



3T22

Release de Resultados

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Português (com Tradução simultânea)

Quinta-feira, 10 de novembro de 2022

11h00 (horário de São Paulo) 09h00 (horário de NY)

TELEFONES DE CONEXÃO

BR |+55 11 4090-1621 | +55 11 4210-1803

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

Código de Acesso: Estapar

[Clique aqui](#) para acessar o Webcast

SÃO PAULO, 9 DE NOVEMBRO DE 2022

A Allpark Empreendimentos e Participações S.A. ("Estapar" ou "Companhia" (B3: "ALPK3") anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2022 (3T22). As informações financeiras trimestrais e acumuladas apresentadas neste relatório estão em milhares de Reais (R\$ mil). 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 RECORDE

R\$295,0 M

+29,0% vs 3T21 por meio de crescimento orgânico

LUCRO BRUTO CAIXA⁽¹⁾

+60,9%

no 3T22 vs 3T21, resultante de otimização de custos fixos e rentabilidade do portfólio

MARGEM EBITDA⁽¹⁾

15,6%

de 8,1% (3T21) para 15,6% (3T22), com tendência de crescimento devido a forte alavancagem operacional

ESTRUTURA DE CAPITAL

R\$363,8 M

de dívidas financeiras renegociadas para o longo prazo

REDUÇÃO DA ALAVANCAGEM

-75,9%

redução da Dívida Líquida / EBITDA⁽¹⁾ de 22,9x (3T21) para 5,5x (3T22)

PLATAFORMAS DIGITAIS

16,2% da Receita total

Crescimento de +3,9 p.p. vs 3T21

(1) Gerencial: Pré-IFRS 16 e Pré-IFRIC 12

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O terceiro trimestre foi marcado por mais um recorde da Estapar, o qual totalizamos uma Receita Líquida de R\$295,0 milhões (+29,0% vs 3T21), um indicador de que superou todos os patamares históricos de faturamento da Companhia. Ainda que tenhamos atingido tal resultado, observamos espaço para mais crescimento nos próximos trimestres com a recuperação do fluxo de veículos pós-COVID que continua em evolução constante.

Adicionalmente, a Companhia tem diversas operações em fase de maturação em seu portfólio, com destaque para a Concessão da Zona Azul de São Paulo que vem crescendo vigorosamente a cada trimestre, totalizando R\$31,6 milhões de Receita Líquida no 3T22 (+42,4% vs 3T21).

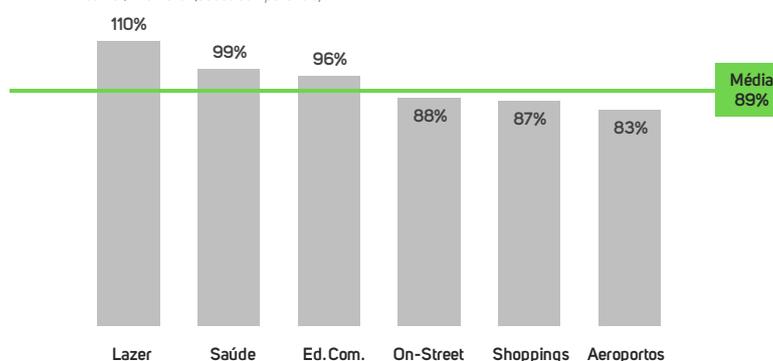
RECEITA LÍQUIDA

em R\$ milhões



FLUXO DE VEÍCULOS NOS ESTACIONAMENTOS

como % vs 2019 (bases comparáveis)



Com a aquisição da Zul Digital, as plataformas digitais da Estapar e da Zul Digital seguem avançando no processo de integração, consolidando o avanço de novos produtos e serviços que passam a ser adicionados e ofertados às plataformas digitais existentes da Estapar. Nossa base de usuários cadastrados superou a marca de 5 milhões, e as transações em plataformas digitais atingiram 10,3 milhões. No 3T22 as receitas via plataformas digitais representaram 16,2% da receita total, um crescimento de 69,9% em comparação com o período anterior.

Destacamos também avanços em nossos indicadores de rentabilidade no 3T22, com margens estruturalmente melhores e em tendência de evolução:

- **Crescimento de +60,9% no Lucro Bruto Caixa**, totalizando R\$ 73,7 milhões no 3T22, superior aos níveis pré-pandemia;
- **Margem EBITDA Ajustada de 15,6%**, +7,6 p.p. vs 3T21, em trajetória de crescimento;
- **FFO Ajustado de R\$10,1 milhões**, reafirmando o foco em lucratividade e geração de caixa;
- **Redução do Prejuízo Líquido em 29,4%** vs 3T21, em tendência de evolução;

Monitoramos constantemente estruturas e processos buscando otimização dos custos fixos e eficiência operacional e administrativa. Dessa maneira, esperamos avançar cada vez mais em nossos indicadores de rentabilidade, aliados à nossa reconhecida disciplina financeira.

Buscamos continuamente equilibrar a estrutura de capital da Companhia e temos obtido ótimos resultados em renegociações com nossos credores financeiros. Mais de R\$ 360 milhões em dívidas financeiras foram renegociados para o longo prazo em condições de mercado somente neste trimestre. Temos convicção que com as melhoras dos indicadores operacionais e financeiros trimestre após trimestre, aliada ao sólido relacionamento com mercado nos permitirá seguir reavaliando o perfil da dívida da Companhia, com foco na redução dos custos.

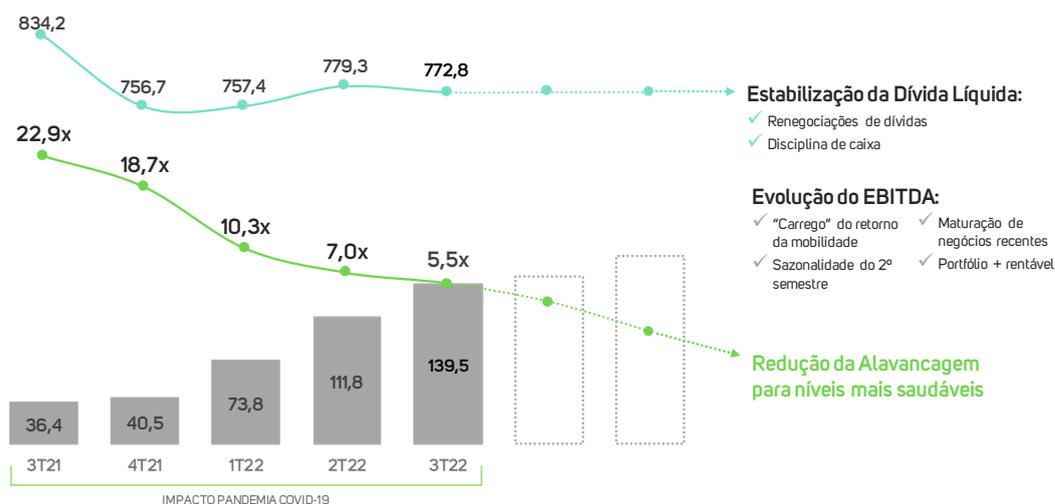
A Dívida Líquida da Companhia totalizou **R\$772,8 milhões** no trimestre, uma redução R\$61,4 milhões. Mais importante que a redução da Dívida Líquida, tivemos uma nova forte **redução de 75,9%** no indicador de alavancagem financeira **Dívida Líquida / EBITDA**, que passou de **22,9x (3T21)** para **5,5x (3T22)**.

