

# Índice

2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	1
2.2 Resultados operacional e financeiro	12
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	14
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	15
2.5 Medições não contábeis	16
2.6 Eventos subsequentes as DFs	20
2.7 Destinação de resultados	21
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	23
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	24
2.10 Planos de negócios	25
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	27
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	28
5.2 Descrição dos controles internos	33
5.3 Programa de integridade	35
5.4 Alterações significativas	38
5.5 Outras informações relevantes	39

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

A discussão e análise sobre a situação financeira e os resultados operacionais da Companhia a seguir descritas são baseadas e devem ser lidas em conjunto com as demonstrações contábeis auditadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e as respectivas notas explicativas, que foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo as práticas contábeis previstas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (ou CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (ou CVM), e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards*, ou IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (ou IASB).

Alguns valores e percentuais constantes desta seção 2 do Formulário de Referência foram arredondados para facilitar a sua apresentação e, dessa forma, os valores totais apresentados em algumas tabelas constantes da seção 2 do Formulário de Referência podem não representar a soma exata dos valores que os precedem.

Os termos "AH" e "AV" constantes das colunas de determinadas tabelas abaixo significam "Análise Horizontal" e "Análise Vertical", respectivamente. A Análise Horizontal compara rubricas ou medidas derivadas das demonstrações contábeis da Companhia com o fim de determinar a respectiva evolução ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual das rubricas das demonstrações de resultado consolidadas em relação à receita líquida dos serviços prestados da Companhia em um determinado período, ou dos saldos de contas do balanço patrimonial consolidado da Companhia em relação ao total do ativo ou total do passivo e patrimônio líquido em determinada data.

Os termos "nós", "nosso" ou "Companhia", quando utilizados nesta seção do Formulário de Referência, referem-se ou significam, conforme o caso, a Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S.A. e suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, exceto se expressamente indicado de outra forma.

### (a) comentários dos Diretores sobre as condições financeiras e patrimoniais gerais

A Diretoria entende que os indicadores de liquidez da Companhia são condizentes com seu plano de negócio, desenvolvimento de seus projetos e alinhados com a estratégia para cumprimento de suas obrigações de curto e longo prazos, conforme abaixo indicado:

Índice Consolidado	Em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Liquidez Corrente <sup>(1)</sup>	0,49x	0,31x
Liquidez Geral <sup>(2)</sup>	1,17x	1,20x

(1) Corrente = Ativo Circulante / Passivo Circulante.

(2) Liquidez Geral = Ativo Total / Passivo Total (Passivo Circulante + Passivo não Circulante).

O aumento da Liquidez Corrente para 0,49x em 31 de dezembro de 2023, em comparação com 0,31x em 31 de dezembro de 2022, reflete os resultados positivos da reestruturação financeira da Companhia. A Companhia conseguiu melhorar o prazo da dívida, ao mesmo tempo que fortaleceu sua posição de caixa.

A diminuição da Liquidez Geral para 1,17x em 31 de dezembro de 2023, em comparação com 1,20x em 31 de dezembro de 2022 está principalmente relacionada ao aumento dos empréstimos, financiamentos e debêntures no longo prazo, em linha com a reestruturação financeira da Companhia.

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

A seguir, apresentamos as informações sobre a nossa estrutura financeira e patrimonial consolidada nas datas abaixo indicadas:

(em milhares de Reais)		Em 31 de dezembro de	
Índice - Consolidado		2023	2022
Patrimônio Líquido, incluindo participação de não controladores		374.276	425.819
Caixa e equivalentes de caixa		189.524	137.413
Dívida Líquida <sup>(1)</sup>		1.231.606	1.274.989

(1) A Dívida Líquida corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), parcelamentos fiscais (circulante e não circulante), contas a pagar por aquisição de investimentos (circulante e não circulante), passivo de arrendamento (circulante e não circulante) e passivo financeiro conversível em ações, deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa. A dívida líquida não é uma medida de desempenho financeiro reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (International Financial Reporting Standards - "IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB"), e não possui significado padrão. Outras companhias podem calcular a sua dívida líquida de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. Adicionalmente, em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06(R2)) emitida pelo IASB e CPC, respectivamente. Para a implementação de tal norma, a Companhia adotou o método retrospectivo completo e prospectivamente desde o início do primeiro período praticável. Os saldos de passivo de arrendamento (circulante e não circulante) em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foram de R\$ 483,1 milhões e R\$ 499,4 milhões, respectivamente. Para mais informações sobre a adoção dessa norma, vide item 2.3 do Formulário de Referência.

### (b) comentários dos Diretores sobre a estrutura de capital

(em milhares de Reais, exceto %)		Em 31 de dezembro de	
Índice - Consolidado		2023	2022
Total Capital de Terceiros (total do passivo, circulante e não circulante)		2.140.816	2.138.187
Capital próprio (patrimônio líquido, incluindo participação de não controladores)		374.276	425.819
Total capital de terceiros + capital próprio (total do passivo e do patrimônio líquido)		2.515.092	2.564.006
Parcela Capital de Terceiros <sup>(1)</sup>		85,1%	83,4%
Parcela Capital Próprio <sup>(2)</sup>		14,9%	16,6%

(1) A parcela capital de terceiros corresponde ao passivo circulante acrescido do passivo não circulante dividido pelo total do passivo e do patrimônio líquido. Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06(R2)) emitida pelo IASB e CPC, respectivamente. Para a implementação de tal norma, a Companhia adotou o método retrospectivo completo e prospectivamente desde o início do primeiro período praticável. Os saldos de passivo de arrendamento (circulante e não circulante) em 31 de dezembro de 2023 e 2022, foram de R\$ 483,1 milhões e R\$ 499,4 milhões, respectivamente. Para mais informações sobre a adoção dessa norma, vide item 2.3 do Formulário de Referência.

(2) A parcela capital próprio corresponde ao quociente da divisão do patrimônio líquido pelo total do passivo e do patrimônio líquido.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 85,1% e 83,4%, corresponderam a capital de terceiros, respectivamente, sendo representados majoritariamente pelas linhas de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures e Passivo de arrendamento no Passivo Circulante, bem como no Passivo Não Circulante, que correspondem a contratos com prazos de duração de 1 a 30 anos.

### (c) comentários dos Diretores em relação a capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Administração entende que o nível de endividamento e de geração de caixa da empresa (*free cash flow to firm*), considerando o ritmo de investimentos em crescimento realizados pela Companhia, são compatíveis com os compromissos futuros de endividamento.

A Administração monitora constantemente, as previsões de desembolsos de forma a assegurar que se tenha caixa suficiente para atender as demandas operacionais, de investimentos e dos credores. Embora não possamos garantir que essa situação se permaneça, a sólida estrutura

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

patrimonial e longo relacionamento com intuições financeiras de primeira linha e com mercado de capitais nos garantem amplo acesso na captação de recursos alinhados com a estratégia de crescimento da Companhia.

Em 2022 realizamos captações e rolagens de dívidas vincendas em 2022, em mais de R\$402.848, com destaque para a 10ª emissão da Debenture da Allpark de R\$280.000 com vencimento em julho de 2027 e 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais no montante de R\$70.000, com vencimento em maio de 2025.

Em 2023, realizamos captações e rolagens de dívidas vincendas em 2023, em mais de R\$492,6 milhões, com destaque para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), lastreados em debêntures, no montante de R\$300 milhões, com vencimento da 1ª Série em março de 2029 e da 2ª Série em março de 2030 e a 2ª Emissão de Debenture da Z.A. Digital no montante de R\$130 milhões, com vencimento em 29 de março de 2028.

Os pagamentos e as captações realizadas em 2023 e 2022 comprovam nossa disciplina em honrar os compromissos financeiros e o nosso amplo acesso ao mercado de dívida, eficientemente.

### (d) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

Nos últimos três exercícios sociais, para realizar seus investimentos de curto prazo, bem como manutenção de disponibilidades de caixa em nível que a Companhia acredita serem apropriado para o desempenho de suas atividades, a Companhia utilizou a própria geração de caixa operacional, aportes de capital e, quando necessário, recursos por meio de contratos financeiros.

Os detalhamentos dos empréstimos e financiamentos em aberto em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão apresentados no item 2.1(f) abaixo.

### (e) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

Se necessário, em caso de eventual deficiência de liquidez, a Companhia pretende utilizar as mesmas fontes que utiliza para (i) suprir a necessidade de capital de giro, ou seja, financiamentos de curto prazo, seja de crédito bancário, contratados junto a bancos comerciais, ou títulos de dívida distribuídos em mercado de capitais; e (ii) financiamento de ativos não circulantes, ou seja, financiamentos de médio e longo prazos contratados e estruturados junto a diferentes fontes, quais sejam: emissões de debêntures distribuídas no mercado de capitais e financiamentos contratados junto a bancos de fomento.

### (f) níveis de endividamento e as características de tais dívidas

#### (i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes

(em milhares de Reais)

Operação	Indexador	Taxas	Vencimento	Garantias	Em 31 de dezembro de	
					2023	2022
PROINFRA	Pré	11,18% a.a.	10/12/2027	Fiança bancária	16.778	20.433
FINEP	TJLP	0,8% a.a.	15/12/2030	Fiança bancária	35.860	20.426
Debênture	CDI	3,5% a.a.	20/07/2027	Alienação Fiduciária	251.698	297.865
Debênture	CDI	4,4% a.a.	25/08/2025	Alienação Fiduciária	-	110.963
Debênture	CDI	4,4% a.a.	25/08/2025	Alienação Fiduciária	-	110.963

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Debênture	CDI + Spread	2,95% a.a.	29/03/2028	Alienação Fiduciária	130.074	-
Capital de giro CCB	CDI	2,65% a.a.	13/08/2025	Aval + Recebíveis	35.209	35.272
Capital de giro CCB	CDI	2,65% a.a.	04/10/2025	Aval + Recebíveis	25.245	25.290
Capital de giro CCB	CDI	3,5% a.a.	06/07/2022	Aval	-	22.464
Capital de giro 4131	CDI	4,32% a.a.	10/03/2023	Aval	-	10.273
Capital de giro 4131	CDI	3,95% a.a.	02/02/2026	Aval	45.649	66.674
Capital de giro CCB	CDI	3,65% a.a.	27/01/2025	Aval + Recebíveis	43.542	63.357
Capital de giro CCB	CDI	3,5% a.a.	28/03/2023	Aval + Recebíveis	-	24.796
NC	CDI	2,37% a.a.	25/05/2025	Aval	50.658	70.362
CRI 131 - 1ª Série	CDI + Spread	2,2% a.a.	19/03/2029	Aval + Recebíveis	200.448	-
CRI 131 - 2ª Série	CDI + Spread	2,9% a.a.	19/03/2030	Aval + Recebíveis	113.017	-
Custos com captação					(19.316)	(8.421)
Total					<b>928.862</b>	<b>870.717</b>

### **Contrato de Abertura de Crédito - PROINFRA**

Em 10 de dezembro de 2015, a EWS Estacionamentos Salvador S.A., controlada indireta da Companhia, celebrou contrato de abertura de crédito junto ao Banco do Nordeste do Brasil S.A., garantido por fiança prestada por Wellpark Estacionamentos e Serviços Ltda., no valor de R\$ 28,6 milhões, com vencimento em 10 de dezembro de 2027. O crédito faz jus a juros remuneratórios de 11,18% ao ano.

