

## TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Português (com tradução simultânea)

Quinta-feira, 07 março de 2024

11h00 Horário de São Paulo

10h00 Horário de NY

[Clique aqui](#) para  
acessar o Webcast

Release de Resultados

# 4T23

ITAG B3

IGC-NM B3

IGC B3

**ALPK**  
B3 LISTED NM

 **ESTAPAR**

São Paulo,  
06 de Março  
de 2024

A Allpark Empreendimentos e Participações S.A. ("Estapar" ou "Companhia") (B3: "ALPK3") anuncia hoje os resultados do quarto trimestre de 2023 (4T23). 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 demonstrações 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 site da Companhia ([ri.estapar.com.br](http://ri.estapar.com.br)), assim como no portal da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

4T23: RECEITA LÍQUIDA



R\$ 365,4 MM

+21,7% vs. 4T22  
2023: R\$ 1,3 bilhão  
+21,9% vs 2022

4T23: LUCRO BRUTO CAIXA GERENCIAL



R\$ 97,3 MM  
26,6% Mg. Bruta

+46,7% vs. 4T22  
2023: R\$ 361,8 milhões e 26,7% de margem  
+37,3% vs. 2022

4T23: EBITDA GERENCIAL



R\$ 65,2 MM  
17,8% Mg. EBITDA Gerencial

+97,9% vs. 4T22  
2023: R\$ 247,6 milhões e 18,3% de margem  
+66,1% vs. 2022

4T23: CHURN



0,12%

-0,49 p.p. vs. 4T22  
2023: 0,47%  
-0,14 p.p. vs 2022

4T23: NOVOS NEGÓCIOS



28 inaugurações

Fechamos o ano com 697 operações em  
93 cidades de 18 estados

4T23: PLATAFORMAS DIGITAIS



16,5%

DA RECEITA TOTAL

## Mensagem da Administração

**O Melhor Ano da História.** Os resultados confirmam nosso foco na execução comercial e operacional, com disciplina financeira na alocação do capital. Ao final do ano, a Estapar alcançou a marca de 697 operações e 468,2 mil vagas. Inauguramos 88 operações no acumulado do ano, um recorde, e o Churn foi de 0,47%.

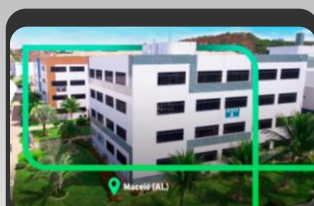
A Receita Líquida foi recorde pelo sexto trimestre consecutivo, com crescimento do Lucro Bruto Caixa e EBITDA e suas respectivas margens. O prejuízo líquido segue com tendência de reversão.

Alguns indicadores demonstram a solidez dos resultados:

- **Receita Líquida** R\$ 365,4 milhões, +21,7% vs 4T22 e R\$ 1,3 bilhão em 2023, +21,9% vs 2022.
- **Lucro Bruto Caixa** R\$ 97,3 milhões, +46,7% vs. 4T22 e R\$ 361,8 milhões em 2023, com margem de 26,7%.
- **EBITDA Gerencial** R\$ 65,2 milhões, +97,9% vs. 4T22 e R\$ 247,6 milhões em 2023, +66,9% vs 2022.
- **Margem EBITDA** 17,8% no 4T23, +6,9 p.p. vs. 4T22, e 18,3% em 2023, +4,9p.p. vs 2022.
- **Prejuízo Líquido** De R\$ 43,9 milhões no 4T22 para R\$ 8,8 milhões no 4T23, redução de 80% vs. 4T22.

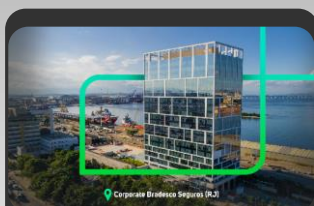
A redução do Prejuízo Líquido, além do já mencionado foco na execução, foi possível graças ao direcionamento estratégico de maior crescimento no segmento Alugadas e Administradas. Este segmento possui como característica menor alocação de capital, menor exposição aos riscos de demanda e alavancagem, menores prazos de payback. O segmento Alugadas e Administradas sempre foi relevante em nosso portfólio, o qual representava aproximadamente 48% do total de vagas até 2021. Atualmente, considerando o acumulado 12M23, este segmento representa 55,0% do nosso portfólio.

Ao final de Dez/23, a Dívida Líquida de R\$ 748,5 milhões foi administrada com redução do custo médio, aumento do duration e cronograma equilibrado de amortização.



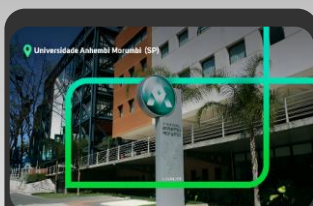
UNIMA/AFYA, AL

741 VAGAS



Corporate Bradesco Seguros, RJ

562 VAGAS



Anhembi Morumbi, SP

1.310 VAGAS



Atlas Office Park São Paulo - (SP)

1.293 VAGAS



Rochaverá Corporate Towers, SP

3.964 VAGAS



Itaquá Shopping, SP

985 VAGAS



Unifran, SP

450 VAGAS

28

novas operações no 4T23

88

novas operações em 2023

A plataforma digital da Estapar, composta pelos Apps Zul+, Zona Azul de São Paulo, além do website, representaram 16,5% da receita total. Destacamos o App Zul+, principal canal da nossa estratégia AutoTech, cuja receita apresentou crescimento de +99,9% vs. 2022, aproximadamente mil usuários mensais ativos (MAUs) e R\$ 240 milhões de TPV, um crescimento de 73,3% vs. 2022. Concluímos a integração da operação Zul+, e os clientes podem adquirir e ativar as nossas diversas Zona Azuis, podem pagar estacionamentos, contratar seguros, pagar suas taxas e multas veiculares de forma facilitada, solicitar Tag Zul para pedágios e estacionamentos, entre outros serviços. Acreditamos que o futuro da mobilidade será cada vez mais digital e pretendemos estar na vanguarda da digitalização no nosso setor. Como exemplo desse esforço, alcançamos a marca de 70% de digitalização nas Zonas Azuis e 69% das transações foram via App Zul+.

A Zletric, investida da Estapar que atua no mercado de recarga de veículos elétricos, possui a maior rede de eletropostos com mais de 700 estações distribuídas em 51 cidades e 14 estados do Brasil. Ao longo do ano, fechamos parceria para disponibilizar 14 pontos de carregamento rápido. A expansão da rede Zletric está representada na Receita Líquida de 2023 de R\$3,7 milhões, um crescimento de +611% em comparação com 2022.