Ainda planejamos uma melhora importante em nossa alavancagem financeira nos próximos trimestres, com disciplina na estabilização da Dívida Líquida aliada à evolução das receitas e consequente evolução do EBITDA, esperamos uma redução natural da alavancagem financeira da Estapar para níveis cada vez mais saudáveis.

Reequilíbrio da Alavancagem Financeira

Demonstração gráfica, em R\$ milhões

● Dívida Líquida
● Dívida Líquida / EBITDA Gerencial LTM
■ EBITDA Gerencial LTM



Eletromobilidade

Como já anunciado em Fato Relevante, a Companhia, por meio de sua subsidiária Ecovagas Carregadores Elétricos Ltda. ("Ecovagas") assinou acordo de associação e de investimentos com a Zletric Comercial Eletroeletrônica S.A. ("Zletric"). A combinação entre as marcas Ecovagas e Zletric vai consolidar a maior rede de recarga elétrica do país, proporcionando um crescimento de mais de 2x da rede instalada das companhias combinadas.

No 3T22 a Zletric anunciou lançamento da Rota Sul, primeira rede privada de eletropostos com carregadores rápidos interligando capitais e importantes cidades da Região Sul. A Rota Sul já está em implementação e com nove pontos no total, oferecendo soluções de recarga com conveniência e segurança nas rodovias, consolidando mais um movimento que comprova o desenvolvimento e o posicionamento da Estapar no mercado de da eletromobilidade.

Gostaríamos de agradecer especialmente a todos os colaboradores, clientes, usuários, parceiros e acionistas da Estapar.

A Administração

INDICADORES OPERACIONAIS

No 3T22, 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. Esses resultados são demonstrados pelo crescimento das receitas, atingindo recorde histórico no 3T22, crescimento do Lucro Bruto Caixa e Margem Bruta no período.

Em 30 de setembro de 2022, o portfólio da Companhia totalizou 441.601 vagas (+13,1% vs. 3T21). 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: aumento líquido de 8,0 mil vagas, a partir de inaugurações de 11 operações realizadas, com destaque para Shopping Centers (+4,4 mil vagas), Centros Comerciais (+3,8 mil vagas) e Hospitais (+2,4 mil vagas). A linha de negócios de garagens alugadas e administradas conta com baixa necessidade de alocação de capital e temos obtido elevadas taxas de retorno;

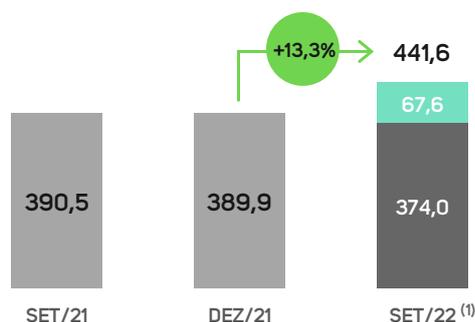
Contratos de Longo Prazo: no 3T22 inauguramos a quarta operação do acordo firmado com a CCR (as 7 operações adicionais, de um total de 11 que se tornarão totalmente operacionais ao longo dos próximos meses, conforme programado nos contratos). O período também foi impactado por encerramento de uma operação em aeroporto em São Paulo/SP. Por fim, houve também a redução de vagas em operações de varejo que não provocam alteração do valor global econômico dos contratos envolvidos na redução, portanto não há Churn neste último caso;

Concessões On-Street: período impactado pelo vencimento de prazo contratual de 6 concessões (não acarreta em churn);

Concessões Off-Street: encerramento de concessão em Florianópolis/SC e encerramento de um aeroporto no Rio de Janeiro/RJ.

EVOLUÇÃO DE VAGAS

de vagas no final do período (mil vagas)



	3T21	3T22	%
OPERAÇÕES⁽¹⁾	650	646	-0,6%
VAGAS	390,5	441,6	+13,1%
Alugadas e Administradas	179,5	187,6	↑
Contratos de Longo Prazo	97,7	80,4	↘
Concessões On-Street	87,8	81,8	↘
Concessões Off-Street	13,8	12,6	↘
Propriedades	11,6	11,6	→
Outros ⁽²⁾	-	67,6	↑

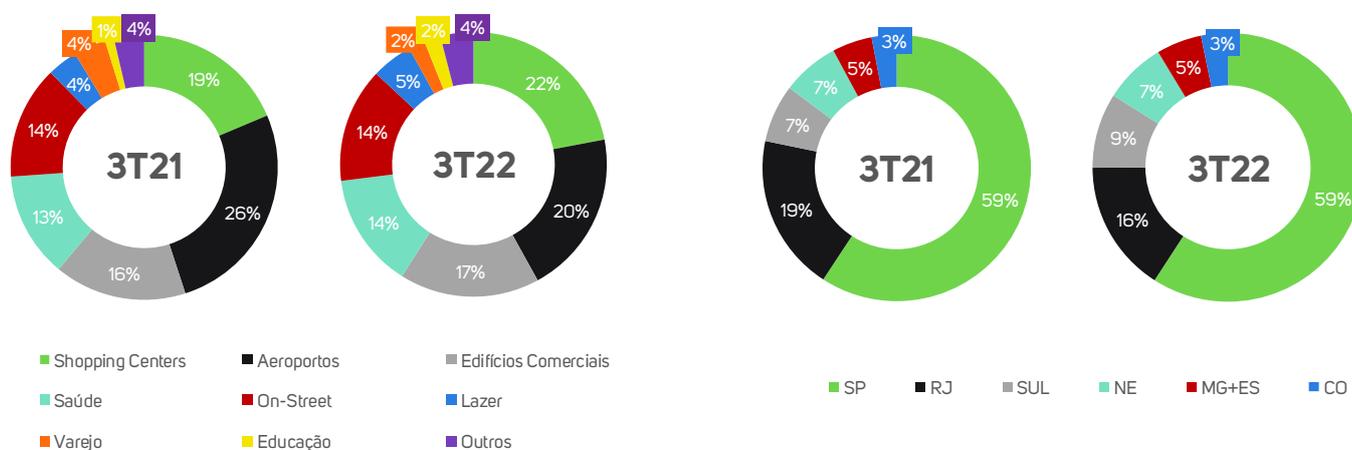
(1) Não considera aproximadamente 3,6 mil vagas contratadas dos Aeroportos CCR, que entrarão em operação conforme cronograma

