

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Sumário

1 - A COMPANHIA	2
2 - GOVERNANÇA	4
2 - PANORAMA ECONÔMICO.....	7
2.1 PERNAMBUCO.....	8
2.2 - MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS.....	8
3 - RESULTADOS OPERACIONAIS.....	9
3.1 - CONTEXTO OPERACIONAL	9
3.2 ANÁLISE DOS RESULTADOS E FATOS OCORRIDOS EM 2020	10
3.3 - PERSPECTIVAS PARA 2021.....	10
4 - ANÁLISE FINANCEIRA ENTRE -2020 E 2019 - CONSOLIDADO.....	11
6 - ESTRATÉGIA.....	12
7 – BENEFÍCIOS SOCIAIS.....	13
9 - AGRADECIMENTOS	14



1 - A COMPANHIA

A Cone S.A. (“Companhia”) é uma sociedade por ações de capital fechado, com sede na Rodovia BR 101 Sul, KM 96,4 – Nº 5225 GP 7 ADM – Distrito Industrial – DIPER, município de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, Brasil.

Constituída em abril de 2010 com o objetivo de prover infraestrutura e competências logísticas integradas para regiões próximas a polos de investimentos, inicialmente com foco no Nordeste do Brasil e explorando na necessidade de criação de infraestrutura retroportuária para absorver o potencial logístico e industrial do Complexo Portuário e Industrial de Suape, em Pernambuco, tendo como sócios a Conepar S.A. (“Controladora”) e o Fundo de Investimento do FGTS – FI FGTS.

A Cone S.A. e sua subsidiária Cone Aratu S.A, através de plataformas multi-empresendimentos, visa a atender a uma necessidade de mercado formada por áreas dotadas de infraestrutura de qualidade que sejam capazes de abrigar empreendimentos e prover serviços e competências logísticas para atender às demandas oriundas das regiões de influência direta do Complexo Portuário de Suape e do Complexo Portuário de Aratu em Simões Filho



Cone Suape.

O negócio do Cone é oferecer soluções integradas de infraestrutura industrial e logística multimodal sob medida para os clientes, atuando próximo a portos, aeroportos e polos de desenvolvimento, gerando oportunidades de negócios e trazendo benefícios socioeconômicos para as regiões onde atua.

É uma plataforma de multi-empresendimentos que atende uma necessidade de mercado formada pelas demandas por áreas dotadas de infraestrutura de qualidade que sejam capazes de abrigar empreendimentos e, ao mesmo tempo, prover serviços e competências logísticas.

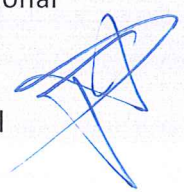
Trata-se de um conjunto de empreendimentos que se complementam dentro de uma lógica de negócios complementares e dotado de uma flexibilidade que o permite acompanhar o desenvolvimento e o comportamento de toda a região de Suape, atendendo não somente a demanda atual, mas também a futura. Cabe ressaltar que o Cone se caracteriza como um empreendimento integrado e sob uma gestão única, o que assegura uma otimização no uso dos seus recursos e, ao mesmo tempo, formar uma comunidade que permite às empresas nele instaladas se beneficiarem de um efeito cluster.

Cone Aratu

O empreendimento Cone Aratu foi concebido como sendo uma plataforma de multiempresendimentos e logística industrial com soluções multimodais e infraestrutura posicionada próxima ao Complexo Industrial Portuário de Aratu/BA, desenvolvida pela Cone

A Cone S.A. é formada por unidades de negócios ("Grupo"), quais sejam :

Plataforma	Racional	Estágio da operação
Cone Multimodal	Suape Infraestrutura logística e de transporte abrangendo os modais rodoviário, ferroviário, portuário e aéreo.	Operacional
Cone Suape Plug&Play	Galpões e pátios prontos para uso imediato por empresas ou indústrias do nível terciário.	Operacional
Cone Suape ZPE - Zona de Processamento de Exportação	Área incentivada para implantação de empresas exportadoras.	Pré-operacional
Cone Suape Agregados	Cluster com pedreira, concreteira e fabricação de pré-moldados	Pré-Operacional
Cone Concierge	Vários serviços pré e pós-operação, desde Atendimento ao Cliente, Eco Gestão até Equipamentos e <i>Facilities</i>	Operacional



Cone Aratu

Localização estratégica, dentro da região metropolitana de Salvador e na retroárea do Porto de Aratu com soluções multimodais e infraestrutura moderna e eficiente para atividades de logística, distribuição de mercadorias, indústria de transformação e indústria leve