Como parte das nossas iniciativas de transformação digital, firmamos parceria com a Adyen, evoluindo ainda mais a qualidade do atendimento aos nossos clientes por meio da unificação das plataformas de pagamento. Com essa parceria, já em andamento, teremos maior eficiência operacional e melhora na jornada de pagamentos com tecnologias que conectam o mundo físico e digital em uma experiência inovadora.

Conforme destacado na divulgação do 3T23, avançamos com a conclusão da matriz de materialidade, com aproximadamente 600 stakeholders consultados, que nos geraram insights para 8 temas materiais vinculados aos ODSs e Indicadores das Normas da GRI. A partir desses resultados, divulgaremos em breve nosso relatório e iremos focar no vínculo desses temas com a estratégia, gestão e transparência. Como exemplo, ao final do ano, tivemos +11% de pessoas 50+ em nossas operações e +55% de garagens 100% femininas.

Pelo 2º ano consecutivo conquistamos o selo GPTW, reconhecimento pelos nossos esforços no fortalecimento da marca empregadora e na retenção de talentos. Avançamos com as companhias de saúde e bem-estar e nos ciclos de desempenho para 97% da base operacional. Aliás, não poderíamos deixar de agradecer aos quase 6.000 colaboradores que, ao longo do ano, se uniram para alcançar os resultados apresentados hoje para o mercado.

Agradecemos também aos nossos acionistas, parceiros e clientes.

**Emílio Sanches** *Diretor-Presidente*

**Daniel Soraggi** *Diretor Financeiro e de Relações com Investidores*



## Indicadores Operacionais

No 4T23, inauguramos 28 operações, localizadas em 14 cidades, com destaque para os setores de Edifícios Comerciais, Instituições de Ensino, Shopping Center, Lazer, Aeroporto e Hospitais. Mantendo sua posição de liderança de mercado, com disciplina na alocação de capital e foco contínuo em lucratividade e rentabilidade do portfólio de ativos, em dezembro de 2023, a Companhia possuía 697 operações (+8,0% vs 2022) e 468,2 mil vagas (+6,4% vs. 2022). Conforme informado no trimestre anterior, segue em implantação o acordo firmado com a CCR para administração e operação de 11 aeroportos. Já estão em operação 5 contratos com 1.501 vagas.

**Alugadas e Administradas:** 12,6 mil vagas inauguradas ao longo do trimestre, com destaque para os setores de Edifícios Comerciais (5,2 mil vagas), Instituições de Ensino (3,8 mil vagas), Shopping Center (1,1 mil vagas), Lazer (750 vagas), Aeroportos (250 vagas) e Hospitais (185 vagas). A linha de negócios de garagens Alugadas e Administradas possui como característica a menor necessidade de CAPEX;

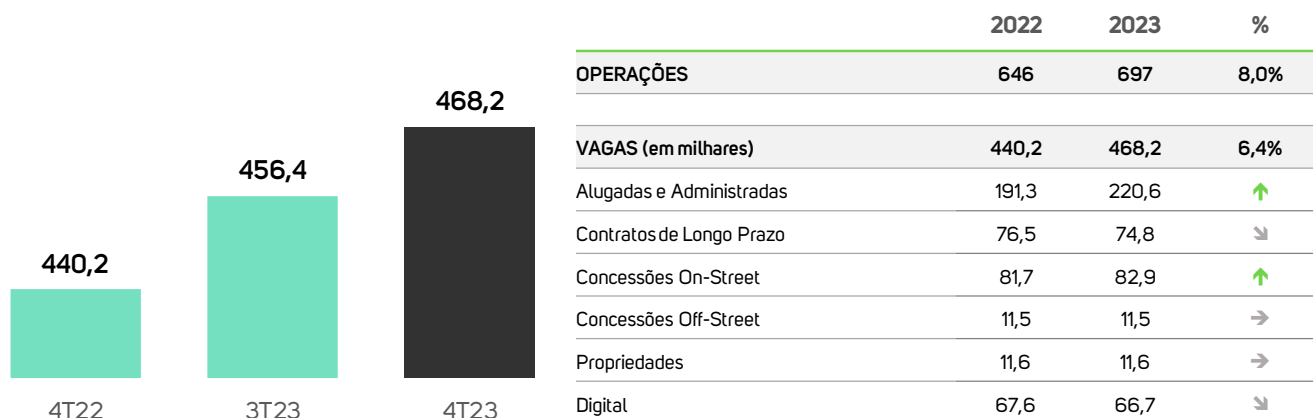
**Contratos de Longo Prazo:** no trimestre, não houve encerramento de contratos. Na comparação com o 4T22, a redução líquida de 1,7 mil vagas, se deve, principalmente, pelo encerramento de uma operação do segmento aeroportos. Também houve redução de vagas no setor do varejo, por meio de um acordo de encerramento antecipado de contrato, vantajoso economicamente para as partes.

**Concessões On-Street:** no trimestre, não houve encerramento de contratos. Na comparação com o 4T22, o crescimento líquido de 1,1 mil vagas, se deve ao início da vigência contratual da concessão da cidade de São João da Boa Vista/SP; e

**Concessões Off-Street:** no trimestre, não houve encerramento de contratos.

### Evolução de Operações e Vagas

(ao final do período, vagas em # mil)

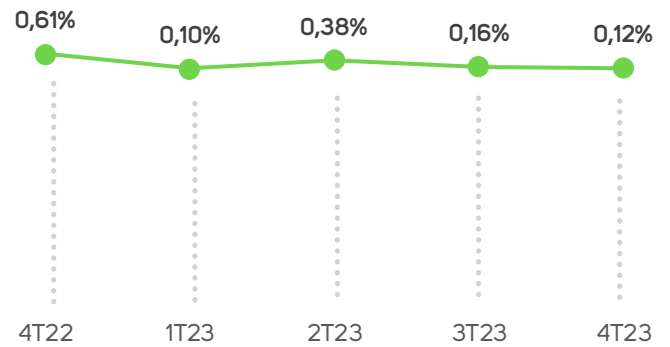


As operações da Estapar, ao final de 2023, estavam distribuídas em 93 municípios e 18 estados do Brasil. As operações da Estapar estavam diversificadas em mais de 20 setores da economia. O nosso negócio possui características essencialmente urbanas com operações estrategicamente posicionadas nos principais polos geradores de tráfego das principais cidades.

## Churn

(Lucro Bruto Caixa LTM de operações encerradas no período comparado ao Lucro Bruto Caixa LTM Total)

Ao final do 4T23, o Churn atingiu 0,12%, abaixo dos patamares históricos. A boa performance desse indicador se deve à atuação da área comercial nas renovações contratuais com foco em um portfólio de maior rentabilidade. Na comparação anual, o churn de 2023, de 0,47%, foi 0,14 p.p. menor vs 2022.