(2) As 67,6 mil referem-se as vagas de credenciamento Zona Azul de 8 cidades da Zul (Curitiba/PR, BH/MG, Fortaleza/CE, Salvador/BA, entre outros)

A Receita Líquida da Companhia é distribuída e diversificada nos principais setores da economia, sendo as operações do segmento Off-Street mais representativas: Shopping Centers (22%), Aeroportos (20%), Edifícios Comerciais (17%), Saúde – Hospitais e Centros Médicos (14%). O segmento On-Street representou 14,0% da receita líquida total, considerando que a concessão da Zona Azul de São Paulo ainda está em período de maturação da operação, a representatividade deste segmento deverá continuar crescendo nos próximos trimestres.

A Estapar está presente nas principais regiões do país, num total de 77 cidades, em 16 estados. O nosso negócio possui características essencialmente urbanas e nossas operações estão localizadas nos principais polos geradores de tráfego do país. No trimestre, 59% da Receita Líquida foi proveniente do estado de São Paulo, 16% do estado do Rio de Janeiro e 16% das regiões Sul e Nordeste, e o restante nos demais estados da região Sudeste e Centro-Oeste do país.

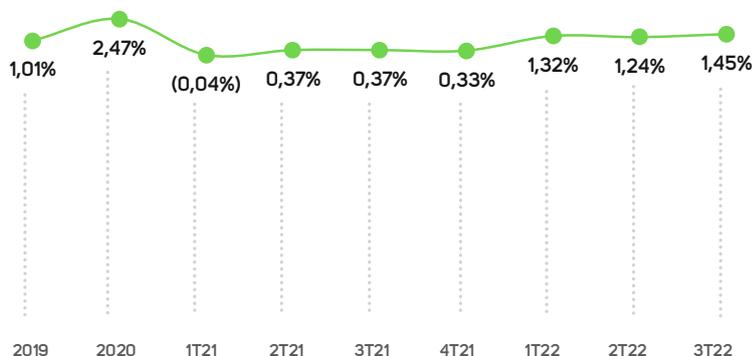
Receita líquida por Setor e por Estado



Churn

Ao final 3T22, o Churn atingiu 1,45%, em linha com patamares históricos da Companhia. Nesse trimestre o churn foi mais concentrado nos segmentos de Concessões de Longo Prazo e Alugadas e Administradas. Ressaltamos que a Companhia monitora constantemente novas oportunidades de negócio e segue renovando o portfólio de operações em todos os segmentos em que atua.

Evolução do Churn¹



¹ Churn = Lucro Bruto Caixa LTM de operações encerradas no período comparada ao Lucro Bruto Caixa LTM Total.

INDICADORES FINANCEIROS

Receita Líquida

em R\$ mil	3T21	3T22	Var.%	9M21	9M22	Var.%
Receita Líquida	228.674	295.019	29,0%	569.784	812.709	42,6%
Alugadas e administradas	100.211	148.226	47,9%	251.426	400.384	59,2%
Contratos de Longo Prazo	66.719	64.398	-3,5%	174.413	189.180	8,5%
Concessões On-Street	31.465	41.319	31,3%	74.903	118.633	58,4%
→ Zona Azul de São Paulo	22.183	31.653	42,7%	51.119	89.478	75,0%
→ Outras concessões On-Street	9.282	9.666	4,1%	23.784	29.155	22,6%
Concessões Off-Street	21.443	30.167	40,7%	49.236	77.359	57,1%
Propriedades	5.856	7.665	30,9%	15.615	21.436	37,3%
Outros	2.980	3.244	8,9%	4.192	5.717	36,4%

O faturamento líquido no 3T22 atingiu um recorde histórico no patamar de receita da Companhia, totalizando R\$295,0 milhões no período e consolidando a superação dos níveis pré-pandemia. Esse resultado é decorrente de uma conjunção de fatores, como a retomada do fluxo de veículos em nossas operações, a atualização de tarifas, a oferta de novos produtos nas plataformas digitais, assim como pela maturação de novos negócios, principalmente a Concessão da Zona Azul de São Paulo. Destacamos o crescimento de R\$48,0 milhões (+47,9% vs 3T21) na Receita Líquida do segmento de Alugadas e Administradas, advindos principalmente dos segmentos de Shopping Centers, Edifícios Comerciais e Saúde. No segmento de Contratos de Longo Prazo, apesar da leve diminuição de receita no trimestre, tivemos forte crescimento no Lucro Bruto Caixa e Margem Bruta no período.

Com a aquisição da Zul Digital, passamos a oferecer novos produtos e serviços mobile em nosso App Zul+, como pagamento e parcelamento de IPVA, credenciamento Zona Azul, despachante, seguros, combustível, crédito pessoal e venda de automóveis, demonstrados na linha Outros que totalizou R\$ 3,2 milhões, com crescimento de 8,9% no trimestre. As receitas via plataformas digitais (website Estapar, App Vaga Inteligente, App Zona Azul de SP e App Zul+) representaram 16,2% do total da Receita Total do 3T22, um avanço de +3,9 p.p. em comparação com o mesmo período de 2021.