Pré-operacional

Área de Expansão

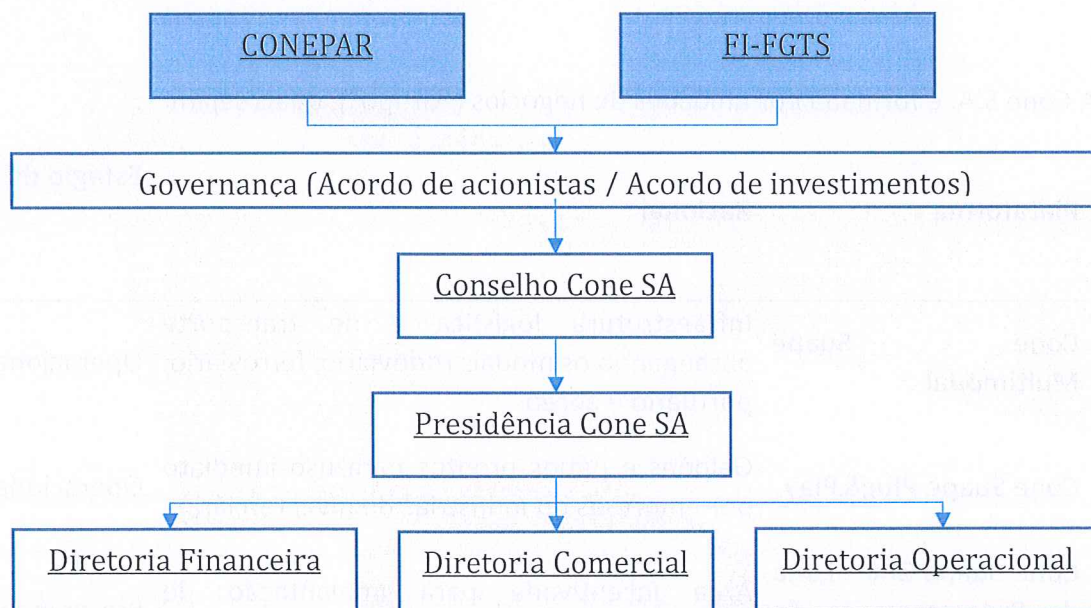
Projetos de urbanização da área para uso misto

Pré-operacional

2 - GOVERNANÇA

A governança da empresa está lastreada no acordo de investimentos, o acordo de acionistas, e o cumprimento das suas diretrizes e procedimentos assim como toda regulamentação legal.

Organograma:



Medidas importantes iniciadas em 2018 tiveram prosseguimento durante o ano de 2020, principalmente em termos de *Compliance*, Auditoria e Gestão Interna foram reforçadas pela atual gestão, além da inclusão de novas medidas, visando maior transparência e controle das informações da Empresa, com o desenvolvimento das normas de conduta e preparação do código de ética da empresa.

Estratégia de gerenciamento de risco relacionada às atividades

O grupo está exposto aos seguintes riscos relacionados às suas operações, especialmente com propriedades para investimentos:

Riscos regulatórios e ambientais

Todos os empreendimentos da Cone são desenvolvidos dentro do conceito de Eossustentabilidade, atendendo as exigências ambientais e sociais da região. A valorização do transporte coletivo e do uso de bicicletas através da criação de ciclovias, a preocupação com a eficiente utilização dos recursos naturais, o tratamento adequado dos resíduos, o total respeito à legislação ambiental e à responsabilidade social são questões fundamentais da concepção do empreendimento.

Todos os empreendimentos foram submetidos e aprovados pelos órgãos públicos ambientais competentes, a exemplo do CPRH (Companhia Pernambucana de Meio Ambiente), órgão estadual responsável pelos licenciamentos ambientais.

Risco de oferta e demanda

O empreendimento foi desenvolvido de acordo com uma expectativa de absorção de mercado, onde foi observada a demanda na região para os galpões ofertados pela empresa, tendo o plano de construção baseado na curva de absorção, que é em sua maioria "sob encomenda", *built to suit*.

O plano da empresa para os próximos anos tem como base essa demanda e as condições de mercado favoráveis para a construção dos empreendimentos. Estudos mostram que a curva de absorção atual comportam uma ABL (Área Bruta Locavel) adicional de aproximadamente 60.000m² por ano durante os próximos 10 anos.¹

¹ Fonte: Estudo Urban Systems (jun/19)

PESQUISAS DE MERCADO Cone Suape

Síntese da Demanda para Suape/PE (Próximos 10 anos)

Chega-se a uma demanda média anual de 59.621 m² + 18.484 m² = 78.105 m² de captura para a Companhia (MARKET-SHARE).