### **Contrato de Financiamento – Capital de Giro – FINEP**

Em 04 de fevereiro de 2021, a Companhia emitiu, em favor da FINEP, contrato de financiamento, no valor de R\$35,8 milhões, saque em 04 de fevereiro de R\$20 milhões e residual em 16 de junho de 2023, garantida por carta fiança, com vencimento em 15 de dezembro de 2030. O contrato de financiamento faz jus a juros de 0,8% ao ano, corrigidos pela TJLP.

### **10ª Emissão de Debêntures**

Em 15 de agosto de 2022, a Companhia concluiu a emissão pública de debêntures simples não conversíveis em ações, no valor total de R\$280 milhões, com vencimento em 20 de julho de 2027. As debêntures fazem jus a juros remuneratórios de 100% da variação acumulada do CDI acrescidos de 3,50% ao ano. A emissão é garantida por garantia fidejussória prestada por Hora Park Sistema de Estacionamento Rotativo Ltda. e Saepart Sociedade de Administração, Empreendimentos e Participações Ltda., e por cessão dos direitos creditórios de titularidade da Companhia e das Garantidoras. Esses direitos incluem recebíveis de cartões de crédito e débito, contratos Sem Parar e recebíveis em cobrança bancária de usuários mensalistas.

### **2ª Emissão debêntures Z.A Digital de São Paulo Sistema de Estacionamento Rotativo S.A.**

Em 31 de março de 2023, na Z.A Digital de São Paulo Sistema de Estacionamento Rotativo S.A., sociedade controlada indiretamente pela Companhia, foram emitidas 130.000 Debêntures, todas com valor nominal unitário de R\$1.000, totalizando R\$130 milhões, com vencimento em 29 de março de 2028. As debêntures contam com garantias: (i) fidejussória na forma de fiança, prestada por Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S.A, Capital Parking Estacionamento de Veículos Ltda., Saepart Sociedade de Administração, Empreendimentos e Participações, e pela Outorgante; (ii) cessão fiduciária de recebíveis e direitos emergentes; e (iii) alienação fiduciária de ações. As debêntures oferecem juros remuneratórios de 100% da variação acumulada do CDI acrescidos de 2,95% ao ano.

### **Cédula de Crédito Bancário – Capital de Giro Banco do Brasil**

Em 25 de junho de 2020, a Companhia emitiu, em favor do Banco do Brasil S.A., cédula de crédito bancário, no valor de R\$ 70 milhões, garantida por aval prestado por Hora Park Sistema

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

de Estacionamento Rotativo Ltda., com vencimento original em 13 de outubro de 2023, renegociado para agosto de 2025. A cédula de crédito bancário faz jus a juros remuneratórios de 100% da variação do CDI acrescidos de 2,25% ao ano.

### ***Cédula de Crédito Bancário – Capital de Giro Banco do Brasil***

Em 17 de agosto de 2020, a Companhia emitiu, em favor do Banco do Brasil S.A., cédula de crédito bancário, no valor de R\$ 50 milhões, garantida por aval prestado por Hora Park Sistema de Estacionamento Rotativo Ltda., com vencimento original em 04 de outubro de 2023, renegociado para outubro de 2025. A cédula de crédito bancário faz jus a juros remuneratórios de 100% da variação do CDI acrescidos de 2,65% ao ano.

### ***Cédula de Crédito Bancário – Capital de Giro Santander***

Em 24 de fevereiro de 2021, a Companhia emitiu, em favor de Banco Santander (Brasil) S.A., cédula de crédito bancário, no valor de R\$ 75 milhões, garantida por aval prestado por Hora Park Sistema de Estacionamento Rotativo Ltda. e Capital Parking Estacionamento de Veículos Ltda., com vencimento em 02 de fevereiro de 2026. A cédula de crédito bancário faz jus a juros remuneratórios de 100% da variação do CDI acrescidos de 3,95% ao ano.

### ***Contrato 4131 – Empréstimo Externo Banco do Brasil***

Em 15 de agosto de 2022, a Companhia emitiu, em favor do Banco do Brasil S.A., contrato de empréstimo externo nos termos da lei 4.131, no valor de R\$58,3 milhões, junto do derivativo “swap”, com vencimento em 27 de janeiro de 2025. A companhia contratou operação de swap que faz jus a juros de 100% da variação do CDI acrescidos de 3,65% ao ano. Com garantia de 5% de recebíveis e garantia fidejussória prestada pela Hora Park Sistema de Estacionamento Rotativo Ltda.

### ***1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais***

Em 20 de maio de 2022, a Companhia concluiu a 1ª emissão de notas comerciais escriturais, com garantia fidejussória, em série única, de distribuição pública com esforços restritos da Companhia, no montante de R\$70 milhões, com prazo de vencimento de 3 anos contados da data de emissão, vencendo em 25 de maio de 2025. As notas comerciais fazem jus a juros remuneratórios de 100% da variação acumulada do CDI acrescidos de 3,50% ao ano, em 05 de maio de 2023 houve repactuação da taxa para 2,37% a.a. acrescido do CDI. A emissão é garantida por garantia fidejussória prestada por Hora Park Sistema de Estacionamento Rotativo Ltda. e Saepart Sociedade de Administração, Empreendimentos e Participações Ltda.

### ***1ª Emissão Certificado de Recebíveis Imobiliários da Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S.A.***

Em 15 de março de 2023 a Companhia celebrou em contrato de captação de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), das 1ª e 2ª Séries da 131ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. Os CRI foram lastreados em debêntures da Companhia, em duas séries, no montante de R\$300 milhões, com vencimento da 1ª Série em março de 2029 e da 2ª Série em março de 2030. As debêntures fazem jus a juros remuneratórios de 100% da variação acumulada do CDI acrescidos de 2,20% ao ano (primeira série) e 2,90% ao ano (segunda série). A emissão é garantida por garantia fidejussória prestada por Hora Park Sistema de Estacionamento Rotativo Ltda. e Saepart Sociedade de Administração, Empreendimentos e Participações Ltda., e por cessão dos direitos creditórios de titularidade da Companhia e das Garantidoras.

#### **(ii) outras relações de longo prazo mantidas com instituições financeiras**

A Companhia mantém relacionamento comercial no curso normal de seus negócios com as principais instituições financeiras do país, de acordo com práticas usuais do mercado financeiro,

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

não possuindo outras relações de longo prazo além das descritas no item 2.1(f) do Formulário de Referência.

### (iii) grau de subordinação entre as dívidas da Companhia

Nossos contratos de empréstimos e financiamentos bancários são garantidos por meio de diversos instrumentos, incluindo garantia real, avais, fianças e recebíveis.

Em 2023 e 2022, o endividamento da Companhia era composto por dívidas com garantia real e dívidas quirografárias, não havendo qualquer cláusula contratual de subordinação. Dessa forma, em eventual concurso universal de credores, a subordinação entre as obrigações registradas nas demonstrações contábeis dar-se-á na seguinte ordem, de acordo com a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada: (i) créditos trabalhistas; (ii) créditos com garantia real até o limite do valor do bem gravado; (iii) créditos tributários; (iv) créditos com privilégio especial conforme previsto na Lei n.º 11.101/2005; (v) créditos com privilégio geral conforme previsto na Lei n.º 11.101/2005; (vi) créditos quirografários; (vii) multas e penas pecuniárias; e (viii) créditos subordinados.

### (iv) restrições impostas à Companhia, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

A décima emissão de debêntures da Companhia prevê os seguintes índices financeiros (*covenants* financeiros):

- Dívida Líquida/EBITDA (conforme definições previstas na respectiva escritura de emissão) igual ou inferior a 3,5 em 2022 e 3,0 em 2023.
- Dívida Líquida/Patrimônio Líquido (conforme definições previstas na respectiva escritura de emissão) igual ou inferior a 3,0.
- EBITDA /Despesa Financeira (conforme definições previstas na respectiva escritura de emissão) igual ou superior a 1,0.

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia encontra-se adimplente com as condições estipuladas nas escrituras.

A segunda emissão de debêntures da Z.A. Digital prevê os seguintes índices financeiros (*covenants* financeiros):

- (EBITDA – outorga fixa mensal (–) IR/CS (+) variação do capital de giro) / (amortização (+) juros) igual ou superior a 1,30.

Em assembleia geral, realizada no dia 28 de dezembro de 2023, os debenturistas da Z.A. Digital aprovaram a não medição dos índices financeiros para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.

A primeira emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S.A. prevê os seguintes índices financeiros (*covenants* financeiros):

- Dívida líquida / EBITDA ajustado igual ou inferior a 3,0.

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia encontrava-se adimplente com as condições estipuladas na escritura.

### Outras Restrições

As dívidas da Companhia descritas neste item 2.1(f) possuem, conforme o caso, cláusulas restritivas habituais de contratos celebrados nos mercados financeiro e de capitais, tais como:

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

- Falência, recuperação judicial, recuperação extrajudicial, liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou qualquer das garantidoras.
- Inadimplemento das obrigações pecuniárias e não pecuniárias relativas aos respectivos instrumentos da dívida, observados eventuais períodos de cura.
- Transformação da forma societária da Companhia, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações.
- Cisão, fusão, incorporação (inclusive de ações) ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Companhia e/ou qualquer das garantidoras.
- Redução do capital social da Companhia, sujeito a exceções.
- Mudança e/ou transferência direta ou indireta do controle acionário da Companhia, sujeito a exceções.
- Alteração da atividade preponderante prevista no objeto social.
- Falsidade ou incorreção das declarações prestadas nos respectivos instrumentos de dívida.
- Inadimplemento ou vencimento antecipado de obrigações financeiras acima de determinado valor.
- Protesto de títulos acima de determinado valor, sujeito a exceções.
- Descumprimento de decisões judiciais, extrajudiciais e/ou administrativas ou arbitrais não sujeita a recurso acima de determinado valor.
- Distribuição de dividendos acima do mandatório em caso de mora sob os instrumentos de dívida.
- Descumprimento de disposições legais e regulamentares relacionadas à legislação anticorrupção, trabalhista, previdenciária e ambiental.
- Descumprimento de qualquer obrigação, pecuniária ou não, do acordo de acionistas.
- Restrição à capacidade de honrar dívidas.