Lucro Bruto Caixa

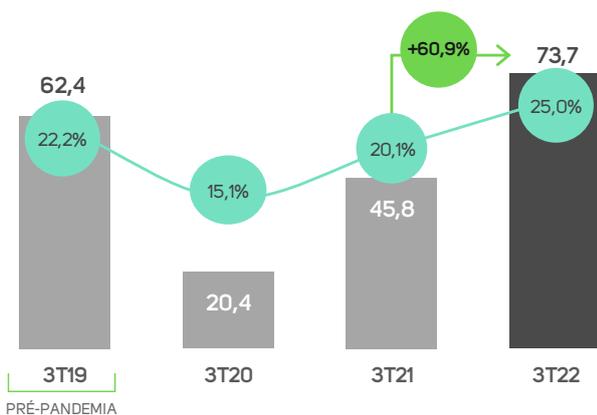
em R\$ mil	3T21	3T22	Var.%	9M21	9M22	Var.%
Receita Líquida	228.674	295.019	29,0%	569.784	812.709	42,6%
(-) Custo dos Serviços Prestados (incluindo depreciação operacional)	(166.399)	(202.110)	21,5%	(430.455)	(558.616)	29,8%
Lucro Bruto Contábil	62.275	92.909	49,2%	139.329	254.093	82,4%
Margem Bruta (%)	27,2%	31,5%	4,3 p.p.	24,5%	31,3%	6,8 p.p.
(-) Depreciação (Imobilizado)	7.611	7.372	-3,1%	22.857	22.143	-3,1%
(-) Depreciação (Direito de Uso)	15.310	11.452	-25,2%	46.706	35.532	-23,9%
Lucro Bruto Caixa (IFRS)	85.196	111.733	31,1%	208.892	311.768	49,2%
(-) Impacto do IFRS 16 sobre o Custo dos Serviços Prestados	(26.303)	(23.578)	-10,4%	(80.791)	(71.252)	-11,8%
(-) Zona Azul de SP (Efeito da Adoção IFRIC 12)	(13.064)	(14.438)	10,5%	(39.196)	(43.315)	10,5%
Lucro Bruto Caixa Gerencial	45.828	73.718	60,9%	88.905	197.202	121,8%
Margem Bruta Caixa Gerencial (%)	20,0%	25,0%	4,9 p.p.	15,6%	24,3%	8,7 p.p.

em R\$ mil	3T21	3T22	Var.%	9M21	9M22	Var.%
Alugadas e Administradas	19.439	28.472	46,5%	47.251	77.765	64,6%
Contratos de Longo Prazo	31.025	37.274	20,1%	83.172	107.340	29,1%
Concessões On-Street	8.061	13.214	63,9%	7.287	35.665	>200%
→ Zona Azul de São Paulo	4.577	9.756	113,1%	(579)	25.783	n.a.
→ Outras Concessões On-Street	3.484	3.459	-0,7%	7.866	9.881	25,6%
Concessões Off-Street	(3.980)	6.744	n.a.	(22.381)	7.974	n.a.
Propriedades	2.333	3.746	60,6%	5.977	10.197	70,6%
Outros	(11.050)	(15.733)	42,4%	(32.401)	(41.739)	28,8%
Lucro Bruto Caixa (Pré-IFRS 16)	45.828	73.718	60,9%	88.905	197.202	121,8%

Além do crescimento da Receita Líquida, reportamos forte crescimento no Lucro Bruto Caixa do 3T22, que totalizou R\$ 73,7 milhões (+60,9% em comparação com o 3T21) e R\$197,2 milhões no acumulado do ano (9M22). Adicionalmente, destacamos o crescimento da Margem Bruta Caixa, que atingiu 25,0% no 3T22, forte crescimento em comparação com o 3T21 com um aumento de +4,9 p.p. e superior aos níveis pré-pandemia. No segmento de Contratos de Longo Prazo obtivemos crescimento de 20,1% no Lucro Bruto Caixa e +11,3 p.p. na Margem Bruta Caixa (vs 3T21). O crescimento da Margem Bruta Caixa deve-se principalmente:

GERENCIAL Consolidado em R\$ milhões

■ Lucro Bruto Caixa Gerencial⁽¹⁾
■ Margem Bruta Caixa Gerencial⁽¹⁾



(1) Pré-IFRS 16 e Pré-IFRIC 12

- **Redução estrutural de custos fixos, readequação e otimização de processos**, contribuindo para a alavancagem operacional;
- **Portfólio de operações mais rentável**: ao longo de 2020 e 2021 encerramos operações deficitárias, que não apresentavam perspectiva de recuperação ou com baixa rentabilidade;
- Direcionamos nosso foco para o crescimento no **segmento mais rentável e líquido, Alugadas e Administradas**, que resultou num aumento +46,5% em no Lucro Bruto Caixa comparado ao 3T21;
- **Maturação da Concessão da Zona Azul de São Paulo**: com margens elevadas, dado volume de investimento realizado, aproximadamente R\$600 milhões por um contrato de 15 anos. Esta operação continua em fase de maturação e esperamos que sua Margem Bruta Caixa continue evoluindo.

Despesas Gerais e Administrativas

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 3T22, reduzimos 1,7 p.p. deste índice entre, permanecendo abaixo da média histórica e crescendo em linha com a inflação do período.

em R\$ mil	3T21	3T22	Var.%	9M21	9M22	Var.%
Despesas Gerais e Administrativas	(22.919)	(24.682)	7,7%	(64.156)	(77.236)	20,4%
% da Receita Líquida	10,0%	8,4%	-1,7 p.p.	11,3%	9,5%	-1,8 p.p.

Outras receitas (despesas), líquidas

No 3T22, as Outras receitas (despesas), líquidas totalizaram R\$781 mil, comparado às Outras receitas (despesas), líquidas de -R\$2.617 mil registradas no 3T21. No 3T21 o montante decorreu de baixas extemporâneas relativas a encerramentos e revisões contratuais, enquanto que no 3T22 o montante é advindo parcerias com as Companhias de Tags de estacionamento.

Nos 9M22, por sua vez, as Outras receitas (despesas), líquidas totalizaram R\$3.468 mil, em decorrência das receitas de operações nas quais a Companhia atua via Sociedades em Conta de Participações ("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 3T22, o Resultado de Equivalência Patrimonial foi negativo em R\$853 mil em comparação com o resultado negativo de R\$600 mil apurado no 3T21. Nos 9M22, o resultado de Equivalência Patrimonial foi negativo em R\$3.418 mil comparado ao resultado negativo de R\$3.175 mil apurado no mesmo período do ano anterior.

Possuímos participações minoritárias em 5 operações de estacionamentos Off-Street que já superaram os impactos da pandemia da COVID-19 nos últimos trimestres. A Companhia também reporta nesta linha os resultados da Loop, investida no setor de Park & Sell, controlada em conjunto com a Webmotors, atualmente em estágio de crescimento, com mais de 1.500 eventos realizados e mais de 70 mil veículos comercializados.

