



1T23

Release de Resultados

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Português (com Tradução simultânea)

Quinta-feira, 11 de maio de 2023

11h00 (horário de São Paulo)

10h00 (horário de NY)

[Clique aqui para acessar o Webcast](#)

ITAGB3

IGC-NMB3

IGCB3

ALPK
B3 LISTED NM

SÃO PAULO, 10 DE MAIO DE 2023

A Allpark Empreendimentos e Participações S.A. ("Estapar" ou "Companhia" (B3: "ALPK3")) anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2023 (1T23). As informações financeiras trimestrais e acumuladas apresentadas neste relatório estão em milhares de Reais (R\$ mil) ou em milhões de Reais (R\$ milhões), quando indicado. 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 IFRIC12 (ICPC 01 (R1)). Tais informações 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 site da Companhia (ri.estapar.com.br), assim como no portal da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

RECEITA LÍQUIDA: NOVO RECORDE

R\$305,5 milhões

+25,2% vs 1T22

LUCRO BRUTO CAIXA RECORDE

R\$81,4 milhões

+46,8% vs 1T22, com Margem Bruta Recorde

EBITDA AJUSTADO¹ RECORDE(1ºTri)

R\$51,7 milhões

+69,2% vs 1T22

NOVOS NEGÓCIOS

23 novas operações

até o início de Maio/23, abrindo 3 novas praças de atuação

AUTO TECH

16,6% da Receita Total

+2,1 p.p. vs 1T22, e TPV de mais de R\$128 milhões no trimestre

REPERFILAMENTO DA DÍVIDA

R\$430 milhões

em Emissões com aumento do *duration* e redução do custo da dívida financeira

(1) EBITDA Ajustado: visão Gerencial, pré IFRS16 e IFRIC12, e inclui efeitos (não-caixa) e não recorrentes.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

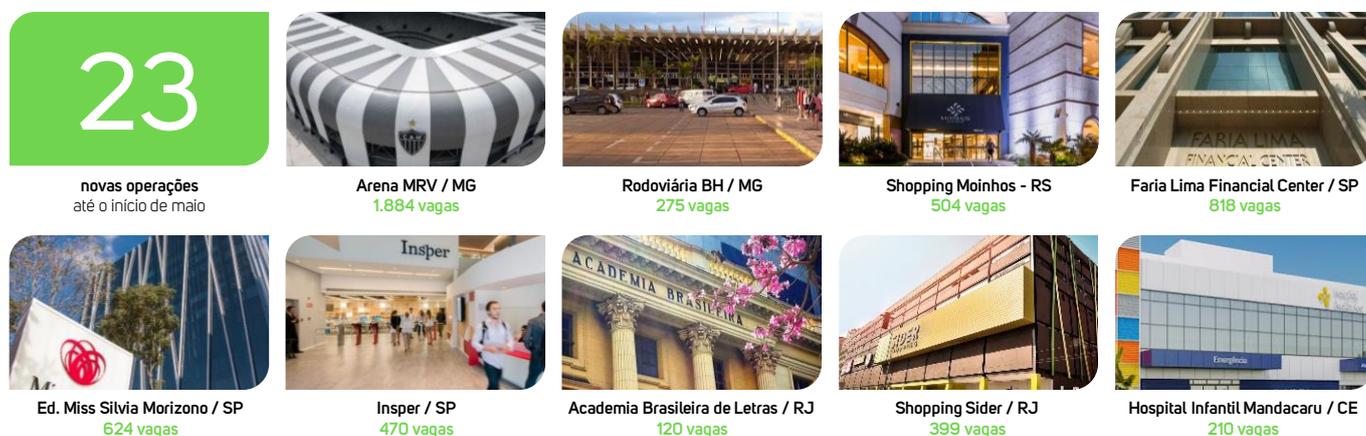
DESEMPENHO OPERACIONAL

Começamos 2023 batendo recordes. A Receita Líquida, o Lucro Bruto Caixa, a Margem Bruta e o EBITDA Ajustado do 1T23 apresentaram os melhores resultados na história da Estapar. Inauguramos 23 novas operações, e abrimos 3 novas praças de atuação: Volta Redonda/RJ, Piracicaba/SP e Cascavel/PR. Temos tido sucesso nas renovações contratuais e na conquista de novos negócios, de forma que no 1T23 o Churn foi de 0,10%, abaixo dos níveis históricos. Reperfilamos nossa dívida financeira com operações de longo prazo a custos menores. Nosso foco na execução, disciplina financeira vem se materializando nos resultados do 1T23.

Alguns indicadores do 1T23:

- **Receita Líquida:** R\$305,5 milhões, +25,2% vs 1T22. Novo recorde.
- **Lucro Bruto Caixa:** R\$81,4 milhões, +46,8% vs 1T22. Recorde.
- **EBITDA Ajustado¹:** R\$51,7 milhões, +69,2% vs 1T22. Recorde para 1º Tri.
- **Churn:** 0,10%. Abaixo dos níveis históricos.

O fluxo de veículos do 1T23 em nossas operações atingiu em média de 91% do 1T19 pré-pandemia, em bases comparáveis. Alguns setores como os de Shopping Centers, Aeroportos e On-Street tiveram um movimento em média 10% abaixo de 2019 e outro setores como Edifícios Comerciais e Lazer tiveram movimento superiores ao período pré-pandemia. Historicamente o primeiro trimestre é o período de menor fluxo do ano, somado às novas operações que já conquistamos, ao reduzido Churn do 1T23, e à maturação de novas receitas como da Zul+ (já representa 2% do total) e Zletric (recém adquirida em Dez/22) nos dão a confiança de que há espaço para avançarmos ainda mais organicamente.



