



4T22

Release de Resultados

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Português (com Tradução simultânea)

Quinta-feira, 23 de março 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, 22 DE MARÇO DE 2023

A Allpark Empreendimentos e Participações S.A. ("Estapar" ou "Companhia" (B3: "ALPK3")) anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre de 2022 (4T22). 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).

4T22: RECEITA LÍQUIDA RECORDE

R\$300,2 M

+13,2% vs 4T21 por meio de crescimento orgânico

2022: RECEITA LÍQUIDA RECORDE

R\$1.113,0 M

+33,3% vs 2021, com portfólio de operações de maior rentabilidade

2022:EBITDA AJUSTADO¹

R\$148,3milhões

com ganho de +8,5 p.p. vs 2021

AUTOTECH

16,1% da Receita Total

crecimento de +3.2 p.p. vc 4T21

ELETROMOBILIDADE

Zletric

M&A concluído em Dez/22, consolidando a maior rede de pontos de recarga do país

ENDIVIDAMENTO

CRI

Emissão de R\$300M de até 7 anos, com redução do custo da dívida

(1) EBITDA Ajustado Gerencial, exclui efeitos não caixa e não recorrentes

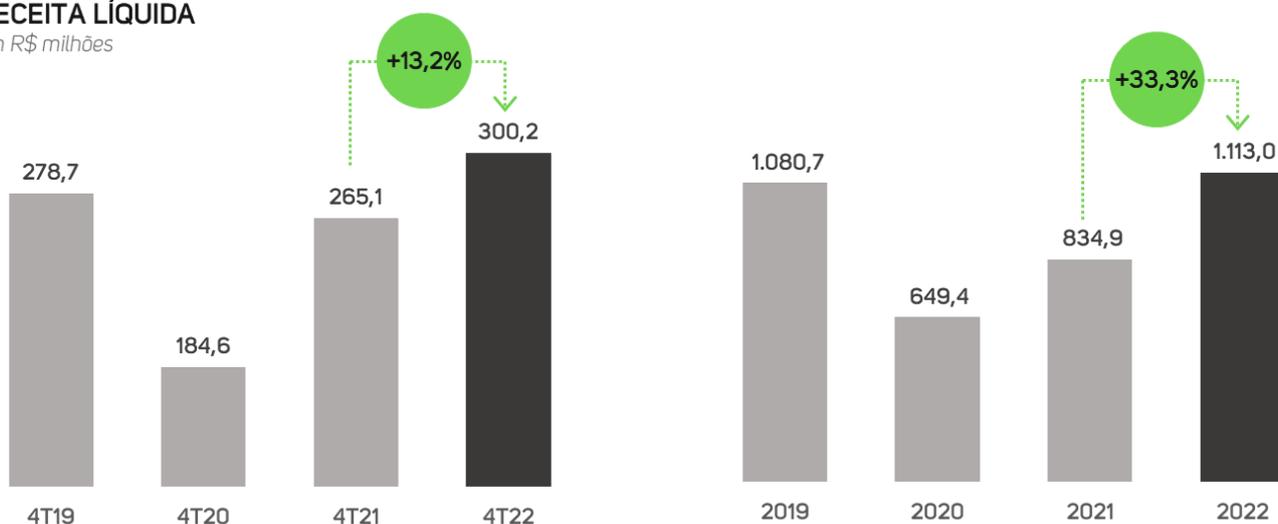
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O quarto trimestre de 2022 foi marcado por mais um recorde de faturamento da Estapar, o qual totalizamos uma Receita Líquida de R\$300,2 milhões (+13,2% vs 4T21) e R\$1,1 bilhão em 2022 (+33,3% vs 2021), o indicador 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 que continua em evolução constante.

Adicionalmente, a Companhia possui diversas operações em fase de maturação, com destaque para a Concessão da Zona Azul de São Paulo que vem crescendo sua participação no faturamento total da Estapar. No 4T22 a Zona Azul de São Paulo totalizou uma Receita Líquida de R\$30,7 milhões (+23,8% vs 4T21) representando 10,2% da receita líquida do trimestre e totalizou R\$120,2 milhões (+58,3% vs 2021) no acumulado do ano representando 10,8% da Receita Líquida em 2022.

RECEITA LÍQUIDA

em R\$ milhões



Em dezembro de 2022, concluímos o processo de integração no app Zul+ de todas as concessões de Zona Azul da Estapar. O App Zul+, juntamente com os Apps Vaga Inteligente, Zona Azul de São Paulo e nosso Website compõem nossa Plataforma Digital, a qual oferecemos além de **Zona Azuis em 14 cidades, Corretora de Seguros, Reserva de Vagas em aeroportos e arenas, pagamento de IPVA, CRLV Digital, Licenciamento, pagamento de multas, recursos de multas, TAG Zul+, Compra e Venda de veículos e abastecimento.**

A quantidade de usuários cadastrados em nossa Plataformas Digital já superou a marca de 7,7 milhões, e as transações em plataformas digitais atingiram 10,3 milhões no 4T22. As receitas via Plataforma Digital representou 16,1% da receita total, um crescimento de 3,2 p.p. em comparação com o período anterior (12,9% no 4T21).



Destacamos avanços em nossos indicadores financeiros, com margens estruturalmente melhores e em tendência de evolução:

- **EBITDA Ajustado¹:** totalizamos no 4T22 um EBITDA Ajustado de **R\$ 33,0 milhões, (+36,1% vs 4T21)** no período com ganho de 1.8 p.p. de Margem EBITDA Ajustada. Em 2022 o EBITDA Ajustado alcançou **R\$ 148,3 milhões, (+R\$107,7 milhões vs 2021)** com ganho de 8.5 p.p. de Margem EBITDA Ajustada;
- **Redução consistente do Prejuízo Líquido:** no 4T22 o Prejuízo Líquido foi de **R\$ 44,0 milhões, com redução de 13,4% vs 4T21**. Em 2022, o Prejuízo Líquido foi de **R\$ 157,7 milhões, com redução R\$ 66,5 milhões** comparado à 2021 e uma melhoria de **29,7% no ano**;

Com foco na lucratividade e geração de caixa, constantemente temos evoluído na 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.