Depreciação e Amortização

em R\$ mil	3T21	3T22	Var.%	9M21	9M22	Var.%
Depreciação	(22.921)	(18.824)	-17,9%	(69.563)	(57.675)	-17,1%
Depreciação operacional	(7.611)	(7.372)	-3,1%	(22.857)	(22.143)	-3,1%
Depreciação de Direito de Uso	(15.310)	(11.452)	-25,2%	(46.706)	(35.532)	-23,9%
Amortização de Intangíveis	(36.591)	(38.656)	5,6%	(109.660)	(114.991)	4,9%
Zona Azul de São Paulo	(16.313)	(17.028)	4,4%	(49.309)	(52.005)	5,5%
→ Amortização de Outorga e outros investimentos	(10.157)	(10.180)	0,2%	(30.838)	(31.461)	2,0%
→ Amortização de Contratos de Concessão (IFRIC-12)	(6.157)	(6.848)	11,2%	(18.470)	(20.544)	11,2%
Amortização de Outros Intangíveis	(20.278)	(21.628)	6,7%	(60.351)	(62.987)	4,4%
Depreciação e Amortização Total	(59.512)	(57.480)	-3,4%	(179.223)	(172.666)	-3,7%

No 3T22, houve uma redução de 3,4% nas despesas totais de Depreciação e Amortização em comparação ao 3T21 (-3,7% na comparação entre os 9M22 e 9M21), sendo as principais variações:

Depreciação: redução de 25,2% na Depreciação do Ativo de Direito de Uso em comparação ao mesmo período de 2021 (-23,9% na comparação entre os 9M22 e 9M21) em virtude de baixas, sem efeito caixa, realizadas nos trimestres anteriores decorrentes de encerramentos de operações e revisões contratuais.

Amortização: aumento de 5,6% em comparação com o mesmo período de 2021 (+4,9% na comparação entre os 9M22 e 9M21) em razão de maiores investimentos em tecnologia e do aumento no trimestre de 11,2% na amortização da Concessão da Zona Azul de São Paulo.

Resultado Financeiro

em R\$ mil	3T21	3T22	Var.%	9M21	9M22	Var.%
Receitas Financeiras	905	3.566	>200%	12.539	17.083	36,2%
Receitas Financeiras com efeito caixa	905	3.566	>200%	2.990	8.151	173,0%
Receitas Financeiras sem efeito caixa	0,1	0	0%	9.549	8.932	-6,0%
Despesas Financeiras	(48.304)	(66.042)	36,7%	(144.433)	(189.839)	31,4%
Despesas Financeiras com efeito caixa	(48.439)	(65.654)	35,5%	(134.635)	(180.335)	33,9%
→ Juros sobre arrendamento	(17.102)	(14.318)	-16,3%	(52.194)	(44.072)	-15,6%
→ Pgto. ao Poder Concedente (IFRIC 12 com efeito caixa)	(10.598)	(11.357)	7,2%	(31.569)	(33.732)	6,9%
→ Juros Financeiros com efeito caixa	(20.738)	(39.979)	92,8%	(50.872)	(102.531)	101,5%
Despesas Financeiras sem impacto no caixa	135	(388)	n.a.	(9.798)	(9.503)	-3,0%
Resultado Financeiro	(47.399)	(62.476)	31,8%	(131.895)	(172.756)	31,0%

No 3T22, as Despesas Financeiras líquidas apresentaram crescimento de 36,7% frente ao mesmo período do ano anterior (+31,4% entre os 9M21 e 9M22) em decorrência da variação do CDI, que no mesmo período registrou um aumento de 262,4%.

Em linha com os trimestres anteriores, mantivemos o foco na redução da alavancagem financeira, como demonstra a redução de R\$61,4 milhões na Dívida Líquida entre o 3T21 e 3T22. Seguimos também obtendo sucesso em renegociações que visam alongar o endividamento de curto prazo.

A Companhia atualmente encontra-se em condições mais favoráveis em comparação aos trimestres anteriores, evoluindo consistentemente para um perfil de endividamento saudável, com o objetivo de equalizar sua estrutura de capital ao longo dos próximos trimestres.

IR e CSLL

No 3T22, as despesas de IRPJ/CSLL totalizaram -R\$ 1,090 milhões, em relação à R\$ 374 mil no 3T21. No 9M22, as despesas de IRPJ/CSLL totalizaram -R\$ 2,855 milhões, se mantendo em linha quando comparado à um total de -R\$2,014 milhões no registrado no 9M21.

Resultado Líquido

No 3T22, o Prejuízo Líquido contábil de -R\$34.067 mil foi 29,4% inferior ao prejuízo de -R\$48.224 mil registrado mesmo período do ano anterior. Reforçamos que o crescimento do faturamento, aliado ao controle de custos e despesas e à redução da alavancagem financeira, consolidarão tendência de recuperação do Lucro Líquido nos próximos trimestres.

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) 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 ou que não são decorrentes de suas operações principais.

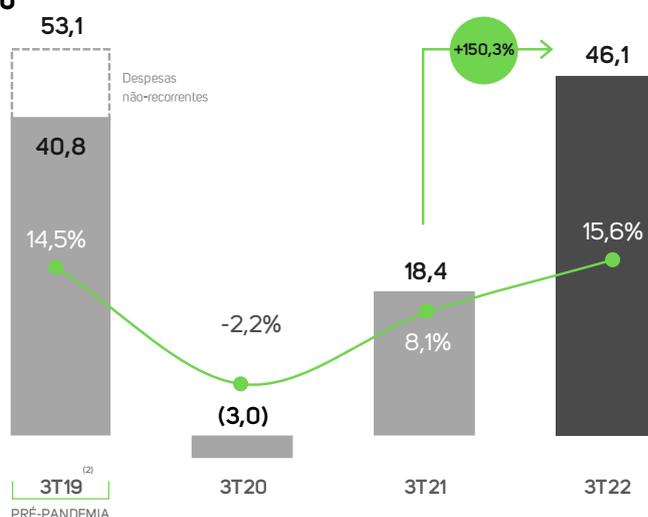
em R\$ mil	3T21	3T22	Var.%	9M21	9M22	Var.%
Prejuízo Líquido	(48.225)	(34.068)	-29,4%	(173.357)	(113.698)	-34,4%
Resultado Financeiro	47.399	62.476	1,0%	131.895	172.756	31,0%
Imposto de Renda e CSLL	373	1.090	192,2%	2.013	2.854	41,8%
Depreciação e Amortização	59.512	57.480	-3,4%	179.223	172.666	-3,7%
EBITDA (ICVM 527)	59.059	86.978	47,3%	139.774	234.579	67,8%
Margem EBITDA (%)	25,8%	29,5%	3,7 p.p.	24,5%	28,9%	4,3 p.p.
(-) Efeitos da Adoção do IFRS 16 e IFRIC 12 sobre o EBITDA	(40.648)	(40.889)	0,6%	123.377	(119.186)	n.a.
EBITDA Ajustado Gerencial	18.411	46.089	150,3%	16.397	115.393	603,7%
Margem EBITDA Ajustada (pré-IFRS 16) (%)	8,1%	15,6%	7,6 p.p.	2,9%	14,2%	11,3 p.p.

