

Índice

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	1
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	5
5.3 - Descrição - Controles Internos	8
5.4 - Programa de Integridade	11
5.5 - Alterações significativas	15
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	16

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	17
10.2 - Resultado operacional e financeiro	37
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	39
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	41
10.5 - Políticas contábeis críticas	45
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	47
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	48
10.8 - Plano de Negócios	49
10.9 - Outros fatores com influência relevante	50

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

5.1 – Políticas de gerenciamento dos riscos

(a) política formalizada de gerenciamento de riscos

Possuímos nossa Política de Gestão de Riscos, aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 20 de abril de 2020 ("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 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;
- (e) 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);
- (f) Risco Cibernético: possibilidade de determinada ameaça explorar vulnerabilidades de um ativo ou um conjunto de ativos, impactando na confidencialidade, integridade e disponibilidade das informações;
- (g) 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;
- (h) 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;
- (i) Risco Político: risco oriundo de uma mudança no ambiente político na República Federativa do Brasil,

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

no Estado de São Paulo ou na localidade em que a Companhia e suas subsidiárias mantenham ou venham a manter operações; e

- (j) 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.
- (b) Risco residual: é o risco que permanece após a resposta da administração ou implementação de controles internos.
- (c) 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: monitoramento contínuo pelo Departamento Jurídico e por prestador de serviço terceirizado de novas leis e regulamentos aos quais a Companhia está ou possa vir a estar sujeita. Quando da identificação de fatos relevantes que podem influenciar as operações da Companhia, o Departamento Jurídico 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 própria do nosso negócio, assim como informações internas, cadastrais ou comportamentais dos 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 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;
- (e) 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

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de 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 até a sua conclusão, e se reporta ao Diretor Financeiro. 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;

- (f) 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 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;
- (g) Risco Regulatório/Legal: monitoramento contínuo pelo Departamento Jurídico 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, o Departamento Jurídico compartilha tais fatos em reunião da diretoria para definição de plano de ação, se necessário;
- (h) Risco Político: monitoramento contínuo pelo Departamento Jurídico 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 Companhia ou suas operações, o Departamento Jurídico compartilha tais fatos em reunião da diretoria para definição de plano de ação, se necessário; e
- (i) Risco Socioambiental: monitoramento contínuo pelo Departamento Jurídico 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), o Departamento Jurídico compartilha tais fatos em reunião da diretoria para definição de plano de ação, se necessário.

(iii) A 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 riscos e *compliance* e a auditoria interna.

Conselho de Administração

Competirá ao conselho de administração:

- (a) estabelecer os limites de tolerância aos riscos que a Companhia deverá observar no exercício de suas atividades;
- (b) monitorar e reavaliar periodicamente os riscos estratégicos e de imagem;
- (c) 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; e
- (d) 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;

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

- (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;
- (g) elaborar, em conjunto com a auditoria interna, 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 Riscos e Compliance

Compete à Gerência de Riscos e *Compliance*:

- (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 aprovadas 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. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado

5.2 – Políticas de gerenciamento dos riscos de mercado

- a. se a Companhia possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação

A Companhia possui a Política de Gestão de Riscos, aprovada pelo conselho de administração em reunião realizada em 20 de abril de 2020.

- b. os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado, quando houver, incluindo:

i. riscos de mercado para os quais se busca proteção

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado englobam os seguintes tipos de risco: risco de taxa de juros e risco cambial.

Para o risco de crédito, determinamos o risco de um título de dívida pela análise do histórico de pagamentos, condições financeiras e macroeconômicas atuais da contraparte quando aplicáveis, avaliando assim cada título individualmente. Além disso, a Companhia exerce cobrança ativa sobre eventos esporádicos. Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia possui a provisão de perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa no montante de R\$250 mil. A Companhia considera que o risco de crédito é baixo.

Com relação ao risco de liquidez, nossa Administração acompanha continuamente as necessidades de liquidez da Companhia para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender as necessidades operacionais. Devido à dinâmica dos negócios da Companhia e suas controladas, o objetivo da Tesouraria é manter o saldo entre a continuidade dos recursos e a flexibilidade através de Capital de Giro. Ainda, nossa Tesouraria monitora o nível de liquidez consolidado, considerando o fluxo de caixa esperado em contrapartida às linhas de créditos não utilizadas.

Por fim, para o risco cambial, a Companhia mantém contrato de swap a fim de converter dívidas contraídas em CDI.

Para mais informações sobre os riscos de mercado para os quais a Companhia busca proteção, ver item 4.2 deste Formulário de Referência.

ii. estratégias de proteção patrimonial (*hedge*)

Para a proteção do risco cambial de empréstimos e financiamentos denominados em moeda estrangeira pela Companhia, contratamos instrumentos financeiros derivativos, os quais classificamos como derivativos do tipo "*swap*". A Companhia não aplica a contabilidade de *hedge* "*Hedge Accounting*".

Nossa administração avalia a necessidade de contratação de operações de derivativos do tipo "*swap*", quando existe risco de exposição à moeda estrangeira. As operações de *swap* financeiro consistem na conversão da dívida em Certificado de Depósito Interbancário – CDI.

iii. instrumentos utilizados para proteção patrimonial (*hedge*)

A Companhia celebra instrumentos financeiros derivativos do tipo "*swap*". Nossas operações de derivativos neste mercado visam exclusivamente, nos proteger contra a variação cambial de moedas (*hedge*) e não possuem propósito especulativo.

iv. parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

O gerenciamento dos riscos de mercado é feito por meio da produção, pelo departamento financeiro, de relatórios trimestrais a respeito de oscilações de taxas de juros, do câmbio, dos preços das ações e dos

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado

preços de empreendimentos imobiliários que possam impactar o valor dos ativos da nossa 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 de cenários que possam impactar o bom andamento de suas operações.

Uma vez identificado o risco, a Companhia avalia sua probabilidade e impacto de acordo com as particularidades de cada risco, podendo tal avaliação ser feita de acordo com os seguintes métodos:

- (a) **Qualitativo:** utilizado quando há poucas informações disponíveis para quantificação ou caso a obtenção de informações não justifique o custo benefício que dela se espera; e
- (b) **Quantitativo:** utilizado para complementar as técnicas qualitativas, uma vez que emprestam maior precisão. As técnicas quantitativas dependem primordialmente da qualidade dos dados e das premissas adotadas e são mais relevantes para exposições que apresentem um histórico conhecido, uma frequência de sua variabilidade e permitam uma previsão confiável. Dentre as técnicas quantitativas estão: análise dos valores em riscos, fluxo de caixa, análises de cenários, perda máxima esperada entre outros.

Ademais, para as operações de swap (*hedge*), a Companhia contrata instrumentos para 100% da dívida em Reais. A título de esclarecimento a Companhia informa a existência de duas operações denominadas 4131, que são em moeda estrangeira, mas a dívida é em moeda corrente nacional, pois, paralelamente é feito o swap cambial e toda a dívida está moeda nacional, não havendo, nesta hipótese, a exposição cambial.

A Companhia não possui limites definidos de exposição aos riscos a que está sujeita. A administração de riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. O controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas pela Companhia em confrontação com as taxas vigentes no mercado.

v. se a Companhia opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (*hedge*) e quais são esses objetivos

Não aplicável, uma vez que não utilizamos instrumentos financeiros com objetivo diverso de proteção patrimonial (*hedge*).

vi. estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos de mercado

A Companhia entende que o processo de gerenciamento de riscos deve permear todos os níveis da organização, permitindo avaliar tempestivamente se a condução do negócio está alinhada às diretrizes definidas pela administração. Sob esses aspectos, as responsabilidades dividem-se dentre as instâncias organizacionais abaixo:

- (i) Conselho de administração:
 - (a) estabelece os limites de tolerância aos riscos que a Companhia deve observar no exercício de suas atividades;
 - (b) monitora e reavalia periodicamente os riscos estratégicos e de imagem;
 - (c) quando solicitado pela diretoria ou pelo comitê de auditoria, avalia a situação da Companhia em relação aos riscos categorizados no item 4.2 acima;
 - (d) avalia e aprova anualmente o orçamento da auditoria interna de forma que seja suficiente ao desempenho de suas funções; e
 - (e) reavalia, junto ao comitê de auditoria, a adequação da estratégia de gerenciamento de riscos da Companhia.
- (ii) Diretoria:
 - (a) formula os objetivos estratégicos para implementação dos negócios aprovados pelo conselho de administração, dentro dos limites de tolerância aos riscos aprovados pelo mesmo;
 - (b) identifica e categoriza os riscos mencionados no item 4.2 acima, adotando medidas para o seu combate;

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado

- (c) monitora os riscos aos quais a Companhia está exposta;
 - (d) executa 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) mantém a adequada comunicação externa dos mecanismos de gerenciamento de riscos adotados pela Companhia;
 - (f) consolida o resultado do mapeamento dos riscos, avaliando sua eficácia;
 - (g) elabora, em conjunto com a auditoria interna, relatórios periódicos ao comitê de auditoria sobre os resultados dos mapeamentos; e
 - (h) sempre que solicitado, apresenta ao conselho de administração e ao comitê de auditoria o mapa de riscos da Companhia e realiza o acompanhamento da implementação das respostas ao risco apontado.
- (iii) Gerência de Riscos e Compliance:
- (a) periodicamente, avalia, monitora e reavalia os riscos aos quais a Companhia está exposta;
 - (b) acompanha a implementação das ações de resposta sugeridas pelo comitê de auditoria, pelo conselho de administração ou pela diretoria;
 - (c) periodicamente, revisa a estratégia de gerenciamento de riscos da Companhia, elaborando parecer ao conselho de administração da Companhia;
 - (d) periodicamente, avalia os trabalhos feitos pelo auditor independente, emitindo parecer sobre seu trabalho.
- (iv) Empregados e funcionários da Companhia:
- (a) executam as iniciativas da diretoria para implementação dos objetivos estratégicos;
 - (b) executam as atividades de controle;
 - (c) apoiam a diretoria na gestão de riscos, auxiliando na identificação, mapeamento e opinando em eventuais ações de resposta; e
 - (d) executam as ações de respostas aos riscos mapeados dentro dos prazos estabelecidos.

A auditoria interna realiza 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 julga necessário. O comitê de auditoria, na ocorrência de quaisquer falhas identificadas na execução de controles internos, elaborará e aplicará planos de ação envidando os melhores esforços para implementar referidos planos de ação no menor prazo possível, visando evitar recorrências.

c. a adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada

Consideramos que nossa estrutura operacional bem como nossos controles internos são adequados para verificar a efetividade da Política de Gestão de Riscos.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

5.3 – Práticas de controle adotadas para a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis

a. Principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

Para avaliar a eficiência dos controles internos de divulgações das informações financeiras, a Companhia possui uma área de 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 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 do departamento de contabilidade, que é o departamento responsável pela elaboração das demonstrações financeiras, participam deste processo o Comitê de Auditoria, a controladoria, a área de auditoria interna 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 riscos e *compliance* 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 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 área de controles internos 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.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

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 apontadas pelo Auditor Independente

O relatório emitido pelos Auditores Independentes relativo ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 apontou a deficiência significativa indicada abaixo.

- (i) Fragilidade do sistema de informação para fins contábeis

Situação observada pelos auditores:

Em decorrência da ausência de controles gerais básicos no ambiente de sistemas de informação, não nos aprofundamos na avaliação dos controles internos no nível de operação, ou menor nível. Uma avaliação detalhada da estrutura de controles internos do ambiente de informações poderia claramente determinar para a Administração da Companhia todas as fragilidades existentes em seu sistema ERP e demais sistemas auxiliares e, com isso, permitir ações corretivas e tempestivas.

A título de exemplo, destacamos a seguinte fragilidade do sistema de informações que compromete o processo de fechamento das informações financeiras e o torna vulnerável a erros, omissões e morosidade:

Para algumas garagens, não existe o fechamento automático da receita no sistema Retaguarda. O relatório de caixa recebido das garagens é contabilizado manualmente, conforme boletim enviado do responsável do estacionamento para a equipe de prestação de contas, deixando margem a erros e ocasionando consumo excessivo de tempo. Ainda que, conforme informado pela Administração 2% das garagens que representam 3% do faturamento não tenham seus controles sistematizados com mitigação de risco por meio de controles manuais, entendemos ser crucial a sistematização do processo de receita como um todo - uma das principais contas das demonstrações financeiras - a fim de evitar qualquer distorção nas demonstrações financeiras.

Observamos também, a fragilidades nos controles para gestão de acessos nas garagens onde o sistema é o "PDV" em que é possível existir perfis indevidos, incorretos ou não autorizados.

Recomendação:

Foi sugerido que a Companhia efetue: (a) avaliação dos controles gerais do ambiente de informação visando assisti-la na identificação e implementação de controles para assegurar uma apropriada gestão das mudanças nos sistemas aplicativos e do acesso às informações contidas nesses sistemas; (b) avaliação e implementação de todas as interfaces necessárias entre as atividades operacionais e o sistema contábil visando assegurar a migração tempestiva e apropriada de dados; e (c) avaliação da possibilidade de implementação de sistema integrado que atenda às necessidades da Companhia.

Impacto:

A falta de um sistema integrado pode acarretar em registros incompletos, informações imprecisas e consequentemente perdas financeiras decorrentes da falta de controle dos registros no sistema.

No tocante a gestão de acessos, o impacto é no comprometimento da confidencialidade e integridade das informações uma vez que é possível existir contas de acesso lógico com perfis indevidos, incorretos ou não autorizados.

e. Comentários dos Diretores

Os membros da nossa diretoria estatutária junto aos membros do nosso conselho de administração discutiram as recomendações propostas por nossos auditores independentes e efetuaram os seguintes comentários:

Para a recomendação (a) a Companhia iniciou em 2019 a avaliação dos controles gerais do ambiente de informação e implementou o método de governança chamado GMUD uma área interna que faz a interação das áreas envolvidas na execução das atividades, solicitando a aprovação via formulário de solicitação de mudanças nos sistemas aplicativos e do acesso às informações contidas nesses sistemas. Com essa medida a Companhia entende que implementou controles para assegurar uma apropriada gestão das mudanças nos sistemas aplicativos e do acesso as informações contidas nesses sistemas.

Para a recomendação (b) e (c) a Companhia iniciou o processo de implementação de todas as interfaces necessárias entre as atividades operacionais (sistema retaguarda) e o sistema contábil para o fechamento das prestações de contas em 2014, priorizando as garagens com maior margem. Atualmente, a Companhia possui

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

apenas 2% de suas garagens sendo fechadas diariamente de forma manual pela equipe de prestação de contas que representa menos de 3% do total do faturamento da Companhia. O procedimento de fechamento das prestações de contas “manual e/ou automatizado” são realizados diariamente pelas garagens e pela equipe de BackOffice para 100% das garagens, após o fechamento no sistema retaguarda é realizado a integração automática para o sistema contábil Protheus ou seja, todas as transações realizadas diariamente pelas garagens e equipe de BackOffice dentro do sistema retaguarda que possui integração automática em sua totalidade com o sistema contábil, não tendo assim fragilidade nesta integração. Portanto, a Companhia possui controles mitigatórios para estas garagens que possui fechamento de prestação de contas manuais no sistema retaguarda e entende que os riscos estão mitigados.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

5.4 - Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pela Companhia para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar

- a. **regras, políticas, procedimentos ou práticas adotadas pela Companhia, voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo**
- i. **os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas**

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 Conduta e Ética e a Política de Transação com Partes Relacionadas. Temos previsão de revisar anualmente esse compêndio de forma a manter sua aderência às melhores práticas de mercado aplicando estas melhorias, quando necessárias de imediato.