## Indicadores Financeiros

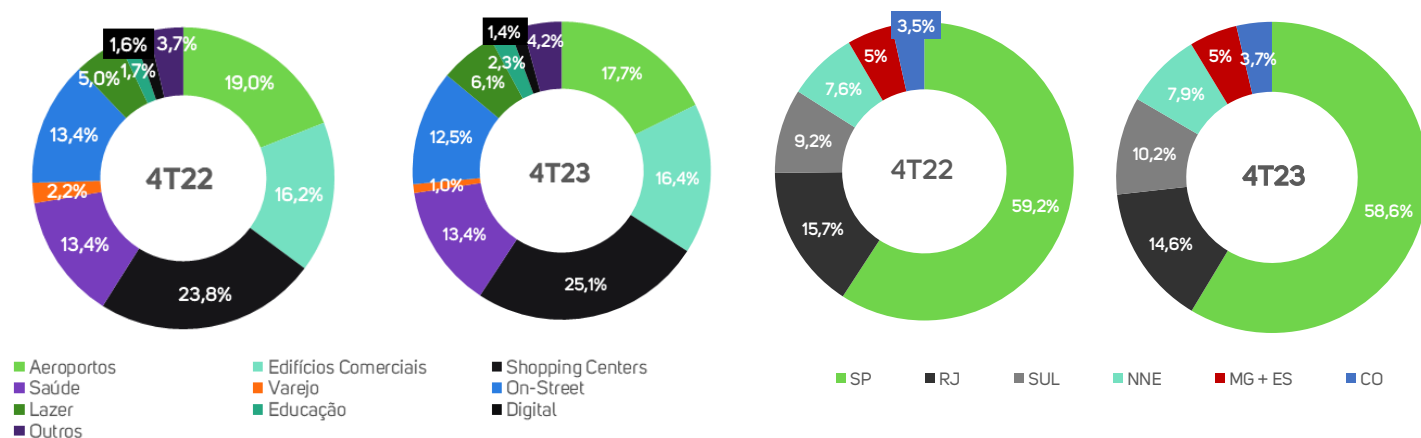
### Receita Líquida

em R\$ mil	4T22	4T23	Var.%	2022	2023	Var.%
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>300.250</b>	<b>365.403</b>	<b>21,7%</b>	<b>1.112.959</b>	<b>1.356.341</b>	<b>21,9%</b>
Alugadas e administradas	151.277	195.493	29,2%	552.152	705.046	27,7%
Contratos de Longo Prazo	67.316	77.631	15,3%	256.471	293.300	14,4%
Concessões On-Street	40.314	45.791	13,6%	159.043	179.515	12,9%
→ Zona Azul de São Paulo	30.695	33.720	9,9%	120.630	134.602	11,6%
→ Outras concessões On-Street	9.619	12.071	25,5%	38.413	44.914	16,9%
Concessões Off-Street	28.665	31.884	11,2%	106.085	123.685	16,6%
Propriedades	7.679	7.942	3,4%	29.132	31.169	7,0%
Digital	4.918	5.083	3,3%	9.789	19.573	99,9%
Outros	82	1.579	>200%	287	4.053	>200%

O recorde da Receita Líquida, pelo sexto trimestre consecutivo, é reflexo do crescimento no número de vagas, em comparação com o mesmo período do ano anterior. Cabe destacar o segmento Alugadas e Administradas, que apresentou crescimento de 29,2%, e maior crescimento nominal, na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. Os setores de Edifícios Comerciais, Instituições de Ensino, Shopping Center, Lazer, Aeroportos e Hospitais foram os destaques.

Continuamos observando a retomada do fluxo de veículos e atualização de preços, bem como a crescente demanda de serviços por meio das plataformas digitais. Ao final do 4T23 possuíamos mais de 10 milhões de usuários em nossas plataformas digitais que realizaram mais de 12,3 milhões de transações no trimestre e 47,9 milhões no ano, utilizando nossos produtos e serviços de reservas e pagamento de estacionamento, zonas azuis digitais, pagamento de impostos e multas veiculares, contratações de seguros, Tag, entre outros. As vendas do segmento Digital, realizadas no app Zul+, totalizaram R\$ 19,5 milhões em 2023.