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia encontra-se adimplente com todas as obrigações relativas aos contratos de dívida e emissões de debêntures.

### **(g) limites de utilização dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados**

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possuía R\$928,9 milhões em empréstimos, financiamentos e debêntures, circulantes e não circulantes, líquido dos custos de captação das dívidas.

Monitoramos constantemente, juntamente com a diretoria financeira, as previsões de desembolsos de forma a assegurar que se tenha caixa suficiente para atender as demandas operacionais, de investimentos e dos credores. A nossa sólida estrutura patrimonial e longo relacionamento com instituições financeiras de primeira linha, mercado de capitais nos garantem amplo acesso na captação de recursos alinhados com a estratégia de crescimento da Companhia.

### **(h) alterações significativas em itens das demonstrações financeiras e de fluxo de caixa**

#### **Demonstrações dos Resultados Consolidadas**



## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

### Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 comparado com o resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022

(em milhares de Reais, exceto %)		Em 31 de dezembro de			
Consolidado	2023	AV%	2022	AV%	AH%
<b>Receita líquida dos serviços prestados</b>	<b>1.356.341</b>	<b>100%</b>	<b>1.112.959</b>	<b>100%</b>	<b>21,9%</b>
Custo dos serviços prestados	(916.395)	-67,6%	(795.925)	-71,5%	15,1%
<b>Lucro bruto</b>	<b>439.946</b>	<b>32,4%</b>	<b>317.034</b>	<b>28,5%</b>	<b>38,8%</b>
<b>Receita (Despesas) operacionais</b>	<b>(267.921)</b>	<b>-19,8%</b>	<b>(241.198)</b>	<b>-21,7%</b>	<b>11,0%</b>
Gerais e administrativas	(114.052)	-8,4%	(107.239)	-9,6%	6,4%
Amortização de intangíveis	(157.009)	-11,6%	(154.005)	-13,8%	2,0%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	3.199	0,2%	24.966	2,2%	-87,1%
Resultado de equivalência patrimonial	(59)	0,00%	(4.920)	-0,4%	-98,8%
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>172.025</b>	<b>12,7%</b>	<b>75.836</b>	<b>6,8%</b>	<b>126,8%</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(234.410)</b>	<b>-17,3%</b>	<b>(228.767)</b>	<b>-20,6%</b>	<b>2,5%</b>
Receitas financeiras	43.660	3,2%	27.478	2,5%	58,9%
Despesas financeiras	(278.070)	-20,5%	(256.245)	-23,0%	8,5%
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(62.385)</b>	<b>-4,6%</b>	<b>(152.931)</b>	<b>-13,7%</b>	<b>-59,2%</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(5.695)</b>	<b>-0,4%</b>	<b>(4.755)</b>	<b>-0,4%</b>	<b>19,8%</b>
Corrente	(5.695)	-0,4%	(4.755)	-0,4%	19,8%
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(68.080)</b>	<b>-5,0%</b>	<b>(157.686)</b>	<b>-14,2%</b>	<b>-56,8%</b>

#### Receita líquida dos serviços prestados

A receita líquida dos serviços prestados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$1.356,3 milhões, em comparação com R\$1.113,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, representando um aumento de R\$243,3 milhões, ou 21,9%. Este crescimento foi impulsionado pelo aumento no número de vagas. Cabe destacar o segmento Alugadas e Administradas, que apresentou crescimento de 27,7%, o maior aumento nominal. Os setores de Edifícios Comerciais, Instituições de Ensino, Shopping Center, Lazer, Aeroportos e Hospitais foram os destaques. Observamos continuamente a retomada do fluxo de veículos e a atualização de preços, juntamente com a crescente demanda de serviços por meio das plataformas digitais. Em 31 de dezembro de 2023 registramos mais de 10 milhões de usuários em nossas plataformas digitais, realizamos mais de 12,3 milhões de transações, incluindo reservas e pagamento de estacionamento, utilização de zonas azuis digitais, pagamento de débitos veiculares, contratações de seguros, Tag, entre outros. As vendas do segmento Digital, feitas através do app Zul+, totalizaram R\$ 19,5 milhões em 2023. Demonstramos abaixo a evolução da receita líquida dos serviços prestados por segmento operacional entre 2023 e 2022:

(em milhares de Reais, exceto %)	Em 31 de dezembro de		
Consolidado	2023	2022	AH
Alugadas e Administradas	705.046	552.152	27,7%
Contratos de Longo Prazo	293.300	256.471	14,4%
Concessões On-Street	179.515	159.043	12,9%
Concessões Off-Street	123.685	106.085	16,6%
Operações Próprias	31.169	29.132	7,0%
Digital	19.573	9.789	100,0%
Outros	4.053	287	>200%

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Total Receita Líquida dos serviços prestados	1.356.341	1.112.959	21,9%
----------------------------------------------	-----------	-----------	-------

Em 31 de dezembro de 2023 nossas operações contavam com 468.179 vagas distribuídas em 93 cidades e 18 estados, um aumento líquido de 27.927 vagas comparado a 31 de dezembro de 2022. As principais movimentações de vagas no período foram:

- Alugadas e Administradas: aumento líquido de 29,2 mil vagas, a partir de inaugurações realizadas nos últimos meses, com destaque para Edifícios Comerciais (+13,1 mil vagas) e Shopping Centers (expansão de 6,7 mil vagas). Destacam-se ainda os setores de Instituições de Ensino, Lazer, Aeroportos e Hospitais;
- Contratos de Longo Prazo: redução líquida de 1,6 mil vagas, principalmente devido à redução de vagas no Varejo (-3,2 mil vagas), parcialmente compensada por novas vagas em Lazer (+1,4 mil vagas), em razão da inauguração da Arena MRV. A redução de vagas no setor do varejo, se deu por meio de um acordo de encerramento antecipado de contrato, vantajoso economicamente para as partes;
- Concessões On-Street: aumento líquido 1,7 mil vagas, em função do ganho da concessão na cidade de São João da Boa Vista – SP;
- Concessões Off-Street: número de vagas permaneceu em 11,4 mil. A estabilidade se dá devido ao prazo dos contratos de concessões; e
- Digital: redução líquida de 899 vagas, devido ao encerramento de uma de nossas operações.

### Custo dos serviços prestados

O custo dos serviços prestados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$916,4 milhões, em comparação com R\$795,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, correspondendo, respectivamente a 67,6% e 71,5% da receita líquida dos serviços prestados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

O aumento dos custos dos serviços prestados, de R\$120,5 milhões, ou 15,1%, entre 2023 e 2022, é resultado da recomposição parcial dos custos com aluguel. Essa recomposição decorre da estrutura dos contratos da Companhia, baseada em aluguéis variáveis que acompanham as variações das receitas.

### Lucro bruto

O lucro bruto, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, foi de R\$439,9 milhões comparativamente a R\$317,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

O aumento de R\$122,9 milhões, ou 38,8%, entre os exercícios de 2023 e 2022, refletiu principalmente o forte crescimento de 21,9% na receita líquida, além das ações de adequação na estrutura de custos que foram implementadas desde 2020, incluindo ganhos de produtividade e eficiência.

O lucro bruto representava 32,4% e 28,5% da receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2022, respectivamente.

### Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foram de R\$114,1 milhões, comparativamente a R\$107,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, representando um aumento de R\$6,9 milhões ou 6,4%. O aumento deve-se principalmente ao fortalecimento de nossa estrutura corporativa, crescimento das despesas de manutenção e implementação de tecnologia, necessárias para suportar o crescimento da Companhia.

As despesas gerais e administrativas representavam 8,4% e 9,6% da receita líquida dos serviços prestados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

### Amortização de intangíveis

As amortizações de intangíveis no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foram de R\$157,0 milhões, comparativamente a R\$154,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, representando um aumento de R\$3,0 milhões, ou 2,0%. Essa estabilidade é atribuída à maturação dos investimentos em ativos intangíveis da Companhia.

### Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

As outras receitas (despesas) operacionais, líquidas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foram outras receitas operacionais líquidas de R\$3,2 milhões, comparativamente a outras receitas operacionais líquidas de R\$25,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, representando uma redução de R\$21,8 milhões, ou - 87,1%. A redução está diretamente relacionada ao resultado da venda de propriedade para investimento em 2022, um evento não usual. O saldo de 2023 está associado à distribuição de operações por meio de Sociedades em Conta de Participação (SCPs) e Consórcios, além de um acordo vantajoso de encerramento antecipado de um contrato no setor do varejo.

### Resultado financeiro

O resultado financeiro no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi uma despesa de R\$234,4 milhões, comparativamente a uma despesa de R\$228,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, representando um aumento de R\$5,6 milhões, ou 2,5%.

O aumento das despesas financeiras líquidas está em linha com a reestruturação financeira da Companhia. Essas medidas contribuíram para melhorar o prazo da dívida, que cresceu de 1,6 anos em dezembro de 2022 para 2,2 anos em dezembro de 2023, e reduziram o Custo Spread CDI+, com uma diminuição de 0,73 p.p. em dezembro de 2023 em comparação com dezembro de 2022.

### Prejuízo do exercício

O prejuízo do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$68,1 milhões, comparativamente a R\$157,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, representando uma diminuição no prejuízo de R\$89,7 milhões, ou 56,8%.

As variações nos prejuízos dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2022 são explicados pelas variações descritas acima.

### Comparação entre os Fluxos de Caixa Consolidados dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(em milhares de Reais, exceto %)

Consolidado	Em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	439.980	395.860
Caixa líquido aplicados nas atividades de investimentos	(90.678)	(74.394)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(297.191)	(280.453)
<b>Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>52.111</b>	<b>41.013</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	137.413	96.400
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<b>189.524</b>	<b>137.413</b>

### Fluxo de caixa proveniente das atividades operacionais

O fluxo de caixa das atividades operacionais totalizou R\$440,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, comparado a R\$395,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. O aumento de R\$44,1 milhões está relacionado ao crescimento da receita, advinda do aumento no número de vagas, retomada do fluxo de veículos e atualização de preços, combinados com o controle de custos e despesas, medidas adotadas

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

pela administração da Companhia.

