



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO 2023

SUMÁRIO

1. A COMPANHIA	3
2. GOVERNANÇA	6
2.1 GERENCIAMENTO DE RISCO RELACIONADO ÀS ATIVIDADES	6
3. ESTRATÉGIA	10
3.1 PORTIFÓLIO DE PRODUTOS SOLUTION TO SUIT	13
3.2 CONE DE VALOR	14
4. DESTAQUES OPERACIONAIS DO ANO DE 2023	16
5. ANÁLISE FINANCEIRA ENTRE 2023 E 2022 - CONSOLIDADO	24
6. PANORAMA ECONÔMICO	25
6.1 PANORAMA ECONÔMICO – PERNAMBUCO	27
6.2 MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS	28
7. PERSPECTIVAS PARA 2024	30
8. ESG (ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE)	33
9. AGRADECIMENTOS	37

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. Com foco no nordeste do Brasil, a companhia almeja explorar o potencial logístico e da infraestrutura industrial do Complexo Portuário e Industrial de Suape, em Pernambuco, bem como o Complexo Portuário de Aratu, na Bahia, tendo como sócios a Conepar S.A. (“Controladora”) e o Fundo de Investimento do FGTS – FI FGTS.



Cone Suape

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

Os projetos têm uma estruturação que busca uma flexibilidade que permite acompanhar o desenvolvimento e o comportamento de toda a região de Suape e Aratu,

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 recursos e, ao mesmo tempo, forma uma comunidade que permite às empresas nele instaladas se beneficiarem de um efeito *cluster*.

A **Cone S.A. e suas subsidiárias** possuem mais de 17 milhões de m² de área bruta para futuro desenvolvimento e mais de 700 mil m² de área bruta locável de galpões e pátios sob gestão, tendo como sócios a Conepar S.A. (“Controladora”) e o Fundo de Investimento do FGTS – FI FGTS. A atividade da **Cone S.A.** apresenta uma característica de capital intensivo, faseamento dos projetos e retorno de longo prazo. Ao analisar o contexto operacional da Companhia e suas demonstrações contábeis é preciso levar em consideração que os empreendimentos consolidados representam diferentes segmentos e os investimentos encontram-se em diferentes estágios de desenvolvimento.

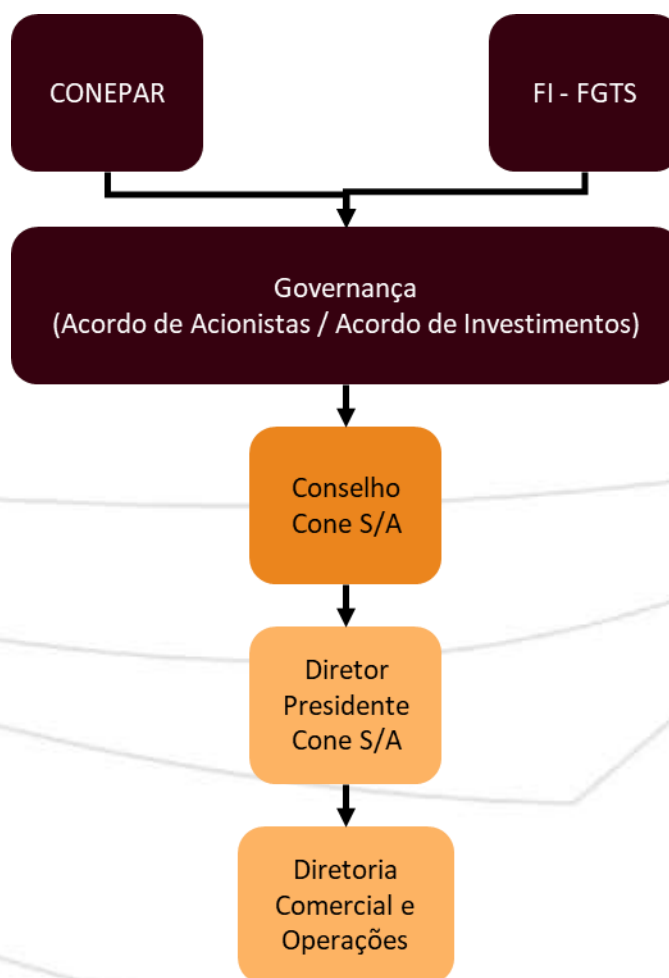
A Cone S.A. e sua subsidiária Cone Aratu S.A, através de plataformas multi-empresendimentos, visam atender uma necessidade de mercado formada por áreas dotadas de infraestrutura de qualidade. Assim, procuram ser capazes de abrigar empreendimentos e prover serviços e competências logísticas para atender às demandas e necessidades oriundas das regiões de influência direta do Complexo Portuário de Suape (PE) e do Complexo Portuário de Aratu (Simões Filho – BA).