### Receita Líquida por Setor e por Estado

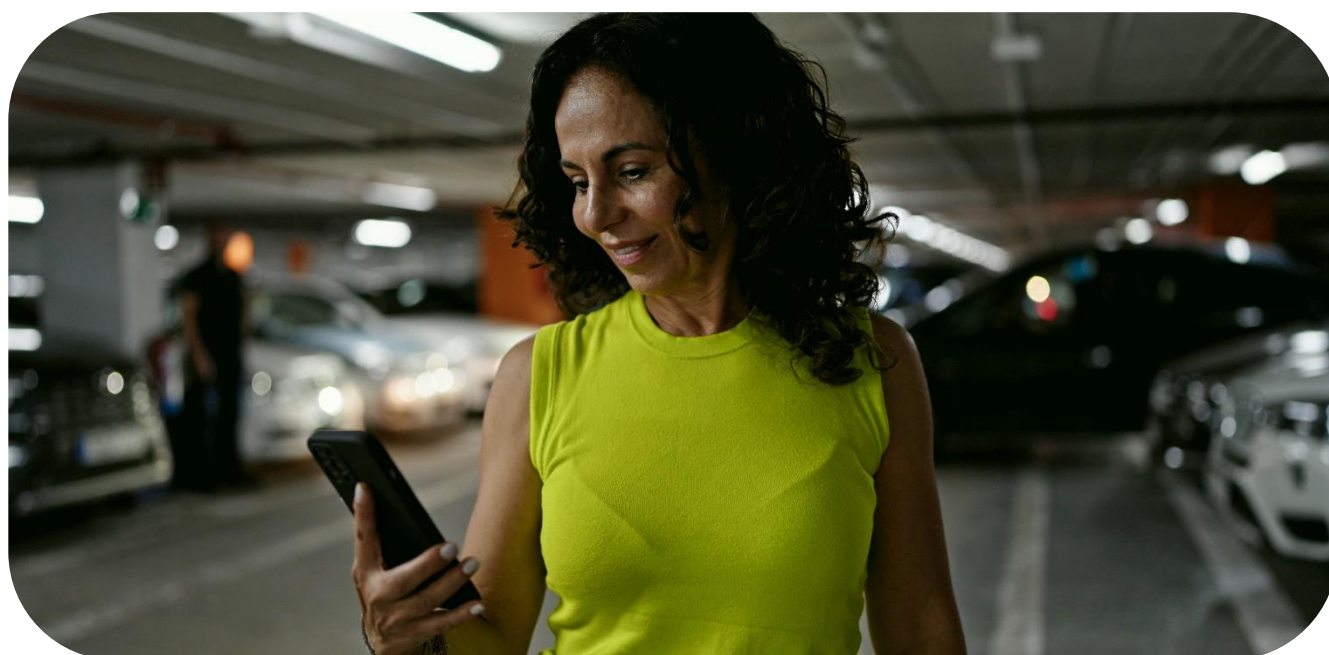


## Lucro Bruto Caixa e Margem Bruta

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	4T22	4T23	Var.%	2022 <sup>(1)</sup>	2023	Var.%
Alugadas e Administradas	26.404	36.568	38,5%	104.169	139.799	34,2%
Contratos de Longo Prazo	42.900	42.802	-0,2%	150.240	165.775	10,3%
Concessões On-Street	12.093	20.841	72,3%	47.759	62.349	30,5%
→ Zona Azul de São Paulo	8.637	15.938	84,5%	34.420	44.763	30,0%
→ Outras Concessões On-Street	3.456	4.903	41,9%	13.338	17.586	31,8%
Concessões Off-Street	4.779	3.627	-24,1%	12.753	26.517	107,9%
Propriedades	3.281	3.711	13,1%	13.478	15.492	14,9%
Outros	(23.100)	(10.172)	-56,0%	(64.767)	(48.104)	-25,7%
→ Digital	(2.086)	2.745	>200%	(2.949)	7.472	>200%
→ Demais	(21.014)	(12.917)	-38,5%	(61.818)	(55.576)	-10,1%
<b>LUCRO BRUTO CAIXA POR SEGMENTO</b>	<b>66.357</b>	<b>97.378</b>	<b>46,7%</b>	<b>263.624</b>	<b>361.827</b>	<b>37,3%</b>

em R\$ mil	4T22	4T23	Var.%	2022	2023	Var.%
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>300.250</b>	<b>365.403</b>	<b>21,7%</b>	<b>1.112.959</b>	<b>1.356.341</b>	<b>21,9%</b>
(-) Custo dos Serviços Prestados <small>incluindo depreciação operacional</small>	(237.378)	(248.603)	4,7%	(795.924)	(916.395)	15,1%
<b>LUCRO BRUTO CONTÁBIL</b>	<b>62.871</b>	<b>116.801</b>	<b>85,8%</b>	<b>317.035</b>	<b>439.946</b>	<b>38,8%</b>
Margem Bruta (%)	20,9%	32,0%	11,0 p.p.	28,5%	32,4%	4,0 p.p.
(-) Depreciação (Imobilizado)	7.653	8.298	8,4%	29.797	32.831	10,2%
(-) Depreciação (Direito de Uso)	11.308	16.134	42,7%	46.840	48.860	4,3%
<b>LUCRO BRUTO CAIXA IFRS</b>	<b>81.833</b>	<b>141.232</b>	<b>72,6%</b>	<b>393.672</b>	<b>521.639</b>	<b>32,5%</b>
(-) Impacto do IFRS 16 e IFRIC 12 <small>sobre o Custo dos Serviços Prestados</small>	15.475	43.854	183,4%	130.041	159.812	22,9%
<b>LUCRO BRUTO CAIXA</b>	<b>66.357</b>	<b>97.378</b>	<b>46,7%</b>	<b>263.624</b>	<b>361.827</b>	<b>37,3%</b>
Margem Bruta Caixa (%)	22,1%	26,6%	4,5 p.p.	23,7%	26,7%	3,0 p.p.

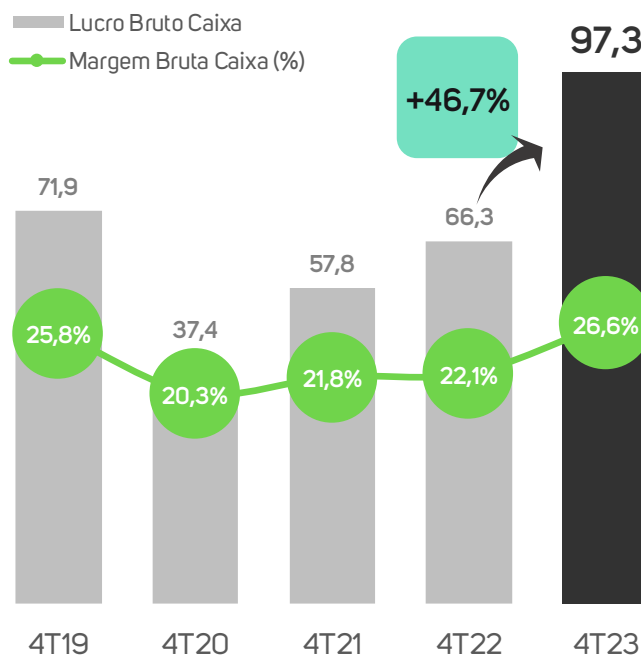


(1) Ajuste entre linhas nos segmentos de Contratos de Longo Prazo e Outros, no acumulado 2022, em função dos efeitos não-recorrentes no 4T22.



Os resultados alcançados no Lucro Bruto Caixa e na Margem Bruta do 4T23, 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 4T23 de 26,6%, cresceu 4,5 pontos percentuais em comparação com o 4T22, resultante do crescimento de Margem Bruta nos segmentos de Alugadas e Administradas, Contratos de Longo Prazo e Concessões On e Off-Street.

Os segmentos Concessões On e Off-Street 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 (DG&A)

A disciplina de caixa, ganhos de produtividade e eficiência, podem ser vistos pelas sucessivas reduções do percentual de Despesas Gerais e Administrativas em relação à Receita Líquida. No 4T23, a DG&A foi 1,1% menor se comparada com o 4T22, e a relação com a receita líquida reduziu 1,9 p.p.

Em R\$ mil	4T22	4T23	Var.%	2022	2023	Var.%
<b>DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS</b>	<b>29.996</b>	<b>29.677</b>	<b>-1,1%</b>	<b>107.239</b>	<b>114.052</b>	<b>6,4%</b>
% da Receita Líquida	10,0%	8,1%	-1,9 p.p.	9,6%	8,4%	-1,2 p.p.



## Outras Receitas (Despesas) Líquidas

No 4T23, as outras receitas (despesas) líquidas tiveram saldo negativo de R\$ 1,7 milhões, comparado ao saldo positivo de R\$ 21,5 milhões do 4T22. Esse resultado refere-se principalmente à apuração de distribuições de operações as quais a Estapar atua via Sociedades em Conta de Participação (“SCP”) e Consórcios. No 4T22, ocorreu a venda de propriedades para investimento, parcialmente reduzido por despesas com baixa de ativos, em linha com nosso foco em um portfólio de maior rentabilidade. Já em 2023, houve um acordo de encerramento antecipado de um contrato do setor varejista, vantajoso economicamente para as partes.