NOVAS FRONTEIRAS

A plataforma digital Estapar Zul+ de mais de 8 milhões de usuários, apresentou importante evolução no 1T23. Transacionamos R\$128,6 milhões de TPV (Total Payment Value), um crescimento de 40% em comparação com o 1T22, sendo:

- **R\$67,9 milhões na linha AutoTech** que conta com Corretora de Seguros, pagamento de IPVA, Licenciamento, Multas, Recursos de Multas, TAG Zul+, etc, um **crescimento de 58% vs 1T22**;
- **R\$9,4 milhões em Credenciamento ZA**, operações de comercialização de tickets digitais de Zona Azul em 8 municípios, um **crescimento de 36% vs 1T22**;
- **R\$51,3 milhões dos produtos e serviços digitais** mais tradicionais da Estapar como Reserva de Vagas, Concessões de Zona Azul, Mensalista, um **crescimento de 22% vs 1T22**;

Destacamos ainda que o volume de transações da plataforma Digital Estapar Zul+ totalizou 10,4 milhões de transações realizadas no 1T23, um crescimento de 42% vs 1T22. As receitas originadas da plataforma digital representaram 16,6% do total no 1T23, um crescimento de 2,1 pontos percentuais em comparação com 1T22.

Os resultados acima demonstraram que no 1T23 iniciamos a colher os frutos dos investimentos em novas fronteiras, como na estratégia AutoTech. Acreditamos que a oferta de produtos e serviços digitais aos nossos clientes deve alavancar ainda a geração de valor da Estapar.

ENDIVIDAMENTO

Com o apoio de nossos credores e investidores, realizamos emissões no total de R\$430 milhões, reperfilando a dívida financeira. Concluímos em 15 de março de 2023 a emissão de debênture que serviu de lastro para o CRI Allpark (Certificado de Recebíveis Imobiliários) de R\$300 milhões em 2 séries, ao custo de (i) CDI+2,20% a.a. (ii) e IPCA+8,5875% a.a., e prazos de vencimento de (i) 6 anos (ii) e 7 anos. Realizamos também em 31 de março de 2023 a 2ª emissão de Debêntures da ZA Digital no total de R\$130 milhões, que pré-pagou a 1ª Emissão, com custo de CDI+2,95% e prazo de vencimento de 5 anos.

Os resultados do reperfilamento da dívida da Estapar foram:

- **Duration da dívida:** crescimento de 1,6 anos em Dez/22 para 2,7 anos em Mar/23;
- **Custo Spread CDI+ da dívida:** redução de 3,54% a.a. em Dez/22 para 2,95% a.a. em Mar/23;

Com o reperfilamento da dívida, aliado ao nosso foco na execução do crescimento contínuo dos indicadores operacionais, pretendemos apresentar uma estrutura de capital cada vez mais equilibrada.

INDICADORES OPERACIONAIS

No 1T23, a Companhia manteve sua posição de liderança de mercado, com disciplina na alocação de recursos e foco contínuo em lucratividade e rentabilidade do portfólio ativos. Em março de 2023, o portfólio da Companhia totalizou 654 operações (+1,2% vs 1T22) e 441,1 mil vagas (+13,8% vs. 1T22). Adicionalmente, o acordo firmado com a CCR para administração e operação de 11 aeroportos segue em cronograma de implantação. Já estão em operação 4 contratos e faltam adicionar aproximadamente 3,6 mil vagas decorrentes dos aeroportos que se tornarão totalmente operacionais ao longo dos próximos meses conforme programado nos contratos.

Alugadas e Administradas: crescimento líquido de 6,7 mil vagas, com destaque para Shoppings Centers (+4,0 mil vagas) e Hospitais (expansão de 3,4 mil vagas). A linha de negócios de garagens Alugadas e Administradas possui como característica a menor necessidade de CAPEX;

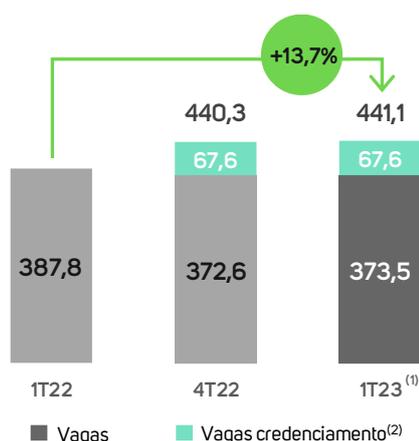
Contratos de Longo Prazo: redução líquida de 13,8 mil vagas, principalmente devido a redução de vagas no Varejo (-14,2 mil vagas) e Edifícios Comerciais (-0,3 mil vagas). A redução de vagas no varejo não está atrelada a alteração do valor global econômico dos contratos vigentes e a redução em Edifícios Comerciais está relacionada com encerramento contratual;

Concessões On-Street: redução líquida 5,8 mil vagas, principalmente devido ao fim das vigências contratuais das concessões das cidades de Piracicaba/SP, Mauá/AP, Jaraguá do Sul/SC e Pindamonhangaba/SP;

Concessões Off-Street: redução líquida 1 mil vagas, em razão de encerramento de operação do Aeroporto de Vitória/ES.

Evolução de Operações e Vagas

(ao final do período, vagas em # mil)