Evento Subsequente

Em 15 de Março, concluímos a emissão R\$300 milhões em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), em 2 séries com prazos de 6 e 7 anos. Com os recursos captados, a um custo marginal menor, pretendemos equilibrar nossa estrutura de capital, alongando os vencimentos e reduzindo o custo da dívida. 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.

Eletromobilidade, Conclusão M&A Zletric

Na pauta ESG mundial e a eletrificação de veículos, ocorreu em novembro de 2022 o fechamento da operação de M&A em que, a Estapar, por meio de sua controlada Ecovagas, tornou-se acionista relevante com 59% de participação da Zletric, mediante o aporte de ativos. A combinação de negócios resultou na maior rede de carregadores de veículos elétricos do país com mais de 600 carregadores distribuídos em 14 estados e 51 cidades do país. Consolidamos a exploração conjunta e ampla do mercado brasileiro de eletromobilidade num modelo de negócio “B2B2C” nos segmentos comerciais (como estacionamentos localizados em aeroportos, edifícios comerciais, shoppings centers) e segmento residencial (com soluções e tecnologia para condomínios residenciais e clientes finais).

Por fim, continuamos a investir no capital humano e como resultado conquistamos o certificado Great Place to Work (GPTW) que valida a Estapar como uma das melhores empresas para se trabalhar. Entre os projetos e melhorias aplicadas estão a criação de treinamentos, reestruturação e digitalização do processo de recrutamentos interno e externo, ampliação no ciclo de desempenho para a base operacional e a formalização de feedbacks periódicos com cada colaborador liderado.

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

A Administração

¹ EBITDA Ajustado: visão Gerencial, exclui efeitos não-caixa e não-recorrentes, sendo baixas de Outros Ativos e Imobilizados (não-caixa), efeitos do IFRS 16 e IFRIC 12, gastos com readequações de quadro extemporâneas (não-recorrentes), ganhos com desinvestimentos (não-recorrentes) e ganhos com M&A (não-caixa).

INDICADORES OPERACIONAIS

No 4T22, 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 4T22, e demonstrando crescimento do Lucro Bruto Caixa e Margem Bruta no período consolidado.

Em 31 de Dezembro de 2022, o portfólio da Companhia totalizou 440,2 mil vagas (+12,9% vs. 4T21). 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 10,1 mil vagas, a partir de inaugurações realizadas nos últimos meses, com destaque para Shoppings Centers (+5,6 mil vagas) e Hospitais (expansão de 3,6 mil vagas). A linha de negócios de garagens alugadas e administradas conta com baixa necessidade de alocação de capital;

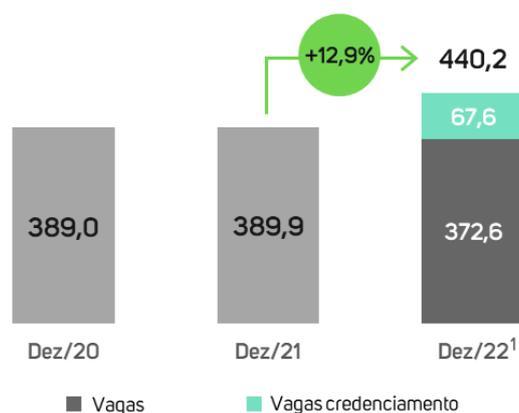
Contratos de Longo Prazo: redução líquida de 21,9 mil vagas, principalmente devido a redução de vagas no Varejo (-15,9 mil vagas) e Aeroportos (-8,7 mil vagas). A redução de vagas no varejo não está atrelada a alteração do valor global econômico dos contratos existentes e a redução em Aeroportos está relacionada com encerramento contratual;

Concessões On-Street: redução líquida 4,4 mil vagas, pincipalmente devido ao fim das vigências contratuais nas cidades de Piracicaba e Mauá;

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

EVOLUÇÃO DE VAGAS

de vagas no final do período (mil vagas)



	4T21	4T22	%
OPERAÇÕES	650	646	-0,6%
VAGAS (em milhares)	389,9	440,2	+12,9%
Alugadas e Administradas	181,2	191,3	↑
Contratos de Longo Prazo	98,3	76,5	↓
Concessões On-Street	86,2	81,7	↓
Concessões Off-Street	12,6	11,5	↓
Propriedades	11,6	11,6	→
Outros ¹	-	67,6	↑

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

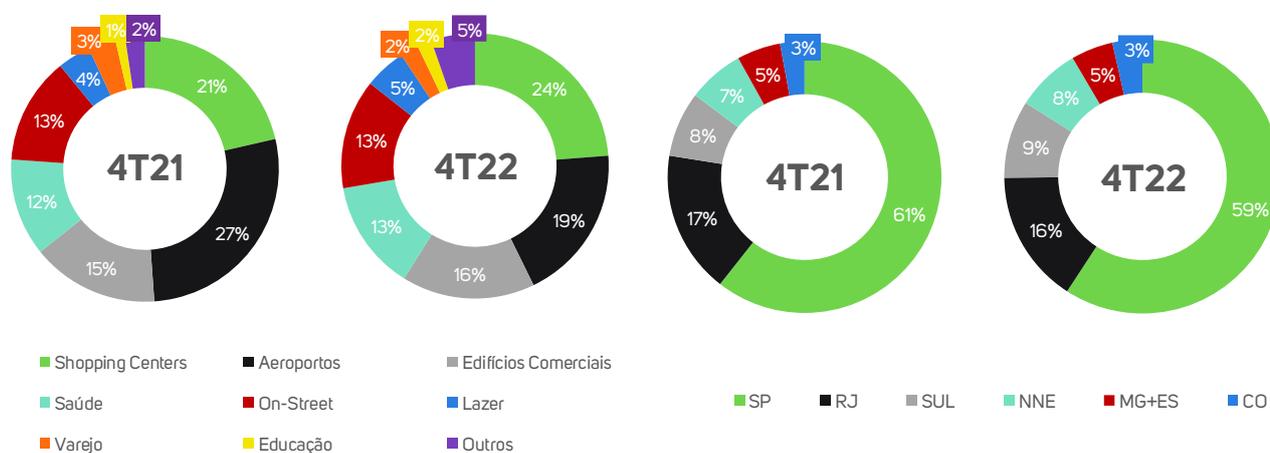
(2) As 67,6 mil referem-se as vagas de credenciamento Zona Azul de 8 cidades da Zul (Curitiba/PR, BH/MG, Fortaleza/CE, Salvador/BA, entre outros)