## Resultado de Equivalência Patrimonial

Os investimentos da Companhia em coligadas e *joint ventures* são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial. Em dezembro de 2023, o Resultado de Equivalência Patrimonial foi negativo em R\$ 59 mil, em comparação com o resultado negativo de R\$ 4,9 milhões de 2022.

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, cujo resultado foi positivo em R\$ 492 mil. Possuímos também participações minoritárias em 5 operações de estacionamentos Off-Street que tiveram resultado menor na comparação trimestral.

## Depreciação e Amortização

em R\$ mil	4T22	4T23	Var.%	2022	2023	Var.%
<b>DEPRECIÇÃO</b>	<b>(18.961)</b>	<b>(24.431)</b>	<b>28,8%</b>	<b>(76.637)</b>	<b>(81.691)</b>	<b>6,6%</b>
Depreciação operacional	(7.653)	(8.298)	8,4%	(29.797)	(32.831)	10,2%
Depreciação de Direito de Uso	(11.308)	(16.134)	42,7%	(46.840)	(48.860)	4,3%
<b>AMORTIZAÇÃO DE INTANGÍVEIS</b>	<b>(39.014)</b>	<b>(39.052)</b>	<b>0,1%</b>	<b>(154.005)</b>	<b>(157.009)</b>	<b>2,0%</b>
Zona Azul de São Paulo	(17.030)	(18.354)	7,8%	(68.109)	(73.151)	7,4%
→ Amortização de Outorga e outros investimentos	(10.182)	(11.061)	8,6%	(40.717)	(43.978)	8,0%
→ Amortização de Contratos de Concessão (IFRIC-12)	(6.848)	(7.293)	6,5%	(27.392)	(29.173)	6,5%
Amortização de Outros Intangíveis	(21.984)	(20.698)	-5,9%	(85.896)	(83.858)	-2,4%
<b>DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO TOTAL</b>	<b>(57.975)</b>	<b>(63.483)</b>	<b>9,5%</b>	<b>(230.642)</b>	<b>(238.702)</b>	<b>3,5%</b>

O total de Depreciação e Amortização do 4T23 cresceu 9,5% na comparação com o 4T22. Esse saldo 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.

**Depreciação:** crescimento de 28,8%, principalmente pelo aumento de 42,7% na Depreciação de Direito de Uso, em comparação com o 4T22, devido ao crescimento no número de novas operações.

**Amortização:** crescimento de 2,0% na comparação anual, basicamente pelo aumento da Amortização de Outorga e outros investimentos e Contratos de Concessão (IFRIC-12), ambas linhas relacionadas com a remensuração contábil do reajuste anual do contrato da Concessão da Zona Azul de São Paulo.

## Resultado Financeiro

em R\$ mil	4T22	4T23	Var.%	2022	2023	Var.%
<b>RECEITAS FINANCEIRAS</b>	<b>10.395</b>	<b>9.059</b>	<b>-12,9%</b>	<b>27.478</b>	<b>43.660</b>	<b>58,9%</b>
Receitas Financeiras com efeito caixa	10.253	5.888	-42,6%	27.135	28.312	4,3%
Receitas Financeiras sem efeito caixa	143	3.171	>200%	343	9.174	>200%
<b>DESPESAS FINANCEIRAS</b>	<b>(66.407)</b>	<b>(63.156)</b>	<b>-4,9%</b>	<b>(256.245)</b>	<b>(278.070)</b>	<b>8,5%</b>
Despesas Financeiras com efeito caixa	(62.104)	(62.564)	0,7%	(242.437)	(263.483)	8,7%
→ Juros sobre arrendamento	(14.023)	(13.720)	-2,2%	(58.095)	(54.631)	-6,0%
→ Ppto. ao Poder Concedente (IFRIC 12 com efeito caixa)	(11.263)	(11.488)	2,0%	(44.994)	(46.090)	2,4%
→ Juros Financeiros com efeito caixa	(36.818)	(37.356)	1,5%	(139.348)	(162.761)	16,8%
Despesas Financeiras sem impacto no caixa	(4.303)	(378)	-91,2%	(13.808)	(8.200)	-40,6%
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>(56.011)</b>	<b>(54.097)</b>	<b>-3,4%</b>	<b>(228.767)</b>	<b>(234.410)</b>	<b>2,5%</b>

O Resultado Financeiro do 4T23 melhorou 3,4%, na comparação com o 4T22. Na comparação dos 12M23, cabe lembrar que em Mar/23 a Companhia fez a emissão de um CRI no total de R\$ 300 milhões, cujo efeito se dá na linha de despesas financeiras com efeito caixa. As receitas e despesas financeiras sem efeito caixa, consideram linhas que não compõem o Fluxo de Caixa Operacional da Companhia como, por exemplo, variação cambial ativa e passiva, ajuste a valor justo de swap, ajuste a valor justo de opções e ajuste a valor presente.

## IR e CSLL

No 4T23, as despesas de IRPJ/CSLL totalizaram R\$ 1.128 mil, em comparação com R\$ 1.900 mil do 4T22. O crescimento dos impostos está em linha com os crescimentos da Receita Líquida e do Lucro Bruto Caixa, conforme anteriormente detalhado.

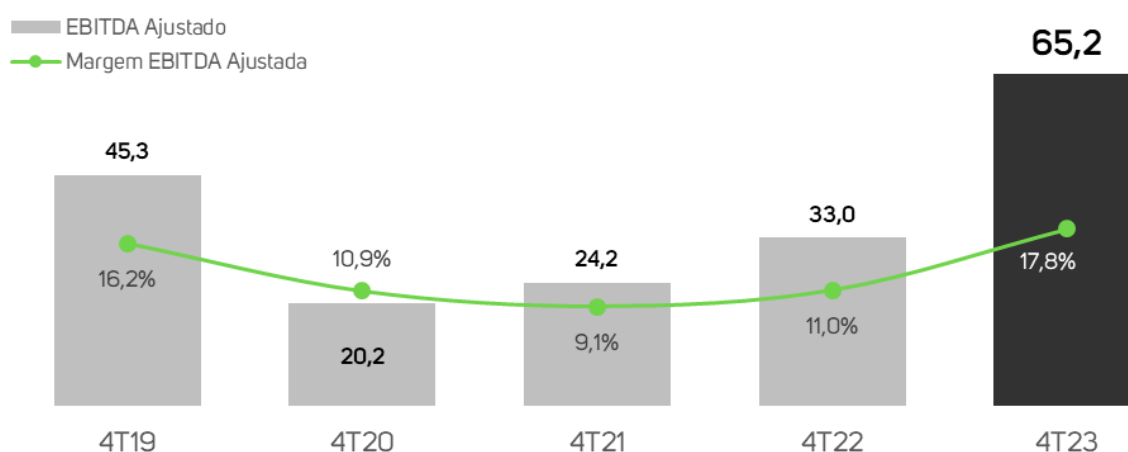
## Resultado Líquido

No 4T23, o Prejuízo Líquido Contábil de R\$ 8,9 milhões foi inferior ao Prejuízo de R\$ 44 milhões do 4T22. Na comparação anual, o prejuízo reduziu 56,8%, alcançando R\$ 68,0 milhões em 2023 vs R\$ 157,6 milhões de 2022. O crescimento da receita combinada com a alocação eficiente de capital para investimentos, controle do SG&A e redução da alavancagem, são os caminhos para a busca da lucratividade.