### Fluxo de caixa aplicado nas atividades de investimentos

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos totalizou R\$90,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, comparado a R\$74,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Grande parte da variação no acumulado do ano são dos investimentos em renovações, que fizeram com que o *churn* atingisse 0,47% no ano, e das 88 inaugurações, um recorde, bem como dos investimentos voltados para sustentar a estratégia AutoTech da Companhia.

### Fluxo de caixa aplicado nas atividades de financiamentos

O caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos totalizou R\$297,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, e R\$280,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. O aumento está representado substancialmente por: (i) recompra de ações para mantê-las em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, conforme estabelecido nos programas de remuneração baseados em ações; (ii) maiores pagamentos ao poder concedente, decorrentes do reperfilamento das outorgas fixas de 2021 junto à Prefeitura de São Paulo, alterando o vencimento das parcelas para 2023; (iii) dividendos e juros sobre o capital próprio pagos intragrupo.

## 2.2 Resultados operacional e financeiro

### (a) resultados das operações da Companhia

#### (i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A receita operacional líquida da Companhia é proveniente das seguintes atividades: administração, exploração e/ou controle da atividade de estacionamentos de veículos, além da prestação de serviços técnicos de administração, assessoria e planejamento relacionados a estacionamento de veículos. Essas atividades podem ser realizadas em imóveis próprios ou de terceiros, para empresas privadas ou entes públicos, inclusive em áreas destinadas ao estacionamento rotativo de veículos, localizadas em vias e logradouros públicos. Adicionalmente, a Companhia pode atuar na execução de projetos, implantação e manutenção de sinalização vertical e horizontal para sistemas de transporte e participar em outras sociedades e empreendimentos estratégicos.

Através do aplicativo Zul+, os clientes da Estapar têm a capacidade não apenas de adquirir e ativar áreas de estacionamento na Zona Azul, mas também de efetuar o pagamento de estacionamentos, contratar seguros, quitar débitos veiculares de maneira simplificada, requisitar a Tag Zul para pedágios e estacionamentos, entre outros serviços.

#### (ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Os resultados operacionais da Companhia nos últimos exercícios foram afetados positivamente pela retomada da atividade econômica, crescimento orgânico de nossas operações e maturação de projetos investidos nos últimos anos como a Concessão da Zona Azul de São Paulo. Os resultados também foram impactados pelos esforços de reestruturação e gestão de custos e despesas da Companhia desde o início da pandemia de COVID-19.

### (b) variações relevantes das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes e modificações de preços, taxas de câmbio e inflação

A política de preços da Companhia não tem sensibilidade às alterações oriundas das variações da taxa de câmbio.

Aumentos ou reduções nos preços praticados pela Companhia são resultantes da combinação de: (i) utilização da capacidade via fluxo de veículos rotativos e mensalistas; (ii) precificação baseada na adaptação às condições de mercado vigentes em cada região em que atua, incluindo fatores como tipo de ativo, concorrência, mix de ocupação entre usuários rotativos e mensalistas; (iii) produtos oferecidos como parcerias, reserva de vagas, promoções, ativação de marketing entre outros; e (iv) eficiência na fiscalização e notificação às municipalidades em operações de estacionamentos rotativos em vias públicas.

A Receita Operacional Líquida da Companhia depende, também, do aumento ou redução do volume de vagas em operações existentes e, principalmente da adição de vagas a partir conquista de novas operações, através da alocação eficiente de recursos e de capacidade de execução, principalmente em contratos com prazos mais longos.

Em 2023, a receita da Companhia foi impulsionada pelo aumento no número de vagas. Cabe destacar o segmento Alugadas e Administradas, que apresentou crescimento de 27,7%, o maior aumento nominal. Os setores de Edifícios Comerciais, Instituições de Ensino, Shopping Center, Lazer, Aeroportos e Hospitais foram os destaques. Anos após ano, observamos continuamente a retomada do fluxo de veículos.

## 2.2 Resultados operacional e financeiro

(em milhares de Reais)

	Em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Receita Operacional Líquida	1.356.341	1.112.959
Número Total de Vagas	468.179	440.252
<b>Receita Líquida Unitária (R\$/vaga)</b>	<b>2.897</b>	<b>2.528</b>

Receita Unitária por Linha de Negócio (R\$/vaga)		
Alugadas e Administradas	3.196	2.881
Contratos de Longo Prazo	3.920	3.351
Concessões On-Street	2.165	1.942
Concessões Off-Street	10.798	9.247
Operações Próprias	2.680	2.501
Outros	354	175

Para informações acerca dos fatores que afetaram a receita líquida dos serviços prestados da Companhia de forma relevante, ver item 2.1(h) deste Formulário de Referência.

### (c) impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro da Companhia

As seguintes contas de resultado são afetadas por variações nas taxas de juros e variações dos principais índices de preços:

- Custos dos serviços prestados: em torno de 64% dos contratos de aluguéis firmados pela Companhia são corrigidos por índices gerais de preços, tais como IPCA e IGPM.
- Custos dos serviços prestados e despesas gerais e administrativas: gastos com mão-de-obra são influenciados pela variação dos índices de preços à medida que a Companhia pratica reajustes anuais em decorrência de normativos advindos do sindicato. Os gastos apurados com mão-de-obra impactam tanto os custos de serviços prestados como as despesas gerais e administrativas da Companhia.
- Receitas e despesas financeiras: o saldo de caixa e equivalentes da Companhia é aplicado em produtos financeiros com baixo risco e corrigidos pela taxa de juros vinculadas ao CDI, gerando, por conseguinte, receitas financeiras para a Companhia. Em contrapartida, os contratos de Empréstimos e Financiamentos são em sua maioria corrigidos pela taxa de juros vinculadas ao CDI, além de possuímos linhas corrigidas pela TJLP e também linhas Pré-Fixadas.

## 2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

**(a) mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2**

Não houve mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos.

**(b) opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor**

O relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, possui um parágrafo de ênfase, mencionando a reapresentação dos valores correspondentes relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, conforme descrito abaixo:

**Ênfase - Reapresentação dos valores correspondentes**

“Conforme mencionado na nota explicativa 2.26, em decorrência da correção de erro realizada pela Companhia em 31 de dezembro de 2023, os valores correspondentes referentes ao balanço patrimonial individual e consolidado de 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto. ”

A Companhia reavaliou a apresentação dos valores do passivo conversível em ações referente a aquisição da On Tecnologia de Mobilidade Urbana S.A. (“Zul Digital”) e, considerando que a liquidação destas obrigações foi prevista para ser realizada por meio da entrega de instrumentos de patrimônio, concluiu pela reclassificação dos saldos do passivo circulante e do passivo não circulante para o patrimônio líquido, sem impactos no resultado e fluxos de caixa.

O relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 possui um parágrafo de ênfase, mencionando a reapresentação dos valores correspondentes relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, conforme descrito abaixo:

**Reapresentação dos valores correspondentes**

“Conforme mencionado na nota explicativa 2.23 e 17, em decorrência da correção realizada pela Companhia em 2022, os valores correspondentes referentes ao exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.”

A Companhia reavaliou a apresentação dos valores a receber dos sócios antecessores de empresas adquiridas relacionados a processos judiciais, e para melhor apresentação, considerando a expectativa de realização dos valores, optou por reclassificar o saldo do ativo circulante para o ativo não circulante, sem impacto no resultado do exercício e fluxos de caixa.

## 2.4 Efeitos relevantes nas DFs

### (a) introdução ou alienação de segmento operacional

Com o lançamento oficial da AutoTech Zul+ em agosto de 2023, a Administração ajustou a metodologia dos segmentos operacionais e introduziu o segmento Digital. Com isso, foi necessário reclassificar os valores de 2022 que, estavam apresentados no segmento “Outros” em função da não relevância dos valores naquele exercício para manter a comparabilidade entre os períodos. Abaixo uma breve descrição do segmento:

Digital (AutoTech): substancialmente representado pelo App Zul+, pelo qual os clientes Estapar além de adquirir e ativar as diversas Zona Azuis, podem pagar estacionamento, contratar seguros, pagar débitos veiculares de forma facilitada, solicitar Tag Zul para pedágios e estacionamentos, entre outros serviços.

### (b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Com o intuito de maximizar a sinergia entre os negócios, a Administração decidiu por incorporar a Capital Parking Estacionamento de Veículos Ltda., conforme aprovação em Assembleia Geral realizada em 26 de abril de 2023.

### (c) eventos ou operações não usuais

Em 2023, não ocorreram eventos ou operações não usuais.



2.5 Medições não contábeis

Utilizamos as seguintes medições não contábeis para avaliar a performance de nossas operações:

(a) valor das medições não contábeis

**EBITDA e Margem EBITDA**

O EBITDA é uma medição não contábil elaborada por nós em consonância com a Resolução da CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156"), 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 dos serviços prestados.

**EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada**

O EBITDA Ajustado refere-se ao EBITDA ajustado por despesas que não possuem reflexo direto no fluxo de caixa da Companhia, tais como: a reversão do contas a pagar por aquisição de investimento, devido ao não atingimento de metas contratuais pelos vendedores, e a despesa com pagamentos baseados em ações e outros itens considerados não usuais pela Companhia ou que não são decorrentes de suas operações principais, tais como os gastos incorridos pela Companhia para a preparação e registro da oferta inicial de ações ("Oferta"). A Margem EBITDA ajustada consiste no EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida dos serviços prestados.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada não são medidas contábeis reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP") nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB"), não representam o fluxo de caixa para os exercícios apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido (prejuízo) do exercício, como indicadores do desempenho operacional, como substitutos do fluxo de caixa, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias. Seguem abaixo os valores do EBITDA, da Margem EBITDA, do EBITDA Ajustado e da Margem EBITDA Ajustada da Companhia para os dois últimos exercícios sociais:

(em milhares de Reais, exceto %)

	Em 31 de dezembro de	
	2023	2022
EBITDA	406.486	306.478
Margem EBITDA	30,0%	27,5%
EBITDA ajustado	406.486	305.827
Margem EBITDA Ajustada	30,0%	27,5%

**FFO, FFO Ajustado, Margem FFO e Margem FFO Ajustada**

O FFO (*Funds From Operation*) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia, conciliada com suas demonstrações financeiras consolidadas, e consiste no lucro líquido (prejuízo) do exercício da Companhia antes do imposto de renda e contribuição social diferidos, do resultado financeiro FFO (conforme reconciliação no item 2.5.b do Formulário de Referência) e pelos custos e despesas de depreciação e amortização. A Margem FFO é calculada pela divisão entre o FFO e a receita líquida dos serviços prestados. O FFO Ajustado refere-se ao FFO ajustado por despesas que não possuem reflexo direto no fluxo de caixa da Companhia, tais como: reversão do contas a pagar por aquisição de investimento, devido ao não atingimento de metas contratuais pelos vendedores, e a despesa com pagamentos