A Receita Líquida da Companhia no 4T22 estava distribuída nos principais setores da economia, sendo as operações do segmento Off-Street mais representativas: Shopping Centers (24%), Aeroportos (19%), Edifícios Comerciais (16%), Saúde – Hospitais e Centros Médicos (13%). O segmento On-Street representou 13,0% 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 80 cidades, em 17 estados. O nosso negócio possui características essencialmente urbanas e nossas operações estão localizadas nos principais polos geradores de tráfego do país.

No trimestre, 59,2% da Receita Líquida foi proveniente do estado de São Paulo, 15,7% do estado do Rio de Janeiro, 16,7% das regiões Sul e Nordeste, e o restante nos demais estados da região Sudeste e Centro-Oeste do país.

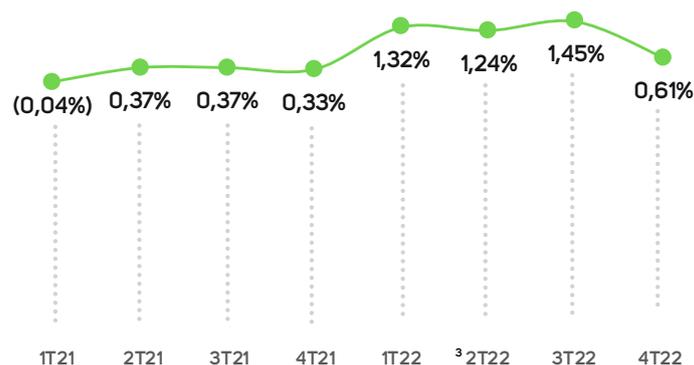
Receita Líquida por Setor e por Estado



Churn

Ao final 4T22, o Churn atingiu 0,61%, 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 Churn²



² Churn = Lucro Bruto Caixa LTM de operações encerradas no período comparada ao Lucro Bruto Caixa LTM Total.

INDICADORES FINANCEIROS

Receita Líquida

em R\$ mil	4T21	4T22	Var.%	2021	2022	Var.%
Receita Líquida	265.148	300.250	13,2%	834.931	1.112.959	33,3%
Alugadas e administradas	120.868	150.728	24,7%	372.294	551.112	48,0%
Contratos de Longo Prazo	77.750	67.064	-13,7%	252.097	256.243	1,6%
Concessões On-Street	34.451	40.160	16,6%	109.353	158.794	45,2%
→ Zona Azul de São Paulo	24.789	30.695	23,8%	75.908	120.173	58,3%
→ Outras concessões On-Street	9.662	9.465	-2,0%	33.445	38.620	15,5%
Concessões Off-Street	25.130	28.559	13,6%	74.376	105.918	42,4%
Propriedades	6.526	7.649	17,2%	22.141	29.086	31,4%
Outros	422	6.089	>200%	4.671	11.806	152,8%

O faturamento líquido no 4T22 atingiu um recorde histórico no patamar de receita da Companhia, totalizando R\$300,2 milhões no 4T22 e R\$1,1 bilhão em 2022, reiterando 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 (ainda 15,6% abaixo do período pré-pandemia), 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\$29,8 milhões (+24,7% vs 4T21) na Receita Líquida do segmento de Alugadas e Administradas, advindos principalmente dos segmentos de Shopping Centers, Edifícios Comerciais e Saúde. Nos segmentos de Contratos de Longo Prazo e Concessões Off-Street, apesar da redução de receita no trimestre relativas a encerramentos de prazos contratuais, tivemos forte crescimento no Lucro Bruto Caixa e Margem Bruta nestes segmentos. Na linha Outros, totalizamos R\$6,1 milhões no 4T22 principalmente relacionadas com receitas dos negócios recentemente adquiridos, Zul Digital (AutoTech) e Zletric (Eletromobilidade).