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

Plataforma	Racional	Área de Terreno 2023 (x1.000 m ²)	Estágio da operação
Cone Suape Multimodal	Infraestrutura logística e de transporte abrangendo os modais rodoviário, ferroviário, portuário e aéreo.	1.856	Em operação
Cone Suape Plug&Play	Galpões e pátios prontos para uso imediato por Companhias ou indústrias do nível terciário.	900	Em operação
Cone Concierge	Vários serviços pré e pós-operação, desde Atendimento ao Cliente, Eco Gestão até Equipamentos e <i>Facilities</i>	N/A	Em operação
Cone Suape ZPE - Zona de Processamento de Exportação	Área incentivada para implantação de Companhias exportadoras.	725	Pré-operacional
Cone Suape Agregados	Cluster com pedreira, concreteira e fabricação de pré-moldados	728	Em operação
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	3.359	Pré-operacional
Área de Expansão	Projetos de urbanização da área para uso misto	9.535	Pré-operacional
		17.203	

2. GOVERNANÇA

A governança da companhia está lastreada no Acordo de Investimentos e no Acordo de Acionistas, cumprindo as definições do Estatuto Social da Companhia.



Organograma

2.1 GERENCIAMENTO DE RISCO RELACIONADO ÀS ATIVIDADES

O grupo está exposto a alguns riscos relacionados às suas operações. Cada uma das Companhias e ou Unidades de Negócios, com suas particularidades, respeitam a visão modular do risco nas dimensões de: (a) propriedades e ativos operacionais; (b) execução de obras; (d) riscos regulatórios e ambientais. A seguir, um resumo destes principais riscos e seus mitigadores.

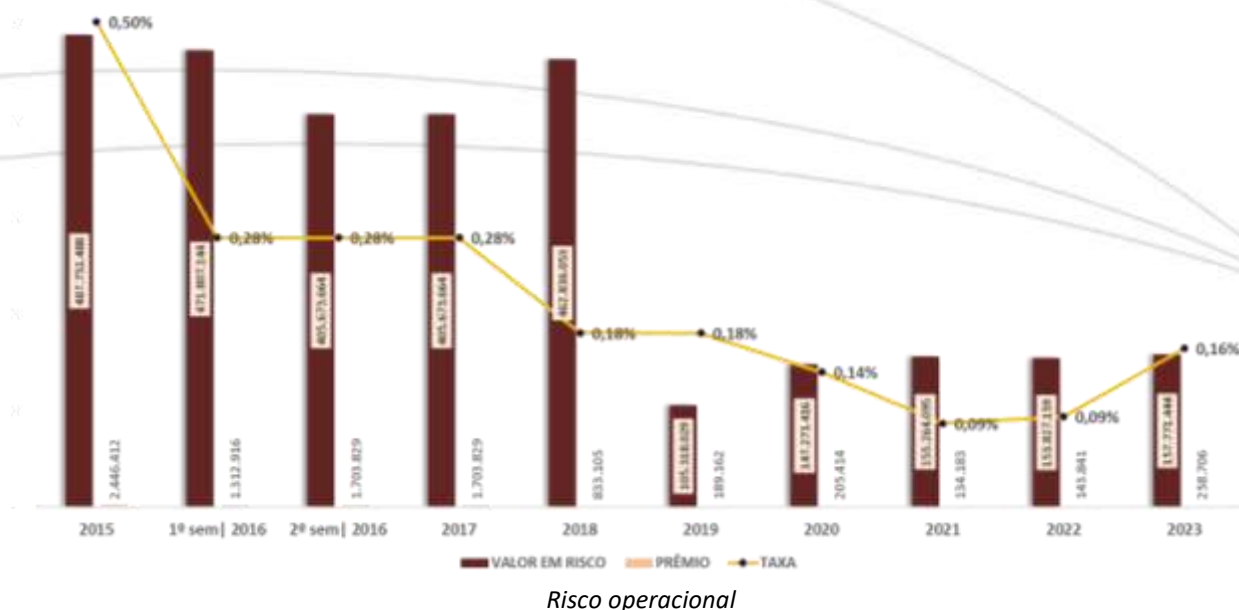
A) Riscos de Propriedades e Ativos Operacionais

Os riscos percebidos às unidades de negócio são monitorados e gerenciados através de equipamentos protecionais modernos e equipe técnica especializada. Todas as unidades contam com sistema de alarme de proteção contra incêndio com painel sinóptico, detectores de fumaça e acionadores de emergência, rede de hidrantes e sistema de sprinklers, alimentados por um sistema de bombas individualizado e com redundância (jockey, elétrica e diesel) onde são realizadas rotinas de inspeção mensal para cada equipamento e todo o perímetro possui cercamento com monitoramento por CFTV 24hs e ronda armada motorizada.

Com a finalidade de mitigarmos os riscos aos quais a companhia está exposta, foi constituída uma equipe multidisciplinar com colaboradores de diversas áreas da Companhia para tratar assuntos inerentes aos riscos percebidos, assim, disseminando a cultura de gerenciamento de riscos dentro da organização. A equipe envolve colaboradores do condomínio, dos clientes, funcionários da própria Cone e inclui brigada de incêndio e equipe de Bombeiros Civis especializada. Os frutos deste trabalho são riscos controlados e monitorados por plano de ação, que resultaram também em redução significativa e contínua ao longo dos últimos 8 anos (gráfico abaixo).

No gráfico a seguir pode-se perceber a evolução do valor em risco consolidado e a taxa anual de renovação a partir do ano após o sinistro (G04 em 2014), onde a taxa foi reduzida ao passar dos anos devido aos resultados apresentados do gerenciamento de riscos.