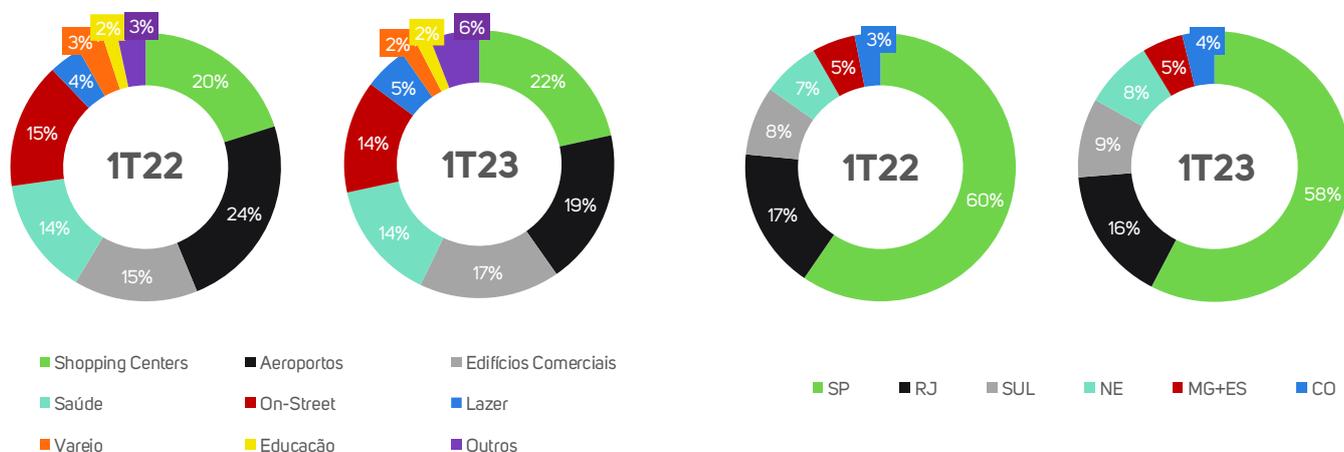


	1T22	1T23	%
OPERAÇÕES	646	654	+1,2%
VAGAS (em milhares)	387,8	441,1	+13,8%
Alugadas e Administradas	185,7	192,4	↑
Contratos de Longo Prazo	90,3	76,5	↓
Concessões On-Street	87,6	81,8	↓
Concessões Off-Street	12,6	11,5	↓
Propriedades	11,6	11,6	→
Outros/AutoTech ¹	-	67,6	↑

As 654 operações da Estapar ao final do 1T23 estavam distribuídas em 82 municípios e 17 estados do Brasil. As operações da Estapar no 1T23 estavam diversificadas em mais de 20 setores. O nosso negócio possui características essencialmente urbanas com localidades estrategicamente posicionadas nos principais polos geradores de tráfego das principais cidades.

¹ Considera 67,6 mil vagas de operações Credenciamento Zona Azul de 8 cidades (Curitiba/PR, BH/MG, Fortaleza/CE, etc.)

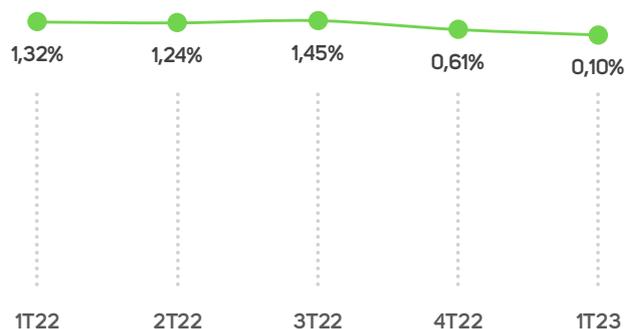
Receita Líquida por Setor e por Estado



Churn

(Margem de Contribuição LTM de operações encerradas dividida pela Margem de Contribuição Total LTM)

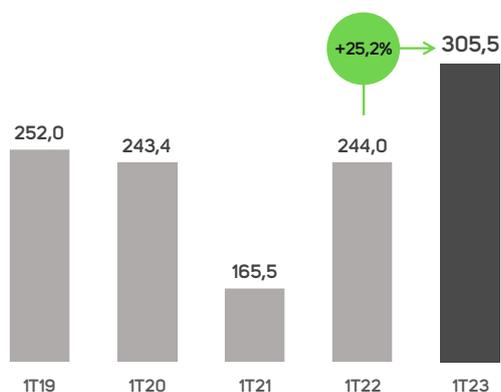
Ao final 1T23, o Churn atingiu 0,10%, abaixo dos patamares históricos da Companhia. Um Churn baixo significa manutenção da base de bons contratos e operações. Temos tido sucesso nas renovações contratuais e na conquista de novos negócios, sempre com foco na lucratividade e rentabilidade.



INDICADORES FINANCEIROS

Receita Líquida

(evolução trimestral, em R\$ milhões)



em R\$ mil	1T22	1T23	Var.%
Receita Líquida	244.004	305.515	25,2%
Alugadas e administradas	113.117	152.659	35,0%
Contratos de Longo Prazo	65.372	69.365	6,1%
Concessões On-Street	37.007	41.497	12,1%
→ Zona Azul de São Paulo	27.366	31.627	15,6%
→ Outras concessões On-Street	9.640	9.870	2,4%
Concessões Off-Street	21.665	27.446	26,7%
Propriedades	6.524	7.542	15,6%
Outros	319	7.006	>200%
→ Autotech	0	6.064	0,0%
→ Demais	319	943	195,4%

O novo recorde da Receita Líquida do 1T23 foi resultante da retomada do fluxo de veículos em nossas operações, e da atualização de tarifas em todos os segmentos com destaque o segmento Alugadas e Administradas nos setores de Shoppings Centers, Edifícios Comerciais e Hospitais, com crescimento de 35,0% na comparação trimestral. O segmento Concessões Off-Street é composto em sua maioria de operações de Aeroportos, um dos setores mais atingidos pela pandemia (variante ômicron no 1T22), teve crescimento de 26,7% na comparação trimestral.

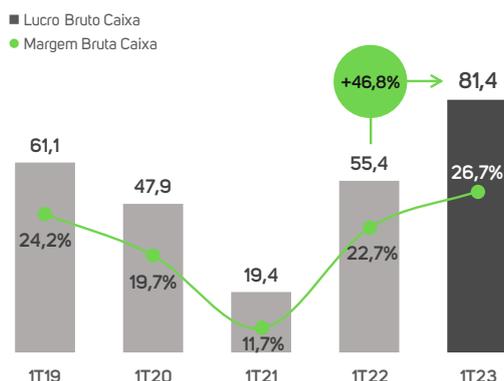
Destacamos o crescimento de 15,6% da Concessão da Zona Azul de São Paulo que iniciou o seu 3º ano operacional, de um prazo contratual total de 15 anos. O crescimento foi resultante do aumento do volume, em fase de maturação, e do reajuste de tarifa no mês de janeiro de 2023.

O segmento AutoTech, que consolidou as vendas no 1T23 do aplicativo Zul+ de Corretora de Seguros, pagamento de IPVA, Licenciamento, Multas, Recursos de Multas, TAG Zul+, etc. obteve uma Receita Líquida de R\$6,0 milhões para um TPV (Total Payment Value) de R\$77,3 milhões conforme detalhado na Mensagem da Administração.