Margem EBITDA: em tendência de crescimento através de alavancagem operacional

EBITDA AJUSTADO¹ GERENCIAL

Consolidado em R\$ milhões

- EBITDA Ajustado Gerencial⁽¹⁾
- Margem EBITDA Ajustada Gerencial⁽¹⁾



(1) Gerencial, Pré-IFRS 16 e Pré-IFRIC 12

(2) Exclui impacto de despesas não recorrentes no 3T19

No 3T22, o EBITDA Ajustado Gerencial totalizou R\$46,1 milhões com Margem EBITDA Ajustada Gerencial de 15,6%, o que representa um crescimento de 150,3% em comparação com 3T21. Atingimos um patamar de EBITDA e Margem Ajustada Gerencial maior que o período pré-pandemia (3T19), incluindo os eventos não-recorrentes.

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 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.

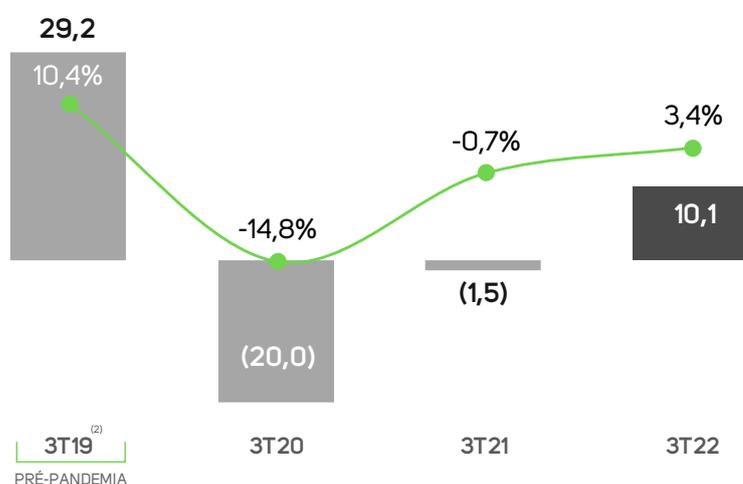
em R\$ mil	3T21	3T22	Var.%	9M21	9M22	Var.%
Prejuízo Líquido	(48.225)	(34.067)	-29,4%	(173.357)	(113.698)	-34,4%
Resultado Financeiro FFO	(135)	244	n.a.	247	858	>200%
Depreciação e Amortização	38.047	39.179	3,0%	114.045	116.590	2,2%
FFO	(10.313)	5.356	n.a.	(59.064)	3.750	n.a.
Margem FFO (%)	-4,5%	1,8%	6,3 p.p.	-10,4%	0,5%	10,8 p.p.
(-) Efeitos Não caixa da Adoção do IFRS 16 e IFRIC 12	8.770	4.768	-45,6%	25.698	16.372	-36,3%
FFO Ajustado Gerencial	(1.543)	10.124	n.a.	(33.366)	20.122	n.a.
Margem FFO Gerencial Ajustado (%)	-0,7%	3,4%	4,1 p.p.	-5,9%	2,5%	8,3 p.p.

Consistente recuperação do FFO alinhado ao forte crescimento dos resultados operacionais

FFO AJUSTADO¹ GERENCIAL

Consolidado em R\$ milhões

- FFO Ajustado Gerencial⁽¹⁾
- Margem FFO Ajustada Gerencial⁽²⁾



(1) FFO Gerencial: não considera efeito não-caixa de amortização relativa à adoção do IFRIC 12

(2) Exclui impacto de despesas não recorrentes no 3T19

Investimentos

em R\$ mil	3T21	3T22	Var.%	9M21	9M22	Var.%
Investimentos	15.253	32.636	114,0%	50.631	82.495	62,9%
Alugadas e Administradas	3.763	7.398	96,6%	11.657	21.177	81,7%
Contratos de Longo Prazo	6.307	16.972	169,1%	16.167	38.157	136,0%
Concessões On-Street	497	897	80,7%	6.779	4.470	-34,1%
Concessões Off-Street	140	620	>200%	629	2.117	>200%
Propriedades	198	121	-38,8%	362	422	16,5%
Outros	4.349	6.628	52,4%	15.038	16.152	7,4%
Investimentos em Intangível	10.253	23.084	125,1%	32.620	57.758	77,1%
Investimentos em Imobilizado	5.000	9.553	91,1%	18.011	24.738	37,3%

Mantivemos nossa disciplina financeira visando a redução da Dívida Líquida, sem deixar de cuidar da manutenção das nossas operações e também da nossa posição de liderança no setor de estacionamentos. Ao longo de 2022 focamos o crescimento no segmento Alugadas de Administradas, que possui como característica a menor alocação de capital e elevado potencial de retorno e rentabilidade.

No segmento Contratos de Longo Prazo, além de honrarmos nossos compromissos financeiros com nossos parceiros, registramos extensões contratuais **sem efeito caixa** de operações com resultado mínimo garantido em favor da Estapar. Dos totais de R\$16.972 no 3T22 e R\$38.157 no 9M22, R\$4.744 e R\$21.589 referem-se a estes efeitos não-caixa de extensão contratual respectivamente.

Os investimentos no segmento "Outros", que cresceram 52,4% no 3T22 vs 3T21 foram gastos relacionados com tecnologia para suportar o crescimento das plataformas digitais da Companhia, principalmente na Concessão da Zona Azul de São Paulo e em nossa estratégia AutoTech.

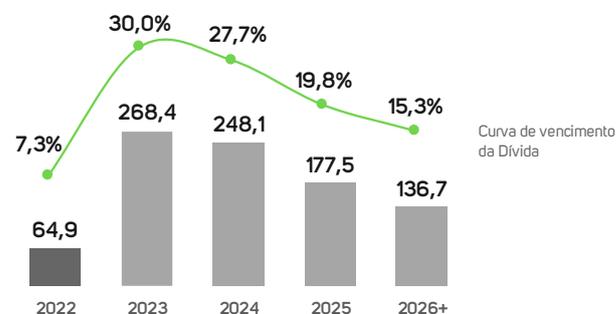
Endividamento

Redução da Dívida Líquida

Consolidado em R\$ milhões	30/SET/21	30/SET/22
Debêntures	562,9	524,1
Empréstimos Bancários	336,2	371,5
Dívida Bancária Total	899,2	895,6
(+) Custos de Captação	(7,2)	(7,9)
(+) Outras Obrigações ⁽¹⁾	7,0	3,5
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(64,8)	(118,3)
Dívida Líquida⁽²⁾	834,2	772,8
Custo Médio (Spread CDI+ Equiv.)	2,98%	3,57%

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA BANCÁRIA

em 30/Set/22



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

(2) Não considera o valor de R\$31,2 M de Passivo Conversível em Ações

No 3T22, apesar do impacto alta do CDI associado ao crescimento da taxa Selic sobre o serviço da dívida, a dívida líquida totalizou R\$772,8 mil, uma redução de R\$61,4 milhões frente ao endividamento de 30 de setembro de 2021, o que evidencia nossa disciplina com nossos credores. Esperamos uma estabilização no patamar da dívida líquida, por meio de renegociações das dívidas existentes com otimização da estrutura de capital e disciplina de caixa. Neste trimestre reperfilamos R\$363,8 milhões de dívidas para o longo prazo.

