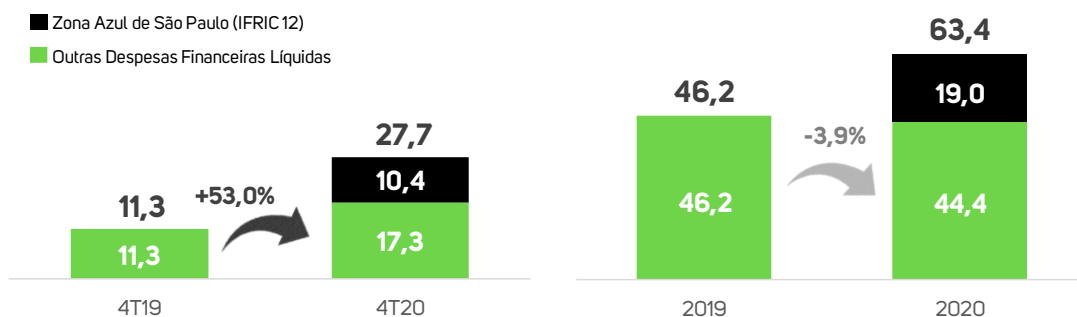
(1) Duration : prazo médio dos contratos ponderados pelo EBITDA maturado. Dados não

O volume de investimentos em 2020 está de acordo a estratégia de longo prazo da Companhia, com todas as alocações de capital previstas para o biênio 2020/2021 em importantes negócios para o crescimento futuro da Companhia (destaque em 2020 para as Concessões On-Street de São Paulo e Santo André). Ademais, a Companhia já possui projetos contratados para alocações de capital futuras, além de robusto *pipeline* de novos negócios identificados.

7. Resultado Financeiro

(Em R\$ mil)	4T19	4T20	Var. % (4T)	2019	2020	Var. %
Receitas Financeiras	4.086	1.274	-68,8%	16.779	28.520	70,0%
Receitas Financeiras com efeito caixa	1.563	1.274	-18,5%	7.567	5.645	-25,4%
Receitas Financeiras sem efeito caixa	2.523	0	-100,0%	9.212	22.875	148,3%
Despesas Financeiras	(55.152)	(47.025)	-14,7%	(192.010)	(205.792)	7,2%
Despesas Financeiras com efeito caixa	(52.893)	(47.026)	-11,1%	(181.242)	(183.728)	1,4%
Juros sobre arrendamento (IFRS16 com efeito caixa)	(39.745)	(18.068)	-54,5%	(129.070)	(113.846)	-11,8%
Pgto. ao Poder Concedente (ZAD SP, IFRIC 12 com efeito caixa)	0	(10.363)	N/A	0	(19.084)	N/A
Outras Despesas Financeiras com efeito caixa	(13.148)	(18.595)	41,4%	(52.172)	(50.798)	-2,6%
Despesas Financeiras sem efeito caixa	(2.259)	1	-100,0%	(10.768)	(22.064)	104,9%
Resultado Financeiro	(51.066)	(45.751)	-10,4%	(175.231)	(177.272)	1,2%
(-) Juros sobre arrendamento (IFRS16)	39.745	18.068	-54,5%	129.070	113.846	-11,8%
Resultado Financeiro (pré-IFRS16)	(11.321)	(27.683)	144,5%	(46.161)	(63.426)	37,4%

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



No 4T20, as despesas financeiras líquidas totalizaram R\$ 27.683 mil comparado as despesas financeiras líquidas de R\$ 11.321 mil no 4T19. No acumulado de 2020, as despesas financeiras líquidas totalizaram R\$ 63.426 mil, 37,4% acima das despesas do mesmo período em 2019.

Na comparação trimestral, as principais variações estão associadas às despesas financeiras de juros relativos Empréstimos, Financiamentos e Debêntures, que cresceram 53,0% em função captação da 1ª emissão de debêntures da controlada Z. A. Digital de São Paulo Sistema de Estacionamento Rotativo S.A. Já no acumulado de 2020, o principal impacto decorre das provisões das parcelas fixas mensais da outorga da Zona Azul de São Paulo, registrada como Juros de obrigações com o poder concedente (IFRIC 12).