No último ano o mercado segurador teve dificuldade na aceitação de grandes riscos, devido ao panorama global, agravado pela pandemia da Covid-19 e, em sequência, decorrente de conflitos como a guerra Rússia-Ucrânia e aumento da sinistralidade em função das catástrofes climáticas, o quadro global foi de inquietude, refletindo no aumento da taxa de renovação da cobertura de seguro.



As principais coberturas contratadas na apólice são Incêndio, Explosão, Queda de Raio, Danos Elétricos, Vendaval e Perda de Aluguel. Além desta apólice principal, tem-se também apólices relacionadas à Responsabilidade Civil que mitiga riscos ligados à operação dentro da plataforma, assim como exigência de seguro de conteúdo nos contratos de locação com clientes, o que mitiga riscos relacionados aos produtos armazenados.

B) Execução de Obra

Gestão da construção visando minimizar riscos de desvio de custos com construtoras, subcontratos ou terceirizados, através de celebração de contratos na modalidade PMG (Preço Máximo Garantido), que assumem os riscos de execução, além da contratação de seguros de riscos em geral (risco engenharia, performance bond e outros). Os projetos são desenvolvidos por fases, resultando em uma melhor gestão da aquisição de produtos e serviços (também faseados) e do CapEx por unidade/módulo.

C) Riscos regulatórios e ambientais

Todos os empreendimentos do Cone são desenvolvidos dentro do conceito de eco sustentabilidade, atendendo às exigências ambientais e sociais da região. Busca-se a valorização do transporte coletivo e do uso de bicicletas, a exemplo do Bicicone, uma ação implementada desde 2021.

A preocupação com a eficiente utilização dos recursos naturais e o tratamento adequado dos resíduos também é outra prioridade para o Cone, a exemplo da Usina de Compostagem que utiliza resíduos orgânicos para produção de adubo que é utilizado na própria área verde da Plataforma. Os resíduos líquidos também são tratados em nossa Estação de Tratamento de Esgoto para serem reutilizados na irrigação. Adicionalmente há o Plano de Recuperação de Áreas degradadas (PRAD), que envolve reposição florestal e recuperação de mata ciliar. Todos estes itens estão mais bem ilustrados no item 4 do presente relatório.

O total respeito à legislação ambiental e à responsabilidade social são questões fundamentais da concepção do Cone. 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.

3. ESTRATÉGIA

O negócio do Cone é prover 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.

Missão Cone

Prover a melhor experiência para a realização de negócios.

Sonho Cone

Ser o melhor condomínio de negócios para um mundo melhor.

Visão para 2030

Ser referência em condomínio de negócios, operando sete plataformas integradas.

Nossos principais diferenciais competitivos podem ser resumidos conforme abaixo:

- Portfólio de ativos de alta qualidade construídos de acordo com os mais altos padrões internacionais;
- Líder de mercado, desenvolve valor agregado com inovação consistente;
- Localizada nos principais polos de investimento e comércio da região Nordeste: Suape e Aratu;
- *Landbank* robusto para projetos futuros;
- Sólido histórico de construção, com mais de 600 mil m² entregues nos 10 anos de operação, com baixo custo de construção e baixo custo de financiamento;
- Profundo conhecimento do setor e contratos de longo prazo com clientes de primeira linha;
- Criação de valor através:
 - i. do *know-how* de todo o desenvolvimento do armazém logístico - desde a aquisição de terrenos até o atendimento ao cliente;
 - ii. opera e possui ativos logísticos de primeira linha; e
 - iii. banco de terrenos relevante, proporcionando flexibilidade para novos projetos.
- Conceito replicável e alto potencial de crescimento.

A importância de projetos como os desenvolvidos pelo Cone se exemplifica na teoria dos níveis de desenvolvimento de uma região próxima a um porto. O primeiro

nível das atividades está relacionado às empresas ligadas ao porto em si, como serviços portuários, carga, descarga e estocagem. O segundo nível de atividade se refere às indústrias contíguas ao porto, ou seja, grandes indústrias que necessitam de facilidades e grandes movimentações de cargas.

Finalmente, no terceiro nível aparecem as pequenas e médias empresas dando apoio ao porto e às indústrias que estão no primeiro e segundo nível, além do mercado consumidor gerado por estas indústrias. Portanto, o desenvolvimento adequado de plataformas logísticas industriais multimodais, como o Cone, são fundamentais para a economia das regiões que se beneficiarão dos investimentos em infraestrutura, implementação de tecnologias globais e geração de empregos.

► MODELO DE NEGÓCIOS REPLICÁVEL E RESILIENTE

CONE É UM PARCEIRO PARA MAGALU EM DIVERSAS REGIÕES DO BRASIL

O modelo de negócios da Cone segue as tendências da indústria global moderna com soluções eficientes que reduzem os custos de logística, promovendo a fidelidade do cliente



"SOMOS VIABILIZADORES DO 3º NÍVEL PORTUÁRIO"



Os principais portos da Europa são divididos em 3 níveis: 1º nível corresponde aos serviços portuários ligados ao acesso aquático (10% PIB local), o 2º nível é representado pelas indústrias pesadas ligadas ao Porto (30% PIB local) e o 3º pelos fornecedores, serviços, indústrias complementares e logística (60% PIB local). O cone é um elemento fundamental para viabilizar as operações do 3º nível e consequentemente, torna-se um projeto estratégico para o desenvolvimento de toda a região.