Estudo Urban Systems
(Jun/19)

Ano	Demanda Logística (Galpões)		Demanda Industrial (Área Líquida de Lotes)	Potencial de aproveitamento dos lotes líquidos em ABL Galpão
	Cenário Atual	Cenário Pós Reforma		
2020	42.616	49.502	52.234	20.894
2021	48.462	57.787	58.038	23.215
2022	52.523	64.124	59.888	23.955
2023	56.512	70.660	61.131	24.452
2024	42.233	52.131	38.398	15.359
2025	43.794	54.786	38.483	15.393
2026	45.157	57.281	38.310	15.324
2027	46.803	60.159	38.390	15.356
2028	48.679	63.376	38.632	15.453
2029	50.330	66.403	38.602	15.441
Total	477.109	596.209	462.106	184.842
Média/Ano	47.711	59.621	46.211	18.484

Gestão de Riscos

Cada uma das Companhias, com suas particularidades, respeitam a visão modular do risco nas dimensões de mercado, execução, *funding* e governança corporativa, entendidos como:

- **Mercado** - Definição de percentuais mínimos de contratação, mitigando o risco das receitas tornando confortável o atendimento aos índices de cobertura da dívida. Dentre as ações relevantes estão o monitoramento da demanda, a diversificação geográfica, de segmentos e produtos;
- **Execução** - Gestão da construção visando minimizar riscos de desvio de custos com construtoras, subcontratos ou terceirizados, que assumem os riscos de execução, além da contratação de seguros de riscos em geral. Os projetos estão sendo desenvolvidos por fase, resultando em uma melhor gestão da aquisição de produtos e serviços (também faseados) e do CapEx por unidade/módulo;
- **Funding** - Montagem da equação financeira de longo prazo combinada com a dimensão de mercado e execução antes de qualquer início de investimento ou exposição das Companhias. Deste modo a gestão do uso e fontes vem sendo gerenciado por fase/etapa/módulo, bem como o caixa e a determinação de *funding*.
- **Risco Operacional e de Incêndio** – Os empreendimentos constam com monitoramento de CFVT com operação 24hs e com gerador dedicado para manter o funcionamento em possível

falta de fornecimento de energia elétrica, as câmeras possuem tecnologia de visão noturna, cerca em todo o perímetro e sirenes para acionamento pelo operador do CFTV em caso de identificação de atividade suspeita.

Existe a permanência de vigilância operando armada e ronda motorizada com toque de bastão 24hs, as rondas são realizadas por equipe treinada com motocicleta e automóvel exclusivo para os empreendimentos. Existe ainda uma equipe de Bombeiro Civil operando 24hs para atendimento de emergência e realizando inspeções periódicas no sistema protecional contra incêndio, com brigada de emergência constituída e atuante, e realização de curso anual de formação de brigada de incêndio e emergência.

Todos os galpões são equipados com sistema de alarme de proteção contra incêndio e possuem painel informativo em suas respectivas portarias, que operam 24hs, com objetivo de manter toda a equipe sempre alerta diante de qualquer anomalia. O complexo conta ainda com uma rede de hidrantes e sistema de sprinklers para atendimento aos galpões e áreas comuns, alimentados por um sistema de bombas individualizado e com redundância (jockey, elétrica e diesel) para cada unidade onde são realizadas rotinas de inspeção mensal para cada equipamento. Para garantir o bom funcionamento dos equipamentos, existe contrato de prestação de serviço de manutenção periódica e um especialista dedicado todos os dias para manutenção preditiva e corretiva dos equipamentos.

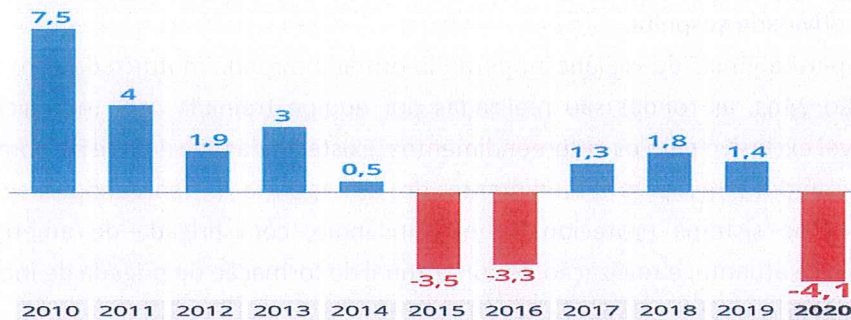
2 - PANORAMA ECONÔMICO

Em 2020 a economia global apresentou forte queda em função da pandemia, e o PIB brasileiro teve queda de 4,1%²