Anualmente, a Gerência de Riscos e *Compliance* 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 Conduta e Ética; (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 *compliance* 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. **as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes**

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 ao Código de Conduta e Ética e à Política de Transação com Partes Relacionadas.
- (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 Riscos e *Compliance* é a responsável pelo desenvolvimento estratégico e aplicação do Programa de Integridade da Estapar e do Código de Conduta e Ética, 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 Riscos e *Compliance* se reporta diretamente ao Comitê de Auditoria.
- (d) As Diretorias devem suportar na implantação e na execução do Programa de Integridade, bem

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

como auxiliar no monitoramento, contribuindo com sugestões que mitiguem riscos ao *compliance*.

iii. se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando

- se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados
- se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema
- as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas
- órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

O Código de Conduta e Ética foi aprovado em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 20 de abril de 2020, nos termos do artigo 14, inciso (xxi) do estatuto social da Companhia.

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

Anualmente, a Gerência de Riscos e *Compliance* 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 Conduta e Ética está divulgado da webpage da Companhia, no seguinte endereço: https://canalconfidencial.com.br/estapar/files/Codigo_de_Etica_PT.pdf

b. canal de denúncia da Companhia, indicando, em caso positivo

- se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros;
- se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados;
- se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé;

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

- **órgão do emissor 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, realizar um relato sobre qualquer tipo de desvio que envolva descumprimento dos direcionamentos estabelecidos no código de ética e na política anticorrupção da Companhia.

A "Linha Ética Estapar" é um serviço contratado da consultoria 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 Conduta e Ética 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, 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. As denúncias recebidas por meio do telefone ou e-mail divulgado na página da internet da Companhia deverão ser encaminhadas por escrito para qualquer um dos membros do comitê de auditoria. Em caso de denúncias de irregularidades serão instaurados procedimentos específicos de investigação interna.

A investigação de cada denúncia ficará a cargo de um membro específico do comitê de auditoria, escolhido entre os membros por meio de um sistema de rodízio. Caberá ao membro designado 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. O membro designado deverá encaminhar relatório para o coordenador do comitê de auditoria, o qual será submetido aos demais membros em reunião regular ou, dependendo da gravidade do assunto, em encontro extraordinário.

As decisões de acatar ou não a denúncia, as conclusões e recomendações do comitê de auditoria serão informadas periodicamente pelo coordenador do comitê de auditoria ao conselho de administração da Companhia.

c. procedimentos adotados pela Companhia em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas

Nos termos da Política de Gestão de Riscos, a Companhia considera como risco estratégico os 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

Além disso, a Companhia, por meio de seu Departamento Jurídico em conjunto com o seu Departamento de *Compliance* e Riscos, adota procedimento de *due diligence* com foco na identificação e mitigação de riscos reputacionais e de corrupção que possam, de alguma forma, impactar negativamente o negócio e/ou a imagem da Companhia, durante processos de fusões, aquisições e reestruturações societárias.

Sempre que a Diretoria Operacional sinaliza que um processo de aquisição está em estudo, o Departamento Jurídico realiza uma análise em relação a sociedade em questão que visa cobrir todas as áreas da sociedade que possam se refletir em risco e/ou benefício para a Companhia, bem como suas subsidiárias, afiliadas ou seus proprietários, acionistas, funcionários ou eventuais subcontratados, tais como: trabalhista, tributário, previdenciário, civil, societário, dentre outras. No seu escopo, está incluída a verificação de eventuais irregularidades e/ou ilícitos e existência de vulnerabilidades relacionadas à Lei 12.846/13 e regulamentações correlatas, no caso de operações de fusão, aquisições e reestruturações societárias, inclusive joint ventures.

O mesmo processo de análise se aplica nos casos de reestruturação acionária ou entrada de novos sócios na Companhia.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

Para a execução destas diligências a equipe do Departamento Jurídico conta com suporte de serviços externos de ferramentas e tecnologia digital de análises e agregadoras de informações públicas que buscam informações, notícias em mídia e processos judiciais em tribunais de justiça, baseado em busca por um banco de palavras-chave relacionados aos temas de fraude e corrupção entre outros.

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

Não aplicável.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.5 - Alterações significativas

5.5 - Alterações significativas nos principais riscos a que a Companhia está exposta

A Lei Geral de Proteção de Dados dispõe sobre a proteção de dados pessoais. Esse assunto afeta a Companhia diretamente, uma vez que lida com vários dados cadastrais e outras informações de nossos clientes. Devido à complexidade e importância do tema, a Companhia contratou uma consultoria especializada, para auxiliar no mapeamento e *gap analysis* relacionada à proteção de dados pessoais. A Companhia também tem o suporte de um dos escritórios de advocacia pioneiros no tema, para cuidar das adequações contratuais e demais termos de consentimento nos produtos da Companhia. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia já havia finalizado o mapeamento e iniciado a implementação dos mecanismos de proteção de dados pessoais exigidos pela Lei Geral de Proteção de Dados.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e

5.6 - 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.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

10.1 Condições financeiras e patrimoniais gerais

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 financeiras consolidadas auditadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019, e 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).

Conforme descrito no item 10.1 em conjunto com o item 10.9 – Outros Fatores Com Influência Relevante – Análise dos impactos da COVID-19 nas Atividades da Companhia, bem como o item 4.1 – Descrição dos Fatores de Risco deste Formulário de Referência a pandemia do COVID-19 afetou de forma material e adversa nossos negócios, condições financeiras, resultado das operações e nosso fluxo de caixa.

Esses eventos adversos ocorreram após a emissão de nossas demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019. Até a data deste Formulário de Referência, a Administração não realizou uma avaliação de nossa capacidade de continuar operando nossos negócios além das apresentadas nos itens 10.1 e 7.1 – Descrição das Principais Atividades do Emissor – Análise dos impactos do COVID-19 nas Atividades da Companhia. Caso nossa Administração tivesse concluído estas análises nesta data, não podemos assegurar que nossa Administração não teria concluído que há incertezas materiais em nossa capacidade de continuar operando nossos negócios.

Enquanto nossa Administração não realizar a avaliação de nossa capacidade de continuar operando nossos negócios, temos tomado medidas preventivas, incluindo, mas não se limitando, a reduzir gastos, a negociar a rolagem de pagamento de principal e juros de dívidas contratadas e a buscar novas linhas de crédito de curto prazo (vide item 10.9 – Outros Fatores Com Influência Relevante – Análise dos impactos da COVID-19 nas Atividades da Companhia deste Formulário de Referência). Acreditamos que essas medidas e nossa posição financeira atual são adequadas para nos garantir o cumprimento de nossas obrigações em um futuro próximo e, embora não tenhamos no momento motivos para acreditar que não seremos capazes de continuar operando nossos negócios, nossa Administração não pode garantir que os efeitos contínuos da pandemia do COVID-19 e não vão nos impactar de tal forma que não conseguiremos prever neste momento.

Alguns valores e percentuais constantes desta seção 10 do Formulário de Referência foram arredondados para facilitar a sua apresentação e, dessa forma, os valores totais apresentados em algumas tabelas constantes desta seção 10 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 financeiras consolidadas 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 análise financeira da Companhia é feita, também, com base em índices de liquidez e endividamento. Determinados assuntos tiveram impacto relevante nas demonstrações financeiras consolidadas, afetando a comparabilidade dos dados entre os exercícios ou então representando uma alteração significativa na forma de apresentação histórica de certas transações. Os assuntos que tiveram esses impactos foram:

Investimento Equity International

Em 16 de setembro de 2016, a Companhia assinou um acordo de investimento com a Equity International (ou "EI"), por meio do Riverside Fundo de Investimento em Participações, pelo qual foi acordada a realização de um investimento na Companhia mediante a criação e subscrição de 5.254.170 ações preferenciais resgatáveis, todas nominativas e sem valor nominal, no valor de R\$400 milhões.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Em 23 de dezembro de 2016, por meio do fundo Riverside Fundo de Investimento em Participações, foi realizado o segundo investimento na Companhia mediante a emissão e subscrição de 1.313.542 ações preferenciais resgatáveis, todas nominativas e sem valor nominal, no valor de R\$100 milhões. Baseado nas IAS 32 e IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, o acordo de investimento foi classificado inicialmente como um passivo financeiro conversível em ações preferenciais com derivativo embutido.

Em 28 de novembro de 2018, a Assembleia Geral Extraordinária da Companhia aprovou a alteração das condições de resgate e de conversão das ações preferenciais resgatáveis. Em decorrência de tal aprovação, o investimento aprovado pelos acionistas da Companhia em 16 de setembro de 2016 e 23 de dezembro de 2016 deixou de ser considerado um passivo financeiro e opção e foi atualizado para o patrimônio líquido da Companhia, no montante total de R\$602.338 mil, obedecendo a seguinte distribuição: (i) R\$50.000 mil, correspondentes a 10% do investimento inicial, foram convertidos em capital social; (ii) R\$450.000 mil, correspondentes a 90% do investimento inicial, foram convertidos em reserva de capital; e (iii) R\$102.338 mil, decorrentes do rendimento baseado no IPCA, acrescidos de margem percentual mensal calculada com base em 4% ao ano a partir da data da assinatura do acordo de investimento até a data de realização da conversão, e líquidos do saldo a apropriar com os gastos na emissão das ações, convertidos em reserva de ágio.

Os impactos da conversão para o patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2018 podem ser identificados nas demonstrações das mutações do patrimônio líquido, que constam nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Impactos do passivo financeiro conversível em ações sobre os balanços patrimoniais consolidados e demonstrações dos resultados consolidadas

Saldos em	Passivo Não Circulante Consolidado Passivo financeiro conversível em ações
Consolidado	(R\$ mil)
31/12/2017 ⁽¹⁾	472.885

⁽¹⁾ A conversão do passivo financeiro ocorreu em 28 de novembro de 2018.

Exercício Social Encerrado em 31 de dezembro de	Resultado Financeiro Consolidado - Juros Equity International Despesas financeiras
Consolidado	(R\$ mil)
2017	(66.617)
2018 ⁽¹⁾	(82.303)

(1) A conversão do passivo financeiro ocorreu em 28 de novembro de 2018.

a. 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 cumprimento de suas obrigações de curto e longo prazos, conforme abaixo indicado:

Índices de Liquidez Consolidados

Índice	Em 31 de dezembro de		
Consolidado	2019	2018 (Reapresentado)	2017 (Reapresentado)
Liquidez Corrente ⁽¹⁾	0,50x	0,30x	0,52x
Liquidez Geral ⁽²⁾	1,32x	1,43x	1,03x

(1) Liquidez Corrente = Ativo Circulante / Passivo Circulante.

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

A redução da Liquidez Corrente de 31 de dezembro de 2017 de 0,52x para 0,30x em 31 de dezembro de 2018 está relacionado com (i) caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos de R\$194,1 milhões

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

no ano de 2018, principalmente em novos negócios pela Companhia neste ano, conforme explicado no item relacionado às Demonstrações do Fluxo de Caixa desta seção e (ii) a conversão do passivo financeiro conversíveis em ações ocorrida no exercício de 2018 que zerou seu saldo e que possuía saldo de R\$472,9 milhões em 31 de dezembro de 2017. Estes efeitos ficam evidenciados no aumento da Liquidez Geral de 1,03x de 31 de dezembro de 2017 para 1,43x em 31 de dezembro de 2018.

O aumento da Liquidez Corrente para 0,50x de 31 de dezembro de 2019 frente a 0,30x de 31 de dezembro de 2018 é resultante (i) da amortização das 6ª e 7ª emissões de debêntures e alongamento do nosso endividamento com a 9ª emissão de debêntures, conforme explicado no item relacionado aos Empréstimos e Financiamentos desta seção e (ii) do aumento dos saldos de Passivo de Arrendamento no Circulante e Não Circulante relacionados à adição de novos contratos e juros. Estes mesmos efeitos resultaram na redução da Liquidez Geral de 1,43x de 31 de dezembro de 2018 para 1,32x em 31 de dezembro de 2019.

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

Consolidado	Em 31 de dezembro de		
	2019	2018	2017
		(Reapresentado)	(Reapresentado)
(R\$ mil)			
Patrimônio Líquido	581.115	609.330	58.386
Caixa e equivalentes de caixa	120.196	41.300	198.065
Dívida Líquida ⁽¹⁾	1.434.405	1.128.712	1.624.189

(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. Ver reconciliação no item 3.2 deste Formulário de Referência. 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. Consequentemente, as informações contábeis de 31 de dezembro de 2019, bem como as informações comparativas de 31 de dezembro de 2018 e 2017 foram ajustadas para refletir a adoção do IFRS 16/CPC 06(R2). Os saldos de passivo de arrendamento (circulante e não circulante) em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 foram de R\$1.071,1 milhões, R\$851,4 milhões e R\$876,0 milhões, respectivamente. Para mais informações sobre a adoção dessa norma, vide item 10.4 deste Formulário de Referência.

b. estrutura de capital consolidada

Consolidado	Em 31 de dezembro de		
	2019	2018	2017
		(Reapresentado)	(Reapresentado)
		(R\$ mil, exceto %)	
Total Capital de Terceiros (total do passivo, circulante e não circulante)	1.838.880	1.403.220	2.038.522
Capital próprio (patrimônio líquido)	581.115	609.330	58.386
Total capital de terceiros + capital próprio (total do passivo e do patrimônio líquido)	2.419.995	2.012.550	2.096.908
Parcela Capital de Terceiros ⁽¹⁾	76,0%	69,7%	97,2%
Parcela Capital Próprio ⁽²⁾	24,0%	30,3%	2,8%

(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. Consequentemente, as informações contábeis de 31 de dezembro de 2019, bem como as informações comparativas de 31 de dezembro de 2018 e 2017 foram ajustadas para refletir a adoção do IFRS 16/CPC 06(R2). Os saldos de passivo de arrendamento (circulante e não circulante) em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 foram de R\$1.071,1 milhões, R\$851,4 milhões e R\$876,0 milhões, respectivamente. Para mais informações sobre a adoção dessa norma, vide item 10.4 deste Formulário de Referência.

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

A estrutura de capital da Companhia está concentrada em capital de terceiros, sendo nosso perfil de endividamento de longo prazo. Conforme previsto no item 10.1 – Investimento Equity International, em 16 de setembro de 2016, a Companhia assinou um acordo de investimento com a EI, por meio do fundo Riverside Fundo de Investimento em Participações, do qual foi acordado a realização de um investimento na Companhia mediante a criação e subscrição de 5.254.170 ações preferenciais resgatáveis, no valor de

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

R\$400 milhões, todas nominativas e sem valor nominal. Em 23 de dezembro de 2016, por meio do fundo Riverside Fundo de Investimento em Participações, foi realizado o segundo investimento na Companhia mediante a emissão e subscrição de 1.313.542 ações preferenciais resgatáveis, todas nominativas e sem valor nominal, no valor de R\$100 milhões. Baseado nas IAS 32 e IFRS 9, o acordo de investimento foi classificado inicialmente como um passivo financeiro conversível em ações preferenciais, afetando de forma significativa a representatividade de capital de terceiros em 31 de dezembro de 2017. Com a posterior conversão desse passivo financeiro em ações preferenciais da Companhia, a representatividade do capital de terceiros retornou aos patamares usuais de nossa estrutura de capital.