8. IR e CSLL

No 4T20, a provisão para IRPJ/CSLL totalizou R\$ 657,4 mil, uma redução de 69,8% em comparação com o 4T19. Em 2020, a provisão para IRPJ/CSLL totalizou R\$ 1.589 mil, uma redução de 65,2% em comparação com o mesmo período do ano anterior como resultado do incremento no prejuízo fiscal apurado no período.

9. Prejuízo Líquido

No 4T20, atingimos um Prejuízo Líquido de R\$ 15.034 mil comparado a um prejuízo líquido de R\$ 6.088 mil no mesmo período do ano anterior. No acumulado de 2020, atingimos um Prejuízo Líquido de R\$ 170.670 mil comparado a um prejuízo líquido de R\$ 42.628 mil no mesmo período do ano anterior.

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 esperados nos próximos exercícios.

10. 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

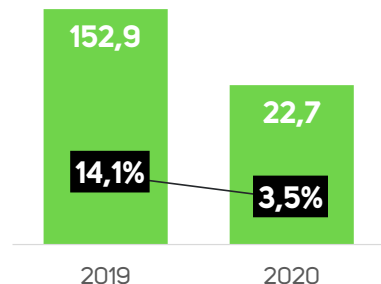
O EBITDA é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 527, de 4 de outubro de 2012, e consiste no lucro líquido (prejuízo) do exercício ajustado pelo resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição 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)	4T19	4T20	Var. % (4T)	2019	2020	Var. %
Prejuízo Líquido	(6.086)	(15.034)	N/A	(42.628)	(170.669)	300,4%
Resultado Financeiro	51.066	45.751	-10,4%	175.231	177.272	1,2%
Imposto de Renda e CSLL	2.173	657	-69,8%	4.566	1.588	-65,2%
Depreciação e Amortização	66.973	63.897	-4,6%	228.361	266.612	16,8%
EBITDA	114.126	95.271	-16,5%	365.530	274.803	-24,8%
Margem EBITDA (%)	40,9%	51,6%	10,7 p.p.	33,8%	42,3%	8,5 p.p.
(-) Efeitos Não-Recorrentes	84	57.557	N/A	2.782	59.820	N/A
EBITDA Ajustado	114.210	152.828	33,8%	368.312	334.623	-9,1%
Margem EBITDA Ajustada (%)	41,0%	82,8%	41,8 p.p.	34,1%	51,5%	17,4 p.p.
(-) Efeitos da Adoção do IFRS 16 sobre o EBITDA	(71.206)	(136.347)	91,5%	(215.438)	(311.951)	44,8%
EBITDA Ajustado (pré-IFRS 16)	43.004	16.481	-61,7%	152.874	22.672	-85,2%
Margem EBITDA Ajustada (pré-IFRS 16) (%)	15,4%	8,9%	-6,5 p.p.	14,1%	3,5%	-10,7 p.p.

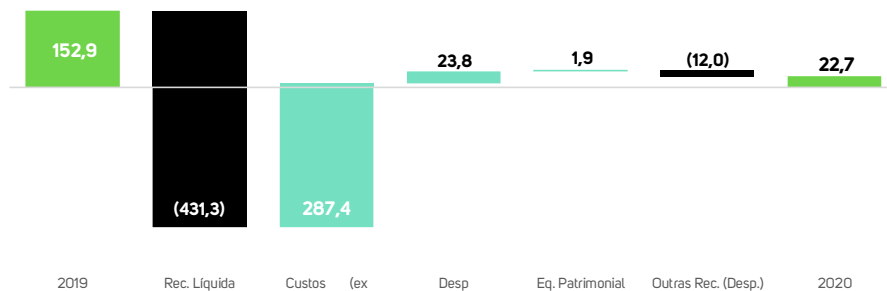
Impactos da Concessão da Zona Azul de São Paulo sobre EBITDA Ajustado