## 2.5 Medições não contábeis

baseados em ações e outros itens considerados não usuais pela Companhia ou que não são decorrentes de suas operações principais, tais como os gastos incorridos pela Companhia para a preparação e registro da oferta inicial de ações (IPO). A Margem FFO Ajustada é calculada pela divisão entre o FFO Ajustado e a receita líquida dos serviços prestados. O FFO, FFO Ajustado e a Margem FFO e Margem FFO Ajustada não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas IFRS, não representam o fluxo de caixa para os exercícios apresentados e não devem ser considerados, sozinhos, como alternativa ao lucro líquido (prejuízo) do exercício, ao fluxo de caixa operacional, assim como não devem ser consideradas como indicador de desempenho operacional ou alternativa ao fluxo de caixa como indicador de liquidez da Companhia. O FFO, FFO Ajustado e a Margem FFO e Margem FFO Ajustada não possuem um significado padrão. Nesse sentido, caso o significado adotado pela Companhia seja diferente daquele adotado por outras companhias, o FFO, FFO Ajustado e a Margem FFO e Margem FFO Ajustada divulgados pela Companhia podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias. Seguem abaixo os valores do FFO, FFO ajustado e da Margem FFO e Margem FFO ajustada da Companhia para os dois últimos exercícios sociais:

(em milhares de Reais, exceto %)

	Em 31 de dezembro de	
	2023	2022
FFO	168.860	72.803
Margem FFO	12,5%	6,5%
FFO Ajustado	168.860	71.224
Margem FFO Ajustada	12,5%	6,4%

### Dívida Bruta e Dívida Líquida

Nossa dívida bruta corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), parcelamentos fiscais (circulante e não circulante), contas a pagar por aquisição de investimentos (circulante e não circulante), passivo de arrendamento (circulante e não circulante), passivo financeiro conversível em ações e instrumentos financeiros derivativos. Nossa dívida líquida é calculada pela dívida bruta deduzida dos saldos de caixa e equivalentes de caixa.

Seguem abaixo os valores da dívida bruta e dívida líquida para as datas abaixo indicadas:

(em milhares de Reais)

	Em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Dívida Bruta	1.421.130	1.381.233
Dívida Líquida	1.231.606	1.243.820

### (b) conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

#### EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada

A tabela abaixo apresenta a reconciliação do prejuízo do exercício para o EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada nos exercícios abaixo indicados:

## 2.5 Medições não contábeis

(em milhares de Reais, exceto %)

	Em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Prejuízo do exercício	(68.080)	(157.686)
(+) Depreciações e amortizações <sup>(i)</sup>	234.461	230.642
(+) Resultado Financeiro	234.410	228.767
(+) Imposto de renda e contribuição social	5.695	4.755
EBITDA	406.486	306.478
Receita líquida dos serviços prestados	1.356.341	1.112.959
Margem EBITDA	30,0%	27,5%
(-) Ganho líquido em desinvestimento de ativos	-	(29.886)
(-) Ganho líquido em M&A	-	(1.973)
(-) Ganhos/Perdas após baixas por encerramentos e revisões contratuais (IFRS 16) <sup>(ii)</sup>	-	2.900
(+) Despesas com baixas por encerramento de operação <sup>(iii)</sup>	-	28.307
EBITDA Ajustado	406.486	305.826
Receita líquida dos serviços prestados	1.356.341	1.112.959
Margem EBITDA Ajustada	30,0%	27,5%

(i) A depreciação de direito de uso está líquida do crédito de PIS e COFINS sobre arrendamento dos contratos operacionais no montante de R\$4.239 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$4.086 mil em 31 de dezembro de 2022);

(ii) Ganhos após baixas por encerramentos e revisões contratuais (IFRS16), sem efeito caixa.

### Reconciliação do FFO, Margem FFO, FFO Ajustado e Margem FFO Ajustada

A tabela abaixo apresenta a reconciliação do prejuízo do exercício para o FFO, Margem FFO, FFO Ajustado e Margem FFO Ajustada nos exercícios abaixo indicados:

(em milhares de Reais, exceto %)

	Em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Prejuízo do exercício	(68.080)	(157.686)
(+) Depreciações e amortizações (i)	234.461	230.642
(+) Resultado Financeiro FFO (ii)	2.479	(153)
(-) Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-
FFO	168.860	72.803
Receita líquida dos serviços prestados	1.356.341	1.112.959
Margem FFO	12,5%	6,5%
(-) Ganho líquido em desinvestimento de ativos	-	(29.886)
(+) Baixa de Intangível por Devolução de Operação, sem efeito caixa <sup>(iii)</sup>	-	28.307
FFO Ajustado	168.860	71.224
Receita líquida dos serviços prestados	1.356.341	1.112.959
Margem FFO Ajustada	12,5%	6,4%

(i) Receitas e despesas financeiras sem impacto sobre o caixa da Companhia. Foram consideradas as seguintes rubricas apresentadas na nota explicativa 23 Resultado Financeiro das demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022: variação cambial ativa e passiva, ajuste a valor justo de swap, ajuste a valor justo de opções e ajuste a valor presente;

(ii) A depreciação de direito de uso está líquida do crédito de PIS e COFINS sobre arrendamento dos contratos operacionais no montante de R\$4.239 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$4.271 mil em 31 de dezembro de 2022);

(iii) Ganhos após baixas por encerramentos e revisões contratuais (IFRS16), sem efeito caixa.

## 2.5 Medições não contábeis

### Reconciliação da Dívida Bruta e Dívida Líquida

A tabela abaixo apresenta a nossa dívida bruta e dívida líquida nas datas abaixo indicadas:

(em milhares de Reais)	Em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante)	222.914	452.683
Empréstimos, financiamentos e debêntures (não circulante)	705.948	418.034
Contas a pagar por aquis. de investimentos (circulante)	1.997	997
Contas a pagar por aquis. de investimentos (não circulante)	-	1.997
Parcelamentos fiscais (circulante)	892	966
Parcelamentos fiscais (não circulante)	6.269	7.206
Passivo de arrendamento (circulante)	105.236	103.780
Passivo de arrendamento (não circulante)	377.874	395.570
Dívida Bruta	1.421.130	1.381.233
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(189.524)	(137.413)
Dívida Líquida	1.231.606	1.243.820

#### (c) motivo pelo qual tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações

O EBITDA, EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA, e a Margem EBITDA Ajustada são indicadores não contábeis que acreditamos serem medidas práticas para medir nosso desempenho operacional, facilitando a comparabilidade ao longo dos anos da estrutura atual da Companhia, que corresponde a indicadores financeiros utilizados para avaliar o resultado de uma companhia sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários, itens relevantes que não afetam a sua geração de caixa, e outros.

O FFO (Funds From Operations), FFO Ajustado, a Margem FFO e Margem FFO Ajustada também são indicadores não contábeis quem consistem em medidas simplificadas de geração de caixa, ou em outros termos, medem a capacidade que o negócio possui em gerar recebimentos superiores aos desembolsos.

Esses indicadores não representam o fluxo de caixa para os períodos apresentados, e não devem ser considerados como base para distribuição de dividendos, alternativa para o lucro líquido como indicador do desempenho operacional ou para o fluxo de caixa ou, ainda, como indicador de liquidez.

A Dívida Bruta e a Dívida Líquida são medições úteis para a avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional. Entretanto, esses indicadores não substituem medidas contábeis reconhecidas pelas práticas no Brasil ou pelas normas IFRS.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

Conforme divulgado em Fato Relevante, em 21 de junho de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Recompra de Ações de Própria Emissão, em conformidade com a Resolução CVM 77. O objetivo do Programa é regular a aquisição de ações emitidas pela Companhia para mantê-las em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, para cumprir o estabelecido em programas de remuneração baseados em ações. A seguir, são apresentadas as movimentações de ações em tesouraria após a data base de emissão das demonstrações contábeis:

	Quantidade de ações	Valor	Preço médio (R\$)
Em 31 de dezembro de 2023	1.258.600	5.220	4,15
Alienação	(290.955)	(1.341)	4,61
Recompra	193.300	837	4,33
Saldo de ações em tesouraria	1.160.945	4.716	4,06

## 2.7 Destinação de resultados

	2023
<b>Regras sobre a retenção de lucros</b>	Segundo a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ") e nosso estatuto social, o lucro líquido será apurado mediante dedução, do resultado do exercício, dos prejuízos acumulados de exercícios anteriores (se houver) e de qualquer provisão para o imposto de renda. Do lucro líquido do exercício será deduzida a parcela de 5% para a constituição da reserva legal, que não excederá a 20% do capital social. Todo o saldo remanescente do lucro líquido, após atendidas as disposições legais e as regras sobre a distribuição de dividendos previstas em nosso estatuto social, será destinado para a reserva estatutária denominada "Reserva Especial de Lucros", que não excederá a 100% do nosso capital social e que terá como finalidade garantir os recursos necessários para o pagamento, por nós, do preço de resgate total das ações preferenciais de nossa emissão. Após o saldo da Reserva Especial de Lucros atingir o seu limite, a destinação do resultado remanescente será determinada pela Assembleia Geral de Acionistas, observada a legislação aplicável.
<b>Valores das retenções de lucros</b>	Não houve retenção com relação ao resultado líquido do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, em função de termos incorrido em prejuízo.
<b>Percentuais em relação aos lucros totais declarados</b>	Não aplicável, tendo em vista que não foram declarados lucros com relação ao resultado do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.
<b>Regras sobre a distribuição de dividendos</b>	Nosso estatuto social determina que os acionistas têm direito a um dividendo anual não cumulativo em montante correspondente a 25% do lucro líquido do exercício calculado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

2.7 Destinação de resultados

<b>Periodicidade das distribuições de dividendos</b>	Os dividendos são distribuídos conforme deliberação da Assembleia Geral Ordinária realizada nos quatro primeiros meses do ano. Nosso estatuto social determina que poderemos elaborar balanços intermediários com periodicidade inferior a um ano. Por deliberação da Assembleia Geral, poderemos (a) declarar o pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver; (b) distribuir dividendos ou juros sobre capital próprio, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver, com base em balanços com periodicidade inferior, desde que o total de dividendos pago em cada semestre do exercício social não exceda ao montante das reservas de capital; e (c) declarar dividendos intermediários ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver.
<b>Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou por regulamentação especial aplicável à Companhia, por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais</b>	Não tivemos quaisquer restrições impostas por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais às distribuições de dividendos.
<b>Se a Companhia possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso a Companhia divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser acessado</b>	Não possuíamos uma política de destinação de resultados formalmente aprovada.