A alavancagem do período teve forte redução de 75,9%, a Dívida Líquida / EBITDA saiu de um patamar 22,9x (3T21) para 5,5x (3T22). Com o crescimento orgânico das receitas, alavancagem operacional e crescimento do EBITDA das operações esperamos que a Companhia reduza a alavancagem para níveis mais saudáveis.

A Companhia mantém uma postura diligente em relação à gestão do endividamento, com sucesso na rolagem e no alongamento das dívidas vincendas de curto prazo, ratificando a confiança dos credores que nos apoiaram durante o momento mais desafiador da pandemia. Por fim, em relação ao saldo de endividamento a vencer em 2022 e 2023, estamos em constantes conversas com nossos credores, os mesmos que apoiaram o crescimento da Estapar por mais de uma década, e temos plena confiança que seguiremos reperfilando os vencimentos em condições razoáveis.

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 gerencial, considerando os Juros de Passivo de Arrendamento, assim como Juros de Pagamento ao Poder Concedente (IFRIC 12) no Fluxo de Caixa Operacional.

em R\$ mil	3T21	3T22	Var.%
Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(47.850)	(32.977)	-31,1%
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa	117.988	120.085	1,8%
Variação em ativos e Passivos	(16.197)	(24.007)	48,2%
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	53.941	63.101	17,0%
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos	(15.157)	(20.830)	37,4%
Aquisição de Imobilizado	(5.000)	(9.350)	87,0%
Dividendos Recebidos	96	160	66,7%
Aquisição de Intangível	(10.253)	(11.223)	9,5%
Combinação de Negócios, líquido	-	(417)	n.a.
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos	(46.156)	23.169	n.a.
Captação de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-	363.792	n.a.
Pagamentos de Principal de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(28.132)	(311.291)	n.a.
Juros Pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(18.024)	(29.332)	62,7%
Aumento (Redução) Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(7.372)	65.440	n.a.
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	72.198	52.904	-26,7%
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	64.826	118.344	82,6%

Fluxo Operacional e Capital de Giro: resultado de R\$63,1 milhões no 3T22, graças ao faturamento recorde da companhia aliado às readequações de gastos e disciplina financeira;

CAPEX: manutenção das operações e foco em crescimento em principalmente operações Alugadas e Administradas, além de investimentos em tecnologia para nossas plataformas digitais (Zul+);

Pagamentos de Empréstimos e Juros: alongamento dos vencimentos de dívida do curto para o longo prazo.

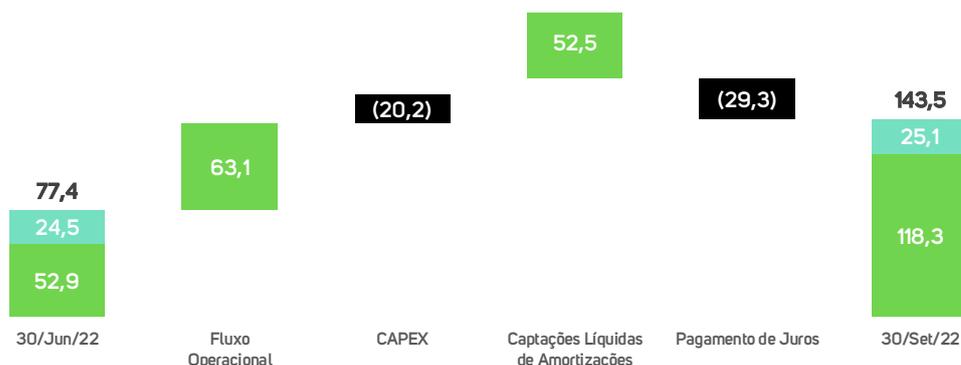
O resultado do fluxo de caixa do período nos deixa confortável para executar nossa estratégia de redução de dívida de curto prazo e possíveis investimentos em nossa estratégia de investimento.

Forte geração de caixa operacional e foco na disciplina financeira

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	3T21	3T22	Var.%	9M21	9M22	Var.%
Receita Líquida	228.674	295.019	29,0%	569.784	812.709	42,6%
Custos dos Serviços Prestados	(166.399)	(202.110)	21,5%	(430.455)	(558.616)	29,8%
Lucro Bruto	62.275	92.909	49,2%	139.329	254.093	82,4%
Margem Bruta (%)	27,2%	31,5%	4,3 p.p.	24,5%	31,3%	6,8 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	(22.919)	(24.682)	7,7%	(64.156)	(77.236)	20,4%
% da Receita Líquida	10,0%	8,4%	-1,7 p.p.	11,3%	9,5%	-1,8 p.p.
Amortização de Intangíveis	(36.591)	(38.656)	5,6%	(109.660)	(114.991)	4,9%
Equivalência Patrimonial	(600)	(853)	42,1%	(3.175)	(3.418)	7,7%
Outras Receitas (Despesas) Líquidas	(2.617)	781	n.a.	(1.826)	3.468	n.a.
Lucro (Prejuízo) antes do Resultado Financeiro	(453)	29.499	n.a.	(39.488)	61.916	n.a.
Receitas Financeiras	905	3.566	>200%	12.539	17.083	36,2%
Despesas Financeiras	(48.304)	(66.042)	36,7%	(144.433)	(189.839)	31,4%
Resultado Financeiro	(47.399)	(62.476)	31,8%	(131.894)	(172.756)	31,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre Lucro Líquido	(373)	(1.090)	192,2%	(2.014)	(2.855)	41,8%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	(48.225)	(34.067)	-29,4%	(173.396)	(113.696)	-34,4%
Atribuível aos Acionistas Controladores	(48.814)	(35.101)	-28,1%	(174.137)	(116.114)	-33,3%
Atribuível aos Acionistas Minoritários	590	1.034	75,3%	741	2.419	>200%