(Em R\$ mil)	4T20 (ex-ZAD SP)	Impactos ZAD SP (Pre-IFRIC 12)	4T20 Consolidado	2020 (ex-ZAD SP)	Impactos ZAD SP (Pre-IFRIC 12)	2020 Consolidado
Prejuízo Líquido	19.563	(34.597)	(15.034)	(107.229)	(63.440)	(170.670)
Resultado Financeiro	30.953	4.435	35.388	153.289	4.899	158.188
Imposto de Renda e CSLL	657	0	657	1.589	0	1.589
Depreciação e Amortização	47.685	10.319	58.004	234.341	20.485	254.827
EBITDA	98.859	(19.843)	79.016	281.990	(38.056)	243.934
Margem EBITDA (%)	54,2%	-0,1 p.p.	42,8%	43,6%	-0,1 p.p.	37,6%
(-) Efeitos Não-Recorrentes	57.557	0	57.557	59.820	0	59.820
EBITDA Ajustado	156.416	(19.843)	136.573	341.810	(38.056)	303.754
Margem EBITDA Ajustada (%)	85,7%	-0,1 p.p.	74,0%	52,8%	-0,1 p.p.	46,8%
(-) Efeitos da Adoção do IFRS 16 sobre o EBITDA	(136.347)	0	(136.347)	(311.951)	0	(311.951)
EBITDA Ajustado (pré-IFRS 16)	20.069	(19.843)	226	29.859	(38.056)	(8.197)
Margem EBITDA Ajustada (pré-IFRS 16) (%)	11,0%	-0,1 p.p.	0,1%	4,6%	-0,1 p.p.	-1,3%

EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada Ex-Conc. da Zona Azul de São Paulo (em R\$ milhões, exceto %)



Ponte EBITDA Ajustado Ex-Conc. da Zona Azul de São Paulo (em R\$ milhões)



(1) Considera os seguintes efeitos não-recorrentes e sem impacto no caixa relativo à preparação da Companhia para Oferta Pública de Ações em 2019 e 2020
(2) As outras receitas e despesas consideram os efeitos de baixas de ativos e passivos decorrentes do encerramento da operação no aeroporto de Salvador em novembro de 2020 (sem impacto no caixa)

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.

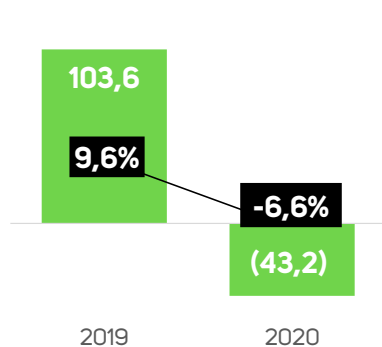
FFO Ajustado

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.

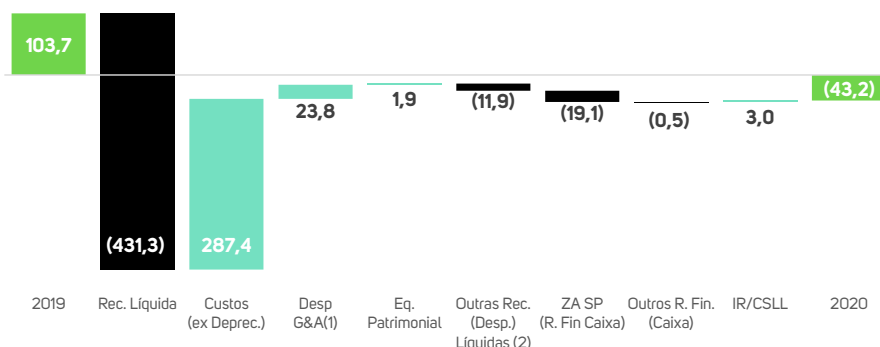
(Em R\$ mil)	4T19	4T20	Var. % (4T)	2019	2020	Var. %
Prejuízo Líquido ⁽¹⁾	(6.086)	(15.034)	N/A	(42.628)	(170.669)	300,4%
Resultado Financeiro FFO	(264)	(1)	-99,6%	1.556	(811)	N/A
Imposto de Renda e CSLL Diferidos	0	0	N/A	0	0	N/A
Depreciação e Amortização	66.973	63.897	-4,6%	228.361	266.612	16,8%
FFO	60.623	48.862	-19,4%	187.289	95.132	-49,2%
Margem FFO (%)	21,8%	26,5%	4,7 p.p.	17,3%	14,7%	-2,7 p.p.
(-) Efeitos Não-Recorrentes	84	57.557	N/A	2.782	59.820	N/A
FFO Ajustado	60.707	106.419	75,3%	190.071	154.952	-18,5%
Margem FFO Ajustada (%)	21,8%	57,6%	35,9 p.p.	17,6%	23,9%	6,3 p.p.
(-) Efeitos da Adoção do IFRS 16 sobre o FFO	(30.752)	(118.279)	284,6%	(86.424)	(198.126)	129,2%
FFO Ajustado (pré-IFRS 16)	29.955	(11.860)	-139,6%	103.647	(43.174)	-141,7%
Margem FFO Ajustada (pré-IFRS 16) (%)	10,7%	-6,4%	-17,2 p.p.	9,6%	-6,6%	-16,2 p.p.