## 2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

**(a) os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*)**

**(i) arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos**

A Companhia possui contratos de aluguel de imóveis com terceiros (Arrendamentos), para os quais não há pagamentos de parcelas fixas ou mínimas, mas somente variáveis com base em percentuais aplicados sobre o faturamento ou resultado operacional líquido obtido pela Companhia na exploração da atividade de estacionamento prevista em contrato. Esses contratos com pagamento variável não ensejam o reconhecimento de um ativo por direito de uso e um passivo de obrigações de arrendamento, conforme previsto no CPC 06 (R2) / IFRS 16.

**(ii) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos**

Os Diretores da Companhia esclarecem que não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia no último exercício social.

**(iii) contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços**

Os Diretores da Companhia esclarecem que não há contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia no último exercício social.

**(iv) contratos de construção não terminada**

Os Diretores da Companhia esclarecem que não há construção não terminada não evidenciada nos balanços patrimoniais da Companhia no último exercício social.

**(v) contratos de recebimentos futuros de financiamentos**

Os Diretores da Companhia esclarecem que não há contratos de recebimentos futuros de financiamentos não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia no último exercício social.

**(b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras**

Os Diretores informam que não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao último exercício social.



## 2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

**(a) como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras da Companhia**

Conforme mencionado no item 2.8(i) deste Formulário de Referência, a Companhia possui contratos de aluguel de imóveis, para os quais não há pagamentos mínimos ou fixos de parcelas. Estes contratos estabelecem valores de aluguel variável, com base em percentual sobre seu faturamento (bruto ou líquido) ou sobre o resultado líquido operacional na exploração da atividade de estacionamento prevista em contrato, e são registrados como despesas operacionais de aluguéis quando incorridas. Essas despesas são afetadas, portanto, pelo faturamento atingido pelos nossos estacionamentos. Quanto maior nosso faturamento, maior a despesa de aluguel.

**(b) natureza e o propósito da operação**

Trata-se de contratos de aluguéis de imóveis de nossos estacionamentos.

**(c) natureza e o montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor da Companhia em decorrência da operação**

Em 31 de dezembro de 2023, a única obrigação assumida pela Companhia, e registrada em nossas demonstrações contábeis, se refere ao aluguel apurado com base no percentual aplicado sobre faturamento (bruto ou líquido) ou sobre o resultado líquido operacional na exploração da atividade de estacionamento prevista em contrato, relativas ao mês de dezembro de 2023. O passivo de aluguéis variáveis a pagar, em 31 de dezembro de 2023 era de R\$48.095 mil.

2.10 Planos de negócios

(a) investimentos

(i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

No ano de 2023, inauguramos 88 novas operações e mantivemos nossa disciplina financeira, protegendo nosso caixa por meio de investimentos criteriosos. Além disso, dedicamos esforços à manutenção de nossas operações, consolidando assim nossa posição de liderança no setor de estacionamentos.

(em milhares de Reais, exceto %)	Em 31 de dezembro de		
	2023	2022	AH%
INVESTIMENTOS	136.095	114.522	18,8%
Alugadas e Administradas	57.976	28.399	104,1%
Contratos de longo prazo	8.271	55.545	-85,1%
Operações próprias	1.929	524	>200%
Concessões Off-street	4.403	2.788	57,9%
Concessões On-street	28.702	5.780	>200%
Outros	34.814	21.486	62,0%
INVESTIMENTOS EM IMOBILIZADO	49.077	35.286	39,1%
INVESTIMENTOS EM INTANGÍVEL	87.018	79.236	9,8%

Dos investimentos realizados em 2023, destaca-se o desembolso para o segmento de Alugadas e Administradas, que totalizou R\$ 58,0 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”. Em Concessões On-Street, 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 dois novos contratos em São Paulo, nos municípios de São João da Boa Vista e Araraquara.

Com mais de 40 anos de experiência no mercado, possuímos uma sólida dominância e expertise que nos conferem uma vantagem competitiva incomparável em termos de inteligência e know-how. Essa base sólida nos permite manter uma continuidade nos investimentos, sustentada por um modelo resiliente e voltado para o longo prazo. Nossa habilidade comprovada no estabelecimento de parcerias duradouras, através de diferentes modalidades contratuais, reflete nosso compromisso em alinhar interesses com nossos clientes, garantindo a qualidade, fidelização e recorrência dos usuários.

(ii) fontes de financiamento dos investimentos

Historicamente, os investimentos realizados pela Companhia são financiados pela geração de caixa operacional, assim como através de aportes realizados pelos acionistas da Companhia e captações de recursos no mercado de capitais.

(iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não há desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos.

## 2.10 Planos de negócios

**(b) desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia**

Não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar a capacidade produtiva da Companhia de forma relevante.

**(c) novos produtos e serviços**

**(i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas**

Não se aplica.

**(ii) montantes totais gastos em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços**

Não se aplica.

**(iii) projetos em desenvolvimento já divulgados**

Não se aplica.

**(iv) montantes totais gastos no desenvolvimento de novos produtos ou serviços**

Não se aplica.

**(d) oportunidades inseridas no plano de negócios da Companhia relacionadas a questões ASG**

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, trabalharemos no plano de desenvolvimento e divulgaremos nosso relatório onde iremos focar no vínculo desses temas com a estratégia, gestão e transparência. Como exemplo, ao final do ano, tivemos um aumento de +11% de pessoas 50+ em nossas operações e +55% de garagens 100% femininas se comparado com 2022.

Por fim, continuamos a investir no capital humano e como resultado conquistamos, pelo segundo ano consecutivo, o certificado Great Place to Work (GPTW) que valida a Estapar como uma das melhores empresas para se trabalhar.

## **2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional**

Não há outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional além dos identificados ou comentados nos demais itens desta seção.

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

### (a) política formalizada de gerenciamento de riscos

Possuímos nossa Política de Gestão de Riscos, revisada e aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 06 de janeiro de 2024 ("Política de Gestão de Riscos").

### (b) objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos

Nossa Política de Gestão de Riscos estabelece as diretrizes, conceitos, ações e responsabilidades a serem observados pelo Conselho de Administração da Companhia no processo interno de gerenciamento de eventos incertos que podem causar impactos negativos no cumprimento dos objetivos da Companhia, incluindo os procedimentos a serem observados para identificação, categorização, avaliação, tratamento e monitoramento dos riscos atrelados aos negócios da Companhia e de empresas do mesmo grupo econômico.

#### (i) riscos para os quais se busca proteção

Os riscos identificados pela Companhia são classificados como:

- (a) Risco de Conformidade: risco de imposição de sanções legais ou regulatórias, de perda financeira ou de reputação que a Companhia pode sofrer como resultado do descumprimento de leis, acordos, regulamentos, código de conduta e das políticas e procedimentos internos. Incluem-se aqui, por exemplo, os riscos de fraudes em demonstrações financeiras e de desvios de ativos, de corrupção e de crimes cibernéticos;
- (b) Risco de Crédito: medida de incerteza relacionada à probabilidade da contraparte de uma operação, ou de um emissor de título de dívida, não honrar, total ou parcialmente, seus compromissos financeiros junto à Companhia, nos termos pactuados originalmente, gerando perdas financeiras;
- (c) Risco de Liquidez: possibilidade de perda decorrente da incapacidade de realizar uma transação em tempo razoável e sem perda significativa de valor, ou da possibilidade de falta de recursos para honrar os compromissos assumidos em função do descasamento entre os ativos e passivos;
- (d) Risco de Mercado: decorre da possibilidade de perdas que podem ser ocasionadas por mudanças no comportamento das taxas de juros, do câmbio, dos preços das ações e dos preços de *commodities*, movimentos adversos do mercado e/ou nas variáveis que alteram o valor de um instrumento financeiro ativo ou passivo;
- (e) Risco Estratégico: riscos associados à estratégia da Companhia na busca de criação, proteção e crescimento de valor. São causados por eventos de mudanças no ambiente externo, tais como político, econômico e social, mercado, competidores, fusões e aquisições, disponibilidade, inovações, tecnologias e portfólio de produtos e/ou serviços, e também pela qualidade na gestão de eventos internos relativos às suas finanças e operações;
- (f) Risco Operacional: decorre da inadequação ou falha na gestão de processos internos e pessoas que possam dificultar ou impedir o alcance dos objetivos da Companhia. Estes riscos estão associados tanto à operação do negócio (como *marketing* e área comercial); quanto à gestão de áreas de suporte ao negócio (como contabilidade, controladoria, controles internos, suprimentos, tecnologia da informação, etc.);

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- (g) Risco Cibernético: possibilidade de determinada ameaça explorar vulnerabilidades de um ativo ou um conjunto de ativos, impactando na confidencialidade, integridade e disponibilidade das informações;
- (h) Risco Tecnológico: significa o risco de uma inoperância ou falha de sistemas, processos, equipamentos de tecnologia que processam e controlam todas as operações da Companhia;
- (i) Risco Regulatório/Legal: possibilidade de que leis ou regulamentos, inclusive suas modificações ou não observância total ou parcial, possam trazer impactos estratégicos, de imagem e/ou financeiros para a Companhia e suas subsidiárias, e/ou afetar significativamente a habilidade da Companhia e suas subsidiárias em administrar eficientemente os seus negócios;
- (j) Risco Político: risco oriundo de uma mudança no ambiente político na República Federativa do Brasil, no Estado de São Paulo ou na localidade em que a Companhia e suas subsidiárias mantenham ou venham a manter operações; e
- (k) Risco Socioambiental: risco de perdas em consequência de efeitos negativos no meio-ambiente e na sociedade decorrentes de impacto ambiental, impactos em povos e comunidades nativas e proteção da saúde humana, de propriedades culturais e da biodiversidade.

Nós classificamos os riscos a que estamos sujeitos em 3 (três) grandes tipos, quais sejam:

- (a) Risco inerente: é risco existente para a Companhia sem considerar nenhuma ação da administração para diminuí-lo, ou seja, não considera controles internos ou quaisquer medidas que a administração possa adotar para alterar a probabilidade ou o impacto dos eventos;
- (a) Risco residual: é o risco que permanece após a resposta da administração ou implementação de controles internos;
- (b) Risco residual-alvo: é o apetite a risco da Companhia, ou seja, a quantidade de riscos que a Companhia está disposta a aceitar. O risco residual-alvo deverá ser definido pelo Diretor Financeiro e orientará a estrutura organizacional e de controles internos da Companhia.