Lucro Bruto Caixa

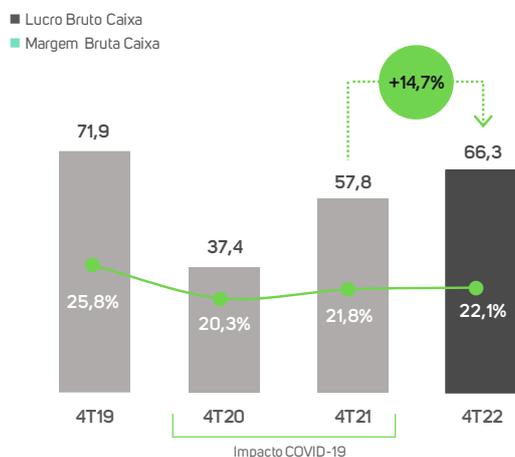
em R\$ mil	4T21	4T22	Var.%	2021	2022	Var.%
Alugadas e Administradas	25.134	26.404	5,1%	72.385	104.169	43,9%
Contratos de Longo Prazo	36.900	42.900	16,3%	113.734	128.323	12,8%
Concessões On-Street	9.700	12.093	24,7%	30.015	47.758	59,1%
→ Zona Azul de São Paulo	6.600	8.637	30,9%	19.021	34.420	81,0%
→ Outras Concessões On-Street	3.100	3.456	11,5%	10.994	13.338	21,3%
Concessões Off-Street	(2.939)	4.779	n.a.	(25.320)	12.753	-150,4%
Propriedades	3.087	3.281	6,3%	9.064	13.478	48,7%
Outros	(14.100)	(23.100)	63,8%	(53.197)	(42.858)	-19,4%
Lucro Bruto Caixa Recorrente	57.783	66.357	14,8%	146.681	263.624	79,7%
(-) Efeitos não recorrentes / não-caixa	(6.321)	(21.897)	246,4%	(6.321)	(21.897)	246,4%
Lucro Bruto Caixa	51.462	44.460	-13,6%	140.360	241.727	72,2%

¹ Efeitos não-recorrentes / não-caixa: referem-se a baixas de Outros Ativos e de Imobilizados (não-caixa), e gastos com readequações de quadro (não-recorrente)

Além do crescimento da Receita Líquida, reportamos forte crescimento no Lucro Bruto Caixa consolidado do ano, que totalizou R\$ 263,6 milhões (+79,7% em comparação com 2021). Adicionalmente, destacamos o crescimento da Margem Bruta Caixa, que atingiu 22,1% no 4T22, um crescimento de +14,8% em comparação com o 4T21 e com um aumento de +0,3 p.p..

Evolução estrutural do Lucro Bruto Caixa

Consolidado em R\$ milhões



(1) Não considera efeitos de Amortização do direito de uso sem efeito caixa da Zona Azul de São Paulo
 (2) Baixas de imobilizado não caixa e outros gastos extemporâneos

- **Redução estrutural de custos fixos, readequação e otimização de processos**, contribuindo para a alavancagem operacional;
- **Portfólio de operações mais rentável**: a partir de 2020 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 +43,9% em no Lucro Bruto Caixa comparado ao 4T21;
- **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.

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 4T22, apesar do crescimento de 13,1% no período, o total em relação ao percentual da receita permaneceu estável, mesmo tendo sido impactado por despesas não recorrentes relacionadas a reestruturação no trimestre.

Em R\$ mil	4T21	4T22	Var.%	2021	2022	Var.%
Despesas Gerais e Administrativas	(26.527)	(29.996)	13,1%	(90.689)	(107.239)	18,2%
% da Receita Líquida	-10,0%	-10,0%	0,0 p.p.	-10,9%	-9,6%	1,2 p.p.

Outras receitas (despesas), líquidas

No 4T22, as Outras receitas (despesas), líquidas totalizaram R\$21,5 milhões, comparado às Outras receitas (despesas), líquidas de R\$3,4 milhões registradas no 4T21. O total registrado no 4T22 faz parte do resultado de vendas de propriedades para investimento parcialmente reduzido por despesas com baixa de ativos, em linha com nosso foco de portfólio de maior rentabilidade.

No acumulado do ano, por sua vez, as Outras receitas (despesas), líquidas totalizaram R\$25,0 milhões, principalmente dos efeitos explicados no 4T22.

Resultado de Equivalência Patrimonial

Os investimentos da Companhia em coligadas e joint ventures são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial. No 4T22, o Resultado de Equivalência Patrimonial foi negativo em R\$1,5 milhões em comparação com o resultado negativo de R\$694 mil apurado no 4T21. No acumulado de 2022, o resultado de Equivalência Patrimonial foi negativo em R\$4,9 milhões, comparado ao resultado negativo de R\$3,9 milhões 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 compra e venda de veículos, controlada em conjunto com a Webmotors, atualmente em estágio de crescimento, com mais de 1.600 eventos realizados e mais de 70 mil veículos comercializados.

Depreciação e Amortização

em R\$ mil	4T21	4T22	Var.%	2021	2022	Var.%
Depreciação	(21.652)	(18.961)	-12,4%	(91.222)	(76.637)	-16,0%
Depreciação operacional	(7.473)	(7.653)	2,4%	(30.252)	(29.797)	-1,5%
Depreciação de Direito de Uso	(14.179)	(11.308)	-20,2%	(60.970)	(46.840)	-23,2%
Amortização de Intangíveis	(36.716)	(39.014)	6,3%	(146.375)	(154.005)	5,2%
Zona Azul de São Paulo	(16.322)	(17.030)	4,3%	(65.260)	(68.109)	11,2%
→ Amortização de Outorga e outros investimentos	(10.165)	(10.182)	0,2%	(40.633)	(40.717)	0,2%
→ Amortização de Contratos de Concessão (IFRIC-12)	(6.157)	(6.848)	11,2%	(24.627)	(27.392)	11,2%
Amortização de Outros Intangíveis	(20.394)	(21.984)	7,8%	(81.115)	(85.896)	5,9%
Depreciação e Amortização Total	(58.368)	(57.975)	-0,7%	(237.597)	(230.642)	-2,9%

No 4T22, houve uma redução de 12,4% nas despesas totais de Depreciação e Amortização em comparação ao 4T21, e de 16,0% em 2022 quando comparado ao ano anterior, sendo as principais variações:

Depreciação: redução de 23,2% na Depreciação do Ativo de Direito de Uso de 2022 em comparação a 2021, e redução de 20,2% na comparação do 4T22 com o 4T21, ambos em virtude de baixas, sem efeito caixa, realizadas nos trimestres anteriores decorrentes de encerramentos de operações e revisões contratuais.