O conceito de Condomínio de Negócios tem criado vantagens para seus usuários, tais como a confiança entre os habitantes de cluster, troca de conhecimento tácito, um ambiente de colaboração, o apoio à investigação e instituições de ensino, bem como a disponibilidade de uma base de fornecimento.

O estabelecimento de Clusters Logísticos de forma bem-sucedida cria 5 dimensões de ganhos: Geração de empregos qualificados para trabalhadores, Atendimento a necessidade básica de todos os envolvidos, Crescimento robusto para municípios e regiões que suportam os Clusters, Lucratividade para todas as empresas participantes, Sustentabilidade.

A Cone vem ampliando o conceito do *Built to Suit* para o *Solution to Suit*[®], que faz a combinação dos conceitos de infraestrutura, gestão de propriedades, logística, consultoria e gestão de fundos de investimentos com a missão de tornar real a melhor experiência para os nossos membros.



Através do *Solution to Suit* o foco vai muito além da construção de instalações corporativas, priorizando o negócio do cliente e em como viabilizá-lo. O *Solution to Suit* compõe uma ideia mais ampla constituída por três pilares: 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.

3.1 PORTIFÓLIO DE PRODUTOS SOLUTION TO SUIT

As camadas de Hardware (Armazéns, Pátios e Infraestrutura em geral) e Software (Concierge e serviços) abrangem todas as necessidades de nossos clientes e são categorizadas conforme abaixo:

1. Armazéns
 - a. Monousuário e Multiusuário;
 - b. Frigorificados;
 - c. Industrial e Centros de Serviços;
 - d. Áreas Alfandegadas.
2. Pátios
 - a. Pátio de Cargas Gerais;
 - b. Pátio de Contêineres ;
 - c. Pátio de Veículos.
3. Serviços
 - a. Central de Cargas;

- b. Depósito, manutenção e limpeza de Contêineres;
- c. *Buffer* para aluguel sazonal;
- d. *Self-Storage*;
- e. Balança Rodoviária;
- f. Ponto de Armazenagem de Combustível;
- g. Concierge: suporta múltiplos serviços que vão desde oferecer suporte em todos os detalhes da instalação de novas empresas, ao monitoramento de índices e oportunidades de compartilhamento de recursos. Desde o início da experiência do cliente, o Concierge cuida a todo momento, de todas as etapas pré e pós operacionais através de serviços condominiais e/ou *pay per use*.

3.2 CONE DE VALOR

Este conceito ampliado de soluções adequadas à necessidade do cliente se reflete na prática através dos benefícios criados pelo CONE DE VALOR:

- **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*, 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.

4. DESTAQUES OPERACIONAIS DO ANO DE 2023

Nesse contexto, o Cone viu surgir novas oportunidades de negócio para ampliar ainda mais a sua fatia de mercado. Do ponto de vista comercial, a Companhia vê seu desempenho melhorando com o aumento da demanda por armazéns logísticos na região, dada a necessidade de uma logística ainda mais ágil para atender às expectativas do consumidor, uma vez que o segmento logístico necessitou de uma readequação aos novos processos/parâmetros atrelados ao aumento da migração para e-commerce e, com isso, gerando uma nova e crescente demanda.

Sendo assim, a Companhia obteve em 2023 uma melhora quanto a vacância do relativa à locação de armazéns e pátios frente aos resultados do ano anterior. Adicionalmente, houve um aumento na demanda por serviços, que agrega valor a postos de abastecimento, pátio de triagem veicular e, dessa forma, atraindo grandes players do setor logístico para investimento no negócio.

Além desses novos investimentos, também houve avanço na infraestrutura do Condomínio com a exploração de novos serviços logísticos e a melhoria de processos internos. No Truck Pátio, houve avanços significativos que demonstram a força de conectar soluções do Cone para dar suporte às necessidades dos caminhoneiros e das empresas ligadas ao Complexo de Suape.

Tanto pela infraestrutura quanto em meio ambiente, o Cone demonstra que está integrado com modernas soluções. Houve melhoria de vários dispositivos tecnológicos e sustentáveis com o objetivo de redução de impactos ambientais e sociais para a comunidade. Adicionalmente, ações voltadas para o meio social vem se praticando junto a atores globais inovadores, investidores, empresas e ao governo local, visando combater a pobreza, criando oportunidades e impactando as comunidades no entorno da Cone S.A.