² Fonte G1 acessado em 11/06/2021
<https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/03/03/pib-do-brasil-despenca-41percent-em-2020.ghtml>

Evolução do PIB

Ano a ano, em %



Fonte: FGV e IBGE

Infográfico elaborado em: 03/03/2021



Enquanto isso o “PIB de Pernambuco ficou em -1,4% em 2020”, conforme Condepe/Fidem³

A administração tem avaliado de forma constante os impactos da pandemia do COVID-19 nas operações e na posição patrimonial e financeira da Companhia, com o objetivo de implementar medidas apropriadas para mitigar os impactos da pandemia nas operações e no seu resultado.

2.1 PERNAMBUCO

Em 2020 como reflexo do que aconteceu no restante do país o mercado pernambucano foi atingido pelos efeitos da pandemia, onde as empresas tiveram que se adaptar aos protocolos sanitários para a manutenção de suas atividades, assim como houve um impacto positivo para o setor logístico, com o aumento da demanda por conta do e-commerce.

2.2 - MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

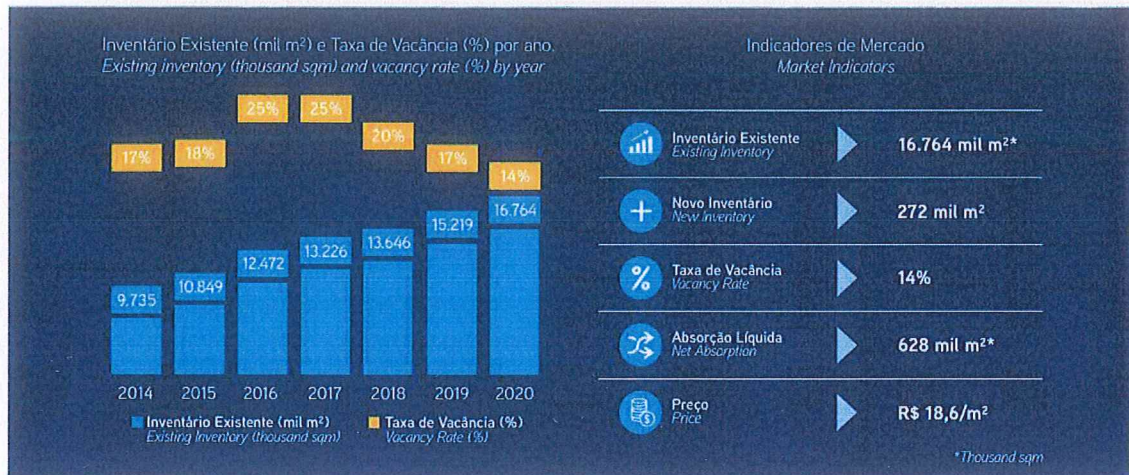
O mercado de condomínios logísticos de alto padrão apresentou recorde com o maior inventário locado da história. Com isso a taxa de vacância caiu de 18,5% ⁴para 14% no inventário existente, e um preço médio de R\$ 18,6/m², segundo a Colliers,

³ http://www.condepefidem.pe.gov.br/web/condepe-fidem/exibir_noticia?groupId=19941&articleId=65009181&templateId=18792964

⁴ Fonte <https://www.jll.com.br/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/First-Look-Industrial-4T2019.pdf>



“ Em 2020, os estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, e Pernambuco registraram absorção bruta acima de 100 mil m². Os principais setores que mais alugaram área no ano foram e-commerce, varejo, transporte e automobilístico.”⁵



Fonte: Colliers - RELATÓRIO DE MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

Ainda conforme a Cushman & Wakefield

“Os investimentos imobiliários tiveram um fraco desempenho em 2020 principalmente devido às medidas sanitárias, como o fechamento de shoppings e a implantação do home office. Porém, impulsionado pela digitalização do varejo e pelo aumento das vendas online, o setor de logística foi o destaque do ano.”⁶

3 - RESULTADOS OPERACIONAIS

3.1 - CONTEXTO OPERACIONAL

A empresa entra o ano de 2021 com perspectiva positivas, tendo em vista o aquecimento do setor logístico, e as parcerias montadas, o que reforça o crescimento da empresa e a manutenção do posicionamento perante o mercado logístico.