Lucro Bruto Caixa e Margem Bruta

em R\$ mil	1T22	1T23	Var.%
Receita Líquida	244.004	305.515	25,2%
(-) Custo dos Serviços Prestados (incluindo depreciação operacional)	(170.522)	(204.378)	19,9%
Lucro Bruto Contábil	73.482	101.137	37,6%
Margem Bruta (%)	30,1%	33,1%	3,0 p.p.
(-) Depreciação (Imobilizado)	7.315	7.802	6,7%
(-) Amortização (Direito de Uso)	12.126	10.719	-11,6%
Lucro Bruto Caixa IFRS	92.923	119.659	28,8%
(-) Impacto do IFRS 16 e IFRIC 12 (sobre o Custo dos Serviços Prestados)	37.533	38.235	1,9%
Lucro Bruto Caixa	55.390	81.424	47,0%
Margem Bruta Caixa (%)	22,7%	26,7%	4,0 p.p.

No indicador Lucro Bruto Caixa, demonstramos os resultados das operações, considerando todas as receitas operacionais e descontando os custos operacionais diretos e indiretos. Não consideramos os custos de Depreciação de Imobilizado, os efeitos do IFRS16 e efeitos do IFRIC12, com o objetivo de obter a melhor proxy de desempenho operacional.



em R\$ mil	1T22	1T23	Var.%
Alugadas e Administradas	21.469	31.001	44,4%
Contratos de Longo Prazo	34.037	40.531	19,1%
Concessões On-Street	9.869	12.529	26,9%
→ Zona Azul de São Paulo	6.440	8.516	32,2%
→ Outras Concessões On-Street	3.429	4.013	17,0%
Concessões Off-Street	(732)	4.545	>200%
Propriedades	3.029	3.786	25,0%
Outros	(12.214)	(10.971)	-10,2%
Lucro Bruto Caixa	55.459	81.421	46,8%

O Lucro Bruto Caixa, bem como a Margem Bruta do 1T23 foram recordes. Os resultados atingidos, além da performance da Receita Líquida, estão relacionados com nosso foco na execução operacional, simplificação e otimização de processos, gestão de custos fixos e manutenção de um portfólio de operações mais lucrativo. A Margem Bruta do 1T23 de 26,7% cresceu 4,0 pontos percentuais em comparação com 1T22, resultante do crescimento de Margem Bruta em todos os segmentos na comparação trimestral.

Destacamos no 1T23 os segmentos Concessões Off-Street e Concessão da Zona Azul de São Paulo, com crescimentos de >200% e de 32,2% nas comparações trimestrais, que possuem como características comuns uma maior parcela de custos fixos em sua composição de custos. O crescimento da Receita Líquida nestes segmentos implica em importante alavancagem operacional com crescimento das margens.

Despesas Gerais e Administrativas

Disciplina financeira, ganhos de produtividade e eficiência, também podem ser vistos pelas sucessivas reduções do percentual de Despesas Gerais e Administrativas em relação à Receita Líquida. No 1T23, apesar do crescimento de 15,0% na comparação trimestral, a despesa em relação ao percentual da receita reduziu 0,8 pontos percentuais.

Em R\$ mil	1T22	1T23	Var.%
Despesas Gerais e Administrativas	(25.138)	(28.902)	15,0%
% da Receita Líquida	-10,3%	-9,5%	0,8 p.p.

Outras Receitas (Despesas), Líquidas

No 1T23, as Outras receitas (despesas), líquidas totalizaram R\$112 mil, comparado às Outras receitas (despesas), líquidas de R\$2.298 mil do 1T22. O resultado de 2022 refere-se à apuração de distribuições de operações as quais a Estapar atua via Sociedades em Conta de Participação ("SCP") e Consórcios.

Resultado de Equivalência Patrimonial

Os investimentos da Companhia em coligadas e *joint ventures* são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial. No 1T23, o Resultado de Equivalência Patrimonial foi negativo em R\$115 mil em comparação com o resultado negativo de R\$1.230 mil do 1T22. Uma melhora de R\$1.117 mil na comparação trimestral.

Reportamos nesta linha os resultados da Loop Brasil, investida no setor de leilões e compra e venda de veículos, *joint venture* em conjunto com a Webmotors. A Loop apresentou crescimentos de dois dígitos nas vendas e resultado operacional do 1T23 em comparação com o 1T22. Entretanto, o endividamento para financiar seu crescimento resultou em prejuízos nos primeiros trimestres de 2022 e 2023 e conseqüentemente nos resultados negativos na equivalência da Estapar. Possuímos também participações minoritárias em 5 operações de estacionamentos Off-Street que tiveram crescimento na comparação trimestral em linha com os crescimentos da Receita Líquida e do Lucro Bruto Caixa descritos anteriormente.

Depreciação e Amortização

O total de Depreciação e Amortização do 1T23 ficou em linha com o 1T22. O total da D&A considera as despesas de Direito de Uso relacionadas com arrendamentos do IFRS16 e Contratos de Concessão (IFRIC12), relacionadas com as outorgas mensais da Concessão da Zona Azul de São Paulo.

em R\$ mil	1T22	1T23	Var.%
Depreciação	(19.441)	(18.521)	-4,7%
Depreciação operacional	(7.315)	(7.802)	6,7%
Depreciação de Direito de Uso	(12.126)	(10.719)	-11,6%
Amortização de Intangíveis	(37.715)	(39.336)	4,3%
Zona Azul de São Paulo	(17.469)	(18.218)	4,3%
→ Amortização de Outorga e outros investimentos	(10.621)	(10.925)	2,9%
→ Amortização de Contratos de Concessão (IFRIC-12)	(6.848)	(7.293)	6,5%
Amortização de Outros Intangíveis	(20.246)	(21.118)	4,3%
Depreciação e Amortização Total	(57.156)	(57.858)	1,2%

Depreciação: redução de 4,7%, principalmente pela redução de 11,6% na Depreciação do Ativo de Direito de Uso do 1T23 em comparação a 1T22, resultado de encerramentos de operações e remensurações contratuais relacionadas com o IFRS16.