Amortização: aumento de 5,2% em comparação a 2021 e aumento de 6,3% em comparação com 4T21, ambos em razão dos investimentos realizados em 2022 em tecnologia e do aumento de 11,2% (nas comparações anuais e trimestrais) resultante da remensuração anual do IFRIC-12 (Obrigações com o Poder Concedente) da Concessão da Zona Azul de São Paulo.

Resultado Financeiro

em R\$ mil	4T21	4T22	Var.%	2021	2022	Var.%
Receitas Financeiras	5.033	10.395	106,5%	17.572	27.478	56,4%
Receitas Financeiras com efeito caixa	4.200	10.253	144%	16.690	27.135	62,6%
Receitas Financeiras sem efeito caixa	834	143	-83%	882	343	-61,1%
Despesas Financeiras	(62.365)	(66.407)	6,5%	(206.798)	(256.245)	23,9%
Despesas Financeiras com efeito caixa	(60.708)	(62.104)	2,3%	(195.343)	(242.437)	24,1%
→ Juros sobre arrendamento	(16.450)	(14.023)	-14,7%	(68.644)	(58.095)	-15,4%
→ Pqto. ao Poder Concedente (IFRIC 12 com efeito caixa)	(10.523)	(11.263)	7,0%	(42.092)	(44.994)	6,9%
→ Juros Financeiros com efeito caixa	(33.736)	(36.818)	9,1%	(84.608)	(139.348)	64,7%
Despesas Financeiras sem impacto no caixa	(1.657)	(4.303)	159,7%	(11.455)	(13.808)	20,5%
Resultado Financeiro	(57.331)	(56.011)	-2,3%	(189.226)	(228.767)	20,9%

No 4T22, as Despesas Financeiras apresentaram crescimento de +6,5% frente ao mesmo período do ano anterior, e +23,9% entre 2021 e 2022. O aumento da despesa está diretamente relacionado com o aumento da taxa básica de juros de 2021 (2,0% a 9,25% no ano) para 2022 (10,75% a 13,75% no ano). O aumento das Receitas Financeiras nas comparações anuais e trimestrais, além do efeito da taxa básica de juros, está relacionado com maiores saldos de caixa médio em 2022 vs 2021.

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 e reduzir o custo marginal da dívida.

IR e CSLL

No 4T22, as despesas de IRPJ/CSLL totalizaram -R\$ 1,9 milhões, em relação à -R\$ 0,5 milhões no 4T21. No acumulado de 2022, as despesas de IRPJ/CSLL totalizaram -R\$ 4,7 milhões, comparado a um total de -R\$2,5 milhões no registrado em 2021.

Resultado Líquido

No 4T22, o Prejuízo Líquido contábil de -R\$43,9 milhões foi 13,4% inferior ao prejuízo de -R\$50,7 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.

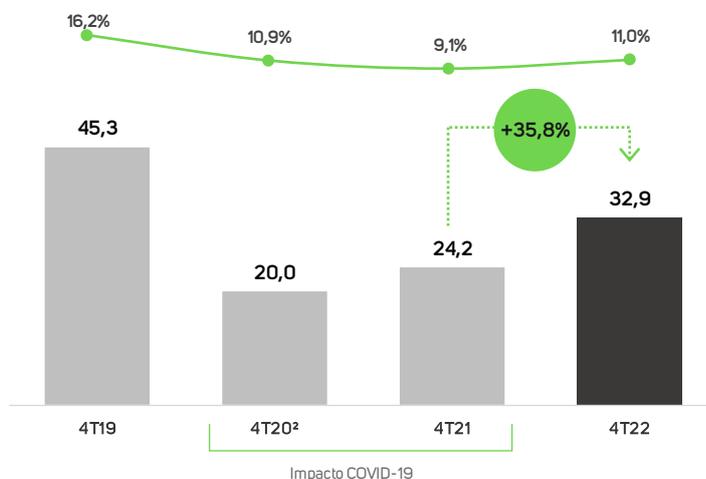
em R\$ mil	4T21	4T22	Var.%	2021	2022	Var.%
Prejuízo Líquido	(65.777)	(42.510)	-35,4%	(225.122)	(152.480)	-32,3%
Resultado Financeiro	40.882	41.988	2,7%	120.580	170.677	41,5%
Imposto de Renda e CSLL	539	1.900	>200%	2.552	4.755	86,3%
Depreciação e Amortização	44.193	46.665	5,6%	176.266	183.800	4,3%
EBITDA (ICVM 527)	19.837	48.043	142,2%	74.276	206.751	178,4%
Margem EBITDA (%)	7,5%	16,0%	8,5 p.p.	8,9%	18,6%	9,7 p.p.
(-) Efeitos não recorrentes	-	(652)	n.a.	-	(652)	n.a.
(-) Efeitos da Adoção do IFRS 16 e IFRIC 12 sobre o EBITDA	4.385	(14.438)	n.a.	(33.656)	(57.752)	71,6%
EBITDA Ajustado	24.222	32.954	36,0%	40.620	148.347	>200%
Margem EBITDA Ajustada (pré-IFRS 16) (%)	9,1%	11,0%	1,8 p.p.	4,9%	13,3%	8,5 p.p.

EBITDA e Margem EBITDA em trajetória de crescimento

EBITDA AJUSTADO¹

Consolidado em R\$ milhões

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



(1) EBITDA Ajustado: não considera efeitos não-caixa e efeitos do IFRS16 / IFRIC12

(2) Baixa de Intangível por Devolução de Operação

No 4T22, o EBITDA Ajustado Gerencial totalizou R\$32,9 milhões com Margem EBITDA Ajustada Gerencial de 11,0%, o que representa um crescimento de 35,8% em comparação com 4T21, demonstrando uma retomada gradual do indicador aos patamares pré-pandemia.

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.