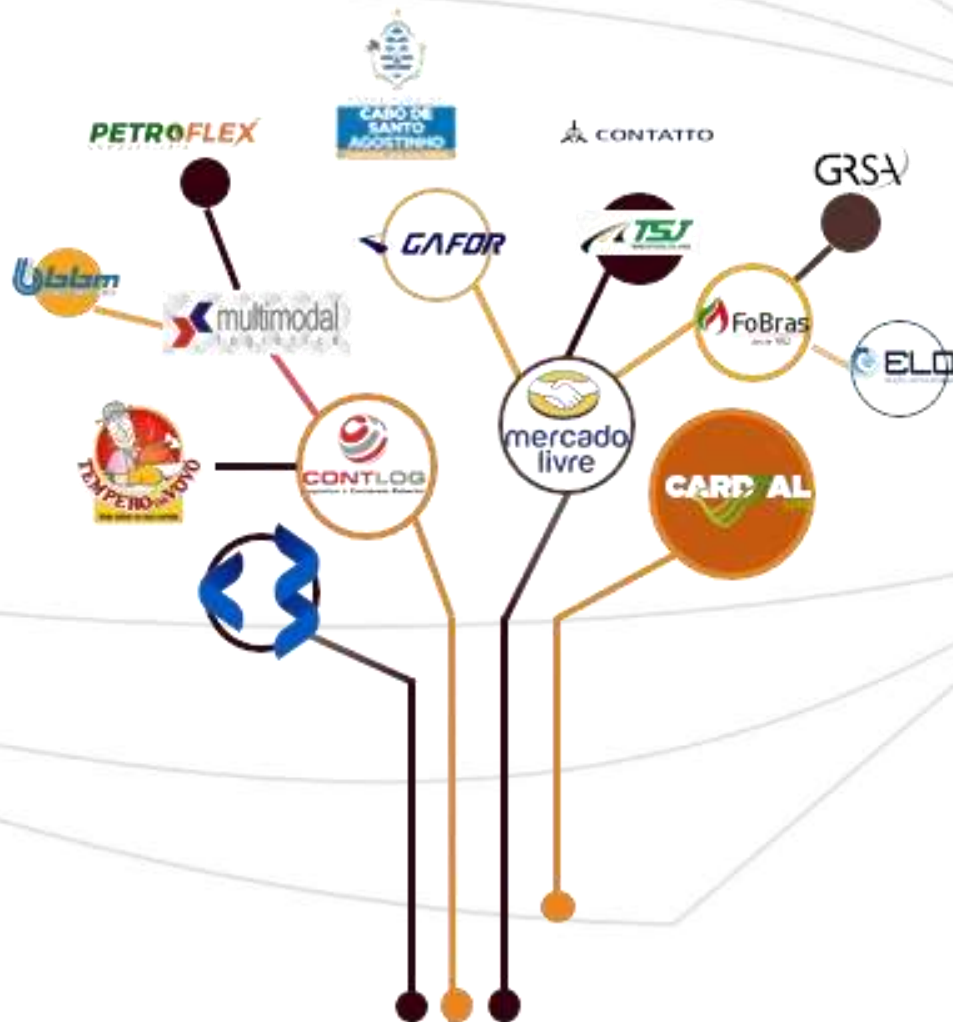
Todos estes avanços de 2023 estão mais bem detalhados nos itens abaixo.

A) MERCADO

Em 2023 foram 11 novos negócios fechados, com destaque para

- Multimodal Transportes (4 módulos, 7.840m² de ABL);

- Tempero da Vovó (1º negócio no apoio do G06; 2º negócio no restaurante do Truck Pátio).



(Novos clientes Cone Suape 2023)

No ano de 2023 foram negociados 11.688m² de ABL, e houve uma valorização no m² da ABL, e em média Galpão Seco o valor do metro quadrado foi da ordem de R\$ 23,35 (11% a mais que 2022). Teve-se também em 2023 sete contratos renovados (BBM, Contatto, Gafor, GRS, Mec Truck, Petroflex e PMCSA).

B) PARCEIRA DESENVOLVIMENTO GALPÃO MERCADO LIVRE

A chegada deste grande nome da logística nacional apenas reforçam a força de conectar soluções e gerar valor aos negócios da empresa, escolhendo a plataforma

Multimodal da Cone Suape, na região urbana de Recife/PE, para abrigar sua expandir sua operação no Nordeste.

O Mercado Livre é uma empresa de tecnologia que tem como objetivo democratizar o comércio eletrônico oferecendo a melhor plataforma e os serviços necessários para que pessoas e empresas possam comprar, pagar, vender, enviar, anunciar e gerir seus negócios na Internet. Além disso, é uma empresa que já existe há 24 anos, opera em 18 países e está listada na Nasdaq.

Este novo armazém com mais de 71 mil m² de área conta com com investimentos do parceiro CSHG Logística (FIL HGL11) para atender ao grupo Mercado Livre em sua expansão de atuação no Nordeste.

O espaço conta com vagas de veículos pesados, leves, motos e bicicletas. São 136 docas, além de um vestiário e refeitório desenvolvidos para atender as necessidades específicas para cerca de 3.000 empregos que serão gerados nessa unidade.