(1) Lucro antes da participação de acionistas minoritários

FFO Ajustado e Margem FFO Ajustada Ex-Conc. Zona Azul de São Paulo (em R\$ milhões, exceto %)



Ponte FFO Ajustado Ex-Conc. da Zona Azul de São Paulo (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
(2) As outras receitas e despesas consideram os efeitos de baixas de ativos e passivos decorrentes do encerramento da operação no aeroporto de Salvador em novembro de 2020 (sem impacto no caixa)

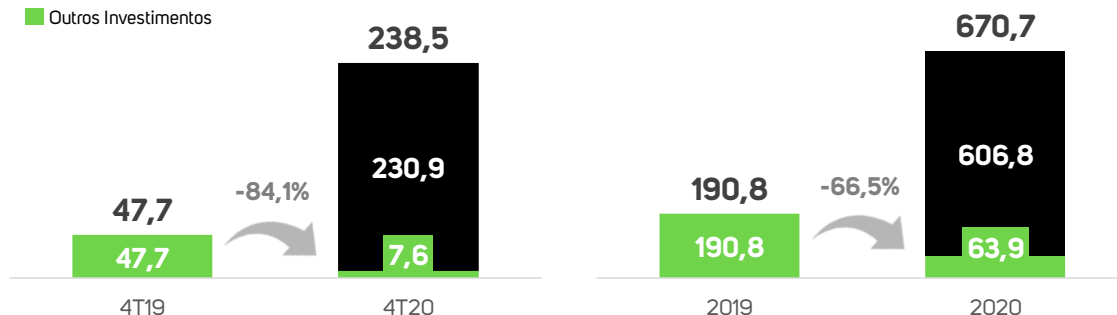
A partir da publicação da Ordem de Início da Concessão, em julho de 2020, da parcela fixa mensal da outorga da Zona Azul de São Paulo, registrada como Custos dos Serviços Prestados no 2T20, para o Resultado Financeiro (IFRIC 12) a partir do 3T20 e passou-se a contabilizar o ajuste a valor presente do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

11. Investimentos

(Em R\$ mil)	4T19	4T20	Var. % (4T)	2019	2020	Var. %
Investimentos	47.668	238.479	400,3%	190.825	670.686	251,5%
Alugadas e Administradas	14.412	5.475	-62,0%	43.060	23.660	-45,1%
Contratos de Longo Prazo	2.469	915	-62,9%	87.037	6.363	-92,7%
Concessões On-Street	21.856	231.515	N/A	30.877	625.677	N/A
Concessões Off-Street	2.994	423	-85,9%	9.428	2.327	-75,3%
Propriedades	3.734	72	-98,1%	5.665	1.101	-80,6%
Outros	2.203	79	-96,4%	14.758	11.558	-21,7%
Investimentos em Intangível	29.747	229.631	N/A	139.779	645.477	361,8%
Investimentos em Imobilizado	17.921	8.848	-50,6%	51.046	25.209	-50,6%

Investimentos (em R\$ milhões)

■ Zona Azul de São Paulo
■ Outros Investimentos



Comprovamos mais uma vez em 2020 nossa expertise em alocar de capital na nossa operação com um volume de investimentos total de R\$670.686 mil em comparação a R\$ 190.825 em 2019. Do total acumulado, os principais investimentos foram: (i) os desembolsos de R\$ 606.778 mil relativos à outorga inicial e outros investimentos para implantação da Concessão da Zona Azul da cidade de São Paulo, com duração de 15 anos; (ii) o pagamento da outorga relativa à Concessão da Zona Azul, por 10 anos, do município de Santo André, no montante de R\$ 14.820 mil em maio de 2020.