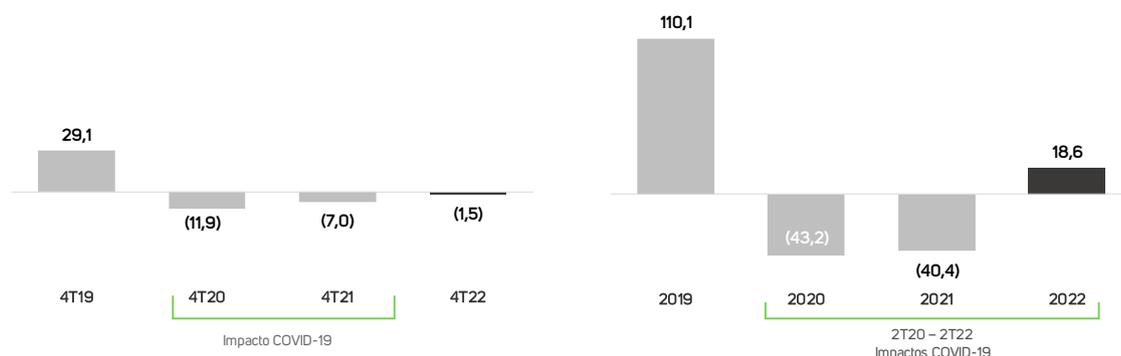
em R\$ mil	4T21	4T22	Var.%	2021	2022	Var.%
Prejuízo Líquido	(65.777)	(43.163)	-34,4%	(225.122)	(152.451)	-32,3%
Resultado Financeiro FFO	(232)	(1.870)	>200%	16	(485)	n.a.
Depreciação e Amortização	38.123	39.817	4,4%	152.170	156.408	2,8%
FFO	(27.886)	(5.216)	-81,3%	(72.937)	3.471	-104,8%
Margem FFO (%)	-10,5%	-1,7%	8,8 p.p.	-8,7%	0,3%	9,0 p.p.
(-) Efeitos Não caixa da Adoção do IFRS 16 e IFRIC 12	20.978	3.673	-82,5%	32.664	15.107	-53,8%
FFO Ajustado	(6.908)	(1.543)	-77,7%	(40.272)	18.578	-146,1%
Margem FFO Gerencial Ajustado (%)	-2,6%	-0,5%	2,1 p.p.	-4,8%	1,7%	6,5 p.p.

Consistente recuperação do FFO alinhado ao forte crescimento dos resultados operacionais

FFO AJUSTADO¹

Consolidado em R\$ milhões

■ FFO Ajustado¹
■ Margem FFO Ajustada¹



Investimentos

em R\$ mil	4T21	4T22	Var.%	2021	2022	Var.%
Investimentos	40.104	32.027	-20,1%	90.735	114.522	26,2%
Alugadas e Administradas	8.891	7.222	-18,8%	20.548	28.399	38,2%
Contratos de Longo Prazo	7.058	17.388	146,3%	23.225	55.545	139,2%
Concessões On-Street	18.435	1.310	-92,9%	25.214	5.780	-77,1%
Concessões Off-Street	260	671	157,6%	889	2.788	>200%
Propriedades	566	102	-82,0%	928	524	-43,5%
Outros	4.893	5.334	9,0%	19.931	21.486	7,8%
Investimentos em Intangível	27.680	21.478	-22,4%	60.300	79.236	31,4%
Investimentos em Imobilizado	12.424	10.549	-15,1%	30.435	35.286	15,9%

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

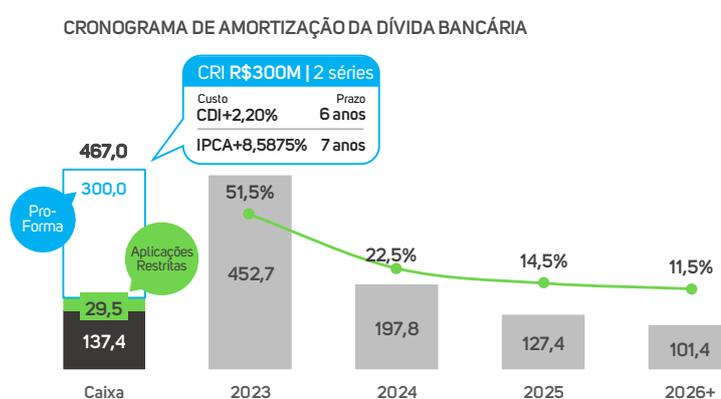
segmento Alugadas de Administradas, que possui como característica a menor alocação de capital e elevado potencial de retorno e rentabilidade.

No segmento Contratos de Longo Prazo, em 2022 as variações de R\$10,3 milhões na comparação trimestral e de R\$32,3 milhões na comparação anual possuem componentes não caixa relativos a extensões contratuais advindas principalmente dos direitos garantidos (Downside Protection) em favor da Companhia. Estes efeitos foram de R\$5,7 milhões no 4T22 e R\$15,9 milhões. Os investimentos no segmento "Outros", que totalizaram R\$29,2 em 2022 milhões foram gastos relacionados com tecnologia para suportar o crescimento das plataformas digitais da Companhia (AutoTech).

Endividamento

CRI de longo prazo: redução do custo marginal e reequilíbrio dos vencimentos de curto prazo

ENDIVIDAMENTO CONSOLIDADO em R\$ milhões	31/DEZ/22
Debêntures	520,0
Empréstimos Bancários	359,3
Dívida Bancária Total	879,3
(+) Custos de Captação	(8,4)
(+) Outras Obrigações ¹	11,2
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(137,4)
Dívida Líquida	744,5
Custo Médio (Spread CDI+ Equiv.)	3,54%



O endividamento em 31 de Dezembro de 2022 totalizou R\$879,3 milhões e a Dívida Líquida um total de R\$744,5 milhões a um spread médio CDI+3,54% . Em evento subsequente anunciamos a emissão de CRI de R\$300 milhões em 15/Mar/23, em 2 séries, com vencimentos de 6 e 7 anos e custo de CDI+2,20% e IPCA+8,5875%, com o objetivo de equilibrar nossa estrutura de capital com uma dívida de vencimento longo e custo marginal menor, frente às dívidas vincendas principalmente no curto prazo.