Amortização: crescimento de 4,3% no 1T23 em comparação ao 1T22, resultante do crescimento em Amortização de Outros Intangíveis de 4,3% na comparação trimestral relacionado em sua maior parte com os investimentos em tecnologia, na estratégia AutoTech. O crescimento em Contratos de Concessão (IFRIC-12) de 6,5% na comparação trimestral está relacionado com a remensuração contábil do reajuste anual do contrato da Concessão da Zona Azul de São Paulo.

Resultado Financeiro

em R\$ mil	1T22	1T23	Var.%
Receitas Financeiras	11.402	8.565	-24,9%
Receitas Financeiras com efeito caixa	2.306	5.692	147%
Receitas Financeiras sem efeito caixa	9.096	2.873	-68%
Despesas Financeiras	(65.659)	(70.213)	6,9%
Despesas Financeiras com efeito caixa	(55.853)	(62.859)	12,5%
→ Juros sobre arrendamento	(14.913)	(13.922)	-6,6%
→ Pgto. ao Poder Concedente (IFRIC 12 com efeito caixa)	(11.051)	(11.420)	3,3%
→ Juros Financeiros com efeito caixa	(29.888)	(37.516)	25,5%
Despesas Financeiras sem impacto no caixa	(9.806)	(7.354)	-25,0%
Resultado Financeiro	(54.257)	(61.648)	13,6%

O Resultado Financeiro do 1T23 (despesa) cresceu 13,6% em comparação com o 1T22 (despesa). O crescimento das despesas na comparação trimestral, foi resultante do aumento da taxa básica de juros Selic, que ficou entre 9,25% a.a. e 11,75% a.a. no 1T22 e 13,75% a.a. no 1T23.

Como mencionado na Mensagem da Administração, realizamos o reperfilamento da dívida buscado a redução do custo da dívida financeira no 1T23. As operações financeiras relacionadas com este reperfilamento foram realizadas no final do trimestre, o CRI Allpark foi concluído em 15 de março de 2023 e a 2ª Emissão de Debêntures da ZA Digital em 31 de março de 2023. As reduções de custo objetivadas nestas operações devem gerar benefícios integralmente a partir do 2T23.

IR e CSLL

No 1T23, as despesas de IRPJ/CSLL totalizaram R\$ 1.545 mil, em relação à R\$744 mil no 1T22. O crescimento dos impostos está em linha com os crescimentos da Receita Líquida e do Lucro Bruto Caixa conforme anteriormente detalhado.

Resultado Líquido

No 1T23, o Prejuízo Líquido contábil de R\$30,3 milhões foi 30,0% inferior ao prejuízo de R\$43,3 mil do 1T22. Acreditamos que o crescimento do faturamento, aliado ao controle de custos e despesas e à redução da alavancagem financeira, consolidarão tendência de recuperação do Resultado Líquido nos próximos trimestres.

EBITDA¹ Ajustado e Margem EBITDA

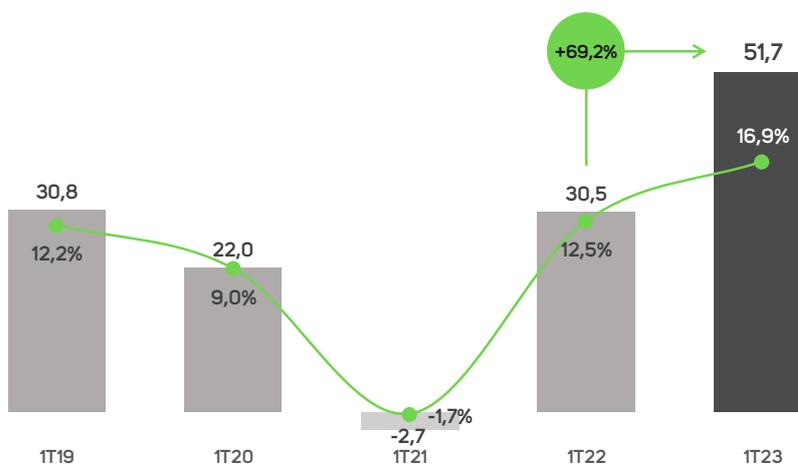
em R\$ mil	1T22	1T23	Var.%
Prejuízo Líquido	(40.138)	(26.015)	-35,2%
Resultado Financeiro	39.344	47.726	21,3%
Imposto de Renda e CSLL	744	1.545	107,7%
Depreciação e Amortização	45.030	43.709	-2,9%
EBITDA (ICVM 527)	44.979	66.965	48,9%
Margem EBITDA (%)	18,4%	21,9%	3,5 p.p.
(-) Efeitos não recorrentes	-	-	n.a.
(-) Efeitos da Adoção do IFRS 16 e IFRIC 12 sobre o EBITDA	(14.437)	(15.284)	5,9%
EBITDA Ajustado	30.542	51.681	69,2%
Margem EBITDA Ajustada (%)	12,5%	16,9%	4,4 p.p.

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 pré IFRS16 e IFRIC12, ajustado por efeitos que não possuem reflexo direto no fluxo de caixa da Companhia ou que não são decorrentes de suas operações principais.

EBITDA e Margem EBITDA Recordes para 1ºTri

Consolidado em R\$ milhões

- EBITDA Gerencial Ajustado¹
- Margem EBITDA Gerencial Ajustada¹



(1) EBITDA Ajustado: visão Gerencial, pré IFRS16 e IFRIC12, e exclui efeitos (não-caixa) e não recorrentes.

FFO² Ajustado e Margem FFO

em R\$ mil	1T22	1T23	Var.%
Prejuízo Líquido	(40.138)	(26.015)	-35,2%
Resultado Financeiro FFO	879	4.493	>200%
Depreciação e Amortização	38.182	39.845	4,4%
FFO	(1.077)	18.322	>200%
Margem FFO (%)	-0,4%	6,0%	6,4 p.p.
(-) Efeitos Não caixa da Adoção do IFRS 16 e IFRIC 12	3.460	3.430	-0,9%
FFO Ajustado	2.383	21.752	>200%
Margem FFO Gerencial Ajustado (%)	1,0%	7,1%	6,1 p.p.