### (ii) instrumentos utilizados para proteção

A nossa Companhia possui os seguintes instrumentos para mitigação de seus principais riscos:

- (a) Risco de Conformidade e Regulatório/Legal: monitoramento contínuo pela Área Jurídica e/ou por prestador de serviço terceirizado do cumprimento de leis e regulamentos aos quais a Companhia está sujeita e de eventuais situações, fatos, notícias que possam afetar as operações ou a imagem da Companhia. Quando da identificação de fatos relevantes que podem influenciar as operações ou a imagem da Companhia, a Área Jurídica compartilha tais fatos em reunião da diretoria para definição de plano de ação, se necessário;
- (b) Risco de Crédito: o gerenciamento é realizado por meio de análises periódicas do nível de inadimplência dos clientes, bem como adoção de formas eficazes de cobrança. A Companhia assume o risco de crédito dos clientes seguindo critérios definidos com base em modelos estatísticos, combinados com informações internas próprias do nosso negócio, assim como informações internas, cadastrais ou comportamentais dos

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

consumidores, sendo esses modelos periodicamente revisados com base nos índices de perdas históricas das safras da carteira;

- (c) Risco de Liquidez: o gerenciamento é realizado por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela manutenção de relacionamento próximo com instituições financeiras, com frequente divulgação de informações para suportar decisões de crédito, quando da necessidade de recursos externos. Além disso, a Companhia não efetua aplicações financeiras de caráter especulativo e com alto risco financeiro, e possui como prática em relação a títulos de dívida (aplicações financeiras) o investimento em títulos que possuem *rating* atribuído pelas principais agências de risco de crédito de, no mínimo, AAA;
- (d) Risco de Mercado: a Área Financeira produz relatórios trimestrais a respeito de oscilações de taxas de juros, do câmbio, dos preços das ações e dos preços de empreendimentos imobiliários que possam impactar o valor dos ativos da Companhia. Tais relatórios são produzidos com base em informações do Banco Central do Brasil, instituições financeiras, veículos de mídia de grande circulação, agências de rating e outros. A Companhia contrata consultorias econômicas para avaliação decenários que possam impactar o bom andamento de suas operações;
- (e) Risco Estratégico: todo final de exercício, a Companhia reúne todos os seus executivos e profissionais chave para definição do planejamento estratégico do ano seguinte, assim como seu orçamento previsto. Para suporte à execução da estratégia, a Companhia possui programa de participação nos resultados com a remuneração atrelada ao desempenho no cumprimento de metas (departamentais e individuais) diretamente atreladas à execução de sua estratégia. Há reuniões mensais de avaliação de resultados onde são discutidos indicadores de desempenho relacionados às metas e definidos planos de ação para correção do curso das operações em rumo ao cumprimento das metas;
- (f) Risco Operacional: a Companhia possui auditoria interna que, no decorrer do exercício, efetua testes nos controles internos para assegurar sua eficiência e eficácia. Dentre as funções das auditorias está: julgar se a forma como os controles internos foram desenhados é suficiente para mitigação dos riscos operacionais até um nível aceitável pela Companhia. Quando identificadas fragilidades nos controles internos, os auditores recomendam melhorias que são validadas pelo Comitê de Auditoria e implementadas pelos gestores dos processos. A equipe de Auditoria Interna acompanha o andamento dos planos de ação para correção das falhas nos controles internos até a sua conclusão, e se reporta ao Diretor Executivo Jurídico e de Compliance. Além disso, há acompanhamento mensal de indicadores de desempenho dos processos organizacionais nas reuniões mensais de resultado. Para indicadores com desempenho insatisfatório, são criados planos de ação para correção das situações identificadas;
- (g) Risco Cibernético e Tecnológico: para reforço da segurança de sua infraestrutura de tecnologia e sistemas de informação, a Companhia conta com um prestador de serviços terceirizado ou mão-de-obra interna cuja função é a de efetuar a revisão dos controles internos relacionados a TI com o objetivo de aumento da segurança dos sistemas de informação por meio de aprimoramento dos controles internos;
- (h) Risco Político: monitoramento contínuo pela Área Jurídica e/ou por prestador de serviço terceirizado de tramitação de projetos envolvendo criação ou modificação de leis ou normativos e regulamentos emitidos por entidades governamentais. Caso sejam identificadas eventuais mudanças no ambiente político que possam impactar a

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

Companhia ou suas operações, a Área Jurídica compartilha tais fatos em reunião da diretoria para definição de plano de ação, se necessário; e

- (ii) Risco Socioambiental: monitoramento contínuo pela Área Jurídica e/ou por prestador de serviço terceirizado dos efeitos potenciais ou efetivos gerados pelas atividades da Companhia, em especial novos empreendimentos mobiliários, no meio ambiente e na sociedade. Caso seja identificada a existência de impacto negativo (potencial ou real), a Área Jurídica compartilha tais fatos em reunião da diretoria para definição de plano de ação, se necessário.

### (iii) estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

São responsáveis pela execução e acompanhamento da Política de Gestão de Riscos, o conselho de administração, a diretoria, a gerência de governança, riscos, compliance e auditoria interna.

#### **Conselho de Administração**

Competirá ao conselho de administração:

- (a) aprovar as políticas e regimentos internos conforme estabelecido no Estatuto Social da Companhia;
- (b) execução e monitoramento da Política de Gestão de Riscos junto a Área de Governança, Riscos, Compliance e Auditoria Interna;
- (c) estabelecer os limites de tolerância aos riscos que a Companhia deverá observar no exercício de suas atividades;
- (d) monitorar e reavaliar periodicamente os riscos estratégicos e de imagem;
- (e) quando solicitado pela Diretoria ou pelo Comitê de Auditoria, avaliar a situação da Companhia em relação aos riscos categorizados na Política de Gestão de Riscos;
- (f) avaliar e aprovar anualmente o orçamento da auditoria interna de forma que seja suficiente ao desempenho de suas funções; e
- (g) reavaliar, junto ao Comitê de Auditoria, a adequação da estratégia de gerenciamento de riscos da Companhia.

#### **Diretoria**

Competirá à diretoria:

- (a) formular os objetivos estratégicos para implementação dos negócios aprovados pelo Conselho de Administração, dentro dos limites de tolerância aos riscos aprovados pelo mesmo;
- (b) identificar e categorizar os riscos mencionados na Política de Gestão de Riscos, adotando medidas para o seu combate;
- (c) monitorar os riscos aos quais a Companhia está exposta;
- (d) executar ações de resposta aos riscos até que o risco volte a se adequar aos níveis de tolerância estabelecidos pelo Conselho de Administração da Companhia;
- (e) manter a adequada comunicação externa dos mecanismos de gerenciamento de riscos adotados pela Companhia;
- (f) consolidar o resultado do mapeamento dos riscos, avaliando sua eficácia;



## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- (g) elaborar, em conjunto com a auditoria interna e controles internos, relatórios periódicos ao Comitê de Auditoria sobre os resultados dos mapeamentos; e
- (h) sempre que solicitado, apresentar ao Conselho de Administração e ao Comitê de Auditoria o mapa de riscos da Companhia e realizar o acompanhamento da implementação das respostas ao risco apontado.

### ***Gerência de Governança, Riscos, Compliance e Auditoria Interna***

Compete à Gerência de Governança, Riscos, Compliance e Auditoria Interna:

- (a) periodicamente, avaliar, monitorar e reavaliar os riscos aos quais a Companhia está exposta;
- (b) acompanhar a implementação das ações de resposta sugeridas pelo Comitê de Auditoria, pelo Conselho de Administração ou pela Diretoria;
- (c) periodicamente, revisar a estratégia de gerenciamento de riscos da Companhia, elaborando parecer ao Conselho de Administração da Companhia;
- (d) periodicamente, avaliar os trabalhos feitos pelo auditor independente, emitindo parecer sobre seu trabalho.

### ***Auditoria Interna***

Compete à auditoria interna realizar a avaliação e supervisão da aderência e eficácia do processo de gerenciamento de riscos na Companhia. A auditoria interna atua de forma independente e objetiva, reportando-se periodicamente ao Comitê de Auditoria e, no mínimo, semestralmente ao Conselho de Administração, ou quando julgar necessário. As atribuições da área de auditoria interna e a suficiência da sua estrutura e orçamento ao desempenho de suas funções são aprovados anualmente pelo Conselho de Administração da Companhia.

### **(c) adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada**

A Companhia entende que, com a implementação da estrutura organizacional descrita em sua Política de Gestão de Riscos, estão atendidas as necessidades referentes ao controle, monitoramento e gestão de riscos da Companhia, de forma que estes se mantenham dentro do nível de tolerância a riscos estabelecidos pela administração da Companhia.

## 5.2 Descrição dos controles internos

### **(a) grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las**

Para avaliar a eficiência dos controles internos de divulgações das informações financeiras, a Companhia possui uma auditoria interna, que realiza uma avaliação e controle interno de divulgação das informações financeiras como base nos princípios contábeis geralmente aceitos. A área de auditoria interna é supervisionada pelo Comitê de Auditoria, cuja criação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia em 11 de fevereiro de 2020.

Os controles internos de divulgação das informações financeiras possuem limitações inerentes, podendo não prevenir ou detectar certos erros. Além disso, as projeções de avaliação de efetividade para períodos futuros estão sujeitas ao risco de que os controles internos possam tornar-se inadequados de acordo com mudanças de condições, ou por alterações no cumprimento de políticas ou procedimentos internos. O Comitê de Auditoria é responsável por monitorar a qualidade e a integridade dos mecanismos de controle interno, das demonstrações financeiras e das informações e medições divulgadas pela Companhia com base em dados contábeis ajustados e em dados não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras. Ainda, durante o exercício, quaisquer falhas identificadas na execução de controles, são corrigidas por meio da aplicação de planos de ação pelo Comitê de Auditoria envidando os melhores esforços para implementar referidos planos de ação no menor prazo possível, visando evitar recorrências.

Atualmente, com base nos relatórios e apontamentos da área de Auditoria Interna, bem como da auditoria externa independente, não é de conhecimento da diretoria da Companhia quaisquer deficiências nos controles internos que a diretoria da Companhia considere como grau de risco relevante a ponto de afetar a preparação e a qualidade das demonstrações financeiras, em todos os seus aspectos relevantes.