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.

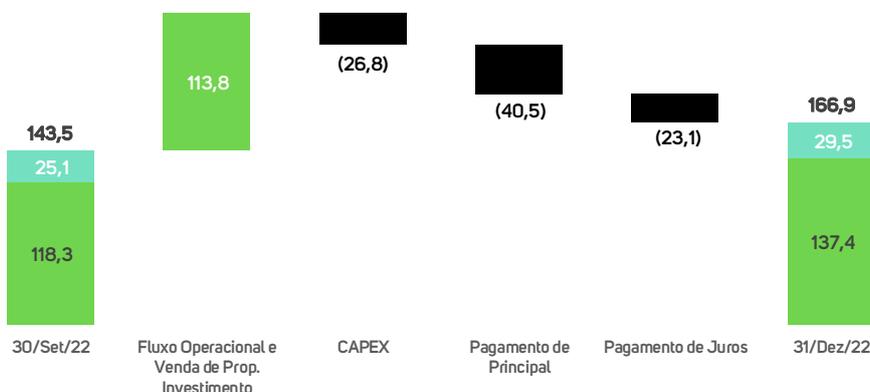
em R\$ mil	4T21	4T22	Var.%	2021	2022	Var.%
Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(50.236)	(42.091)	-16,2%	(221.618)	(152.931)	-31,0%
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa	127.925	95.792	-25,1%	446.149	427.510	-4,2%
Varição em ativos e Passivos	(39.516)	12.752	-132,3%	(95.491)	(77.646)	-18,7%
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	38.173	66.453	74,1%	129.040	196.933	52,6%
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos	(45.801)	16.239	-135,5%	(97.249)	(36.154)	-62,8%
Aquisição de Imobilizado	(11.024)	(10.751)	-2,5%	(30.435)	(35.286)	15,9%
Venda de propriedade para investimento	-	43.000	n.a.	-	43.000	n.a.
Dividendos Recebidos	138	217	57,2%	730	860	17,8%
Aquisição de Intangível	(12.357)	(15.994)	29,4%	(44.977)	(45.046)	0,2%
Aumento de Capital em Investidas	(32)	(234)	>200%	(41)	(234)	>200%
Combinação de Negócios, líquido	-	1	n.a.	-	552	n.a.
Resgate (aplicação) em títulos restritos, líquido	(22.526)	-	-100,0%	(22.526)	-	-100,0%
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos	39.202	(63.623)	>200%	22.500	(119.766)	>200%
Aumento do Capital Social	100.001	-	-100,0%	100.001	-	-100,0%
Ações em Tesouraria	-	-	n.a.	-	(529)	n.a.
Captação de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	1.000	-	-100,0%	196.356	453.792	131,1%
Pagamentos de Principal de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(42.334)	(40.539)	-4,2%	(208.294)	(464.084)	122,8%
Juros Pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(19.465)	(23.084)	18,6%	(64.261)	(106.292)	65,4%
Pagamentos de Dividendos	-	-	n.a.	(1.302)	(2.653)	103,8%
Aumento (Redução) Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	31.573	19.069	-39,6%	54.291	41.013	-24,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	64.826	118.344	82,6%	42.109	96.400	128,9%
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	96.400	137.413	42,5%	96.400	137.413	42,5%

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



Demonstração do Resultado do Exercício

em R\$ mil	4T21	4T22	Var.%	2021	2022	Var.%
Receita Líquida	265.148	300.250	13,2%	834.931	1.112.959	33,3%
Custos dos Serviços Prestados	(197.568)	(237.378)	20,2%	(628.017)	(795.925)	26,7%
Lucro Bruto	67.580	62.871	-7,0%	206.914	317.034	53,2%
Margem Bruta (%)	25,5%	20,9%	-4,5 p.p.	24,8%	28,5%	3,7 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	(26.527)	(29.996)	13,1%	(90.689)	(107.239)	18,2%
% da Receita Líquida	10,0%	10,0%	0,0 p.p.	10,9%	9,6%	-1,2 p.p.
Amortização de Intangíveis	(36.716)	(39.014)	6,3%	(146.375)	(154.005)	5,2%
Equivalência Patrimonial	(694)	(1.501)	116,2%	(3.870)	(4.920)	27,1%
Outras Receitas (Despesas) Líquidas	3.453	21.562	>200%	1.627	24.966	>200%
Lucro (Prejuízo) antes do Resultado Financeiro	7.096	13.922	96,2%	(32.393)	75.836	>200%
Receitas Financeiras	5.033	10.395	106,5%	17.572	27.478	56,4%
Despesas Financeiras	(62.365)	(66.407)	6,5%	(206.798)	(256.245)	23,9%
Resultado Financeiro	(57.331)	(56.011)	-2,3%	(189.226)	(228.767)	20,9%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre Lucro Líquid	(539)	(1.900)	>200%	(2.552)	(4.755)	86,3%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	(50.774)	(43.990)	-13,4%	(224.171)	(157.686)	-29,7%