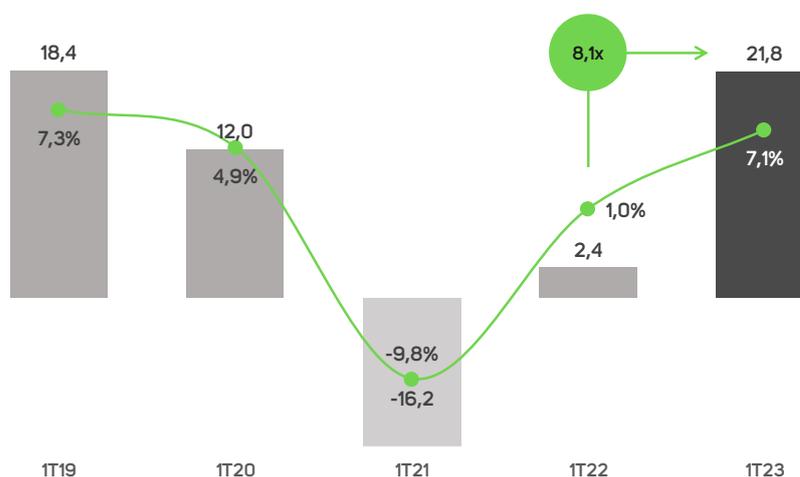
O FFO (Funds From Operations) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia, conciliada com suas demonstrações financeiras consolidadas, e consiste no lucro (prejuízo) do exercício da Companhia, antes do imposto de renda e contribuição social

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 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.

FFO Ajustado: forte crescimento de 8,1x, ainda que pressionado pela Despesa Financeira

Consolidado em R\$ milhões

- FFO Ajustado¹
- Margem FFO Ajustada¹



¹FFO Ajustado: visão Gerencial, exclui efeitos não-caixa e não-recorrentes e efeitos do IFRS 16 e IFRIC 12.

Investimentos

em R\$ mil	1T22	1T23	Var.%
Investimentos	19.843	25.479	28,4%
Alugadas e Administradas	4.883	7.995	63,7%
Contratos de Longo Prazo	7.226	8.775	21,4%
Concessões On-Street	3.074	1.236	-59,8%
Concessões Off-Street	396	619	56,3%
Propriedades	181	149	-17,7%
Outros	4.084	6.705	64,2%
Investimentos em Intangível	13.039	18.851	44,6%
Investimentos em Imobilizado	6.804	6.628	-2,6%

Nos investimentos realizados no 1T23 tivemos crescimento maior no segmento Alugadas e Administradas com R\$25,5 milhões, um crescimento de 63,7% em comparação com o 1T22. Este segmento possui como característica a menor alocação de capital e elevado potencial de. Os investimentos no segmento "Outros", que totalizaram no 1T23 R\$6,7 milhões, aumento de 64,2% comparado com 1T22, onde foram gastos relacionados com tecnologia para suportar o crescimento das plataformas digitais da Companhia (AutoTech).

Endividamento

ENDIVIDAMENTO CONSOLIDADO em R\$ milhões	DEZ/22	MAR/23
Debêntures e CRI	520,0	717,7
Empréstimos Bancários	359,3	319,0
Custos de Captação	(8,4)	(22,6)
Dívida Bancária Total	870,7	1.014,1
(+) Outras Obrigações ¹	11,2	10,9
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(137,4)	(306,6)
Dívida Líquida	744,5	718,3
Custo Médio (Spread CDI+ Equivalente)	3,54%	2,95%

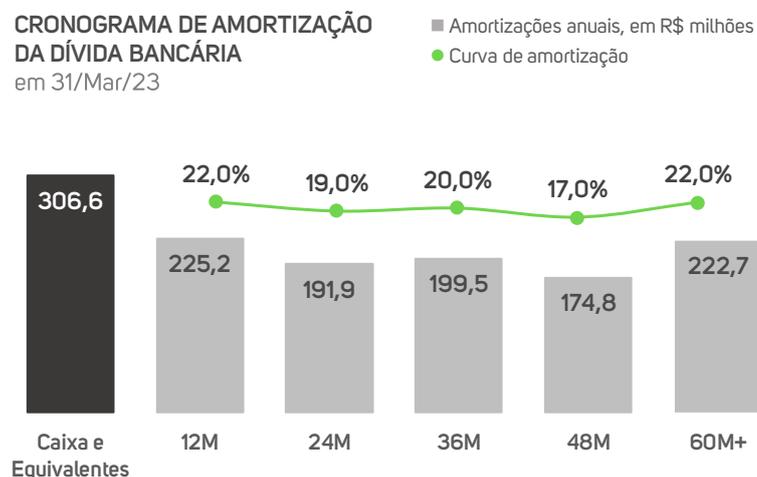
No 1T23 realizamos emissões no total de R\$430 milhões, reperfilando a dívida financeira, desta forma a Dívida Bancária Total em 31 de março de 2023 foi R\$1.014,1 milhões. A Dívida Líquida, considerando as Outras Obrigações (Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos e Parcelamentos Fiscais), e descontando Caixa e Equivalentes de Caixa totalizou R\$718,3 milhões em Mar/23.

Concluimos em 15 de março de 2023 a emissão de debênture que serviu de lastro para o CRI Allpark (Certificado de Recebíveis Imobiliários) de R\$300 milhões em 2 séries, ao custo de (i) CDI+2,20% a.a. (ii)

e IPCA+8,5875% a.a., e prazos de vencimento de (i) 6 anos (ii) e 7 anos. Realizamos também em 31 de março de 2023 a 2ª emissão de Debêntures da ZA Digital no total de R\$130 milhões, que pré-pagou a 1ª Emissão, com custo de CDI+2,95% e prazo de vencimento de 5 anos. Os resultados do reperfilamento da dívida da Estapar foram:

- **Duration da dívida:** crescimento de 1,6 anos em Dez/22 para 2,7 anos em Mar/23.
- **Custo Spread CDI+:** redução de 3,54% a.a. em Dez/22 para 2,95% a.a. em Mar/23.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA BANCÁRIA em 31/Mar/23



Fluxo de Caixa

A Demonstração do Fluxo de Caixa (IFRS) encontra-se no item “Anexos” deste documento. O quadro e gráfico abaixo demonstram as movimentações de caixa em uma visão resumida e gerencial, considerando os Juros de Passivo de Arrendamento, os Juros de Pagamento ao Poder Concedente (IFRIC 12) e Resgate (aplicação) em títulos restritos no Fluxo de Caixa Operacional.