Excluindo os investimentos mencionados anteriormente, a Companhia manteve o foco na preservação de caixa através da postergação de investimentos discricionários em resposta à pandemia da Covid-19.

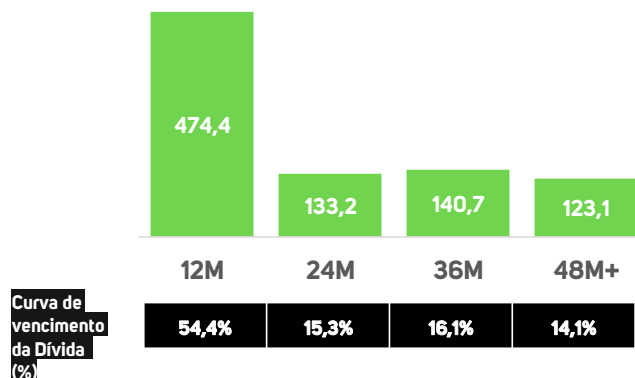
Informações complementares constam em nossa Demonstração dos Fluxos de Caixa Consolidada.

12. Endividamento

Pré-IFRS 16, em R\$ milhões

Composição da Dívida	DEZ 19	DEZ 20
Debêntures	353,1	645,4
Capital de Giro	76,8	227,8
Capital de Giro (Swap)	53,9	-
Empréstimos Bancários	124,9	227,8
(-) Custos de Captação	(5,8)	(7,9)
Outras Obrigações ⁽¹⁾	5,4	6,2
Dívida Bruta	483,5	871,4
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	120,2	42,1
Dívida Líquida	363,3	829,3
Custo Médio (Spread CDI+ Equiv.)	1,94%	3,32%
CDI (Final do período)	4,40%	1,90%
Custo Nominal da Dívida	6,43%	5,29%

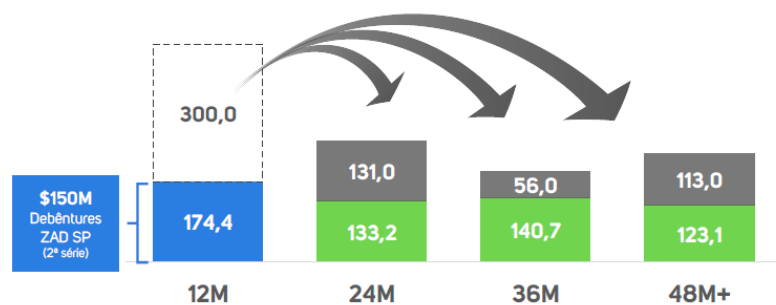
Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ Milhões)



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

O endividamento bruto em 31 de dezembro de 2020 totalizou R\$871,4 milhões, crescimento representado pelas captações realizadas ao longo de 2020 de aproximadamente R\$100,0 milhões em Capital de Giro 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.

Plano de Equalização da Dívida: Cronograma de Amortização



Plano de Equalização da Dívida: otimização da estrutura de capital, que compreende o alongamento e redução do custo do endividamento. Em fevereiro 2021 realizamos o reperfilamento de R\$75,0 milhões de dívidas que venceriam em 2021 para um prazo de 5 anos e redução de 31 pontos-base no *spread* CDI+. Atualmente, estamos em fechamento de minutas de operações no total de R\$80,0 milhões. O plano de reestruturação de dívida, que deverá reperfilar um total de até R\$300,0 milhões, deverá ser concluído ao longo dos próximos trimestres, demonstrando mais uma vez a credibilidade da Estapar com o mercado financeiro.