CREDIT SUISSE 

C) PARCERIA VIBRA

Dando a continuidade a parceria junto ao Vibra, iniciada em 2022, em fevereiro de 2023, iniciou a operação de mais um Ponto de Abastecimento (PA) no Nordeste, no Cone Suape, em Pernambuco. O novo PA terá capacidade para movimentar 12.000.000 litros de combustíveis por ano, além de potencial de armazenar até 60.000 litros

O Ponto de Abastecimento se encontra em um terreno de 2.704 m² do Condomínio Logístico e Industrial Cone Multimodal, na região do complexo industrial do Porto de Suape. Ao todo, serão 02 tanques para armazenagem de diesel. O objetivo é reduzir os custos logísticos e prestar melhores serviços aos clientes do segmento de

transporte de cargas no Nordeste. Entre os benefícios, as empresas que aderirem ao consórcio terão acesso à infraestrutura, ao ponto de abastecimento e aos serviços de apoio. Não só as mais de 50 empresas já alocadas no Cone, mas também outras empresas do segmento de transporte de cargas poderão aderir ao consórcio e ter acesso ao complexo com alto nível de controle e qualidade

A líder no mercado de distribuição e comercialização de derivados de petróleo e uma das maiores empresas de energia do Brasil, faz parte do Cone com seu novo ponto de abastecimento no Nordeste.

Esta iniciativa fortalece ainda mais o conceito *Solution to Suit* do Cone que, através de infraestrutura e serviços, conecta os membros da plataforma a soluções sob medida para os seus negócios, aumentando o desempenho e eficiência. A todos os membros do nosso ecossistema Cone, o time do Concierge está à disposição para dar informações de como estabelecer parceria com a Vibra.



Ponto de Abastecimento Vibra - localizado no MM2

D) VACÂNCIA

Em 2023 manteve-se uma vacância significativamente baixa em comparação aos anos anteriores, bem como do mercado de Pernambuco, como observado no ano

anterior, chegando ao índice médio de 2% de vacância em relação à ABL de armazéns e pátios. Grande parte dessa redução ocorreu devido à elevada procura por armazéns logísticos ainda motivada pelo e-commerce.



Monitoramento da Vacância

E) INFRAESTRUTURA DE SERVIÇOS – TRUCK PÁTIO

O Truck Center fica alocado no Complexo Industrial de Suape. Ele é um dos três pátios da região, que foram criados através de um chamado público para desenvolvimento de equipamentos de triagem, estacionamento e atendimento aos caminhoneiros que circulam no Porto de Suape.

Com mais de 100 mil m² de área, o Truck Center conta com 500 vagas de estacionamento, além de uma gama imensa de serviços para os caminhoneiros e os seus familiares.



Truck Pátio – instalações com diversos serviços

O Truck Pátio do Cone é um ambiente com total estrutura para receber motoristas, transportadores e clientes, com alojamento, oficinas, lavanderia, restaurante, loja de peças e lava-jato, entre outros serviços. Instalações com total segurança para veículos, cargas e pessoas. Acesso direto com checagem eletrônica e sistema automatizado, que reduz o tempo da operação. Tem como objetivo unir conveniência, qualidade e conforto.



Truck Pátio – Cone Suape

O Truck Pátio conta com restaurante, oficina, lava-jato, central de cargas, depot, aluguel sazonal (buffer), balança rodoviária, pátio de cargas, self-storage e central de serviços e utilidades. Os motoristas que utilizam o Pátio de Triagem Cone Log, no Truck Center tem acesso a serviços pay per use como balança rodoviária, tomadas reefer,

borracharia, lava-jato, oficina, lavanderia, restaurante, salas comerciais, além de várias comodidades para uso.

NOSSOS SERVIÇOS



AMBULATÓRIO
Cuidar da sua saúde é nosso compromisso. Ambulância disponível 24h.



BORRACHARIA
Serviço especializado em manutenção de pneus.



LAVA-JATO
Limpeza com qualidade e rapidez.



LAVANDERIA
Lavagem e secagem de suas roupas.



LOJA DE CONVENIÊNCIA
Comodidade, facilidade e rapidez com produtos de qualidade.



OFICINA
Serviço e diagnóstico rápido e preciso.



RESTAURANTE
Sabor único em cada prato.



SALA DE CONVIVÊNCIA
Conforto e comodidade para você e sua família.



BANHEIROS
Ampla com chuveiros e vestiários.



WI-FI
Internet de alta velocidade.



SEGURANÇA
Monitoramento 24h. Equipe qualificada e treinada.



ESTACIONAMENTO
Aberto 24h. Para todos os modelos e tamanhos.

PRINCIPAIS NORMAS

✓ É PERMITIDO

- A vaga é exclusiva para estacionamento de caminhões;
- É permitido estacionar na vaga apenas o conjunto (1 cavalo / 1 carreta);
- O motorista deverá passar pelo processo de identificação no gate. Após esse processo, não é permitido troca de motoristas;
- Não nos responsabilizamos por objetos deixados no veículo;
- Transeuntes, utilizar sempre as faixas de segurança;
- Velocidade máxima 5 km.

✗ NÃO É PERMITIDO

- Abrir cozinha ou cozinhar no veículo;
- Lavar ou pendurar roupas;
- Consumir bebida alcoólica;
- Conduzir animais;
- Escutar som alto;
- Circular sem camisa ou em traje de banho;
- Limpar ou lavar veículo;
- Carga ou descarga dentro da dependência.