Balanço Patrimonial | Ativo

Em R\$ mil	dez/21	dez/22	Var.%
Ativo Circulante	276.892	274.860	-0,7%
Caixa e equivalente de caixa	96.400	137.413	42,5%
Contas a receber	57.087	67.600	18,4%
Impostos e contribuição a recuperar	43.948	42.044	-4,3%
Despesas antecipadas	6.013	6.280	4,4%
Adiantamento a fornecedores	1.862	1.476	-20,7%
Adiantamento a funcionários	881	1.100	24,9%
Adiantamento de aluguéis	331	839	153,5%
Partes relacionadas	30.794	4.864	-84,2%
Derivativos	-	3.566	n.a.
Outros créditos	39.576	9.678	-75,5%
Ativo Não-Circulante	2.298.326	2.289.146	-0,4%
Contas a receber	-	574	n.a.
Impostos e contribuições a recuperar	27.808	21.410	1,0%
Outros créditos	401	29.731	>200%
Partes relacionadas	22.821	29.511	29,3%
Títulos e valores mobiliários restritos	12.295	12.752	3,7%
Depósitos judiciais	3.586	2.920	-18,6%
Despesas antecipadas	18.541	-	n.a.
Propriedade para investimento	13.463	-	n.a.
Investimentos	15.599	10.053	-35,6%
Imobilizado	219.105	220.787	0,8%
Direito de uso	407.007	387.337	-4,8%
Intangível	1.557.700	1.574.071	1,1%
Ativo Total	2.575.218	2.564.006	-0,4%

Balanço Patrimonial | Passivo

Em R\$ mil	dez/21	dez/22	Var. %
Passivo Circulante	690.908	899.120	30,1%
Empréstimos, financiamentos e debentures	322.345	452.683	40,4%
Derivativos	4.236	2.608	-38,4%
Fornecedores	133.763	139.978	4,6%
Passivo de arrendamento	92.796	103.780	11,8%
Obrigações com o poder concedente	52.257	84.646	62,0%
Contas a pagar por aquisição de investimentos	-	997	n.a.
Obrigações trabalhistas	27.157	31.858	17,3%
Obrigações tributárias	18.141	17.429	-3,9%
Parcelamentos fiscais	92	966	>200%
Adiantamento de clientes	18.573	29.891	60,9%
Partes relacionadas	81	23	>200%
Outros débitos	21.467	34.261	59,6%
Passivo Não-Circulante	1.322.260	1.239.067	-6,3%
Empréstimos, financiamentos e debentures	530.609	418.034	-21,2%
Passivo de arrendamento	419.909	395.570	-5,8%
Fornecedores	1.550	5.838	>200%
Obrigações com o poder concedente	325.044	319.585	-1,7%
Contas a pagar para aquisição de investimento	-	1.997	n.a.
Parcelamentos fiscais	81	7.206	>200%
Partes relacionadas	684	809	18,3%
Passivo financeiro conversível em ações	34.947	38.115	n.a.
Contas a pagar para aquisição de investimento	-	31.169	n.a.
Provisão para demandas judiciais	-	-	n.a.
Outros débitos	9.436	20.744	119,8%
Patrimônio Líquido	562.050	425.819	-24,2%
Capital social	614.461	635.240	3,4%
Reserva de capital	768.198	767.669	-0,1%
Prejuízos acumulados	(827.291)	(988.162)	19,4%
Participação de não controladores	6.682	11.072	65,7%
Passivo e PL Total	2.575.218	2.564.006	-0,4%

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Em R\$ mil	4T21	4T22	Var.%	2021	2022	Var.%
Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(50.236)	(42.091)	-16,2%	(221.618)	(152.931)	-31,0%
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa	127.925	105.546	-17,5%	446.149	465.750	4,4%
Varição em ativos e passivos	(1.819)	53.065	>200%	35.503	83.041	133,9%
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	75.870	116.520	53,6%	260.034	395.860	52,2%
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos	(47.201)	6.485	-113,7%	(97.249)	(74.393)	-23,5%
Aquisição de Imobilizado	(12.424)	(10.751)	-13,5%	(30.435)	(35.286)	15,9%
Venda de propriedade para investimento	-	43.000	n.a.	-	43.000	n.a.
Dividendos Recebidos	138	217	57,2%	730	860	17,8%
Aquisição de Intangível	(12.357)	(21.694)	75,6%	(44.977)	(79.235)	76,2%
Aumento de Capital em Investidas	(32)	(234)	n.a.	(41)	(234)	n.a.
Pagamento por Combinação de Negócios	-	1	n.a.	-	(2.412)	n.a.
Caixa adquirido de combinação de negócios	-	-	n.a.	-	2.964	n.a.
Resgate (aplicação) em títulos restritos, líquido	(22.526)	(4.054)	-82,0%	(22.526)	(4.050)	-82,0%
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos	2.905	(103.936)	>200%	(108.494)	(280.452)	158,5%
Exercício de Opções	-	-	n.a.	385	-	n.a.
Ações em Tesouraria	-	-	n.a.	-	(529)	n.a.
Aumento do Capital Social	100.001	-	n.a.	100.001	-	n.a.
Captção de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	1.000	-	n.a.	196.356	453.792	131,1%
Pagamentos de Principal de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(42.334)	(40.539)	-4,2%	(208.294)	(464.084)	122,8%
Pagamentos de Principal e Juros sobre Arrendamento	(25.652)	(25.876)	0,9%	(102.638)	(102.937)	0,3%
Juros Pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(20.965)	(23.084)	10,1%	(64.261)	(106.292)	65,4%
Dividendos Pagos a Acionistas Controladores	-	-	n.a.	(1.302)	(2.653)	103,8%
Pagamentos ao Poder Concedente	(9.145)	(14.437)	57,9%	(28.741)	(57.750)	100,9%
Aumento (Redução) Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	31.573	19.069	n.a.	54.291	41.013	-24,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	64.826	118.344	82,6%	42.109	96.400	128,9%
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	96.400	137.413	42,5%	96.400	137.413	42,5%

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

Emílio Sanches *CEO*

ri.estapar.com.br

Daniel Soraggi *CFO e DRI*

ri@estapar.com.br

Andre Redondo *Coordenador de RI*

+55 (11) 2161-8099

Henry Gomes *Analista de RI*

Imprensa

Patrícia Oliveira

+55 (11) 3147-7490

Thayná Madruli

+55 (11) 3147-7244

estapar@maquinacohnwolfe.com

Redes Sociais