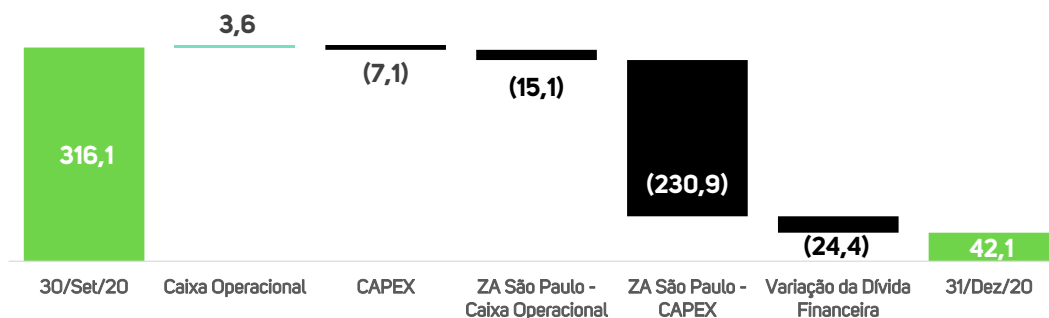
13. Fluxo de caixa

A Demonstração do Fluxo de Caixa (IFRS) encontra-se no item "14. Anexos" deste documento. O quadro e gráficos a seguir demonstram as movimentações de caixa em uma visão gerencial, além de não considerar os efeitos de demonstração da adoção do IFRS 16 e IFRIC 12.

Ponte Fluxo de Caixa Gerencial

(4T20)

(em R\$ milhões)



No 4T20 as principais variações no Fluxo de Caixa foram relacionadas com a Concessão da Zona Azul de São Paulo.

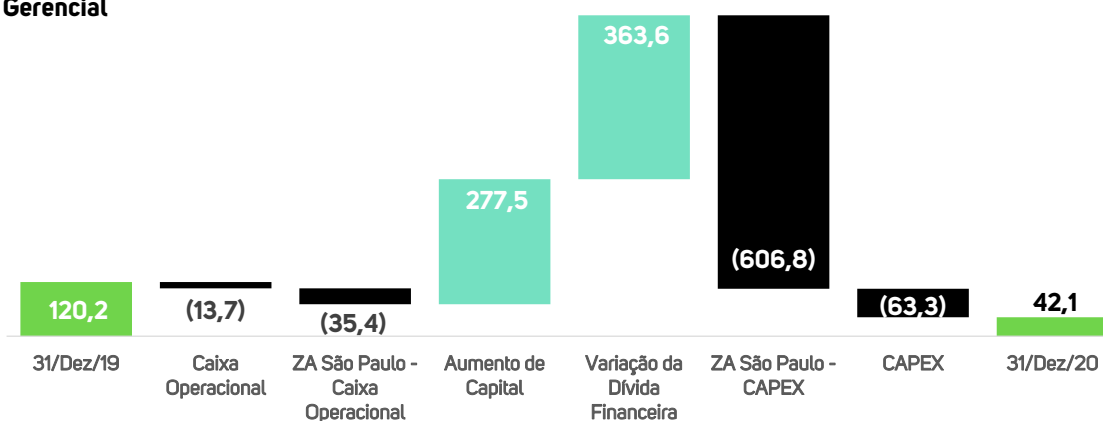
Finalizamos os pagamentos das últimas parcelas referentes à outorga fixa inicial, nos termos do edital, no total de R\$223.258 mil no quarto trimestre e também incorremos em R\$15.124 mil no fluxo operacional da Concessão da Zona Azul de São Paulo, em fase final de transição durante o 4T20. O início da operação da Nova Zona Azul de São Paulo deu-se em 17 de novembro de 2020.

No 4T20, mantivemos nosso foco na liquidez do curto prazo, mas sem deixar de honrar nossos compromissos. Desembolsamos no trimestre R\$7.135 mil em investimentos comprometidos e pagamos um total de R\$21.329 mil entre Principal e Juros de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures.

Ponte Fluxo de Caixa Gerencial

(2020)

(em R\$ milhões)



No acumulado de 2020, as principais variações do Fluxo de Caixa foram as captações de recursos e investimentos relacionados à Concessão da Zona Azul de São Paulo.

Em maio de 2020 captamos R\$277.487 mil (líquido de gastos com emissões de ações) através do IPO e cerca de R\$386.509 mil em Empréstimos e Financiamentos com o objetivo de fazer jus aos investimentos na outorga fixa inicial (total de R\$595.355 mil), aos investimentos da implantação da operação e ao capital de giro para a fase pré-operacional da Concessão da Zona Azul de São Paulo. Adicionalmente estes recursos captados ao longo do ano reforçaram o caixa da Estapar durante o ano de 2020, quando nossos resultados operacionais foram impactados pela crise da pandemia de COVID-19.