A Companhia acredita que os procedimentos e controles internos adotados estão adequados e suficientes para assegurar a qualidade, precisão e confiabilidade das demonstrações financeiras da Companhia. Por essa razão, as demonstrações financeiras da Companhia apresentam adequadamente o resultado de suas operações e sua situação patrimonial e financeira nas respectivas datas.

### **(b) estruturas organizacionais envolvidas**

Além da área de Contabilidade, que é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras, participam deste processo o Comitê de Auditoria, a controladoria, as áreas de Auditoria Interna e Controles Internos e a Diretoria da Companhia, que têm a responsabilidade de revisão final.

### **(c) forma de supervisão da eficiência dos controles internos pela administração da Companhia, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento**

O Comitê de Auditoria supervisiona a qualidade e integridade dos relatórios financeiros, a aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, a adequação dos processos relativos à gestão de riscos e as atividades dos auditores independentes.

A Gerência de Governança, Riscos, Compliance e Auditoria Interna deverá, periodicamente, avaliar os trabalhos feitos pelo auditor independente, emitindo parecer sobre seu trabalho.

A área de auditoria interna, que se reporta ao Comitê de Auditoria, atua de forma independente e objetiva executar procedimentos de verificação da eficácia dos controles internos conforme o

## 5.2 Descrição dos controles internos

plano anual de auditoria, o qual é revisado e validado pela Presidência e Diretoria Executiva da Companhia, tendo o seu cumprimento supervisionado pelo Comitê de Auditoria.

A Gerência de Governança, Riscos, Compliance e Auditoria Interna, revisa periodicamente os processos da Companhia, avalia os riscos inerentes a estes processos e mantém uma matriz de riscos e controles com as devidas validações por partes das gestões das áreas de negócio e da administração, a qual é submetida, anualmente, para avaliação de procedimentos de auditoria interna e externa.

A Companhia contrata ainda uma firma de auditoria para efetuar os testes de controles sob supervisão da administração, de forma a suportar sua conclusão sobre os controles internos.

### **(d) deficiências e recomendações sobre os controles internos presente no relatório do auditor independente**

O relatório de recomendações para o aprimoramento dos controles internos emitido pelos auditores independentes em conexão com o trabalho de auditoria das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, não apresentou deficiências significativas nos controles internos da Companhia.

### **(e) comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas**

Não foram identificados pelos auditores independentes deficiências significativas durante exame realizado no âmbito do trabalho de auditoria das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

### 5.3 Programa de integridade

**(a) regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública**

**(i) principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pela Companhia**

Possuímos mecanismos e procedimentos internos de compliance voltados à prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, tais como o Código de Ética e Conduta, Política Anticorrupção, Política de Transação com Partes Relacionadas dentre outras. Temos previsão de revisar a cada dois anos esse compêndio de forma a manter sua aderência às melhores práticas de mercado aplicando estas melhorias, quando necessárias de imediato.

Anualmente, a Gerência de Governança, Riscos, Compliance e Auditoria Interna deverá promover treinamento obrigatório a todos os integrantes da Companhia, incluindo seus administradores, sobre: (i) legislação societária e de mercado de capitais; (ii) divulgação de informações; (iii) controle interno; (iv) o Código de Ética e Conduta; (v) Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; e (vi) demais temas relacionados às atividades da Companhia.

Ainda na esfera de prevenção, realizamos anualmente ações de comunicação de reforço e divulgação voltado para o público interno sobre o programa de integridade e também sobre o canal de denúncias, a "Linha Ética Estapar", utilizando-se de meios como e-mail, banners na intranet, materiais impressos distribuídos nos escritórios e nas garagens.

**(ii) a estrutura organizacional envolvida no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade**

As seguintes áreas da Companhia são envolvidas diretamente na supervisão, monitoramento e funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade:

- (a) Compete exclusivamente ao Conselho de Administração da Companhia aprovar quaisquer alterações no Código de Conduta e Ética e de qualquer política.
- (b) O Comitê de Auditoria é responsável por monitorar a qualidade e a integridade dos mecanismos de controle interno, das demonstrações financeiras e das informações e medições divulgadas pela Companhia com base em dados contábeis ajustados e em dados não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras. O Comitê de Auditoria foi formalmente criado pelo Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 11 de fevereiro de 2020, e é órgão com autonomia e independência, que se reporta diretamente ao Conselho de Administração.
- (c) A Gerência de Governança, Riscos, Compliance e Auditoria Interna, é a responsável pelo desenvolvimento estratégico e aplicação do Programa de Integridade da Estapar e do Código de Ética e Conduta, com suporte da Diretoria Executiva. Cabe a ela, ainda, a consolidação das ações em gestão da ética que sejam realizadas na Companhia, com o intuito de garantir que as diretrizes de atuação ética, com integridade e em conformidade legal, sejam permeadas pela Companhia, em todos os níveis hierárquicos. A Gerência de Governança, Riscos, Compliance e Auditoria Interna se reporta diretamente ao Diretor Executivo Jurídico e de Compliance.
- (d) As Diretorias devem suportar na implantação e na execução do Programa de Integridade, bem como auxiliar no monitoramento, contribuindo com sugestões que mitiguem riscos ao compliance.

## 5.3 Programa de integridade

### (iii) código de ética ou de conduta

O Código de Ética e Conduta foi revisado e aprovado em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 08 de novembro de 2022, nos termos do artigo 14, inciso (xxi) do Estatuto Social da Companhia.

O Código de Ética e Conduta se aplica a todos os administradores, empregados e funcionários da Companhia.

Anualmente, a Gerência de Governança, Riscos, Compliance e Auditoria Interna deverá promover treinamento obrigatório a todos os integrantes da Companhia, incluindo seus administradores, sobre: (i) legislação societária e de mercado de capitais; (ii) divulgação de informações; (iii) controle interno; (iv) o presente Código de Conduta e Ética; (v) Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; e (vi) demais temas relacionados às atividades da Companhia.

Caso algum colaborador ou fornecedor cause obstrução em relação à apuração de irregularidades e a auditorias ou participe de atividades que prejudiquem ou que possam, ainda que potencialmente, prejudicar a reputação da Companhia perante seus clientes/usuários, fornecedores ou comunidade poderão sofrer as seguintes punições:

- (a) advertência verbal;
- (b) advertência por escrito;
- (c) suspensão;
- (d) demissão sem justa causa;
- (e) demissão com justa causa;
- (f) ação judicial.

As sanções devem ser justas, razoáveis e proporcionais à falta cometida. É de responsabilidade de todos a comunicação de desvios e irregularidades ocorridas na Companhia. Para isto, devem utilizar a Linha Ética ou contatar o próprio gerente ou responsável pela área.

O Código de Ética e Conduta está divulgado da webpage da Companhia, no seguinte endereço: [https://canalconfidencial.com.br/estapar/files/CODIGO\\_ETICA\\_CONDUTA\\_210X297mm\\_ESTA\\_PAR\\_v3.pdf](https://canalconfidencial.com.br/estapar/files/CODIGO_ETICA_CONDUTA_210X297mm_ESTA_PAR_v3.pdf) ou em <https://ri.estapar.com.br/governanca/estatuto-social-e-politicas/>.

### (b) canal de denúncia

- (i) canal de denúncias interno ou a cargo de terceiros.
- (ii) canal aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou somente de empregados
- (iii) mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé
- (iv) órgão responsável pela apuração de denúncias

Como principal ferramenta de detecção, investigação e remediação de fraudes e ilícitos, a Companhia possui um canal de comunicação denominado "Linha Ética Estapar", amplamente comunicado para todos os stakeholders da Companhia, onde qualquer pessoa, incluindo pessoas externas à Companhia, de forma identificada ou anônima, possam realizar um relato sobre qualquer tipo de desvio que envolva descumprimento dos direcionamentos estabelecidos no Código de Ética e Conduta, na Política Anticorrupção da Companhia, ou qualquer outro normativo da Companhia.

### 5.3 Programa de integridade

A "Linha Ética Estapar" é um serviço contratado da consultoria ALIANT/ICTS Outsourcing e conta com todos os requisitos de uma ferramenta deste tipo, como por exemplo: (i) recebimento dos relatos 24 horas por dia; (ii) manutenção de um website e linha 0800 para recepção e tratativa dos relatos; e (iii) total isenção sobre os assuntos captados nos relatos e em relação às pessoas mencionadas.

A "Linha Ética Estapar" é divulgada no treinamento anual acerca do Código de Ética e Conduta e da Política Anticorrupção, descrito no item "a" acima, através da Intranet e também no website da Companhia, em local de fácil acesso e identificação. O serviço pode ser acessado através do telefone 0800 792 1008 ou pelo website [www.linhaeticaestapar.com.br](http://www.linhaeticaestapar.com.br), 24 horas por dia, 7 dias por semana.

Todas as denúncias serão devidamente apuradas, sendo assegurada a proteção ao denunciante de boa-fé e a garantia de confidencialidade. Em caso de denúncias de irregularidades serão instaurados procedimentos específicos de investigação interna.

A investigação de cada denúncia ficará a cargo da área de Compliance. Caberá a área de Compliance realizar o procedimento interno para verificação dos fatos, o qual poderá incluir: (a) levantamento de documentos e formulários necessários a investigação dos fatos; (b) auditorias nos equipamentos e e-mails corporativos; e (c) oitiva do denunciante, do denunciado e de possíveis testemunhas. A Gerência de Governança, Riscos, Compliance e Auditoria Interna deverá, dependendo da gravidade do assunto, encaminhar ao Grupo de Trabalho de Riscos e Compliance, os fatos e o resultado da investigação com sua recomendação para deliberação do colegiado. As decisões de acatar ou não a denúncia, as conclusões e recomendações do Grupo de Trabalho poderão, eventualmente, ser reportadas ao Comitê de Auditoria ou se necessário ao Conselho de Administração da Companhia.

**(c) número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas**

A Companhia não teve nenhum caso confirmado de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública nos últimos 3 (três) exercícios sociais.

**(d) caso a Companhia não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais a Companhia não adotou controles nesse sentido**

Não aplicável.

## 5.4 Alterações significativas

A Companhia não identificou alterações significativas, no último exercício social, nos principais riscos a que a Companhia está exposta ou na Política de Gerenciamento de Riscos.

## 5.5 Outras informações relevantes

Na data deste Formulário de Referência, não há outras informações consideradas relevantes pela Companhia para os fins desta seção deste Formulário de Referência.