Balço Patrimonial | Ativo

Em R\$ mil	dez/21	set/22	Var.%
Ativo Circulante	276.892	293.216	5,9%
Caixa e equivalente de caixa	96.400	118.342	22,8%
Contas a receber	57.087	64.420	12,8%
Impostos e contribuição a recuperar	43.948	37.826	-13,9%
Despesas antecipadas	6.013	6.841	13,8%
Adiantamento a fornecedores	1.862	2.572	38,1%
Adiantamento a funcionários	881	901	2,3%
Adiantamento de aluguéis	331	330	-0,3%
Partes relacionadas	30.794	34.421	11,8%
Outros créditos	39.576	27.563	-30,4%
Ativo Não-Circulante	2.298.326	2.314.381	0,7%
Contas a receber	-	955	n.a.
Impostos e contribuições a recuperar	27.808	23.778	1,0%
Outros créditos	18.541	12.898	-30,4%
Partes relacionadas	401	591	47,4%
Títulos e valores mobiliários restritos	22.821	25.141	10,2%
Depósitos judiciais	12.295	12.777	3,9%
Despesas antecipadas	3.586	3.001	-16,3%
Propriedade para investimento	13.463	13.212	-1,9%
Investimentos	15.599	11.538	-26,0%
Imobilizado	219.105	219.671	0,3%
Direito de uso	407.007	393.541	-3,3%
Intangível	1.557.700	1.597.278	2,5%
Ativo Total	2.575.218	2.607.597	1,3%

Balanço Patrimonial | Passivo

em R\$ mil	dez/21	set/22	Var.%
Passivo Circulante	690.908	671.460	-2,8%
Empréstimos, financiamentos e debentures	322.345	246.768	-23,4%
Derivativos	4.236	6.270	48,0%
Fornecedores	133.763	124.452	-7,0%
Passivo de arrendamento	92.796	103.562	11,6%
Obrigações com o poder concedente	52.257	75.387	44,3%
Contas a pagar por aquisição de investimentos	-	997	n.a.
Obrigações trabalhistas	27.157	45.022	65,8%
Obrigações tributárias	18.141	19.003	4,8%
Parcelamentos fiscais	92	227	146,7%
Adiantamento de clientes	18.573	27.604	48,6%
Partes relacionadas	81	493	>200%
Outros débitos	21.467	21.675	1,0%
Passivo Não-Circulante	1.322.260	1.470.185	11,2%
Empréstimos, financiamentos e debentures	530.609	640.899	20,8%
Passivo de arrendamento	419.909	400.233	-4,7%
Fornecedores	1.550	5.266	>200%
Obrigações com o poder concedente	325.044	-	-100,0%
Contas a pagar para aquisição de investimento	-	331.415	n.a.
Parcelamentos fiscais	81	301	>200%
Partes relacionadas	684	874	27,8%
Passivo financeiro conversível em ações	-	31.169	n.a.
Contas a pagar para aquisição de investimento	-	1.997	n.a.
Provisão para demandas judiciais	34.947	37.289	6,7%
Outros débitos	9.436	20.742	119,8%
Patrimônio Líquido	562.050	465.952	-17,1%
Capital social	614.461	635.240	3,4%
Reserva de capital	768.198	767.669	-0,1%
Prejuízos acumulados	(827.291)	(943.405)	14,0%
Participação de não controladores	6.682	6.448	-3,5%
Passivo e PL Total	2.575.218	2.607.597	1,3%

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Em R\$ mil	3T21	3T22	Var.%	9M21	9M22	Var.%
Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(47.850)	(32.977)	-31,1%	(171.382)	(110.840)	-35,3%
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa	117.988	123.850	5,0%	318.224	360.204	13,2%
Varição em ativos e passivos	18.056	23.655	31,0%	37.322	29.976	-19,7%
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	88.194	114.528	29,9%	184.164	279.340	51,7%
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos	(15.157)	(31.495)	107,8%	(50.048)	(80.879)	61,6%
Aquisição de Imobilizado	(5.000)	(9.350)	87,0%	(18.011)	(24.535)	36,2%
Dividendos Recebidos	96	160	66,7%	592	643	8,6%
Aquisição de Intangível	(10.253)	(22.868)	123,0%	(32.620)	(57.542)	76,4%
Aumento de Capital em Investidas	-	-	n.a.	(9)	-	-100,0%
Pagamento por Combinação de Negócios	-	(416)	n.a.	-	(2.413)	n.a.
Caixa adquirido de combinação de negócios	-	(1)	n.a.	-	2.964	n.a.
Resgate (aplicação) em títulos restritos, líquido	-	980	n.a.	-	4	n.a.
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos	(80.409)	(17.593)	-78,1%	(111.399)	(176.517)	58,5%
Exercício de Opções	-	-	n.a.	385	-	-100,0%
Ações em Tesouraria	-	-	n.a.	-	(529)	n.a.
Captação de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-	363.792	n.a.	195.356	453.792	132,3%
Pagamentos de Principal de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(28.132)	(311.291)	>200%	(165.960)	(423.545)	155,2%
Pagamentos de Principal e Juros sobre Arrendamento	(29.028)	(26.324)	-9,3%	(76.986)	(77.061)	0,1%
Juros Pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(18.024)	(29.332)	62,7%	(43.296)	(83.208)	92,2%
Dividendos Pagos a Acionistas Controladores	-	-	n.a.	(1.302)	(2.653)	103,8%
Pagamentos ao Poder Concedente	(5.225)	(14.438)	176,3%	(19.596)	(43.313)	121,0%
Aumento (Redução) Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(7.372)	65.440	n.a.	22.717	21.942	-3,4%
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	72.198	52.904	-26,7%	42.109	96.400	128,9%
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	64.826	118.344	82,6%	64.826	118.342	82,6%

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 Gerencial, adicionando custos de arrendamentos e pagamentos ao poder concedente (Pré IFRS16/IFRIC12) anualizado na data de encerramento da operação em relação ao Lucro Bruto Caixa Lucro Bruto Caixa, adicionando custos de arrendamentos e pagamentos ao poder concedente (Pré IFRS16/IFRIC12) 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 \$ão. 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.



Fale com o RI

Relações com Investidores

André Iasi *CEO*

ri.estapar.com.br

Emílio Sanches *CFO e DRI*

ri@estapar.com.br

Daniel Soraggi *Gerente de FP&A e RI*

+55 (11) 2161-8099

Andre Redondo *Coordenador de RI*

Henry Gomes *Analista de RI*

Imprensa

Patrícia Oliveira

+55 (11) 3147-7490

Thayná Madruli

+55 (11) 3147-7244

estapar@maquinacohnwolfe.com

Redes Sociais