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, 73%, 60% e 68% do capital de terceiros, respectivamente, é de longo prazo (passivo não circulante), e está substancialmente concentrado em debêntures e passivos de arrendamento. As debêntures possuem prazos de vencimento de cinco anos, e os passivos de arrendamento possuem prazos de vencimentos que variam de um a 25 anos.

c. 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, 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. Embora não possamos garantir que essa situação se permaneça, a sólida estrutura patrimonial e longo relacionamento com intuições financeiras de primeira linha, mercado de capitais nos garantem amplo acesso na captação de recursos alinhados com a estratégia de crescimento da Companhia.

No exercício de 2019, concluímos a integral liquidação da 6ª Emissão de Debêntures, emitida em junho de 2014, realizamos também a liquidação da 7ª Emissão de Debêntures, emitida em junho de 2015 e realizamos a 9ª Emissão de Debêntures, alongando perfil da dívida e reduzindo o custo do endividamento. Estes fatos corroboram nossa capacidade de honrar os compromissos financeiros, e o nosso acesso ao mercado de dívida, eficientemente.

Diante do cenário da pandemia do COVID-19 a Companhia tomou uma série de medidas de preservação de caixa e liquidez adequando os seus gastos operacionais, de investimento ou de financiamento compatíveis com os choques nas receitas e com os compromissos futuros assumidos pela Companhia. Todas as medidas foram descritas no item 10.9 deste Formulário de Referência no item “Análise dos impactos da COVID-19 em nossas atividades”.

A Companhia contratou uma nova linha de crédito de R\$29.200.000,00 junto ao Banco Santander para fortalecimento de caixa e mantém constantes discussões com as instituições financeiras as quais possui longo relacionamento com o intuito de renegociar, reperfilar ou contratar novas linhas de crédito adequadas com a capacidade de pagamento dos compromissos financeiros assumidos.

d. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

A Companhia capta recursos, quando necessário, por meio de contratos financeiros, os quais são empregados no financiamento das necessidades de capital de giro da Companhia e investimentos de curto e longo prazos, bem como na manutenção de disponibilidades de caixa em nível que a Companhia acredita ser apropriado para o desempenho de suas atividades.

Os detalhamentos dos empréstimos e financiamentos em aberto em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 estão apresentados no item 10.1(f) abaixo.

e. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que a Companhia 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.

Diante do cenário da pandemia do COVID-19 a Companhia contratou uma nova linha de crédito de R\$29.200.000,00 junto ao Banco Santander para fortalecimento de caixa e fortalecimento do capital de giro e mantém constantes discussões com as instituições financeiras as quais possui longo relacionamento com o intuito de renegociar, reperfilar ou contratar novas linhas de crédito adequadas com a capacidade de pagamento dos compromissos financeiros assumidos.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda: (i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes;

(i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Empréstimos e financiamentos consolidados (em R\$ milhares)

Operação	Indexador	Vencimento	Saldo em 31 de dezembro de		
			2019	2018 (Reapresentado)	2017 (Reapresentado)
Capital de Giro	2,11% a 18,86% a.a. + 100% CDI	Dez/27	76.794	133.959	49.184
Capital de Giro - Swap	1,87% a.a. + 100% CDI	Fev/20	53.913	-	4.586
Leasing a Pagar	19,56% a.a.	-	-	-	36
Debêntures - Sexta Emissão	118% CDI a.a.	Jun/19	-	27.752	83.279
Debêntures - Sétima Emissão	2,40% a.a. + 100% CDI	Jun/20	-	151.122	251.974
Debêntures - Nona Emissão	100% CDI + 1,90% a.a.	Mai/24	353.089	-	-
Custos com captação			(5.782)	(3.628)	(3.930)
Total			478.014	309.205	385.129

Sexta Emissão de Debêntures

Em 9 de junho de 2014, a Companhia concluiu a emissão pública de debêntures simples não conversíveis em ações, de espécie quirografária, com garantia real e garantia fidejussória adicional, no montante de R\$142,8 milhões, com prazo de cinco anos contados da data de emissão. As debêntures fazem jus a juros remuneratórios de 118% da variação acumulada do CDI. As debêntures foram integralmente liquidadas em 2019 com parte dos recursos captados pela nona emissão de debêntures.

Sétima Emissão de Debêntures

Em 25 de junho de 2015, a Companhia concluiu a emissão pública de debêntures simples não conversíveis em ações, de espécie quirografária, com garantia real e garantia fidejussória adicional, no montante de R\$260 milhões, com prazo de cinco anos contados da data de emissão. As debêntures fazem jus a juros remuneratórios de 100% da variação acumulada do CDI acrescidos de 2,40% ao ano. As debêntures foram integralmente liquidadas em 2019 com parte dos recursos captados pela nona emissão de debêntures.

Nona Emissão de Debêntures

Em 9 de maio de 2019, a Companhia concluiu a emissão pública de debêntures simples não conversíveis em ações, de espécie quirografária, com (i) garantia real adicional de cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Companhia e de suas controladas Capital Parking Estacionamento de Veículos Ltda., Hora Park Sistema de Estacionamento Rotativo Ltda. e Saepart Sociedade de Administração, Empreendimentos e Participações Ltda.; (ii) garantia real adicional de hipotecas em segundo grau de determinados imóveis de propriedade da Companhia; e (iii) garantia fidejussória das mesmas controladas do item (i), no montante de R\$350 milhões, com prazo de cinco anos contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 9 de maio de 2024. As debêntures fazem jus a juros remuneratórios de 100% da variação acumulada do CDI acrescidos de 1,90% ao ano.

Contrato de Abertura de Crédito

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 Global de Derivativos

Em 6 de fevereiro de 2019, a Companhia celebrou junto ao Banco do Brasil S.A. o Contrato Global de Derivativos, no valor de R\$49,5 milhões. O empréstimo fez jus a juros remuneratórios de 100% da variação acumulada do CDI acrescidos de 1,87% ao ano.

Contrato de Empréstimo Externo Direto em Moeda Estrangeira

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Em 8 de fevereiro de 2019, a Companhia contraiu empréstimo junto ao Banco do Brasil S.A., no valor de €11.863.522,00, garantido por *standby letter of credit*, com vencimento em 7 de fevereiro de 2020, renovado até 20 de agosto de 2020. O empréstimo fez jus a juros remuneratórios de 1,50% ao ano.

Cédula de Crédito Bancário

Em 9 de setembro de 2019, a Companhia emitiu, em favor de Banco Santander (Brasil) S.A., cédula de crédito bancário, no valor de R\$ 50 milhões, garantida por *standby letter of credit*, com vencimento em 10 de março de 2020, renovado até 11 de setembro de 2020. A cédula de crédito bancário faz jus a juros remuneratórios de 100% da variação acumulada do CDI acrescidos de 1,85% ao ano. (ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras.

Contrato de Empréstimo Externo Direto em Moeda Estrangeira

Em 14 de fevereiro de 2020, a Companhia contraiu empréstimo junto ao Banco do Brasil S.A., no valor de €11.000.000,00, com vencimento em 22 de agosto de 2020. O empréstimo faz jus a juros remuneratórios de 1,21% ao ano. Como forma de se proteger da exposição cambial decorrente de tal empréstimo em 19 de fevereiro de 2020, a Companhia celebrou junto ao Banco do Brasil S.A. o Contrato Global de Derivativos, no valor de R\$51,9 milhões.

Cédula de Crédito Bancário

Em 27 de fevereiro de 2020, a Companhia emitiu, em favor de Banco Santander (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. e Capital Parking Estacionamento de Veículos Ltda. e *standby letter of credit*, com vencimento em 11 de setembro de 2020. A cédula de crédito bancário faz jus a juros remuneratórios de 100% da variação do CDI acrescidos de 1,59% ao ano.

Cédula de Crédito Bancário

Em 9 de abril de 2020, a Companhia emitiu, em favor de Banco Santander (Brasil) S.A., cédula de crédito bancário, no valor de R\$ 29.200 milhões, garantida por aval prestado por Hora Park Sistema de Estacionamento Rotativo Ltda. e Capital Parking Estacionamento de Veículos Ltda., com vencimento em 13 de abril de 2021. A cédula de crédito bancário faz jus a juros remuneratórios de 100% da variação do CDI acrescidos de 4,32% ao ano.

(ii) outras relações de longo prazo 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, não possuindo outras relações de longo prazo além das descritas no item 10.1(f)(i) deste Formulário de Referência.

(iii) grau de subordinação entre as dívidas

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

Até 28 de novembro de 2018, o Riverside Fundo de Investimento em Participações, investido pela Equity International, na qualidade de titular de ações preferenciais e por disposição estatutária, gozava de prioridade de reembolso de capital, sem prêmio, sendo classificado como passivo financeiro em nossas demonstrações financeiras consolidadas. Em 28 de novembro de 2018, com a conversão para ações preferenciais, foi eliminada a prioridade de reembolso de capital.

Em 2017, 2018 e 2019, 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 financeiras 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.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

(iv) eventuais restrições impostas ao emissor, 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

Índices Financeiros (Covenants Financeiros)

A sexta e a sétima emissões de debêntures da Companhia previam e a nona 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 3,0.
- 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 2017, a Companhia encontrava-se adimplente com as condições estipuladas nos índices Dívida Líquida/Patrimônio Líquido e EBITDA/Despesa Financeira, porém houve a quebra do limite do indicador de Dívida Líquida/EBITDA. Em Assembleia realizada em 21 de março de 2018, os debenturistas deliberaram e aprovaram, por unanimidade de votos, pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das debêntures. A quebra deste *covenant* se deu em razão dos efeitos do aporte de recursos feito pela Equity International sobre a dívida líquida da Companhia, que foram reconhecidas nas demonstrações financeiras consolidadas como um passivo financeiro conversível em ações preferenciais.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Companhia encontrava-se adimplente no cumprimento dos *covenants* financeiros.

Outras Restrições

As dívidas da Companhia descritas neste item 10.1(f) possuem, conforme o caso, cláusulas restritivas habituais de contratos celebrados nos mercados financeiro e de capitais, tais como:

- 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 mandatário em caso de mora sob os instrumentos de dívida.
- Descumprimento de disposições legais e regulamentares relacionadas à legislação anticorrupção, trabalhista, previdenciária e ambiental.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

- 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 dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia possuía R\$478,0 milhões em empréstimos e financiamentos, incluindo debêntures, circulante e não circulante, líquido dos custos de captação das dívidas. Nesta data a Companhia não possuía nenhum contrato de financiamento cujo desembolso não tenha sido integralmente realizado.

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 intuições 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 cada item das demonstrações financeiras***Demonstrações dos Resultados Consolidadas***

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 comparado com o resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018

Consolidado	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de				
	2019	AV%	2018 (Reapresentado)	AV%	AH%
<i>(R\$ mil, exceto %)</i>					
Receita líquida dos serviços prestados	1.080.684	100%	979.233	100%	10%
Custo dos serviços prestados	(761.273)	-70%	(703.138)	-72%	8%
Lucro bruto	319.411	30%	276.095	28%	16%
Receita (Despesas) operacionais	(182.242)	-17%	(122.956)	-13%	48%
Gerais e administrativas	(109.401)	-10%	(97.529)	-10%	12%
Amortização de intangíveis	(79.333)	-7%	(69.952)	-7%	13%
Outras receitas (despesas) operacionais, liquidas	10.904	1%	43.373	4%	-75%
Resultado de equivalência patrimonial	(4.412)	0%	1.152	0%	-483%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	137.169	13%	153.139	16%	-10%
Resultado financeiro	(175.231)	-16%	(202.654)	-21%	-14%
Receitas financeiras	16.779	2%	47.762	5%	-65%
Despesas financeiras	(192.010)	-18%	(250.416)	-26%	-23%
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(38.062)	-4%	(49.515)	-5%	-23%
Imposto de renda e contribuição social	(4.566)	0%	(848)	0%	438%
Corrente	(4.566)	0%	(2.450)	0%	86%
Diferido	-	-	1.602	0%	-
Prejuízo do exercício	(42.628)	-4%	(50.363)	-5%	-15%

Receita Líquida dos serviços prestados

A receita líquida dos serviços prestados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$1.080,7 milhões, comparativamente a R\$979,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$101,5 milhões, ou 10%.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Demonstramos abaixo a evolução da receita líquida dos serviços prestados por segmento operacional entre 2018 e 2019:

Consolidado	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de		
	2019	2018	AH
	(Reapresentado)		
	(R\$ mil, exceto %)		
Alugadas e Administradas	521.842	460.904	13%
Contratos de Longo Prazo	347.060	340.077	2%
Operações Próprias	30.576	29.306	4%
Concessões Off-Street	131.207	94.296	39%
Concessões On-Street	48.728	47.422	3%
Outros	1.272	7.228	(82%)
Total Receita Líquida dos serviços prestados	1.080.684	979.233	10%

O crescimento da Receita Líquida dos serviços prestados em todos os nossos principais segmentos foi resultante do crescimento orgânico da base operacional de mais de 600 localidades e da maturação de novos negócios conquistados em aeroportos, shopping centers, hospitais, entre outros que adicionaram mais de 18 mil vagas em 2019. A variação mais relevante, de 39% em Concessões Off-Street, foi resultante do início da operação do aeroporto de Congonhas no mês de fevereiro de 2019 (Concessão Off-Street conquistada ao final de 2018) além de novas Concessões On-Street (mais de 8 mil vagas) em municípios como São Bernardo do Campo e Americana e da expansão de aproximadamente 6 mil vagas em Alugadas e Administradas nos setores de *shopping centers*, edifícios comerciais e hospitais, entre outros.

No segmento Outros, a variação observada se deve à redução de participação acionária na Loop Gestão de Pátios S.A. em razão da parceria estratégica com a Webmotors S.A. (controlada pelo Santander) na qual a Companhia passou a deter 49% de participação a partir de setembro de 2018. Após a operação, a Companhia deixou de consolidar os resultados da Loop que passaram a ser reportados pelo método da equivalência patrimonial.

Custo dos Serviços Prestados

O custo dos serviços prestados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$761,3 milhões, comparativamente a R\$703,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$58,2 milhões ou 8%. O custo dos serviços prestados representava 70% e 72% da receita líquida dos serviços prestados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente.

O custo dos serviços prestados aumentou entre 2018 e 2019, bem como a Receita Líquida dos serviços prestados em função da maturação de investimentos realizados pela Companhia, como o Aeroporto de Congonhas, Concessões On-Street assim como novas operações Alugadas e Administradas em *shopping centers*, edifícios comerciais e hospitais.

Lucro Bruto

O lucro bruto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$319,4 milhões, comparativamente a R\$276,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$43,3 milhões ou 16%. O lucro bruto representava 30% e 28% da receita líquida dos serviços prestados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente.