MAPA TRUCK PÁTIO



- 01 PORTARIA G10
- 02 CENTRAL DE FRETE 01
- 03 CENTRAL DE FRETE 02
- 04 APOIO G10
- 05 SUBESTAÇÃO
- 06 RESTAURANTE | CONVIVÊNCIA
- 07 VESTIÁRIO
- 08 OFICINA | LAVA JATO | BORRACHARIA

(Serviços do Truck Pátio)

F) INFRAESTRUTURA – MELHORIA DE PROCESSOS INTERNOS

Em 2023, outras grandes conquistas foram incorporadas ao Cone para melhoria dos processos:

- ✓ Adequação a exigências do Corpo de Bombeiro de Pernambuco (CBPE) com instalação de sistemas de sprinklers em novos módulos no G07 do MM1;
- ✓ Substituição de mais de 30 mil m² de piso no Multimodal para melhoria no tráfego de veículos leves/pesados, visando redução nos custos com manutenção e reparo;
- ✓ Novas áreas de convivência do G06 e G07 do MM1;
- ✓ Replântio de mudas de rotatória do MM1;

22

www.conebr.com @conebr_ /company/cone-sa

CONE MULTIMODAL
Rodovia BR 101 Sul - Nova - 5225
Distrito Industrial - DIPER - Cep: 54.503-900
Cabo de Santo Agostinho - Pernambuco - Brasil

- ✓ Criação de faixas de pedestres, e placas de redução de velocidades conforme apontada pela pesquisa de satisfação;



Algumas melhorias do Cone 2023

5. ANÁLISE FINANCEIRA ENTRE 2023 E 2022 - CONSOLIDADO

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	31/12/2022	31/12/2023	%
Caixa e equivalentes de caixa	170	1.146	574%
Aplicações Financeiras	36.450	14.548	-60%
Total	36.620	15.694	-57%

O resultado operacional de 2023 se manteve positivo. Com uma redução de -65%, influenciado pelo ajuste de avaliação dos imóveis.

	31/12/2022	31/12/2023	%
Resultado Operacional	104.985	36.495	-65%

A Despesa Financeira, relativa às dívidas contraídas pela Companhia, se manteve inalterada em comparação ao ano anterior de 2022.

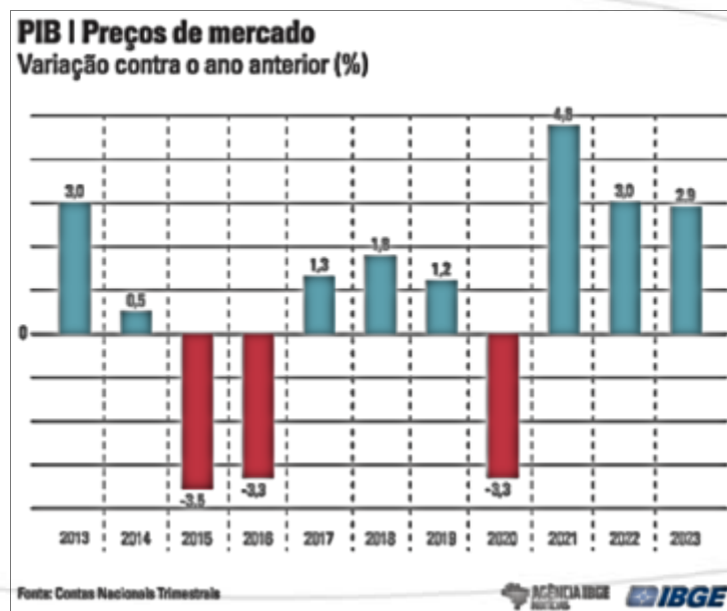
Circulante e Não circulante	31/12/2022	31/12/2023	%
Despesas financeiras	(75.526)	(76.415)	1%

O resultado contábil (lucro líquido) no ano de 2023 foi de 11.618 mil:

	31/12/2022	31/12/2023
Resultado	20.972	11.618

6. PANORAMA ECONÔMICO

Em 2023, o PIB brasileiro avançou alcançando índice de 2,9% (FVG e IBGE, 2023), conforme mostra o gráfico a seguir.



Em 2023, a economia brasileira apresentou um desempenho melhor do que o esperado, com um crescimento do PIB e mantendo o ritmo de 2022, e uma inflação mais baixa de 4,62%. Esses resultados superaram as previsões de mercado de dezembro de 2022, que projetavam um crescimento de apenas 0,8% para o PIB e uma inflação de 5,31%. Embora o resultado do Produto Interno Bruto (PIB) esteja em linha com as projeções, a taxa ficou, mais uma vez, acima do que os analistas esperavam no início do ano (FVG e IBGE, 2023).

De acordo com o Relatório Trimestral de Inflação do Banco Central do Brasil (2023) o cenário externo, embora ainda volátil, apresenta-se menos adverso, com redução nas taxas de juros de longo prazo nos EUA e sinais de diminuição na inflação, apesar de ainda estar elevada em vários países. Bancos centrais das principais economias estão comprometidos em estabilizar a inflação em suas metas, em meio a pressões no mercado de trabalho. O cenário requer cautela por parte dos países emergentes. Indicadores econômicos confirmam uma desaceleração econômica prevista pelo Copom, enquanto a inflação ao consumidor continua sua trajetória de desinflação, aproximando-se das metas de inflação.