## EBITDA e Margem EBITDA

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, revogada pela Resolução CVM 156/22, 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.

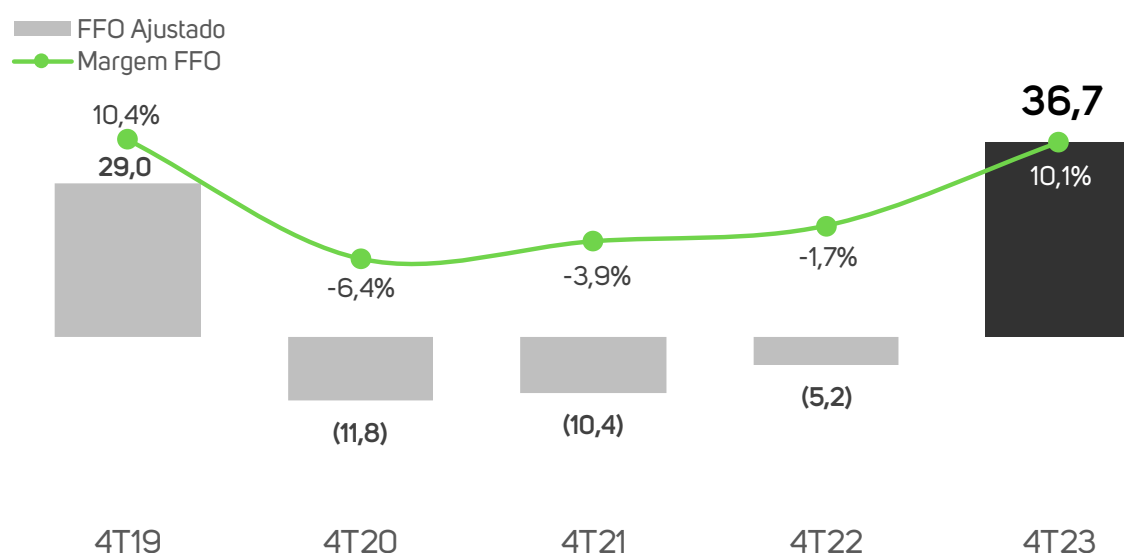
em R\$ mil	4T22	4T23	Var.%	2022	2023	Var.%
Prejuízo Líquido	(42.510)	(4.861)	-88,6%	(152.480)	(52.424)	-65,6%
(-) Resultado Financeiro	41.988	40.376	-3,8%	170.677	179.780	5,3%
(-) Imposto de Renda e CSLL	1.900	1.128	-40,7%	4.755	5.695	19,8%
(-) Depreciação e Amortização	46.665	43.850	-6,0%	183.800	175.713	-4,4%
<b>EBITDA</b>	<b>48.043</b>	<b>80.493</b>	<b>67,5%</b>	<b>206.751</b>	<b>308.765</b>	<b>49,3%</b>
Margem EBITDA (%)	16,0%	22,0%	6,0 p.p.	18,6%	22,8%	4,2 p.p.
(-) Efeitos Não-Recorrentes	(652)	-	n.a.	(652)	-	n.a.
(-) Efeitos da Adoção do IFRS 16 e IFRIC 12 sobre o EBITDA	(14.438)	(15.284)	5,9%	(57.752)	(61.136)	5,9%
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>32.954</b>	<b>65.209</b>	<b>97,9%</b>	<b>148.347</b>	<b>247.634</b>	<b>66,9%</b>
Margem EBITDA Ajustada (%)	11,0%	17,8%	6,9 p.p.	13,3%	18,3%	4,9 p.p.



## FFO Ajustado e Margem FFO

O FFO (*Funds From Operations*) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia, conciliada com suas demonstrações contábeis, 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.

em R\$ mil	4T22	4T23	Var.%	2022	2023	Var.%
Prejuízo Líquido	(43.989)	(8.875)	-79,8%	(157.684)	(68.080)	-56,8%
Resultado Financeiro FFO	(1.870)	1.571	-184,0%	(485)	11.330	>200%
Depreciação e Amortização	39.817	40.054	0,6%	156.408	160.667	2,7%
<b>FFO</b>	<b>(6.042)</b>	<b>32.751</b>	<b>&gt;200%</b>	<b>(1.762)</b>	<b>103.918</b>	<b>&gt;200%</b>
Margem FFO (%)	-2,0%	9,0%	11,0 p.p.	-0,2%	7,7%	7,8 p.p.
(-) Efeitos Não-Recorrentes	(652)	-	n.a.	(652)	-	n.a.
(-) Efeitos Não caixa da Adoção do IFRS 16 e IFRIC 12	1.479	4.014	171,4%	5.204	15.638	>200%
<b>FFO AJUSTADO</b>	<b>(5.215)</b>	<b>36.764</b>	<b>&gt;200%</b>	<b>2.790</b>	<b>119.556</b>	<b>&gt;200%</b>
Margem FFO Gerencial Ajustado (%)	-1,7%	10,1%	11,8 p.p.	0,3%	8,8%	8,6 p.p.



## Investimentos

em R\$ mil	4T22	4T23	Var.%	2022	2023	Var.%
<b>INVESTIMENTOS</b>	<b>32.027</b>	<b>32.866</b>	<b>2,6%</b>	<b>114.522</b>	<b>136.095</b>	<b>18,8%</b>
Alugadas e Administradas	7.222	21.299	194,9%	28.399	57.976	104,1%
Contratos de Longo Prazo	17.388	(3.632)	-120,9%	55.545	8.271	-85,1%
Concessões On-Street	1.310	2.066	57,7%	5.780	28.702	>200%
Concessões Off-Street	671	2.032	>200%	2.788	4.403	57,9%
Propriedades	102	737	>200%	524	1.929	268,1%
Outros	5.334	10.364	94,3%	21.486	34.814	62,0%
<b>INVESTIMENTOS EM INTANGÍVEL</b>	<b>21.478</b>	<b>15.939</b>	<b>-25,8%</b>	<b>79.236</b>	<b>87.018</b>	<b>9,8%</b>
<b>INVESTIMENTOS EM IMOBILIZADO</b>	<b>10.549</b>	<b>16.927</b>	<b>60,5%</b>	<b>35.286</b>	<b>49.077</b>	<b>39,1%</b>

Dos investimentos realizados no 4T23, destaca-se o desembolso para o segmento de Alugadas e Administradas, que totalizou R\$ 21,3 milhões, em linha com a estratégia e com os resultados apresentados em renovações e inaugurações, assim como os desembolsos que visam suportar o crescimento das plataformas digitais, agrupados no segmento de "Outros". Na linha de Contratos de Longo Prazo, no 4T23, foi realizada a reclassificação no valor de R\$ 4,6 milhões para a linha de contas a receber, resultado de uma repactuação comercial de um contrato, vantajosa para ambas as partes.