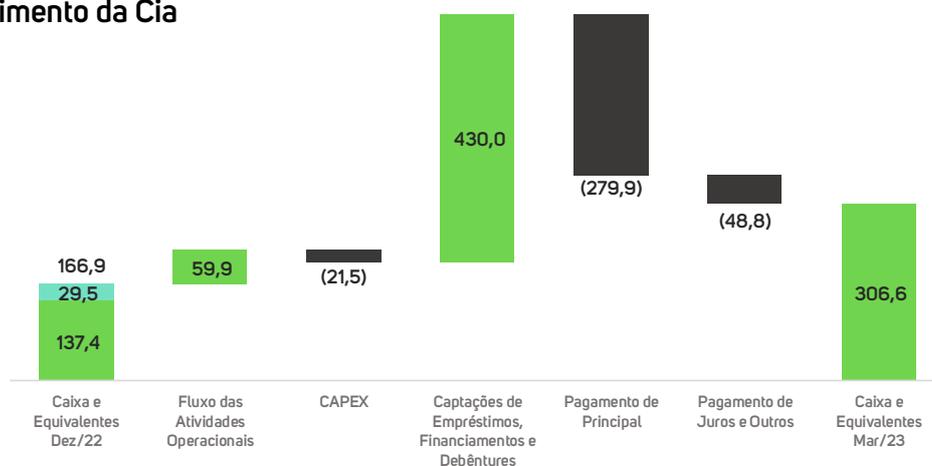
em R\$ mil	1T22	1T23	Var.%
Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(42.560)	(28.752)	-32,4%
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa	110.557	165.607	49,8%
Varição em ativos e Passivos	(34.180)	(47.414)	38,7%
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	33.817	89.441	164,5%
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos	(14.455)	(21.495)	48,7%
Aquisição de Imobilizado	(6.804)	(6.628)	-2,6%
Venda de propriedade para investimento	-	-	n.a.
Dividendos Recebidos	305	229	-24,9%
Aquisição de Intangível	(7.956)	(15.096)	89,7%
Aumento de Capital em Investidas	-	-	n.a.
Combinação de Negócios, líquido	-	-	n.a.
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos	(78.412)	101.273	>200%
Aumento do Capital Social	-	-	n.a.
Ações em Tesouraria	-	-	n.a.
Captação de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-	430.000	n.a.
Pagamentos de Principal de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(50.377)	(279.924)	455,7%
Juros Pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(25.382)	(45.104)	77,7%
Pagamentos de Dividendos	(2.653)	(3.699)	39,4%
Aumento (Redução) Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(59.050)	169.219	-386,6%
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	96.400	137.413	42,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	37.350	306.632	721,0%

Fluxo Operacional aliado ao reperfilamento da dívida, suportando o crescimento da Cia

FLUXO DE CAIXA GERENCIAL

Consolidado em R\$ milhões

- Caixa e equivalente de caixa
- Títulos e valores mobiliários restritos



ANEXOS

Demonstração do Resultado do Exercício

em R\$ mil	1T22	1T23	Var.%
Receita Líquida	244.004	305.515	25,2%
Custos dos Serviços Prestados	(170.522)	(204.378)	19,9%
Lucro Bruto	73.482	101.137	37,6%
Margem Bruta (%)	30,1%	33,1%	3,0 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	(25.138)	(28.902)	15,0%
% da Receita Líquida	10,3%	9,5%	-0,8 p.p.
Amortização de Intangíveis	(37.715)	(39.336)	4,3%
Equivalência Patrimonial	(1.230)	(115)	-90,7%
Outras Receitas (Despesas) Líquidas	2.234	112	-95,0%
Lucro (Prejuízo) antes do Resultado Financeiro	11.632	32.896	182,8%
Receitas Financeiras	11.402	8.565	-24,9%
Despesas Financeiras	(65.659)	(70.213)	6,9%
Resultado Financeiro	(54.257)	(61.648)	13,6%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre Lucro Líquido	(744)	(1.545)	107,7%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	(43.369)	(30.297)	-30,1%

Balanço Patrimonial | Ativo

Em R\$ mil	dez/22	mar/23	Var.%
Ativo Circulante	274.860	442.380	60,9%
Caixa e equivalente de caixa	137.413	306.632	123,1%
Contas a receber	67.600	76.735	13,5%
Impostos e contribuição a recuperar	42.044	33.672	-19,9%
Despesas antecipadas	6.280	10.311	64,2%
Adiantamento a fornecedores	1.476	1.403	-4,9%
Adiantamento a funcionários	1.100	857	-22,1%
Adiantamento de aluguéis	839	3.009	258,6%
Partes relacionadas	4.864	2.732	-43,8%
Derivativos	3.566	1.955	-45,2%
Outros créditos	9.678	5.074	-47,6%
Ativo Não-Circulante	2.289.146	2.266.578	-1,0%
Contas a receber	574	549	-4,4%
Impostos e contribuições a recuperar	21.410	20.743	-3,1%
Outros créditos	1.129	4.751	320,8%
Partes relacionadas	29.731	29.431	-1,0%
Títulos e valores mobiliários restritos	29.511	0	-100,0%
Depósitos judiciais	12.752	13.062	2,4%
Despesas antecipadas	1.791	1.993	11,3%
Propriedade para investimento	0	0	0,0%
Investimentos	10.053	9.709	-3,4%
Imobilizado	220.787	219.399	-0,6%
Direito de uso	387.337	392.359	1,3%
Intangível	1.574.071	1.574.582	0,0%
Ativo Total	2.564.006	2.708.958	5,7%