O aumento da representatividade lucro bruto em relação à Receita Líquida dos serviços prestados, além do crescimento da base de operações somado à conversão de novos negócios, foi resultante de nossa disciplina no controle de custos em nossa extensa base operacional, e expertise na identificação e execução de novos negócios.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Receitas (Despesas) Operacionais

Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foram de R\$109,4 milhões, comparativamente a R\$97,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$11,9 milhões ou 12%. As despesas gerais e administrativas representavam 10% da receita líquida dos serviços prestados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

O aumento das despesas gerais e administrativas se deve principalmente a despesas associadas à adequação do plano de remuneração baseado em ações, além de outros gastos associados a implantação de ferramentas de gestão e governança com o objetivo de preparar a Companhia para suportar o crescimento esperado para os próximos anos, no total de R\$17,2 milhões.

Amortização de Intangíveis

As amortizações de intangíveis no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foram de R\$79,3 milhões, comparativamente a R\$70,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$9,3 milhões, ou 13%. As amortizações de intangíveis representavam 7% da receita líquida dos serviços prestados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

O aumento de amortização de intangíveis está diretamente relacionado ao investimento em novos negócios que realizamos anualmente, sendo em 2019 o mais relevante o investimento na concessão do aeroporto de Congonhas, além de parcelas de outorga de novas Concessões On-Street conquistadas ao longo de 2019.

Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

As outras receitas (despesas) operacionais, líquidas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foram outras receitas operacionais líquidas de R\$10,9 milhões, comparativamente a outras receitas operacionais líquidas de R\$43,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando uma diminuição de R\$32,5 milhões ou 75%.

A diminuição observada em relação ao exercício de 2018 se refere principalmente ao ganho obtido na reversão de contas a pagar por aquisição de investimentos ocorrida em 2018, devido ao não atingimento de metas contratuais pelos vendedores.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi uma despesa de R\$175,2 milhões, comparativamente a uma despesa de R\$202,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de R\$27,5 milhões, ou 14%.

A redução das despesas financeiras líquidas está atrelada substancialmente a (i) a conversão do passivo conversível em ações da Equity International em 2018; (ii) a redução do endividamento através de amortização de dívida; e (iii) da nona emissão de debêntures e das liquidações da sexta e sétima emissões de debêntures, operações que reduziram o custo de dívida e alongou o perfil de pagamento. A Companhia também se beneficiou da diminuição das taxas de juros observadas nos contratos de arrendamentos firmados nos exercícios de 2019 e 2018.

Prejuízo do Exercício

O prejuízo do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$42,6 milhões, comparativamente a R\$50,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando uma diminuição de R\$7,8 milhões ou 15%. O prejuízo do exercício representava 4% e 5% da receita líquida dos serviços prestados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente.

As variações nos prejuízos dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2018 são explicados pelas variações descritas acima.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 comparado com o resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017

Consolidado	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de				
	2018 (Reapresentado)	AV%	2017 (Reapresentado)	AV%	AH%
(R\$ mil, exceto %)					
Receita líquida dos serviços prestados	979.233	100%	952.194	100%	3%
Custo dos serviços prestados	(703.138)	-72%	(690.610)	-73%	2%
Lucro bruto	276.095	28%	261.584	27%	6%
Receita (Despesas) operacionais	(122.956)	-13%	(132.676)	-14%	-7%
Gerais e administrativas	(97.529)	-10%	(71.896)	-8%	36%
Amortização de intangíveis	(69.952)	-7%	(66.238)	-7%	6%
Outras receitas (despesas) operacionais, liquidas	43.373	4%	4.248	0%	921%
Resultado de equivalência patrimonial	1.152	0%	1.210	0%	-5%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	153.139	16%	128.908	14%	19%
Resultado financeiro	(202.654)	-21%	(197.439)	-21%	3%
Receitas financeiras	47.762	5%	53.332	6%	-10%
Despesas financeiras	(250.416)	-26%	(250.771)	-26%	0%
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(49.515)	-5%	(68.531)	-7%	-28%
Imposto de renda e contribuição social	(848)	0%	(2.908)	0%	-71%
Corrente	(2.450)	0%	(2.908)	0%	-16%
Diferido	1.602	0%	-	-	-
Prejuízo do exercício	(50.363)	-5%	(71.439)	-8%	-30%

Receita Líquida dos serviços prestados

A receita líquida dos serviços prestados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$979,2 milhões, comparativamente a R\$952,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, representando um aumento de R\$27,0 milhões ou 3%.

Demonstramos abaixo a evolução da receita líquida dos serviços prestados por segmento operacional entre 2017 e 2018:

Consolidado	Exercício Social Encerrado em 31 de dezembro de		
	2018 (Reapresentado)	2017 (Reapresentado)	AH
(R\$ mil, exceto %)			
Alugadas e Administradas	460.904	469.974	-2%
Contratos de Longo Prazo	340.077	309.627	10%
Operações Próprias	29.306	26.802	9%
Concessões Off-Street	94.296	89.532	5%
Concessões On-Street	47.422	49.181	-4%
Outros	7.228	7.078	2%
Total Receita Líquida dos serviços prestados	979.233	952.194	3%

O aumento na Receita Líquida dos serviços prestados foi resultante do ciclo de investimentos pelo qual a Companhia atravessou em investimentos novos de negócios, com destaque para o segmento de Contratos de Longo Prazo com aumento de 83.494 mil vagas, em 2017, para 89.015 mil, em 2018, principalmente em shopping centers. No segmento Concessões Off-Street representado principalmente por aeroportos, crescimento de 5% orgânico, sem adição de vagas. Em Operações Próprias o crescimento foi resultante da maturação de novas operações adquiridas no segundo semestre de 2017, assim como o melhor desempenho das operações existentes.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Custo dos Serviços Prestados

O custo dos serviços prestados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$703,1 milhões comparativamente a R\$690,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, representando um aumento de R\$12,5 milhões ou 2%. O custo dos serviços prestados representava 72% e 73% da receita líquida dos serviços prestados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente.

O aumento no custo dos serviços prestados entre 2017 e 2018 é resultante dos gastos com aluguel e mão-de-obra associados a novas operações, assim como pela maturação de investimentos realizados nos anos anteriores, com destaque para os setores de *shopping centers* e instituições de ensino.

Lucro Bruto

O lucro bruto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$276,1 milhões comparativamente a R\$261,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, representando um aumento de R\$14,5 milhões ou 6%. O lucro bruto representava 28% e 27% da receita líquida dos serviços prestados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente.

O aumento de 1 p.p. (um ponto percentual) na margem (receita líquida dos serviços prestados deduzida do custo dos serviços prestados) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, se comparado ao exercício anterior, está relacionado à aplicação de ganhos de eficiência operacional e tecnologia embarcados nos novos negócios na gestão de mão-de-obra e de custos operacionais, conforme descrito anteriormente em custos dos serviços prestados.

Receitas (Despesas) Operacionais

Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foram de R\$97,5 milhões, comparativamente a R\$71,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, representando um aumento de R\$25,6 milhões, ou 36%. As despesas gerais e administrativas representavam 10% e 8% da receita líquida dos serviços prestados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

O aumento das despesas gerais e administrativas deve-se principalmente ao aumento do número de colaboradores, motivado especialmente pela contratação de profissionais voltados para as áreas de tecnologia da informação e governança corporativa.

Amortização de Intangíveis

As amortizações de intangíveis no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foram de R\$70,0 milhões, comparativamente a R\$66,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, representando um aumento de R\$3,8 milhões, ou 6%. As amortizações de intangíveis representavam 7% da receita líquida dos serviços prestados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

A variação da amortização de intangíveis em relação ao exercício anterior se deve ao aumento do pagamento de outorgas relacionadas a novas operações entre os anos de 2017 e 2018.

Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

As outras receitas (despesas) operacionais, líquidas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foram uma receita de R\$43,4 milhões, comparativamente a uma receita de R\$4,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, representando um aumento de R\$39,2 milhões.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

O aumento observado em relação ao exercício de 2017 se refere principalmente ao ganho obtido na reversão de contas a pagar por aquisição de investimentos ocorrida em 2018, devido ao não atingimento de metas contratuais pelos vendedores.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi uma despesa de R\$202,7 milhões, comparativamente a uma despesa de R\$197,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, representando um aumento de R\$5,3 milhões, ou 3%.

O aumento das despesas financeiras líquidas está atrelado substancialmente à redução dos rendimentos de aplicações financeiras em R\$19,7 milhões, devido ao menor saldo de caixa médio em 2018, utilizado em novos investimentos, assim como na redução do endividamento da Companhia. A redução nas receitas financeiras foi parcialmente compensada por um aumento no ganho no valor justo de opções no montante de R\$14,9 milhões.

Prejuízo do Exercício

O prejuízo do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$50,4 milhões, comparativamente a R\$71,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, representando uma diminuição de R\$21,0 milhões, ou 30%. O prejuízo do exercício representava 5% e 8% da receita líquida dos serviços prestados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente.

As variações nos prejuízos dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017 são explicados pelas variações descritas acima.

Balanços Patrimoniais Consolidados

Comparação das principais contas patrimoniais consolidadas em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018

Consolidado	Em 31 de Dezembro de				
	2019	AV%	2018 (Reaparese ntado)	AV%	AH%
(R\$ mil, exceto %)					
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	120.196	5%	41.300	2%	191%
Instrumentos financeiros derivativos	1.660	0%	-	0%	n.a.
Contas a receber	58.053	2%	54.204	3%	7%
Impostos e contribuições a recuperar	32.988	1%	40.339	2%	-18%
Despesas antecipadas	4.341	0%	4.862	0%	-11%
Adiantamento a fornecedores	2.110	0%	1.629	0%	30%
Adiantamento a funcionários	1.626	0%	1.742	0%	-7%
Adiantamento de aluguéis	351	0%	4.218	0%	-92%
Partes relacionadas ativas	26.027	1%	21.203	1%	23%
Outros créditos	1.787	0%	1.609	0%	11%
Total ativo circulante	249.139	10%	171.106	9%	46%
Ativo não circulante					
Impostos e contribuições a recuperar	54.056	2%	36.847	2%	47%
Partes relacionadas ativas	484	0%	228	0%	112%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Depósitos judiciais	6.487	0%	5.214	0%	24%
Despesas antecipadas	2.393	0%	2.621	0%	-9%
Propriedade para investimento	14.137	1%	14.474	1%	-2%
Investimentos	23.233	1%	28.947	1%	-20%
Imobilizado	285.886	12%	264.281	13%	8%
Direito de uso	881.290	36%	694.083	34%	27%
Intangível	902.890	37%	794.749	39%	14%
Total ativo não circulante	2.170.856	90%	1.841.444	91%	18%
Total ativo	2.419.995	100%	2.012.550	100%	20%

Em 31 de Dezembro de					
Consolidado	2019	AV%	2018 (Reapresentado)	AV%	AH%
(R\$ mil, exceto %)					
Passivo					
Passivo circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	119.049	5%	236.842	12%	-50%
Fornecedores	75.788	3%	59.473	3%	27%
Passivo de arrendamento	225.244	9%	189.688	9%	19%
Obrigações com o poder concedente	14.609	1%	9.461	0%	50%
Contas a pagar por aquisição de investimentos	2.000	0%	5.657	0%	-65%
Obrigações trabalhistas	29.468	1%	27.758	1%	6%
Obrigações tributárias	10.104	0%	11.702	1%	-14%
Parcelamentos fiscais	223	0%	217	0%	3%
Adiantamento de clientes	8.436	0%	6.992	0%	21%
Partes relacionadas passivas	24	0%	1.426	0%	-98%
Provisão para bônus	8.636	0%	9.724	0%	-9%
Outros débitos	3.333	0%	6.644	0%	-50%
Total passivo circulante	496.914	21%	565.584	28%	-12%
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	358.965	15%	72.363	4%	396%
Passivo de arrendamento	845.904	35%	661.751	33%	28%
Fornecedores	1.310	0%	5.506	0%	-76%
Obrigações com o poder concedente	104.524	4%	74.677	4%	40%
Contas a pagar por aquisição de investimentos	2.895	0%	3.000	0%	-4%
Parcelamentos fiscais	321	0%	494	0%	-35%
Provisão para demandas judiciais	28.047	1%	19.845	1%	41%
Total passivo não circulante	1.341.966	55%	837.636	42%	60%
Total passivo	1.838.880	76%	1.403.220	70%	31%
Patrimônio líquido					
Capital social	212.153	9%	212.153	11%	0%
Reserva de capital	789.957	33%	775.544	39%	2%
Prejuízos acumulados	(432.974)	-18%	(389.434)	-19%	11%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Total patrimônio líquido	569.136	24%	598.263	30%	-5%
Participação de não controladores	11.979	0%	11.067	1%	8%
	581.115	24%	609.330	30%	-5%
Total do passivo e patrimônio líquido	2.419.995	100%	2.012.550	100%	20%

Ativo Circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o ativo circulante era de R\$249,1 milhões, em comparação com R\$171,1 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o ativo circulante representava 10% em 31 de dezembro de 2019 e 9% em 31 de dezembro de 2018. O aumento de R\$78,0 milhões é representado pelo incremento de caixa e equivalentes de caixa em R\$78,9 milhões.

Conforme observado na demonstração do fluxo de caixa relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, a Companhia gerou um caixa líquido proveniente de suas atividades operacionais no montante de R\$383,5 milhões dos quais foram aplicados em atividades de investimento o montante de R\$192,7 milhões e em atividades de financiamentos o montante de R\$112,0 milhões resultando no aumento anteriormente mencionada. O caixa utilizado na atividade de investimentos está concentrado nas aquisições de contratos de longo prazo, enquanto o caixa utilizado nas atividades de financiamento está concentrado na liquidação de empréstimos e financiamentos, além de passivos de arrendamento.

Ativo Não Circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o ativo não circulante era de R\$2.170,9 milhões, em comparação com R\$1.841,4 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o ativo não circulante representava 90% em 31 de dezembro de 2019 e 91% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento, de R\$329,5 milhões, está substancialmente representado (i) pelo aumento líquido de R\$108,2 milhões no grupo de intangíveis, resultante de novas operações adicionadas a base da Companhia; (ii) pelo aumento líquido de R\$187,2 milhões no grupo de direito de uso, representado principalmente pelo direito de uso relacionado à concessão do Aeroporto de Congonhas, conquistado em 2018, mas com início a partir de 2019; e (iii) pelo aumento de R\$21,6 milhões no grupo de imobilizado, motivado pelas expansões e investimentos efetuados pela Companhia.

Passivo Circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o passivo circulante era de R\$496,9 milhões, em comparação com R\$565,6 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo circulante representava 21% em 31 de dezembro de 2019 e 28% em 31 de dezembro de 2018. A redução de R\$68,7 milhões está substancialmente representada por: (i) pelo aumento no grupo passivo de arrendamento em R\$35,6 milhões, representado principalmente pela parcela de curto prazo do arrendamento do estacionamento do Aeroporto de Congonhas; (ii) pelo aumento no grupo de fornecedores em R\$16,3 milhões, representado pelos alugueis a pagar com base em faturamento (variáveis) das operações iniciadas em 2019 (principalmente Aeroporto de Congonhas); e (iii) pela liquidação das debêntures da sexta e sétima emissões da Companhia, parcialmente compensadas por captações de curto prazo, no montante de R\$120 milhões.