Em Concessões On-Street, na comparação anual, além do foco estratégico mencionado anteriormente, R\$ 22,3 milhões se referem à remensuração contratual da obrigação com o poder concedente da Zona Azul de São Paulo. Este incremento não representou desembolso de caixa em 2023. Além disso, conquistamos 2 concessões, ambas em São Paulo, nos municípios de São João da Boa Vista e Araraquara.

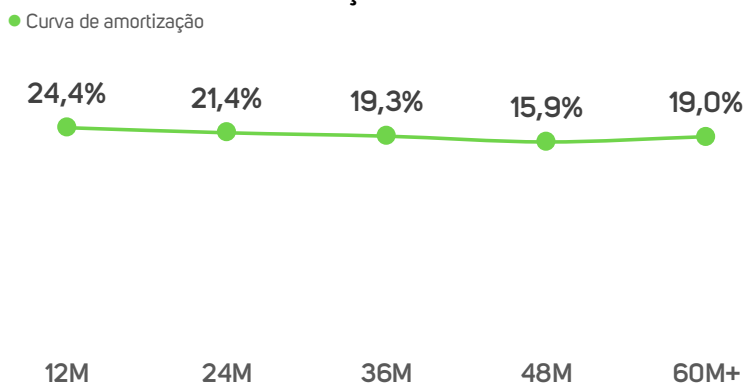
## Endividamento

A Dívida Líquida, considerando Outras Obrigações (Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos e Parcelamentos Fiscais), e descontando Caixa e Equivalentes de Caixa totalizou R\$ 748,5 milhões ao final do ano. Cabe destacar a redução do custo médio e o aumento do duration da dívida.

em R\$ milhões	DEZ/22	SET/23	DEZ/23
Debêntures e CRI	520,0	703,1	695,3
Empréstimos Bancários	359,3	274,2	253,0
Custos de Captação	(8,4)	(20,1)	(19,3)
<b>DÍVIDA BANCÁRIA TOTAL</b>	<b>870,7</b>	<b>957,2</b>	<b>929,1</b>
(+) Outras Obrigações	11,2	10,4	9,2
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(137,4)	(231,2)	(189,5)
<b>DÍVIDA LÍQUIDA</b>	<b>744,5</b>	<b>736,4</b>	<b>748,5</b>
Custo Médio (Spread CDI + Equivalente)	3,54%	2,81%	2,81%

- **Duration da dívida:** crescimento de 1,6 anos em Dez/22 para 2,2 anos em Dez/23.
- **Custo Spread CDI+:** redução de 0,73 p.p. em Dez/23 vs Dez/22.

### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO Dez/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	4T22	4T23	Var. %
<b>Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(42.091)</b>	<b>(7.766)</b>	<b>-81,5%</b>
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa	95.792	94.442	-1,4%
Varição em ativos e Passivos	12.752	(14.858)	>200%
<b>Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais</b>	<b>66.453</b>	<b>66.649</b>	<b>0,3%</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos</b>	<b>16.239</b>	<b>(42.869)</b>	<b>&gt;200%</b>
Aquisição de Imobilizado	(10.751)	(16.927)	57,4%
Venda de propriedade para investimento	43.000	-	n.a.
Dividendos Recebidos	217	236	8,8%
Aquisição de Intangível	(15.994)	(26.178)	63,7%
Aumento de Capital em Investidas	(234)	-	n.a.
Combinação de Negócios, líquido	1	-	n.a.
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos</b>	<b>(63.623)</b>	<b>(65.406)</b>	<b>2,8%</b>
Ações em Tesouraria	-	(2.775)	n.a.
Pagamentos de Principal de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(40.539)	(39.523)	-2,5%
Juros Pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(23.084)	(23.108)	0,1%
<b>Aumento (Redução) Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>19.069</b>	<b>(41.626)</b>	<b>&gt;200%</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período</b>	<b>118.344</b>	<b>231.150</b>	<b>95,3%</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período</b>	<b>137.413</b>	<b>189.524</b>	<b>37,9%</b>

### FLUXO DE CAIXA GERENCIAL

Consolidado em R\$ milhões

■ Caixa e equivalentes de caixa



## Anexos

### Balanço Patrimonial | Ativo

ATIVO em R\$ mil		
ATIVO CIRCULANTE	31/12/2022	31/12/2023
Caixa e equivalentes de caixa	137.413	189.524
Contas a receber	67.600	92.712
Impostos e contribuições a recuperar	42.044	37.868
Despesas antecipadas	6.280	7.444
Adiantamentos a fornecedores	1.476	2.113
Adiantamentos a funcionários	1.087	1.300
Adiantamentos de alugueis	839	502
Partes relacionadas	4.864	1.307
Instrumentos financeiros derivativos	3.566	805
Outros créditos	9.691	5.123
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>274.860</b>	<b>338.698</b>
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>		
Contas a receber	574	458
Impostos e contribuições a recuperar	21.410	17.761
Partes relacionadas	29.731	17.488
Títulos e valores mobiliários restritos	29.511	7.231
Depósitos judiciais	12.752	7.340
Despesas antecipadas	1.791	2.306
Outros créditos	1.129	8.441
Investimentos	10.053	9.103
Imobilizado	220.787	238.495
Direito de uso	387.337	369.487
Intangível	1.574.071	1.498.284
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>2.289.146</b>	<b>2.176.394</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>2.564.006</b>	<b>2.515.092</b>