Balanço Patrimonial | Passivo

Em R\$ mil	dez/22	mar/23	Var.%
Passivo Circulante	909.510	698.255	-23,2%
Empréstimos, financiamentos e debentures	452.683	225.006	-50,3%
Derivativos	2.608	2.223	-14,8%
Fornecedores	139.978	151.293	8,1%
Passivo de arrendamento	103.780	106.878	3,0%
Obrigações com o poder concedente	84.646	88.659	4,7%
Contas a pagar por aquisição de investimentos	997	2.195	120,2%
Obrigações trabalhistas	31.858	35.146	10,3%
Obrigações tributárias	17.429	18.193	4,4%
Parcelamentos fiscais	966	963	-0,3%
Adiantamento de clientes	29.891	31.274	4,6%
Partes relacionadas	23	18	-21,7%
Passivo conversível em ações	10.390	10.390	0,0%
Outros débitos	34.261	26.017	-24,1%
Passivo Não-Circulante	1.228.677	1.618.880	31,8%
Empréstimos, financiamentos e debentures	418.034	789.066	88,8%
Passivo de arrendamento	395.570	398.019	0,6%
Fornecedores	5.838	6.626	13,5%
Obrigações com o poder concedente	319.585	334.603	4,7%
Contas a pagar para aquisição de investimento	1.997	799	-60,0%
Parcelamentos fiscais	7.206	6.898	-4,3%
Partes relacionadas	811	809	-0,2%
Passivo financeiro conversível em ações	38.115	41.669	9,3%
Contas a pagar para aquisição de investimento	20.779	20.779	0,0%
Provisão para demandas judiciais	-	-	n.a.
Outros débitos	20.742	19.612	-5,4%
Patrimônio Líquido	425.819	391.823	-8,0%
Capital social	635.240	635.240	0,0%
Reserva de capital	767.669	767.669	0,0%
Prejuízos acumulados	(988.162)	(1.019.923)	3,2%
Participação de não controladores	11.072	8.837	-20,2%
Passivo e PL Total	2.564.006	2.708.958	5,7%

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Em R\$ mil	1T22	1T23	Var.%
Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(42.560)	(28.752)	-32,4%
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa	115.988	135.232	16,6%
Varição em ativos e passivos	4.758	(5.773)	<200%
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	78.186	100.707	28,8%
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos	(19.886)	8.880	-144,7%
Aquisição de Imobilizado	(6.804)	(6.628)	-2,6%
Venda de propriedade para investimento	-	-	n.a.
Dividendos Recebidos	305	229	-24,9%
Aquisição de Intangível	(13.039)	(15.096)	15,8%
Aumento de Capital em Investidas	-	-	n.a.
Pagamento por Combinação de Negócios	-	-	n.a.
Caixa adquirido de combinação de negócios	-	-	n.a.
Resgate (aplicação) em títulos restritos, líquido	(348)	30.375	>200%
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos	(117.350)	59.632	>200%
Exercício de Opções	-	-	n.a.
Ações em Tesouraria	-	-	n.a.
Aumento do Capital Social	-	-	n.a.
Captação de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-	430.000	n.a.
Pagamentos de Principal de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(50.377)	(279.924)	455,7%
Pagamentos de Principal e Juros sobre Arrendamento	(24.501)	(26.357)	7,6%
Juros Pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(25.382)	(42.979)	69,3%
Dividendos Pagos a Acionistas Controladores	(2.653)	(3.699)	39,4%
Pagamentos ao Poder Concedente	(14.437)	(15.284)	5,9%
Instrumentos Financeiros Derivativos	-	(2.125)	n.a.
Aumento (Redução) Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(59.050)	169.219	n.a.
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	96.400	137.413	42,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	37.350	306.632	>200%

Glossário

SEGMENTOS

Alugadas e Administradas (Leased and Managed Locations): engloba contratos de locação ou fornecimento de mão-de-obra firmados com a iniciativa privada para operação de áreas de estacionamento nos mais diversos segmentos, como: edifícios comerciais, shoppings, hospitais, instituições de ensino, terrenos, etc.. Os contratos possuem como características gerais menor alocação de CAPEX e prazos de até 5 anos.

Contratos de Longo prazo (Long Term Contracts): engloba contratos de locação ou cessão de uso firmados com a iniciativa privada e que demandam investimentos em infraestrutura e/ou uma outorga inicial. Destacam-se operações de estacionamento nos segmentos de: aeroportos, shopping centers, arenas, etc. Os contratos possuem como características gerais maior alocação de CAPEX e prazos de 5 a 30 anos.

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, tecnologia de fiscalização e outorgas. Os contratos possuem como características gerais alocação de CAPEX diversificada e prazos de 5 a 20 anos.

Concessões Off-Street: engloba contratos com a administração pública, conquistados através de processos licitatório e podem ter perfil de infraestrutura, demandando volumes maiores de CAPEX. São contratos que se situam fora das vias públicas, incluindo principalmente, aeroportos e garagens subterrâneas. Os contratos possuem prazos entre 5 e 20 anos.

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

Outros (Others): consiste em receitas acessórias e custos operacionais indiretos que não são especificamente identificáveis para um segmento, receitas acessórias de produtos e serviços digitais (AutoTech) como corretagem de seguros, parcelamento de IPVA, multas, licenciamento, serviços de despachante, TAG, entre outros.

OUTROS TERMOS

Churn: indicador de perda de contratos, seja por iniciativa da Companhia ou iniciativa de terceiros. É calculado pela Margem de Contribuição LTM (last twelve months) de operações encerradas dividida pela Margem de Contribuição Total LTM.

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

Duration da Dívida: indicador que mede, em anos, o prazo médio ponderado remanescente das dívidas financeiras.

TPV (Total Payment Value): indica o volume total de pagamentos transacionado nas plataformas digitais

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 e excluem também os efeitos do IFRS16 e IFRIC12.

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). São ajustados também os efeitos do IFRS16 e do IFRIC12. Representa a geração de caixa própria e que poderá financiar as atividades da Companhia.



Fale com o RI

Relações com Investidores

Emílio Sanches *CEO*
Daniel Soraggi *CFO e DRI*

ri.estapar.com.br
ri@estapar.com.br

Imprensa

Patrícia Oliveira
Thayná Madruli

+55 (11) 3147-7490
+55 (11) 3147-7244
estapar@maquinacohnwolfe.com

Redes Sociais