Passivo Não Circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o passivo não circulante atingiu R\$1.342,0 milhões, em comparação com R\$837,6 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo não circulante representava 55% em 31 de dezembro de 2019 e 42% em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento, de R\$504,4 milhões, está substancialmente representado (i) pela nona emissão de debêntures da Companhia, no montante de R\$350,0 milhões de prazo total de vencimento de 5 anos; e (ii) pelo aumento no grupo passivo de arrendamento em R\$184,1 milhões, relativo, principalmente, à parcela de longo prazo do contrato de concessão do Aeroporto de Congonhas, cuja operação iniciou em 2019.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**Patrimônio Líquido**

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido era de R\$581,1 milhões, em comparação com R\$609,3 milhões em 31 de dezembro de 2018. A redução de R\$28,2 milhões está representada pelo prejuízo apurado no exercício de 2019 no montante de R\$42,6 milhões, parcialmente compensado pela emissão do plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$14,4 milhões.

Comparação das principais contas patrimoniais consolidadas em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

Consolidado	Em 31 de Dezembro de				
	2018		2017		
	(Reapresentado)	AV%	(Reapresentado)	AV%	AH%
(R\$ mil, exceto %)					
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	41.300	2%	198.065	9%	-79%
Contas a receber	54.204	3%	57.507	3%	-6%
Impostos e contribuições a recuperar	40.339	2%	30.189	1%	34%
Cessão de direitos creditórios a receber	-	0%	20.000	1%	-100%
Despesas antecipadas	4.862	0%	5.269	0%	-8%
Adiantamento a fornecedores	1.629	0%	3.230	0%	-50%
Adiantamento a funcionários	1.742	0%	1.979	0%	-12%
Adiantamento de aluguéis	4.218	0%	4.757	0%	-11%
Partes relacionadas ativas	21.203	1%	21.772	1%	-3%
Outros créditos	1.609	0%	1.424	0%	13%
Total ativo circulante	171.106	9%	344.192	16%	-50%
Ativo não circulante					
Impostos e contribuições a recuperar	36.847	2%	27.871	1%	32%
Partes relacionadas ativas	228	0%	958	0%	-76%
Depósitos judiciais	5.214	0%	6.045	0%	-14%
Despesas antecipadas	2.621	0%	1.231	0%	113%
Propriedade para investimento	14.474	1%	14.811	1%	-2%
Investimentos	28.947	1%	5.949	0%	387%
Imobilizado	264.281	13%	250.793	12%	5%
Direito de uso	694.083	34%	750.974	36%	-8%
Intangível	794.749	39%	694.084	33%	15%
Total ativo não circulante	1.841.444	91%	1.752.716	84%	5%
Total ativo	2.012.550	100%	2.096.908	100%	-4%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Consolidado	Em 31 de Dezembro de				
	2018	AV%	2017	AV%	AH%
	(Reapresentado)		(Reapresentado)		
(R\$ mil, exceto %)					
Passivo					
Passivo circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	236.842	12%	342.903	16%	-31%
Fornecedores	59.473	3%	51.227	2%	16%
Passivo de arrendamento	189.688	9%	189.139	9%	0%
Obrigações com o poder concedente	9.461	0%	10.393	0%	-9%
Contas a pagar por aquisição de investimentos	5.657	0%	12.389	1%	-54%
Obrigações trabalhistas	27.758	1%	26.734	1%	4%
Obrigações tributárias	11.702	1%	11.784	1%	-1%
Parcelamentos fiscais	217	0%	532	0%	-59%
Adiantamento de clientes	6.992	0%	4.930	0%	42%
Partes relacionadas passivas	1.426	0%	2.626	0%	-46%
Provisão para bônus	9.724	0%	-	0%	n.a.
Outros débitos	6.644	0%	6.507	0%	2%
Total passivo circulante	565.584	28%	659.164	31%	-14%
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	72.363	4%	42.226	2%	71%
Passivo de arrendamento	661.751	33%	686.906	33%	-4%
Fornecedores	5.506	0%	650	0%	747%
Instrumentos financeiros derivativos	-	0%	71.146	3%	-100%
Obrigações com o poder concedente	74.677	4%	84.543	4%	-12%
Partes relacionadas	-	0%	728	0%	-100%
Passivos financeiros conversível em ações	-	0%	472.885	23%	-100%
Contas a pagar por aquisição de investimentos	3.000	0%	3.216	0%	-7%
Parcelamentos fiscais	494	0%	912	0%	-46%
Outros débitos	-	0%	488	0%	-100%
Provisão para demandas judiciais	19.845	1%	15.658	1%	27%
Total passivo não circulante	837.636	42%	1.379.358	66%	-39%
Total passivo	1.403.220	70%	2.038.522	97%	-31%
Patrimônio líquido					
Capital social	212.153	11%	162.153	8%	31%
Reserva de capital	775.544	39%	223.206	11%	247%
Prejuízos acumulados	(389.434)	-19%	(337.245)	-16%	15%
Total patrimônio líquido	598.263	30%	48.114	2%	1143%
Participação de não controladores	11.067	1%	10.272	0%	8%
	609.330	30%	58.386	3%	944%
Total do passivo e patrimônio líquido	2.012.550	100%	2.096.908	100%	-4%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Ativo Circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o total do ativo circulante era de R\$171,1 milhões, em comparação com R\$344,2 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do ativo, o ativo circulante representava 9% em 31 de dezembro de 2018 e 16% em 31 de dezembro de 2017.

A redução de R\$173,1 milhões se deve majoritariamente à redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa no montante de R\$156,8 milhões, em razão (i) dos investimentos realizados em 2018 em novos negócios, sendo o mais relevante o pagamento da outorga da concessão do Aeroporto de Congonhas; (ii) do maior volume de pagamentos de empréstimos e financiamentos e de passivos de arrendamento; e (iii) do recebimento dos direitos creditórios da Coesa Engenharia Ltda., no montante de R\$21,0 milhões.

Ativo Não Circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o total do ativo não circulante era de R\$1.841,4 milhões, em comparação com R\$1.752,7 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do ativo, o ativo não circulante representava 91% em 31 de dezembro de 2018 e 84% em 31 de dezembro de 2017.

Esse aumento, de R\$88,7 milhões, é representado (i) pelo aumento líquido de R\$100,7 milhões no saldo de intangíveis, resultante dos investimentos realizados em 2019, com destaque para a conquista do Aeroporto de Congonhas; (ii) pela redução líquida de R\$56,9 milhões no grupo direito de uso, principalmente, em decorrência do aumento das depreciações e baixas de contratos distratados durante o exercício; (iii) pelo aumento líquido de R\$23,0 milhões no grupo investimentos, motivado principalmente pela perda de controle da investida Loop Gestão de Pátios S.A. ao final do primeiro semestre de 2018, que passou a não ser mais consolidada e foi reportada numa única linha nessa rubrica; e (iv) pelo aumento de R\$13,5 milhões no grupo imobilizado, motivado principalmente pelos investimentos efetuados pela Companhia.

Passivo Circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o total do passivo circulante era de R\$565,6 milhões, em comparação com R\$659,2 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o total do passivo circulante representava 28% em 31 de dezembro de 2018 e 31% em 31 de dezembro de 2017.

Esta redução de R\$93,6 milhões está associada principalmente à amortização de empréstimos e financiamentos.

Passivo Não Circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o passivo não circulante era de R\$837,6 milhões, em comparação com R\$1.379,4 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o total do passivo não circulante representava 42% em 31 de dezembro de 2018 e 66% em 31 de dezembro de 2017.

Esta redução, de R\$541,8 milhões está substancialmente representada pela conversão do passivo financeiro em ações pela Equity International em 28 de novembro de 2018, reduzindo esse passivo no montante de R\$472,9 milhões, bem como o passivo de opção de compra (instrumento financeiro derivativo) que em 31 de dezembro de 2017 estava registrado pelo montante de R\$70,4 milhões.

Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido era de R\$609,3 milhões, em comparação com R\$58,4 milhões em 31 de dezembro de 2017. O aumento, de R\$550,9 milhões, está representado pela conversão do passivo financeiro em ações pela Equity International em 28 de novembro de 2018, conforme mencionado acima, no montante total de R\$602,3 milhões, compensado parcialmente pelo prejuízo apurado no exercício de 2018 no montante de R\$50,4 milhões.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais***Comparação entre os Fluxos de Caixa Consolidados dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017***

Consolidado	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de		
	2019	2018 (Reapresentado)	2017 (Reapresentado)
	(R\$ mil)		
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	383.512	337.682	363.568
Caixa líquido aplicados nas atividades de investimentos	(192.661)	(194.072)	(152.634)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(111.955)	(300.375)	(407.509)
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	78.896	(156.765)	(196.575)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	41.300	198.065	394.640
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	120.196	41.300	198.065

Fluxo de caixa proveniente das atividades operacionais

O fluxo de caixa das atividades operacionais totalizou R\$383,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, comparado a R\$337,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018.

O aumento de R\$45,8 milhões foi resultante do crescimento da operação no exercício de 2019 amplamente explorado nas Demonstrações de Resultado e este crescimento no fluxo operacional impactou o prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social, ajustado pelos efeitos que não representam entrada ou saída de caixa, em um total de R\$71,6 milhões. O efeito deste crescimento nas variações dos ativos e passivos foi negativo no caixa em R\$25,7 milhões, atribuído majoritariamente por contas como Impostos e contribuições a recuperar e adiantamento de aluguéis que são diretamente influenciadas quando realizamos investimentos de longo prazo, a primeira refere-se aos créditos de impostos dos investimentos e a segunda de antecipação de aluguel a clientes.

O fluxo de caixa das atividades operacionais totalizou R\$337,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, comparado a R\$363,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017.

A redução de R\$25,9 milhões é resultante do prejuízo líquido do exercício que apesar do menor prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social entre 2017 e 2018 em R\$19,0 milhões, houve impactos positivos de resultados de efeitos não caixa explicitados na Demonstração do Fluxo de Caixa no grupo "Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa" como a Marcação a mercado de derivativos ajustando negativamente em R\$31,3 milhões e o Ganho/(perda) na aquisição de investimento de R\$36,9 milhões também ajustando o resultado negativamente.

Fluxo de caixa aplicado nas atividades de investimentos

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos totalizou R\$192,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, comparado a R\$194,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, ficando praticamente estável entre os exercícios.

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos totalizou R\$194,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, comparado a R\$152,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. O aumento de R\$41,5 milhões está relacionado (i) aumento nas aquisições de intangíveis no montante de R\$75,4 milhões em novos negócios como shopping centers, hospitais, com destaque para a concessão do Aeroporto de Congonhas em 2018; e (ii) recebimento dos direitos creditórios da Coesa Engenharia Ltda., no montante de R\$21,0 milhões.

Fluxo de caixa aplicado nas atividades de financiamentos

O caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos totalizou R\$112,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, comparado a R\$300,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

A redução de R\$188,4 milhões está representada substancialmente pela liquidação da sexta e sétima emissões de debêntures como parte da destinação de recursos obtidos com a nona emissão de debêntures em 2019, assim como pelo aumento nos pagamentos de principal e juros sobre arrendamentos em razão do incremento da base operacional da Companhia a partir de novos contratos, e o consequente pagamento de aluguel decorrente destas novas operações.

O caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos totalizou R\$300,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, comparado a R\$407,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017.

A redução de R\$107,1 milhões está principalmente representada pela amortização de endividamento e investimentos destinados a expansão e novos contratos de longo prazo na rubrica de juros de arrendamento pelo acréscimo nas captações de empréstimos, financiamentos e debêntures no montante de R\$ 94,2 milhões e redução do volume de juros pagos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures no montante de R\$ 32,2 milhões, parcialmente compensados pelos acréscimos nos pagamentos de principal de empréstimos, financiamentos e debêntures no montante de R\$ 15,1 milhões.

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

10.2 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

a. resultados das operações do emissor, em especial:

A receita operacional líquida da Companhia é proveniente das seguintes atividades: administração, exploração e/ou controle da atividade de estacionamentos de veículos, prestação de serviços técnicos de administração, assessoria e planejamento relacionados a estacionamento de veículos, incluindo o fornecimento de mão-de-obra, seja em imóveis próprios ou de terceiros, para empresas privadas ou públicas, inclusive em áreas especiais para estacionamento rotativo de veículos, localizadas em vias e logradouros públicos, execução de projetos, implantação e manutenção de sinalização vertical e horizontal para sistema de transporte e a participação em outras sociedades. Nossas receitas são distribuídas entre as seguintes linhas de negócios:

- (i) Alugadas e administradas (*Leased and Managed Locations*): englobam contratos firmados com a iniciativa privada onde há operações das áreas de estacionamento nos mais diversos segmentos, como: edifícios comerciais, shoppings, hospitais, instituições de ensino, bancos e terrenos. Os contratos podem ser de locação (aluguel fixo, variável ou combinação de ambos) e administração (taxa fixa ou variável).
- (ii) Operações próprias (*Owned Locations*): consistem em contratos de aquisição de ativos imobiliários (garagens ou vagas de estacionamentos) como unidade autônoma do empreendimento em que se situa.
- (iii) Concessões públicas *Off-Street*: consistem em contratos celebrados com a Administração Pública, decorrentes de processos licitatórios e podem ter perfil de infraestrutura, demandando volumes expressivos de investimentos. Os contratos contemplam regiões fora das vias públicas, incluindo principalmente, aeroportos e garagens subterrâneas.
- (iv) Concessões públicas *On-Street*: são contratos de gestão de estacionamentos rotativos em vias públicas firmados com as prefeituras municipais que concedem o direito de exploração. A contrapartida inclui investimentos em parquímetros, infraestrutura, sinalização e outorgas iniciais nos municípios listados nas nossas demonstrações financeiras anuais.
- (v) Contratos privados de longo prazo (*Long-term Contracts*): engloba contratos firmados com a iniciativa privada e que demandam investimentos em infraestrutura e/ou uma outorga inicial. Destacam-se operações de estacionamento nos segmentos de: edifícios comerciais, aeroportos, instituições de ensino, dentre outros.
- (i) Outros (*Others*): consiste em receitas acessórias que não são especificamente identificáveis para um segmento operacional, tais como operação da investida na Loop, receitas de franquias e operações específicas consideradas como extraordinárias.

(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, prestação de serviços técnicos de administração, assessoria e planejamento, tudo pertinente a estacionamento de veículos, seja em imóveis próprios ou de terceiros, para empresas privadas ou públicas, inclusive em áreas especiais para estacionamento rotativo de veículos, localizadas em vias e logradouros públicos, execução de projetos, implantação e manutenção de sinalização vertical e horizontal para sistema de transporte e a participação em outras sociedades.

(ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Os resultados operacionais da Companhia nos últimos exercícios foram afetados pelo crescimento da operação através de investimentos em novos negócios, conforme amplamente explorado no item 10.1(h) deste Formulário de Referência.

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

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

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

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 (processo de precificação assertivo), 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 estacionamento 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.

Desta forma, conforme demonstrado abaixo, nos últimos três exercícios sociais, a Companhia apresentou vendas crescentes oriundas, principalmente, da execução de seu plano de expansão, principalmente em novas concessões, aliado à performance positiva das operações existentes nos últimos anos:

Em milhares de R\$	2017	2018	2019
Receita Operacional Líquida	952.194	979.223	1.080.684
Número Total de Vagas	341.280	378.294	396.462
Receita Líquida Unitária (R\$/vaga)	2.790	2.589	2.726
Receita Unitária por Linha de Negócio (R\$/vaga)			
Alugadas e Administradas	2.887	2.679	2.883
Concessões Off-Street	5.972	6.240	7.458
Concessões On-Street	697	518	491
Operações Próprias	2.646	2.870	2.828
Contratos de Longo Prazo	3.699	3.668	3.856

A margem operacional da Companhia também apresentou crescimento consistente, o que reforça que as variações de inflação, câmbio e juros ocorridas ao longo dos anos não trouxeram impactos materiais aos resultados da Companhia.