No ano de 2020, além dos investimentos na Concessão da Zona Azul de São Paulo, desembolsamos R\$63.343 mil, principalmente no pagamento da outorga da Concessão da Zona Azul de Santo André (parcela única no total de R\$14.820 mil) e outros em investimentos já comprometidos antes do início da pandemia de COVID-19. Apesar do volume de investimentos alocado no ano, seguimos com ações de preservação de caixa, postergando e reduzindo temporariamente novos investimentos discricionários, sem comprometer o crescimento esperado da Companhia.

Fluxo de Caixa Gerencial (Pre-IFRS 16)

(Gerencial, em R\$ mil)	4T20	2020
Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(114.282)	(254.906)
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa	124.905	302.256
Variação em ativos e passivos	(22.180)	(96.437)
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	(11.557)	(49.087)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos		
Aquisição de Imobilizado	(8.847)	(25.209)
Dividendos Recebidos	494	633
Aquisição de Intangível	(229.630)	(645.477)
Aumento de Capital em Investidas	(54)	(68)
Aquisição de Investimentos	0	0
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos	(238.037)	(670.121)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos		
Aumento de Capital	426	277.487
Captação de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	0	597.005
Pagamentos de Principal de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(8.340)	(210.496)
Juros Pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(12.989)	(19.403)
Pagamento de Dividendos	(3.472)	(3.472)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamentos	(24.375)	641.121
Aumento (Redução) Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(273.969)	(78.087)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	316.079	120.196
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	42.109	42.109

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

(Em R\$ mil)	4T19	4T20	Var. % (4T)	2019	2020	Var. %
Receita Líquida	278.718	184.620	-33,8%	1.080.684	649.365	-39,9%
Custo dos Serviços Prestados	(181.904)	(141.591)	-22,2%	(761.273)	(484.547)	-36,4%
Lucro Bruto	96.814	43.029	-55,6%	319.411	164.818	-48,4%
Margem Bruta (%)	34,7%	23,3%	-11,4 p.p.	29,6%	25,4%	-4,2 p.p.
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas	(25.496)	(20.723)	-18,7%	(109.401)	(80.241)	-26,7%
% da Receita Líquida	9,1%	11,2%	2,1 p.p.	10,1%	12,4%	2,2 p.p.
Amortização de Intangíveis	(21.265)	(37.726)	77,4%	(79.333)	(121.722)	53,4%
Equivalência Patrimonial	(3.908)	339	-108,7%	(4.412)	(2.510)	-43,1%
Outras Receitas (Despesas) Líquidas	1.008	46.455	4508,6%	10.904	47.846	338,8%
Lucro (Prejuízo) antes do Resultado Financeiro	47.153	31.374	<100%	137.169	8.191	<100%
Receitas Financeiras	4.086	1.274	-68,8%	16.779	28.520	70,0%
Despesas Financeiras	(55.152)	(47.025)	-14,7%	(192.010)	(205.792)	7,2%
Resultado Financeiro	(51.066)	(45.751)	-10,4%	(175.231)	(177.272)	1,2%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre Lucro Líquida	(2.173)	(657)	-69,8%	(4.566)	(1.588)	-65,2%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	(6.086)	(15.034)	>100%	(42.628)	(170.669)	>100%
Atribuível aos Acionistas Controladores	(6.356)	(15.940)	>100%	(43.540)	(170.960)	>100%
Atribuível aos Acionistas Minoritários	270	906	<100%	912	291	<100%