## Balanço Patrimonial | Passivo

PASSIVO CIRCULANTE	31/12/2022 (Reapresentado)	31/12/2023
Empréstimos, financiamentos e debêntures	452.683	222.914
Instrumentos financeiros derivativos	2.608	1.501
Fornecedores	139.978	144.548
Passivo de arrendamento	103.780	105.236
Obrigações com o poder concedente	84.646	73.055
Contas a pagar por aquisição de investimentos	997	1.997
Obrigações trabalhistas	31.858	35.832
Obrigações tributárias	17.429	19.999
Parcelamentos fiscais	966	892
Adiantamentos de clientes	29.891	38.167
Partes relacionadas	23	47
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>899.120</b>	<b>684.318</b>
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>		
Empréstimos, financiamentos e debêntures	418.034	705.948
Passivo de arrendamento	395.570	377.874
Fornecedores	5.838	5.032
Obrigações com o poder concedente	319.585	323.421
Contas a pagar por aquisição de investimentos	1.997	-
Parcelamentos fiscais	7.206	6.269
Partes relacionadas	811	650
Provisão para demandas judiciais	38.115	16.480
Outros débitos	20.742	20.824
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>1.207.898</b>	<b>1.456.498</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>2.107.018</b>	<b>2.140.816</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
Capital social	635.240	645.630
Reserva de capital	798.838	768.336
Prejuízos acumulados	(988.162)	(1.046.652)
<b>Total do patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>	<b>445.916</b>	<b>367.314</b>
Participação de não controladores	11.072	6.962
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>456.988</b>	<b>374.276</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>2.564.006</b>	<b>2.515.092</b>



## Demonstração do Resultado do Exercício

em R\$ mil	4T22	4T23	Var.%	2022	2023	Var.%
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>300.250</b>	<b>365.403</b>	<b>21,7%</b>	<b>1.112.959</b>	<b>1.356.341</b>	<b>21,9%</b>
Custos dos Serviços Prestados	(237.378)	(248.603)	4,7%	(795.925)	(916.395)	15,1%
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>62.871</b>	<b>116.801</b>	<b>85,8%</b>	<b>317.034</b>	<b>439.946</b>	<b>38,8%</b>
Margem Bruta (%)	20,9%	32,0%	11,0 p.p.	28,5%	32,4%	4,0 p.p.
<b>DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS</b>	<b>(29.996)</b>	<b>(29.677)</b>	<b>-1,1%</b>	<b>(107.239)</b>	<b>(114.052)</b>	<b>6,4%</b>
% da Receita Líquida	10,0%	8,1%	-1,9 p.p.	9,6%	8,4%	-1,2 p.p.
Amortização de Intangíveis	(39.014)	(39.052)	0,1%	(154.005)	(157.009)	2,0%
Equivalência Patrimonial	(1.501)	(145)	-90,3%	(4.920)	(59)	-98,8%
Outras Receitas (Despesas) Líquidas	21.562	(1.765)	-108,2%	24.966	3.199	-87,2%
<b>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>13.922</b>	<b>48.315</b>	<b>&gt;200%</b>	<b>75.836</b>	<b>172.025</b>	<b>126,8%</b>
Receitas Financeiras	10.395	9.059	-12,9%	27.478	43.660	58,9%
Despesas Financeiras	(66.407)	(63.156)	-4,9%	(256.245)	(278.070)	8,5%
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>(56.011)</b>	<b>(54.097)</b>	<b>-3,4%</b>	<b>(228.767)</b>	<b>(234.410)</b>	<b>2,5%</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre Lucro Líquido	(1.900)	(1.128)	-40,6%	(4.755)	(5.695)	19,8%
<b>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	<b>(43.990)</b>	<b>(9.064)</b>	<b>-79,4%</b>	<b>(157.686)</b>	<b>(68.080)</b>	<b>-56,8%</b>

## Demonstração dos Fluxos de Caixa

em R\$ mil	31/12/2022	31/12/2023
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(152.931)</b>	<b>(62.385)</b>
<b>Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa:</b>		
Depreciações e amortizações	183.800	189.840
Depreciação do ativo de direito de uso	51.112	48.860
Baixa de ativo imobilizado e intangíveis	5.016	7.667
Ganho na venda de propriedade para investimento	(29.844)	-
Ganho (Perda) Direito de uso / Passivo de arrendamento	(2.575)	(39)
Provisão / (Reversão) para demandas judiciais	3.168	(21.635)
Provisão para bônus	12.612	15.016
Resultado de equivalência patrimonial	4.920	59
Marcação a mercado de derivativos	(5.194)	1.654
Redução passivo de arrendamento - expediente prático CVM 859	(2.058)	-
Provisão para perdas de crédito esperadas	(1.334)	-
Participação de não controlador em função de combinação de negócios	3.858	-
Baixa de contas a receber de alugueis	16.083	-
Juros provisionados	242.269	259.044
<b>(Aumento) redução nos ativos e passivos:</b>		
Contas a receber	(8.626)	(20.305)
Impostos e contribuições a recuperar	8.318	7.825
Despesas antecipadas	2.534	(1.679)
Adiantamento a fornecedores	697	(637)
Adiantamento a funcionários	(206)	(213)
Adiantamento de alugueis	(508)	(163)
Depósitos judiciais	(457)	(1.230)
Outros créditos	27.814	16.365
Fornecedores	15.115	3.032
Obrigações trabalhistas	4.194	3.974
Obrigações tributárias	(969)	2.570
Parcelamentos fiscais	7.525	(1.019)
Adiantamento de clientes	4.725	8.276
Outros débitos	11.557	(9.202)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4.755)	(5.695)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>395.860</b>	<b>439.980</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimentos:</b>		
Aquisição de imobilizado	(35.286)	(49.077)
Venda de propriedade para investimento	43.000	-
Dividendos e juros sobre capital próprio recebidos	860	891
Resgate (aplicação) em títulos restritos, líquidos	(4.050)	24.998
Pagamento por combinação de negócios	(2.412)	(997)
Caixa adquirido de combinação de negócios	2.964	-
Aquisição de intangível	(79.236)	(66.493)
Aumento de capital em investidas	(234)	-
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>	<b>(74.394)</b>	<b>(90.678)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos:</b>		
Ações em tesouraria	(529)	(4.691)
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	453.792	445.444
Pagamentos de principal e comissões de empréstimos, financiamentos e debêntures	(464.084)	(386.325)
Pagamento de principal e juros sobre arrendamentos	(102.937)	(106.621)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	(106.292)	(149.410)
Dividendos pagos	(2.653)	(9.941)
Liquidação de instrumentos financeiros derivativos	-	(2.125)
Parcelas variáveis das outorgas renegociadas	-	1.680
Pagamento ao poder concedente	(57.750)	(85.202)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos</b>	<b>(280.453)</b>	<b>(297.191)</b>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>41.013</b>	<b>52.111</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	<b>96.400</b>	<b>137.413</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<b>137.413</b>	<b>189.524</b>



# Fale com o RI

## Relações com Investidores

---

Emílio Sanches *CEO*

Daniel Soraggi *CFO e DRI*

Rafael S. Mingone *Gerente de Finanças e RI*

Larissa Boness *Analista de RI*

[ri.estapar.com.br](http://ri.estapar.com.br)

[ri@estapar.com.br](mailto:ri@estapar.com.br)

+5511 2161-8099

## Imprensa

---

Thayná Madruli

Alessio Venturelli

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

## Redes Sociais

---