Para informações acerca dos fatores que afetaram a receita líquida dos serviços prestados da Companhia de forma relevante, ver item 10.1(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 do emissor

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 67% 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 acordo sindical vigente. Os gastos apurados como 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 grande parte corrigidos pela taxa de juros vinculadas ao CDI.

Outro fator que influenciou substancialmente o resultado financeiro da Companhia especificamente no exercício de 2017 foram os juros atribuídos ao passivo financeiro conversível em ações, baseado no IPCA, acrescido de margem percentual mensal calculada com base em 4% ao ano, conforme mencionado anteriormente neste Formulário de Referência.

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs**10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas Demonstrações Financeiras****a. introdução ou alienação de segmento operacional**

Nenhum segmento operacional foi introduzido ou alienado no âmbito das nossas atividades para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária***Diluição na Participação da Loop Gestão de Pátios S.A.***

Em 25 de setembro de 2018, a controlada Loop AC Participações Ltda., detentora de 100% das ações da Loop Gestão de Pátios S.A., celebrou, com Webmotors S.A., acordo de investimento, parceria e outras avenças, por meio do qual emitiu 23.243.057 novas ações para a Webmotors, no valor de R\$23.900 mil, correspondente à participação societária de 51% do capital social da Loop Gestão de Pátios S.A., que passou a ter capital de R\$46.231 mil. Após a conclusão da operação, Loop AC Participações Ltda. passou a possuir 49% do capital social da Loop Gestão de Pátios S.A.

A controlada concluiu que os direitos substantivos detidos pela Webmotors permitem que o controle a Loop Gestão de Pátios S.A. e alterou o investimento de controle para influência significativa. Em conformidade com o CPC 18 (R2) (IAS 28), a controlada mantém direito a voto com mais de 20% sobre a investida. Adicionalmente, as principais atividades relevantes listadas no acordo, e que requerem aprovação dos sócios, e avaliadas pela controlada como substantivas foram: representação no conselho de administração; participação nos processos de elaboração de políticas, inclusive em decisões sobre dividendos e outras distribuições e operações relevantes entre o investidor e investida.

Com base nas premissas descritas acima, a controlada concluiu que os direitos substantivos detidos por ela permitem que essa detenha influência significativa. Essa mudança gerou alteração na forma de contabilização do investimento, onde os resultados da Loop Gestão de Pátios S.A. não é mais consolidado e sim contabilizado pelo método de equivalência patrimonial.

Aquisições

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Companhia efetuou a seguinte operação de combinação de negócios e apurou de forma definitiva os valores justos dos ativos identificáveis adquiridos e passivos assumidos, conforme abaixo:

(Em milhares de R\$)

Empresas	Calvitium Valor justo final
Ativos	
Intangível	9.579
Total dos ativos identificáveis líquidos	9.579
Ágio na aquisição	421
Total da contraprestação	10.000
Resumo:	
Data de aquisição:	20/12/2018
% de aquisição:	100,00%
Setor de atuação:	Estacionamento

Em 20 de dezembro de 2018, a Companhia adquiriu a Calvitium. Os valores a pagar decorrentes da aquisição estão registrados na rubrica de contas a pagar por aquisição de investimentos (nota 17 das demonstrações financeiras consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019).

c. eventos ou operações não usuais***Cessão de Direitos Creditórios***

Em 23 de outubro de 2017, a Companhia firmou instrumento particular de cessão de direitos creditórios com a Coesa Engenharia Ltda. pela cessão de precatórios no montante de R\$55.171 mil.

A Companhia se comprometeu a pagar à cedente o valor de R\$20.000 mil a título de pagamento de preço pela cessão dos precatórios após a verificação de todas as condições precedentes a serem atendidas até 12 de dezembro de 2017, condições estas atendidas.

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs

A Coesa Engenharia Ltda. se obrigou a realizar a recompra dos créditos cedidos por um preço equivalente ao preço de cessão corrigido a IPCA + 12% ao ano ao término do 13º mês após a data do pagamento, descontando-se eventuais valores efetivamente recebidos pela Companhia. Em 31 de março de 2018, ocorreu a recompra dos créditos cedidos pelo valor de R\$21.032 mil.

Passivo Financeiro Conversível em Ações

Em 16 de setembro de 2016, a Companhia assinou um acordo de investimento com a Equity International (ou EI), por meio do Riverside Fundo de Investimento em Participações, pelo qual foi acordada a realização de um investimento na Companhia mediante a criação e subscrição de 5.254.170 ações preferenciais resgatáveis, todas nominativas e sem valor nominal, no valor de R\$400.000 mil.

Em 23 de dezembro de 2016, por meio do fundo Riverside Fundo de Investimento em Participações, foi realizado o segundo investimento na Companhia mediante a emissão e subscrição de 1.313.542 ações preferenciais resgatáveis, todas nominativas e sem valor nominal, no valor de R\$100.000 mil. Baseado nas IAS 32 e e IFRS9, o acordo de investimento foi classificado como um passivo financeiro conversível em ações ordinárias com derivativo embutido.

O acordo previa que as ações preferenciais seriam automaticamente convertidas em ações ordinárias após o período de rendimento findo em 31 de março de 2019. Entretanto, em 28 de novembro de 2018, houve a aprovação, em assembleia geral extraordinária, da conversão do passivo financeiro e da opção para o patrimônio líquido da Companhia, no montante total de R\$602.338 mil, obedecendo a seguinte distribuição: (i) R\$50.000 mil, correspondentes a 10% do investimento, foram convertidos em capital social; (ii) R\$450.000 mil, correspondentes a 90% do investimento, foram convertidos em reserva de capital; e (iii) R\$102.338 mil, decorrentes do rendimento baseado no IPCA, acrescidos de margem percentual mensal calculada com base em 4% ao ano a partir da data da assinatura do acordo de investimento até a data de realização da conversão, e líquidos do saldo a apropriar com os gastos na emissão das ações, convertidos em reserva de ágio.

Os impactos da conversão para o patrimônio líquido do exercício social de 2018 podem ser identificados nas demonstrações das mutações do patrimônio líquido, que constam nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia.

Além das operações mencionadas acima, não ocorreram eventos ou operações não usuais nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases**10.4- Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor****a. mudanças significativas nas práticas contábeis**

A partir de 1º de janeiro de 2019, a Companhia adotou as novas interpretações contábeis do CPC 06 (R2) / IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil em substituição às orientações existentes no CPC 06 (R1) / IAS 17 e a interpretação ICPC 22/IFRIC 23 – Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro.

Ademais, a partir de 1º de janeiro de 2018, a Companhia adotou as novas interpretações contábeis do CPC 47/IFRS 15 - Receitas de Contratos com Clientes e do CPC 48/IFRS 9 – Instrumentos Financeiros.

b. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis***CPC 47 / IFRS 15 - Receitas de contrato com cliente***

O CPC 47 / IFRS 15 estabelece um modelo de cinco etapas que se aplicam sobre a receita obtida a partir de um contrato com cliente, independentemente do tipo de transação de receita ou da indústria. Estabelece os princípios da natureza, quantidade, tempestividade e incerteza sobre a receita e o fluxo de caixa decorrente de um contrato com um cliente. Aplica-se a todos os contratos de receita e fornece um modelo para o reconhecimento e mensuração de ganhos ou perdas com a venda de alguns ativos não financeiros que estão ligadas às atividades ordinárias da Companhia. Extensas divulgações são também requeridas por esta norma. O CPC 47 / IFRS 15 deverá ser aplicado para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2018, com aplicação antecipada permitida. A Companhia concluiu a avaliação e não identificou impactos em suas demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 apresentados para fins comparativos em conjunto com a demonstração financeira para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019.

CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos Financeiros**Classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros**

A norma IFRS 9/CPC 48 substituiu a partir de 1º de janeiro de 2018 a norma vigente IAS 39/ CPC 38 – Instrumentos Financeiros – Reconhecimento e Mensuração e contém uma nova abordagem de classificação e mensuração de ativos financeiros que contém três principais categorias de classificação: mensurados ao custo amortizado, ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (ou VJORA) e ao Valor Justo por meio do Resultado (ou VJR). A norma elimina as categorias existentes no IAS 39 de mantidos até o vencimento, mantidos para negociação, empréstimos e recebíveis, e disponível para venda.

Essa alteração não gerou quaisquer impactos retrospectivos na mensuração de ativos financeiros da Companhia.

A Companhia e suas controladas avaliaram a classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros:

	Consolidado		31 de dezembro de 2018		
	Classificação original de acordo com o CPC 38/IAS 39		Nova classificação de acordo com o CPC 48/IFRS 9		
	Categoria	Saldo contábil (R\$ em milhares)	Mensurado ao valor justo por meio do resultado (R\$ em milhares)	Mensurado ao valor justo por outros resultados abrangentes (R\$ em milhares)	Custo amortizado (R\$ em milhares)
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio de resultado	41.300	41.300	-	-
Contas a receber de clientes	Empréstimos e recebíveis	54.204	-	-	54.204
Partes relacionadas	Empréstimos e recebíveis	21.431	-	-	21.431
Passivos financeiros					
Fornecedores	Custo amortizado	64.979	-	-	64.979
Partes relacionadas	Custo amortizado	1.426	-	-	1.426
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	132.929	-	-	132.939
Debêntures	Custo amortizado	176.276	-	-	176.276
Contas a pagar por aquisição de investimentos	Custo amortizado	8.657	-	-	8.657

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

(Em milhares de R\$)		Consolidado		Em 31 de dezembro de 2017		
		Classificação original de acordo com o CPC 38/IAS 39		Nova classificação de acordo com o CPC 48/IFRS 9		
				Mensurado ao valor justo por meio do resultado (R\$ em milhares)	Mensurado ao valor justo por outros resultados abrangentes (R\$ em milhares)	Custo amortizado (R\$ em milhares)
		Categoria	Saldo contábil (R\$ em milhares)			
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio de resultado		198.065	198.065	-	-
Contas a receber de clientes	Empréstimos e recebíveis		57.507	-	-	57.507
Partes relacionas (Circulante e não circulante)	Empréstimos e recebíveis		22.730	-	-	22.730
Passivos financeiros						
Fornecedores (Circulante e não circulante)	Custo amortizado		51.877	-	-	51.877
Partes relacionas (Circulante)	Custo amortizado		3.354	-	-	3.354
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado		53.806	-	-	53.550
Debêntures	Custo amortizado		331.543	-	-	331.543
Contas a pagar por aquisição	Custo amortizado		15.605	-	-	15.605

Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa

A Companhia e suas controladas avaliaram as perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa para as contas a receber de clientes, levando em consideração, no reconhecimento inicial, a expectativa de perda de crédito esperadas e aplicando a abordagem simplificada.

A Companhia determinou que a aplicação dos requerimentos de perdas por redução ao valor recuperável do CPC 48/IFRS 9 em 1º de janeiro de 2018, não resultou em provisão adicional. Para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apurou o montante de R\$281 mil. Já em 1º de janeiro de 2017, não resultou em provisão adicional.

A Administração da Companhia avaliou as alterações introduzidas pela norma e concluiu que não teve efeitos significativos nas demais políticas contábeis além da classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros e perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa para as contas a receber de clientes.

CPC 06 (R2) / IFRS 16 - Arrendamento Mercantil (vigente a partir de 2019)

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. A nova norma estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de operações de arrendamento mercantil e exige que os arrendatários contabilizem todos os arrendamentos conforme um único modelo de balanço patrimonial, similar à contabilização de arrendamentos financeiros nos moldes da IAS 17 (CPC 06 (R1)). A norma inclui duas isenções de reconhecimento para os arrendatários – arrendamentos de ativos de "baixo valor" e arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos com prazo de 12 meses ou menos). Na data de início de um arrendamento, o arrendatário reconhece um passivo para efetuar os pagamentos (um passivo de arrendamento) e um ativo representando o direito de usar o ativo objeto durante o prazo do arrendamento (um ativo de direito de uso). Os arrendatários devem reconhecer separadamente as despesas com juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação do ativo de direito de uso.

Os arrendatários também deverão reavaliar o passivo do arrendamento na ocorrência de determinados eventos (uma mudança no prazo do arrendamento, uma mudança nos pagamentos futuros do arrendamento como resultado da alteração de um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos). Em geral, o arrendatário reconhecerá o valor de reavaliação do passivo de arrendamento como um ajuste ao ativo de direito de uso.

Não há alteração substancial na contabilização dos arrendadores com base na IFRS 16 (CPC 06 (R2)) em relação

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

à contabilização atual de acordo com a IAS 17 (CPC 06 (R1)). Os arrendadores continuarão a classificar todos os arrendamentos de acordo com o mesmo princípio de classificação da IAS 17 (CPC 06 (R1)), distinguindo entre dois tipos de arrendamento: operacionais e financeiros.

Em 2018, a Companhia coletou e analisou os dados necessários para a aplicação da IFRS 16 em 1º de janeiro de 2019. A Companhia implementou um software para garantir o monitoramento operacional e financeiro totalmente integrado desses arrendamentos.

A Companhia decidiu adotar a abordagem retrospectiva completa como método de transição em 1º de janeiro de 2019, e prospectivamente desde o início do primeiro período praticável.

A Companhia optou por utilizar as isenções propostas pela norma para contratos de arrendamento cujo prazo se encerre em 12 meses ou menos a partir da data da adoção inicial, e contratos de arrendamento cujo ativo objeto seja de baixo valor. A Companhia possui arrendamentos de determinados equipamentos de escritório e operacionais (como impressoras, copiadoras e rádios) que são considerados de baixo valor.

Aluguéis não incluídos na avaliação inicial do passivo (por exemplo, aluguéis variáveis) são classificados como despesas operacionais, assim como os encargos relacionados a arrendamentos de curto prazo e de baixo valor.

Os contratos são registrados, quando do início do arrendamento, como Passivo de Arrendamento em contrapartida ao Direito de Uso, ambos pelo valor presente dos pagamentos mínimos do arrendamento, utilizando a taxa de juros nominal implícita do contrato, se esta puder ser utilizada, ou taxa de juros incremental considerando empréstimos obtidos pela Companhia.

Os valores do PIS e da COFINS foram desconsiderados do fluxo contratual de pagamentos, para fins de mensuração do passivo de arrendamento e do direito de uso, na medida em que o arrendador atua como agente no recolhimento desses tributos.

O prazo do arrendamento será o período legalmente aplicável do contrato e levará em conta as opções de rescisão e renovação por vias judiciais, cujo uso pela Companhia é razoavelmente certo.

Subsequentemente, os pagamentos efetuados são segregados entre encargos financeiros e redução do passivo de arrendamento, de modo a se obter uma taxa de juros constante no saldo do passivo. Os encargos financeiros são reconhecidos como despesa financeira do período.

A taxa de desconto utilizada para calcular o direito de uso e o passivo de arrendamento mercantil foi determinada com base em alguns dados históricos atribuíveis à Companhia e/ou diretamente observáveis do mercado.