14. Anexos | Balanço Patrimonial (IFRS)

(Em R\$ mil)	Dezembro/19	Dezembro/20	Var. %
Ativo Circulante	249.139	202.979	-18,5%
Caixa e equivalentes de caixa	120.196	42.109	-65,0%
Instrumentos financeiros derivativos	1.660	0	-100,0%
Contas a receber	58.053	49.942	-14,0%
Impostos e contribuições a recuperar	32.988	49.415	49,8%
Despesas antecipadas	4.341	4.035	-7,0%
Adiantamento a fornecedores	2.110	1.183	-43,9%
Adiantamento a funcionários	1.626	2.114	30,0%
Adiantamento de aluguéis	351	418	19,1%
Partes relacionadas	26.027	22.833	-12,3%
Outros créditos	1.787	30.930	>100%
Ativo Não-Circulante	2.170.856	2.494.126	14,9%
Impostos e contribuições a recuperar	54.056	32.012	-40,8%
Outros créditos	0	14.053	N/A
Partes relacionadas	484	275	-43,2%
Depósitos judiciais	6.487	11.265	73,7%
Despesas antecipadas	2.393	4.578	91,3%
Propriedade para investimento	14.137	13.800	-2,4%
Investimentos	23.233	20.158	-13,2%
Imobilizado	285.886	238.339	-16,6%
Direito de uso	881.290	509.410	-42,2%
Intangível	902.890	1.650.236	82,8%
Ativo Total	2.419.995	2.697.105	11,5%
Passivo Circulante	496.914	810.407	63,1%
Empréstimos, financiamentos e debentures	119.049	473.634	>100%
Fornecedores	75.788	82.511	8,9%
Passivo de arrendamento	225.244	139.059	-38,3%
Obrigações com o poder concedente	14.609	50.064	>100%
Contas a pagar por aquisição de investimentos	2.000	2.000	0,0%
Obrigações trabalhistas	29.468	27.557	-6,5%
Obrigações tributárias	10.104	8.290	-18,0%
Parcelamentos fiscais	223	230	3,1%
Adiantamento de clientes	8.436	10.158	20,4%
Partes relacionadas	24	22	-8,3%
Outros débitos	11.969	16.882	41,0%
Passivo Não-Circulante	1.341.966	1.199.708	-10,6%
Empréstimos, financiamentos e debentures	358.965	391.569	9,1%
Passivo de arrendamento	845.904	475.934	-43,7%
Fornecedores	1.310	1.768	35,0%
Obrigações com o poder concedente	104.524	297.544	>100%
Contas a pagar por aquisição de investimentos	2.895	3.815	31,8%
Parcelamentos fiscais	321	167	-48,0%
Partes relacionadas	0	18	N/A
Provisão para demandas judiciais	28.047	25.239	-10,0%
Outros débitos	0	3.654	N/A
Patrimônio Líquido	581.115	686.990	18,2%
Capital social	212.153	512.453	>100%
Reserva de capital	789.957	769.674	-2,6%
Prejuízos acumulados	(432.974)	(603.934)	39,5%
Participação de não controladores	11.979	8.797	-26,6%
Passivo Total	2.419.995	2.697.105	11,5%

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

(Em R\$ mil)	2019	2020	Var. %
Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(38.062)	(169.081)	>100%
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa	449.762	293.514	-34,7%
Variação em ativos e Passivos	(28.188)	(31.939)	13,3%
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	383.512	92.494	-75,9%
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos			
Aquisição de Imobilizado	(51.046)	(25.209)	-50,6%
Dividendos Recebidos	1.302	633	-51,4%
Aquisição de Intangível	(139.779)	(645.477)	>100%
Aumento de Capital em Investidas	0	(68)	N/A
Aquisição de Investimentos	(3.138)	0	-100,0%
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos	(192.661)	(670.121)	>100%
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos			
Exercício de opções	763	758	-0,7%
Aumento de Capital	0	300.300	N/A
Gastos em emissão de ações	0	(22.813)	N/A
Captação de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	534.144	597.005	11,8%
Pagamentos de Principal de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(375.323)	(210.496)	-43,9%
Pagamentos de Principal e Juros sobre Arrendamento	(222.915)	(116.461)	-47,8%
Juros Pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(32.353)	(34.712)	7,3%
Dividendos pagos	0	(3.472)	N/A
Instrumentos financeiros derivativos	0	19.208	N/A
Pagamentos ao Poder Concedente	(16.271)	(29.776)	83,0%
Caixa Líquido das Atividades de Financiamentos	(111.955)	499.541	<100%
Aumento (Redução) Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	78.896	(78.087)	-199,0%
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	41.300	120.196	>100%
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	120.196	42.109	-65,0%

15. 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.

Relações com Investidores:

Emílio Sanches - CFO e DRI

Daniel Soraggi - Gerente de FP&A e RI

Leonardo Goes - Especialista em RI

Rafaela Moura - Analista de RI

ri.estapar.com.br
ri@estapar.com.br
+55 (11) 2161-8099

Imprensa:

estapar@maquinacohnwolfe.com

Patrícia Oliveira
+55 (11) 3147-7490

Thayná Madruli
+55 (11) 3147-7244