⁵ Fonte: <http://colliers.com.br/4T2020/>

⁶ Fonte: Brazil-Marketbeat2020Q4 – Cushman e Wakefields

Perante esse aquecimento a empresa preparou seu planejamento operacional, considerando a retomada dos investimentos no setor e a procura de galpões do padrão do Cone de forma conservadora.

3.2 ANÁLISE DOS RESULTADOS E FATOS OCORRIDOS EM 2020

Em 2020 tivemos a redução da vacância devido a procura por galpões logísticos motivada pelo aumento nas venda on-line. Novos clientes foram adicionados a nossa carteira e alguns clientes já existentes aumentaram a área locada.

A companhia firmou e concretizou parceria com o fundo Credit Suisse Headging-Griffo (CSHG Logística FII 0 HGLG11), através do desenvolvimento de um projeto piloto em Suape com a construção de um galpão frigorificado denominado "G04". O FII também demonstrou interesse em ampliar uma parceria no âmbito de desenvolvimento de alguns ativos de titularidade do Cone.

3.3 - PERSPECTIVAS PARA 2021

Devido a crescente demanda por áreas para armazenagem de produtos alimentícios refrigerados e congelados, e impulsionado pelo aumento de consumo de alimentos industrializados na pandemia, a Companhia possui um pipeline para desenvolver um galpão frigorificado (G4) com mais de 18 mil/m² com clientes necessitando aumentar suas áreas ou implementar a infraestrutura regional para distribuição dos produtos com maior velocidade e eficiência. Cabe considerar que já existe uma estrutura com as mesmas características no condomínio (G2), fazendo com que parte da infraestrutura já criada para suportar estas características de produtos seja compartilhada (balanças rodoviárias, tomadas *reefer*, etc).

O Cone leva em conta as suas necessidades específicas e oferece uma solução que vai além da excelente estrutura. Uma evolução do Built-to-Suit, o Solution to Suit compõe uma ideia mais ampla constituída por três pontos: pessoas, que são nossos times especialistas; pelo hardware, que é a infraestrutura; e pelo software, que são os serviços e a camada de inteligência que envolve todo o ecossistema.

Considerando a situação atual da disseminação da pandemia, entendemos que a nossa projeção de receitas e fluxos de caixa operacionais para o ano de 2021 não será afetada, uma vez que a atual demanda nos afetou positivamente reduzindo a vacância atual da empresa.



4 - ANÁLISE FINANCEIRA ENTRE -2020 E 2019 - CONSOLIDADO

A soma dos grupos de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras apresentou uma variação de 29%, considerada dentro da normalidade para o volume de investimentos que a empresa realiza.

A administração trabalha para manter o nível de caixa de forma a não haver falta para a quitação dos compromissos assumidos assim como manter a saúde financeira da empresa.

Circulante	31/12/2020	31/12/2019	%
Caixa e equivalentes de caixa	1.449	738	96%
Aplicações Financeiras	13.506	10.823	25%
Total	14.955	11.561	29%

O resultado operacional de 2020 se manteve positivo. Com um aumento de 912% influenciado pelo ajuste de avaliação dos imóveis que tiveram uma valorização média de 14,4% nos terrenos da controladora.

Resultado	31/12/2020	31/12/2019	%
Resultado Operacional	162.820	16.085	912%

A variação do Resultado Financeiro Líquido foi de -76% em relação a 2019.

Circulante e Não circulante	31/12/2020	31/12/2019	%
Receitas financeiras	24.239	53.497	-55%
Despesas financeiras	(29.904)	(77.061)	-61%
Receita financeira líquida	(5.665)	(23.564)	-76%

O resultado do ano foi de 79.849 mil, refletindo o resultado operacional da companhia

Resultado	31/12/2020	31/12/2019
Resultado	79.849	(41.019)



6 - ESTRATÉGIA

Operacionalmente o setor de galpões logísticos já estava apresentando um crescimento na demanda a partir de 2019, e ainda, com a pandemia do Corona vírus, fez com que houvesse um crescimento importante nas vendas pelo canal do e-commerce, praticamente ocupando muitos dos galpões de logísticos ociosos, diminuindo gradativamente a vacância no setor e abrindo espaço para novos empreendimentos. O consumidor aprendeu com a necessidade a fazer compras on-line, inclusive os idosos, e as empresas novas e também as que implantaram este canal vendas estão buscando ampliar sua estrutura de logística e distribuição para o novo modelo. E acompanhando esse viés de crescimento na venda de e-commerce, os investidores estão alocando recursos no desenvolvimento de novos galpões logísticos. O CONE está buscando novos clientes e parceiros investidores para acelerar a implantação de novos empreendimentos.