A aplicação do CPC 06 (R2)/IFRS 16 - Operações de arrendamento mercantil teve impacto relevante sobre as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, sendo seus efeitos demonstrados na Nota 2.28 das demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, sendo os principais efeitos da adoção retrospectiva:

- Aumento de R\$688,9 milhões em 31 de dezembro de 2018 e de R\$743,2 milhões em 31 de dezembro de 2017 no total do ativo consolidado e no total do passivo e patrimônio líquido consolidados;
- Aumento nos prejuízos do exercício de R\$29,7 milhões e R\$37,2 milhões nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente.

IFRIC 23 (ICPC 22) - Incerteza sobre o tratamento de tributos sobre o lucro

A interpretação IFRIC 23 (ICPC22) esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. A Administração da Companhia deve reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32 com base em lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando esta interpretação. Em situações onde determinados tratamentos sejam incertos, a Companhia deve definir a probabilidade de aceitação das autoridades fiscais e apresentá-los em separado, apurando eventual contingência se concluído que a autoridade fiscal não aceitará tal tratamento.

Na avaliação dos diretores, não existiram impactos significativos em decorrência da interpretação, uma vez que todos os procedimentos adotados para a apuração e recolhimento de tributos sobre o lucro estão amparados na legislação e precedentes de tribunais, administrativos e judiciais.

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases**c. ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor**

O relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 possui um parágrafo de ênfase mencionando a reapresentação das demonstrações financeiras da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017, conforme descrito abaixo:

Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

“Em 5 de dezembro de 2019, emitimos relatórios de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme mencionado na Nota Explicativa 2.27 e 2.28, essas demonstrações financeiras foram alteradas para aprimorar certas divulgações em notas explicativas, reapresentadas para refletir a correção de erros identificados e a adoção do novo pronunciamento contábil CPC06 (R2) e IFRS16 - Operações de arrendamento mercantil pela abordagem retrospectiva completa, desta forma, os valores correspondentes, individuais e consolidados, relativos aos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2018, 31 de dezembro de 2017 e 01 de janeiro de 2017, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no NBC TG 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Consequentemente, nosso relatório de auditoria considera essas alterações e substitui os relatórios anteriormente emitidos. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.”.

Na avaliação dos diretores, a ênfase contida no relatório do auditor se deve principalmente em virtude da reapresentação de nossas demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 em decorrência da Companhia ter adotado o novo pronunciamento contábil CPC06 (R2) e IFRS 16 – Operações de arrendamento mercantil pela abordagem retrospectiva completa no qual não contém modificação relacionada a esta ênfase na opinião dos auditores ou seja o relatório dos auditores independentes referente às demonstrações financeiras dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 foram emitidos sem ressalva.

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

10.5 - Políticas contábeis críticas

As principais práticas contábeis são aquelas que têm relevância para retratar a condição financeira e os resultados da Companhia, e cuja determinação é subjetiva e complexa, exigindo, frequentemente, estimativas sobre questões inerentemente incertas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma forma contínua e qualquer alteração em suas bases são reconhecidas prospectivamente.

Abaixo estão destacadas as políticas contábeis críticas onde há aplicação de julgamentos e premissas e que têm efeitos relevantes sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis e que possuem risco significativo de resultar em um ajuste relevante.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos dez anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como os recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação. A Administração da Companhia considera essa política contábil como crítica pelos saldos relevantes de ativos não circulantes, principalmente ágios decorrentes de combinações de negócios, os quais possuem vida útil indefinida.

Provisão para demandas judiciais

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos, sendo que para demandas trabalhistas a provisão ainda considera o percentual médio histórico de pagamentos feitos dos últimos três anos anteriores sobre a melhor estimativa de valores sobre os processos em curso. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Administração da Companhia considera essa política contábil crítica devido ao alto grau de julgamento realizado na estimativa de perda nas demandas, aliadas ao acompanhamento de mudanças de entendimento sobre os assuntos nas várias esferas de julgamentos processuais.

Combinação de negócios

Combinações de negócios são registradas utilizando o método de aquisição quando o controle é transferido para a Companhia. A contraprestação é geralmente mensurada ao valor justo, assim como os ativos líquidos identificáveis adquiridos. Qualquer ágio apurado na transação é testado anualmente para avaliação de perda por redução ao valor recuperável. Ganhos em uma compra vantajosa são reconhecidos imediatamente no resultado. Os custos da transação são registrados no resultado conforme incorridos, exceto os custos relacionados à emissão de instrumentos de dívida ou patrimônio. Devido à Companhia ter efetuado várias aquisições de controladas nos últimos exercícios sociais, a Administração entende que essa é uma política contábil crítica.

Plano de outorga de opções de compra de ações

A Companhia mensura os custos das transações de funcionários elegíveis à remuneração com base em ações, fundamentado no valor justo dos instrumentos de patrimônio na data da outorga. A estimativa do valor justo das operações de pagamento com base em ações exige uma definição do modelo de avaliação mais adequado, o que depende dos termos e das condições da outorga. Essa estimativa exige também uma definição das informações mais adequadas para o modelo de avaliação, incluindo a expectativa de vida útil da opção de ações, a volatilidade e o retorno dos dividendos, bem como a elaboração de premissas correspondentes.

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas***Arrendamentos***

A Companhia e suas controladas adotaram o CPC 06 (R2) / IFRS 16 - Arrendamentos a partir de 1º de janeiro de 2019, utilizando a adoção retrospectiva completa. Esse pronunciamento afeta principalmente os arrendamentos de imóveis onde a Companhia presta serviços de estacionamento.

O CPC 06 (R2) / IFRS 16 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento na data inicial de contratação do arrendamento.

Os diretores consideram a política contábil de arrendamentos como crítica, pois, na apuração dos ativos e passivos a serem contabilizados, são utilizadas várias estimativas e julgamentos, tais como: (i) prazo de duração do contrato de arrendamento, onde a Companhia leva em consideração cláusulas de renovação contratual, intenção, e incentivos econômicos para permanência no imóvel; (ii) taxas de juros incrementais, onde a Companhia estima uma taxa de desconto considerando o custo de captação de empréstimos em condições semelhantes ao arrendamento contratado.

10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs**10.6 – Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras**

a. os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:

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

Não existiam carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia mantinha riscos e responsabilidades não evidenciadas nos balanços patrimoniais individuais e consolidados da Companhia em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

iii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Não existiam contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços não evidenciados nos balanços patrimoniais individuais e consolidados da Companhia em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

iv. contratos de construção não terminada

Não existia construção não terminada não evidenciada nos balanços patrimoniais individuais e consolidados da Companhia em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

v. contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não existiam contratos de recebimentos futuros de financiamentos não evidenciados nos balanços patrimoniais individuais e consolidados da Companhia em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas que não estejam refletidos nos itens anteriores.

10. Comentários dos diretores / 10.7 - Coment. s/itens não evidenciados**10.7 – Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras****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 do emissor**

Conforme mencionado no item 10.6(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 montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Em 31 de dezembro de 2019, a única obrigação assumida pela Companhia, e registrada em nossas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 2019. O passivo de aluguéis variáveis a pagar, em 31 de dezembro de 2019 era de R\$42.908 mil.

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

10.8 – Plano de negócios

a. Investimentos, incluindo:

i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

Ao final do exercício de 2019 conquistamos a Concessão da Zona Azul de São Paulo. A operação tem previsão de início no exercício de 2020 e duração de 15 anos. A outorga inicial fixa de R\$595 milhões deverá ser paga em parcelas iguais e consecutivas entre a assinatura do contrato e o final do exercício de 2020. A outorga mensal fixa, de R\$4 milhões, deverá ser paga a partir da assinatura do contrato até o final do período de concessão. Durante o exercício de 2020 está prevista a transição da operação da Zona Azul para a Companhia, e durante este exercício a Companhia deverá implementar a infraestrutura até o início da operação completa, para geração de receita.

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 (nona emissão de debêntures), já mencionada neste Formulário de Referência.

iii. Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não há desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos.

b. Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

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, indicando:

i. descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não se aplica.

ii. montantes totais gastos pelo emissor 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 pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não se aplica.

10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante**10.9 - Outros fatores com influência relevante*****Impactos da adoção do IFRS16***

A adoção do CPC 06 (R2) IFRS 16, Operações de Arrendamento Mercantil demonstrada no item 10.4 deste relatório provocou uma mudança relevante na continuidade do entendimento dos resultados financeiros da Companhia na medida que as despesas de arrendamento mercantil, antes da adoção, eram completamente registradas antes do Lucro Bruto e que depois da adoção passaram a ser reclassificadas para as linhas de Depreciação e Resultado Financeiro na Demonstração dos Resultados.

Adicionalmente à reclassificação entre linhas da Demonstração dos Resultados, a adoção do IFRS 16 gerou despesa de juros de arrendamento, de efeito não caixa, no Resultado Financeiro. Essa despesa é referente à diferença entre o valor de face do arrendamento mensal (de efeito caixa) e ao provisionamento de juros do Passivo de Arrendamento (não caixa). Essa despesa de juros não existia antes da adoção do IFRS16 e ela reduziu os Lucros (aumentou os Prejuízos) nas Demonstrações de Resultados. Em 2017, 2018 e 2019 estes juros de arrendamento, não caixa, foram de 37.183, 29.660 e 33.299 respectivamente.

(em milhares de Reais, exceto %)	Exercícios findos em 31 de dezembro de		
	2019	2018	2017
Custos e Despesas de Arrendamento Mercantil antes da adoção do IFRS 16			
Custos dos Serviços Prestados	(203.376)	(171.030)	(166.682)
Despesas Gerais e Administrativas	(1.871)	(1.812)	(1.592)
Total	(205.247)	(172.842)	(168.274)
Custos e Despesas de Arrendamento Mercantil <u>após</u> da adoção do IFRS 16			
Depreciação do Direito de Uso - Custos dos Serviços Prestados, efeito caixa	(107.605)	(90.911)	(89.114)
Depreciação do Direito de Uso - Despesas Gerais e Administrativas, efeito caixa	(1.871)	(1.812)	(1.592)
Resultado Financeiro: Despesa de Passivo de Arrendamento, principal, efeito caixa	(95.771)	(80.119)	(77.568)
Resultado Financeiro: Despesa de Passivo de Arrendamento, juros, <u>sem</u> efeito caixa	(33.299)	(29.660)	(37.183)
Total	(238.546)	(202.502)	(205.457)
Diferença antes x após adoção do IFRS 16, aumento (redução) no Lucro Líquido	(33.299)	(29.660)	(37.183)

Os efeitos explicados acima, da adoção do IFRS 16, além de impactarem o Lucro Líquido impactaram também nossas medidas não contábeis que a seguir:

Reconciliação do 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:

(em milhares de Reais, exceto %)	Exercícios findos em 31 de dezembro de		
	2019	2018	2017
Prejuízo Líquido do Exercício	(42.628)	(50.363)	(71.439)
Depreciação e Amortização ⁽ⁱ⁾	218.280	191.449	203.480
Depreciação e Amortização, não caixa	108.804	98.726	112.774
Depreciação do Direito de Uso - Custos dos Serviços Prestados, efeito caixa	107.605	90.911	89.114
Depreciação do Direito de Uso - Despesas Gerais e Administrativas, efeito caixa	1.871	1.812	1.592
Resultado Financeiro ⁽ⁱ⁾	175.231	202.654	197.439
Resultado Financeiro, efeito caixa	46.161	92.875	82.688
Despesa de Passivo de Arrendamento, principal, efeito caixa	95.771	80.119	77.568

10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante

Despesa de Passivo de Arrendamento, juros, <u>sem</u> efeito caixa	33.299	29.660	37.183
Imposto de Renda e Contribuição Social	4.566	848	2.908
EBITDA	355.449	344.588	332.388
Reversão de contas a pagar por aquisição de investimentos (ii)	-	(12.000)	(10.782)
Despesas com pagamentos baseados em ações (iii)	13.650	-	-
Preparação e registro inicial de ações (iv)	2.782	-	-
EBITDA Ajustado	371.881	332.588	321.606
Receita Líquida dos serviços prestados	1.080.685	979.233	952.194
Margem EBITDA Ajustada	34,4%	34,0%	33,8%

(em milhares de Reais, exceto %)	Exercícios findos em 31 de dezembro de		
	2019	2018	2017
EBITDA Ajustado	371.881	324.317	321.606
Eliminação dos efeitos caixa da adoção retrospectiva do IFRS16			
(-) Depreciação do Direito de Uso - Custos dos Serviços Prestados, efeito caixa	(107.605)	(90.911)	(89.114)
(-) Depreciação do Direito de Uso - Despesas Gerais e Administrativas, efeito caixa	(1.871)	(1.812)	(1.592)
(-) Despesa de Passivo de Arrendamento, principal, efeito caixa	(95.771)	(80.119)	(77.568)
EBITDA Ajustado, pré efeitos do IFRS 16	166.634	159.746	153.332
Receita Líquida dos serviços prestados	1.080.685	979.233	952.194
Margem EBITDA Ajustada, pré efeitos do IFRS 16	15,4%	16,3%	16,1%

- (i) 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, consequentemente, os períodos comparativos foram reapresentados para refletir a adoção do IFRS 16/CPC 06(R2), conforme Nota Explicativa 2.28 Reapresentação das Demonstrações Financeiras Consolidadas. A adoção do IFRS 16 apresentou como impacto o aumento do EBITDA e EBITDA ajustado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, nos montantes de R\$109,5 milhões, R\$92,7 milhões e R\$90,7 milhões, respectivamente, referente a despesa de depreciação do direito de uso (arrendamento mercantil), e de R\$129,1 milhões, R\$109,8 milhões e R\$114,8 milhões, respectivamente, referente aos juros pela atualização do passivo de arrendamento;
- (ii) Refere-se a reversão de contas a pagar por aquisição de investimentos, devido ao não atingimento de metas contratuais pelos vendedores;
- (iii) Despesa relacionada à outorga de opção de compra de ações;
- (iv) Gastos incorridos pela Companhia para a preparação e registro da oferta inicial de ações.

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 %)	Exercícios findos em 31 de dezembro de		
	2019	2018	2017
Prejuízo Líquido do Exercício	(42.628)	(50.363)	(71.439)
Resultado Financeiro FFO ⁽ⁱ⁾	1.556	53.835	44.932
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	(1.602)	0
Depreciação e Amortização ⁽ⁱⁱ⁾	218.280	191.449	203.480
Depreciação e Amortização	108.804	98.726	112.774
Depreciação do Direito de Uso - Custos dos Serviços Prestados, efeito caixa	107.605	90.911	89.114
Depreciação do Direito de Uso - Despesas Gerais e Administrativas, efeito caixa	1.871	1.812	1.592

10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante

FFO	177.208	193.319	176.973
Reversão de contas a pagar por aquisição de investimentos (iii)	-	(12.000)	(10.782)
Despesas com pagamentos baseados em ações (iv)	13.650	-	-
Preparação e registro inicial de ações (v)	2.782	-	-
FFO Ajustado	193.640	181.319	166.191
Receita Líquida dos serviços prestados	1.080.685	979.233	952.194
Margem FFO Ajustada	17,9%	18,5%	17,5%

(em milhares de Reais, exceto %)	Exercícios findos em 31 de dezembro de		
	2019	2018	2017
FFO Ajustado	193.640	173.048	166.191
Eliminação dos efeitos caixa da adoção retrospectiva do IFRS16			
(-) Depreciação do Direito de Uso - Custos dos Serviços Prestados, efeito caixa	(107.605)	(90.911)	(89.114)
(-) Depreciação do Direito de Uso - Despesas Gerais e Administrativas, efeito caixa	(1.871)	(1.812)	(1.592)
Despesa de Passivo de Arrendamento, juros, sem efeito caixa	33.299	29.660	37.183
FFO Ajustado, pré efeitos do IFRS 16	117.463	118.256	112.668
Receita Líquida dos serviços prestados	1.080.685	979.233	952.194
Margem FFO Ajustada, pré efeitos do IFRS 16	10,9%	12,1%	11,8%

- (i) 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, consequentemente, os períodos comparativos foram reapresentados para refletir a adoção do IFRS 16/CPC 06(R2), conforme Nota Explicativa 2.28 Reapresentação das Demonstrações Financeiras Consolidadas. A adoção do IFRS 16 apresentou como impacto o aumento do FFO e FFO ajustado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, nos montantes de R\$109,5 milhões, R\$92,7 milhões e R\$90,7 milhões, respectivamente, referente a despesa de depreciação do direito de uso (arrendamento mercantil);
- (ii) Receitas e despesas financeiras sem impacto sobre o caixa da Companhia. Foram consideradas as seguintes rubricas apresentadas na nota explicativa 26 Resultado Financeiro das demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017: variação cambial ativa e passiva, ajuste a valor justo de swap, ajuste a valor justo de opções, juros sobre mútuos, juros atrelados ao passivo conversível em ações da Equity International;
- (iii) Refere-se a reversão de contas a pagar por aquisição de investimentos, devido ao não atingimento de metas contratuais pelos vendedores;
- (iv) Despesa relacionada à outorga de opção de compra de ações;
- (v) Gastos incorridos pela Companhia para a preparação e registro da oferta inicial de ações.

(em milhares de Reais, exceto %)	Exercícios findos em 31 de dezembro de		
	2019	2018	2017
Dívida Bruta	1.554.601	1.170.012	1.822.254
Dívida Líquida	1.434.405	1.128.712	1.624.189
Eliminação dos efeitos caixa da adoção retrospectiva do IFRS16			
(-) Passivo de arrendamento (circulante)	(225.244)	(189.688)	(189.139)
(-) Passivo de arrendamento (não circulante)	(845.904)	(661.751)	(686.906)
Dívida Bruta, pré efeitos do IFRS 16	483.453	318.573	946.209
Dívida Líquida, pré efeitos do IFRS 16	363.257	277.273	748.144
EBITDA Ajustado, pré efeitos do IFRS 16	166.634	159.746	153.332
Dívida Líquida / EBITDA, pré efeitos do IFRS 16	2,2	1,7	4,9

10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante

Em 31 de dezembro de 2019, 73% do endividamento da Companhia corresponde ao saldo atualizado relativo à 9ª emissão de debêntures da Companhia, enquanto que 27% corresponde a empréstimos para capital de giro.

Cronograma de Amortização da Dívida, antes dos efeitos do IFRS 16

	2020	2021	2022	2023	2024	2025+
(em milhares de Reais, exceto %)	121.272	103.512	101.712	101.939	44.436	10.582
	25%	21%	21%	21%	9%	2%

Reconciliação do Lucro Bruto Caixa, antes dos efeitos do IFRS 16

O Lucro Bruto Caixa, que a forma que a Administração analisa e os resultados da operacionais, representa o Lucro Bruto antes das despesas que não impactam nos fluxos de caixa, representadas pela Depreciação registrada na linha de Custos dos Serviços Prestados na Demonstração de Resultados, e após a adoção do IFRS 16, os seus efeitos demonstrados anteriormente neste item 10.4 do Formulário de Referência.

(em milhares de Reais, exceto %)	Exercícios findos em 31 de dezembro de		
	2019	2018	2017
Lucro Bruto	319.411	276.095	261.584
(-) Depreciação - Imobilizado	29.471	28.774	46.536
(-) Depreciação do Direito de Uso - Custos dos Serviços Prestados, efeito caixa	107.605	90.911	89.114
Lucro Bruto Caixa	456.487	395.780	397.234
Margem Bruta Caixa	42,2%	40,4%	41,7%
(-) Depreciação - Direito de Uso IFRS 16 - Custos dos Serviços Prestados	(203.376)	(169.030)	(164.555)
Lucro Bruto Caixa, pré efeitos do IFRS 16	253.111	226.750	232.679
Lucro Bruto Caixa Ajustado, pré efeitos do IFRS 16	253.111	226.750	232.679
Receita Líquida dos serviços prestados	1.080.685	979.233	952.194
Margem Bruta Ajustada, pré efeitos do IFRS 16	23,4%	23,2%	24,4%

Análise dos impactos da COVID-19 em nossas atividades

Conforme descrito no item 4.1 – "Descrição dos Fatores de Risco deste Formulário de Referência – A extensão da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em razão da disseminação do coronavírus (COVID-19), a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará nossos negócios depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante em nossos negócios, condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, nossa capacidade de continuar operando", a COVID-19 afetou materialmente os nossos negócios, condição financeira, resultados das operações e os nossos fluxos de caixa.

Esses eventos adversos ocorreram após a emissão de nossas demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019. Até a data deste Formulário de Referência, a Administração não realizou uma avaliação de nossa capacidade de continuar operando nossos negócios além das apresentadas nos itens 10.1 e 7.1 – Descrição das Principais Atividades do Emissor – Análise dos impactos do COVID-19 nas Atividades da Companhia. Caso nossa Administração tivesse concluído estas análises nesta data, não podemos assegurar que nossa Administração não teria concluído que há incertezas materiais em nossa capacidade de continuar operando nossos negócios.

As medidas de distanciamento social tomadas a partir de março de 2020 em todo território nacional como forma de conter a disseminação da COVID-19, diminuíram de forma relevante a circulação de pessoas em vias comuns, aeroportos, shoppings, universidades, hospitais, prédios comerciais, etc. Essa redução de circulação de pessoas teve impacto relevante nas nossas operações desde o início da pandemia, resultando em queda significativa no volume de veículos estacionados em nossas operações.

10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante

Até 30 de abril de 2020, das nossas 644 operações de *off-street* (fora de vias e logradouros públicos), 191 encontram-se totalmente fechadas, 175 em funcionamento parcial e 278 abertas, mas praticamente todas as operações com queda substancial de receita diante da queda significativa do volume de veículos nos nossos estacionamentos.

No que se refere aos estacionamentos *on-street* (em vias e logradouros públicos), até 30 de abril de 2020, das nossas 23 operações, 18 estão suspensas e 5 continuam operando normalmente, sendo estas últimas com queda substancial de receita diante da redução significativa do volume de veículos em circulação.

Monitoramos diariamente o faturamento de nossas operações, sendo possível visualizar o impacto ocorrido em nossas atividades após o efeito da COVID-19. No mês de abril de 2020 em comparação com o mês de abril de 2019, tivemos uma queda de aproximadamente 83% em nosso faturamento.

Em relação às nossas receitas brutas com mensalistas, tivemos uma queda de 48,6% no mês de abril de 2020 quando comparado com o mês de abril de 2019, em decorrência da gravidade dos impactos da disseminação da COVID-19, o que impactou de forma relevante nossas receitas brutas.

Não temos como prever quando as medidas de distanciamento social deixarão de ser necessárias, e, em nosso entendimento, a recuperação do volume de veículos nas nossas operações deverá acontecer de forma gradual, uma vez que tais medidas de distanciamento social sejam reduzidas ou se tornem inexistentes.

Estamos monitorando os desdobramentos da pandemia em razão da disseminação global da COVID-19 com o objetivo de preservar a nossa segurança e de nossos colaboradores, bem como mapeando os reflexos da pandemia em nossos negócios. Neste sentido, constituímos uma sala de crise para tratar dos impactos da pandemia em nossas operações, composto pelos Srs. André Iasi - CEO, Emilio Sanches - CFO, Guilherme Soares - COO, Murillo Cerqueira – Diretor Comercial, Fernando Zillo – Diretor de Novos Negócios e Concessões, Luciana Almeida - Diretora de Gente e Gestão, Marco Jorge - Diretor Jurídico e Beto Costa – Diretor de Mobility.

Adicionalmente, na data deste Formulário de Referência, nós não realizamos uma avaliação além da apresentada nos itens 10.1 e 7.1 deste Formulário de Referência em decorrência de ser um evento muito recente e pela falta de informações disponíveis dos impactos relacionados à pandemia do COVID-19 em nossos ativos, incluindo qualquer ajuste de valor contábil (*impairment*) ou outra consequência financeira. Os efeitos decorrentes dos eventos da pandemia do COVID-19 são contínuos, e portanto continuaremos avaliando a evolução dos efeitos da pandemia do COVID-19 em nossas receitas, ativos, negócios e perspectivas, incluindo qualquer possível impacto sobre nossa capacidade de continuar operando nossos negócios.

Enquanto nossa Administração não realizar a avaliação de nossa capacidade de continuar operando nossos negócios, temos tomado medidas preventivas, incluindo, mas não se limitando, a reduzir gastos, a negociar a rolagem de pagamento de principal e juros de dívidas contratadas e a buscar novas linhas de crédito de curto prazo (vide item 7.1 – Descrição das Principais Atividades do Emissor – Análise dos impactos do COVID-19 nas Atividades da Companhia deste Formulário de Referência). Acreditamos que essas medidas e nossa posição financeira atual são adequadas para nos garantir o cumprimento de nossas obrigações em um futuro próximo e, embora não tenhamos no momento motivos para acreditar que não seremos capazes de continuar operando nossos negócios, nossa Administração não pode garantir que os efeitos contínuos da pandemia do COVID-19 e não vão nos impactar de tal forma que não conseguiremos prever neste momento.

As nossas medidas em decorrência da COVID-19

Tomamos prontamente uma série de medidas necessárias:

SAÚDE

- Comunicados e treinamentos frequentes sobre prevenção, higiene e cuidados com a saúde;
- Plataforma online com vídeos exclusivos de médicos para apoio e orientação aos nossos colaboradores, bem como de suporte de assistente virtual;
- Distribuição de kits de prevenção (álcool gel, máscaras, termômetros sem toques) para as equipes envolvidas nas operações em funcionamento;
- Visitas médicas e da equipe do departamento de medicina e segurança do trabalho para apoio aos colaboradores nas operações em funcionamento;
- Monitoramento de casos suspeitos e confirmados;
- Afastamento do local de trabalho dos colaboradores pertencentes aos grupos de risco;

10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante

- Mais de 90% dos colaboradores administrativos trabalhando em regime de *home office*;
- Reuniões entre colaboradores e lideranças realizadas através de plataformas digitais;
- Suspensão de viagens para todos os colaboradores.

MÃO DE OBRA

- Para todos os colaboradores administrativos, redução proporcional de jornada de trabalho e de salários, de 25% até 70%, ou suspensão temporária dos contratos de trabalho pelo período permitido em lei;
- Para mais de 2000 colaboradores da operação, redução proporcional de jornada de trabalho e de salários, de 25% até 70%, ou suspensão temporária dos contratos de trabalho pelo período permitido em lei;
- Demissão de 26% dos nossos colaboradores, comparado ao efetivo existente em Janeiro/20;
- Em nossa divisão de *off-street* (fora de vias e logradouros públicos), 39% dos colaboradores remanescentes estão trabalhando com redução proporcional de jornada de trabalho e de salário, ou tiveram a suspensão temporária do contrato de trabalho.
- Em nossa divisão de *on-street* (em vias e logradouros públicos), 98% dos colaboradores remanescentes estão trabalhando com redução proporcional de jornada de trabalho e de salário, ou tiveram a suspensão temporária do contrato de trabalho.
- Adiamento no recolhimento dos depósitos do FGTS dos colaboradores por 3 (três) meses referentes aos meses de abril, maio e junho, conforme permissão legal;
- Adiamento no pagamento do INSS patronal por 2 (dois) meses referentes aos meses de abril e maio, conforme permissão legal;
- Escalas e programações de trabalho de operações revisadas para adequação diante da demanda (garagens abertas, parcialmente abertas e fechadas).

RENEGOCIAÇÕES, ALUGUÉIS/CONTRAPRESTAÇÕES E OUTROS CUSTOS E DESPESAS

- Redução de custos e despesas operacionais para adequação diante da demanda reduzida;
- Redução de custos e de despesas administrativas;
- Revisão e negociação em andamento da maioria dos contratos das nossas operações em função da queda de volume de veículos.
- Abaixo alguns exemplos de nossas iniciativas referentes ao aluguel/contraprestação de nossas operações:
 - Concessões *off-street* (fora de vias e logradouros públicos) – Aeroportos:
 - Temos 8 operações que representaram aproximadamente 30% do EBITDA de aeroportos em 2019 que estamos adotando iniciativas de negociação para reduzir o valor e/ou revisitar a metodologia de cálculo do aluguel/contraprestação;
 - Em outras 4 operações (aproximadamente 70% do EBITDA de aeroportos de 2019), temos contratos que possuem mecanismos de *downside protection*, que já garantem a nossa proteção em cenários de redução do volume de receita.
 - Concessões *off-street* (fora de vias e logradouros públicos) – Excluindo Aeroportos, Zona Azul, Franchise:
 - Uma parte de nossos contratos possui aluguel/contraprestação fixa ou em percentual da receita mas com uma garantia mínima de aluguel/contraprestação. Sobre essa base de contratos, já conseguimos renegociar 67% dos contratos para reduzir o pagamento de aluguel/contraprestação (o que representa aproximadamente 30% da base total de nossos contratos)

10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante

- Concessões *on-street* (em vias e logradouros públicos):
 - Os contratos *on-street* (em vias e logradouros públicos) possuem uma proteção natural ao investimento realizado, pois o prazo do contrato poderá ser estendido em caso de suspensão temporária da operação. Adicionalmente, os valores de outorga/contraprestação mensal são baseados em percentual da receita. Dado que as operações estão suspensas ou com movimentação reduzida, o pagamento mensal tende a ser negociado considerando tais condições excepcionais.

PRESERVAÇÃO DE CAIXA

- Redução nos gastos com Capex de manutenção, TI e outros, ligados as nossas operações e administração;
- Redução e prorrogação nos gastos com Capex de aquisição de novas operações;
- Renegociação em andamento para postergação de parcelas, amortizações e juros de dívidas;
- Negociação constante com diversos bancos comerciais, com linhas já aprovadas e em fase de aprovação e/ou definição de termos comerciais;
- Saque de nova linha de crédito de R\$29.200.000,00 junto ao Banco Santander para fortalecimento de caixa;
- Busca de novas receitas de curto prazo com o segmento de locadoras de veículos, empresas de logística e varejo.

No nosso entendimento, as medidas tomadas até o momento buscam manter o nível de serviço e qualidade operacional que prezamos em nossas operações, além de buscar assegurar a saúde e bem-estar dos nossos colaboradores e da sociedade como um todo, apoiando o cumprimento das medidas determinadas pelas autoridades públicas. Além disso, apesar de estarmos vivendo um momento de extrema incerteza em que não há como precisar o tamanho dos impactos, nem o prazo de duração, entendemos que essas medidas buscam suportar, em parte, a nossa companhia dentro do atual momento.