Nesse caminho e com o objetivo de melhorar o atendimento aos clientes o CONE, vem ampliando o conceito do Built to Suit para o Solution to Suit que compõe uma ideia mais ampla constituída por três pontos: pessoas, que são nossos times especialistas; pelo hardware, que é a infraestrutura; e pelo software, que são os serviços e a camada de inteligência que envolve todo o ecossistema.

CONE DE VALOR

Os principais atributos oferecidos são:

Produtos de alta qualidade e eficiência

- Engenharia robusta (bom projeto, qualidade, custo e prazo);
- Produto com qualidade que gera eficiência através do acesso a serviços pay-per-use, e não tendo que se preocupar com manutenção e infraestrutura;
- Processos em constante inovação para repensar estruturas e serviços, a partir de tecnologias e processos;

Previsibilidade e agilidade de prazos

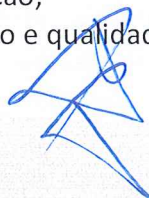
- Estrutura de serviços com know-how para resolução de licenças e outras burocracias;
- Áreas prontas para uso que te permitem agilizar instalações;
- Um histórico e experiência que nos permitem dar previsibilidade e mais controle;

Estruturas Flexíveis

- O Cone é uma plataforma que todo tipo e tamanho de empresa pode se conectar: investimos em diversidade de tamanho, área, produtos e segmentos;
- Responsividade com buffers para suportar suas demandas;
- Alta capacidade de expansão crescendo junto com os nossos membros;

Soluções sob medida

- Projetos sob medida de construção ou adaptação;
- Engenharia robusta que preza pelo bom projeto e qualidade;



- Equipe especialista e multifuncional com arquitetos e engenheiros;

Economia de Escala

- Compartilhamento com acesso a bens e serviços com redução de custos;
- Volume que permite negociar e viabilizar serviços gerando economia e otimização;

Solução financeira

- Estrutura de captação e investimento conjunto em projetos;
- Base diversificada de investidores parceiros;

Sinergia

- Integração com o ecossistema facilitada, através de eventos e ações de conexão;
- Ambiente de negócios aproximando clientes e fornecedores;
- Acesso facilitado a prestadores de serviços;
- Conhecimento compartilhado e oportunidades de Cluster Logístico que movimenta soluções.

7 – BENEFÍCIOS SOCIAIS

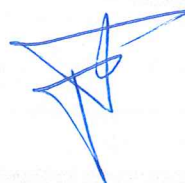
A empresa busca promover o melhor ambiente tanto para seus colaboradores internos como para todos os que cooperam conosco, sejam clientes, fornecedores ou a comunidade onde estamos inseridos.

Dessa forma a empresa desenvolve diversas ações de mobilização e conscientização de todos os colaboradores internos e externos a fim de contribuir para o desenvolvimento

Estes eventos trazem benefícios para a localidade uma vez que além de cumprir as exigências legais como o caso da SIPATMA, trazem melhorias para a localidade como a “Campanha natal solidário” e “Campanha outubro Rosa”.

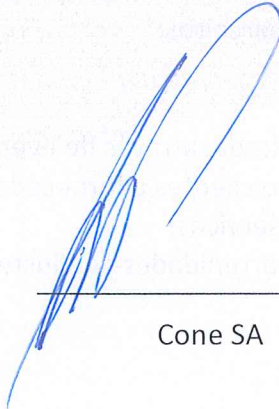
Uma pesquisa de satisfação é feita com todos os clientes de forma que conseguimos ver o reflexo das ações de endomarketing, que tem efeito em sobre todos os usuários da plataforma.

Todas as empresas aqui instaladas, têm projetos individuais de qualificação e escolarização de pessoas da região a fim de absorvê-las nos seus quadros, para as atividades que são por elas criadas.



9 - AGRADECIMENTOS

Os resultados alcançados no período refletem o trabalho de todos os nossos colaboradores, aos quais agradecemos o empenho e comprometimento. Agradecemos também aos nossos clientes e parceiros pela confiança e fidelidade com que nos impulsionam na contínua busca pelo aprimoramento tão essencial ao desenvolvimento da CONE S/A e do Brasil.



Cone SA