O crescimento econômico ocorreu em um contexto de aumento do gasto fiscal, refletido em um déficit primário de 2,3% do PIB, e uma redução da carga tributária de 33,07% em 2022 para 32,44% em 2023. Além disso, houve um processo tardio de flexibilização monetária iniciado apenas em Agosto, foram fatores destacados pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Relatório de Conjuntura Econômica: Análise e Perspectivas - IPEA, 2023)

No começo de 2023, a expectativa era de que o crescimento do ano não chegaria a 1%, segundo o Boletim Focus do Banco Central. Em 2022, as projeções também tinham se mostrado mais pessimistas do que o crescimento depois verificado naquele ano. Em comparação com 2022, o Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil em 2023 apresentou uma elevação gradual, mas ainda abaixo dos níveis pré-pandemia. De acordo com o relatório trimestral de inflação do Banco Central do Brasil (2023), o país registrou um crescimento econômico mais robusto em diversos setores, impulsionado pela retomada das atividades econômicas e a recuperação do comércio internacional.

No entanto, é importante ressaltar que essa recuperação foi desigual, como o setor de serviços, ainda enfrentando dificuldades significativas, enquanto a agricultura, obteve desempenho acima do esperado (IBGE, 2023). De acordo com a Secretaria de Planejamento Econômico (Boletim Macro Fiscal da SPE 2023) no ano, o menor crescimento esperado para o setor de serviços foi parcialmente compensado por um aumento na projeção de crescimento para a Indústria e para o setor agropecuário, a projeção de crescimento em 2023 permaneceu em 14,0%, e para a Indústria, o crescimento esperado avançou de 1,5% para 1,9%, enquanto para Serviços a projeção recuou de 2,5% para 2,2%.

O resultado foi impulsionado pelo forte consumo privado, um mercado de trabalho robusto, estímulos fiscais às transferências sociais e um cenário externo favorável que beneficiou as exportações. Para 2024, projeta-se um crescimento de 1,7%, influenciado pelos efeitos tardios do aperto monetário e um menor arrasto. De acordo com o Banco Mundial (2023), a inflação deverá se estabilizar gradativamente em 3,5% até 2025, ligeiramente acima da meta do Banco Central, facilitando o

relaxamento da política monetária e apoiando a recuperação do crescimento para 2,2% em 2025.

Ficou evidente que o Brasil não pode mais depender somente do aumento dos preços das commodities e da expansão dos insumos de terra e trabalho para atingir um status de alta renda. De acordo com o Banco Mundial (2023) o país precisa transitar para um modelo de crescimento orientado pela produtividade de baixo carbono, sustentado por uma educação de qualidade e infraestrutura moderna, incluindo digital, para gerar empregos melhores e em maior quantidade. Ademais, o Brasil tem potencial para se tornar um hub global de inovação, através de maior competição, abertura ao comércio e integração com cadeias de valor regionais e globais.

6.1 PANORAMA ECONÔMICO – PERNAMBUCO

De acordo com a agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco (CONDEPE-FIDEM, 2024), o estado de Pernambuco registrou um crescimento de 1,4% em seu Produto Interno Bruto (PIB) durante o ano de 2023. No recorte do quarto trimestre de 2023, o PIB pernambucano também apresentou crescimento, com uma variação de 2,0% em comparação ao mesmo período de 2022. Neste caso, as maiores influências foram da indústria e agropecuária que cresceram 5,4% e 5,2%, respectivamente. Já os serviços tiveram variação de 0,6%. No âmbito nacional, o Brasil teve um crescimento 2,9% frente a 2022.

O mercado de condomínios logísticos em Pernambuco abrange cerca de 1,7 milhão de m², com 50% desse espaço disponível atualmente. A escassez de oferta, especialmente de propriedades de Classe A/A+, é uma das principais razões para a redução na velocidade de locação em 2023. Embora esses imóveis representem a maior parte do estoque total, a disponibilidade é ainda mais restrita, com uma taxa de vacância de apenas 2,7% (CBRE, 2023).

A demanda por espaços logísticos de alta qualidade é evidente, pelo aumento de 22,5% no estoque de propriedades de Classe A/A+ nos últimos três anos. Paralelamente, a ocupação dessas propriedades também cresceu significativamente,

registrando um aumento de 37,4%. Esses dados refletem a atração crescente por esses espaços e contribuem para explicar o aumento de 5,7% no preço médio de locação nos últimos doze meses (CBRE, 2023).

Em resumo, o mercado de condomínios logísticos em Pernambuco enfrenta uma escassez de oferta, especialmente em propriedades de alta qualidade, o que influencia diretamente na velocidade de locação. O aumento na demanda por espaços de Classe A/A+ resultou em um crescimento expressivo tanto no estoque quanto na ocupação, contribuindo para um aumento nos preços de locação (CBRE, 2023).

A distribuição do estoque da região de Pernambuco é dividido em submercados. Os submercados de Jaboatão dos Guararapes e Cabo de Santo Agostinho são os principais, concentrando juntos 87% do estoque total do estado. Isso sugere que são áreas chave para a economia e o abastecimento da região. A localização de Cabo de Santo Agostinho, situado entre o Porto de Suape e a capital Recife, oferece vantagens estratégicas para atender demandas tipo *fulfilment center*, podendo atender tanto distribuições locais quanto regionais (CBRE, 2023).

6.2 MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

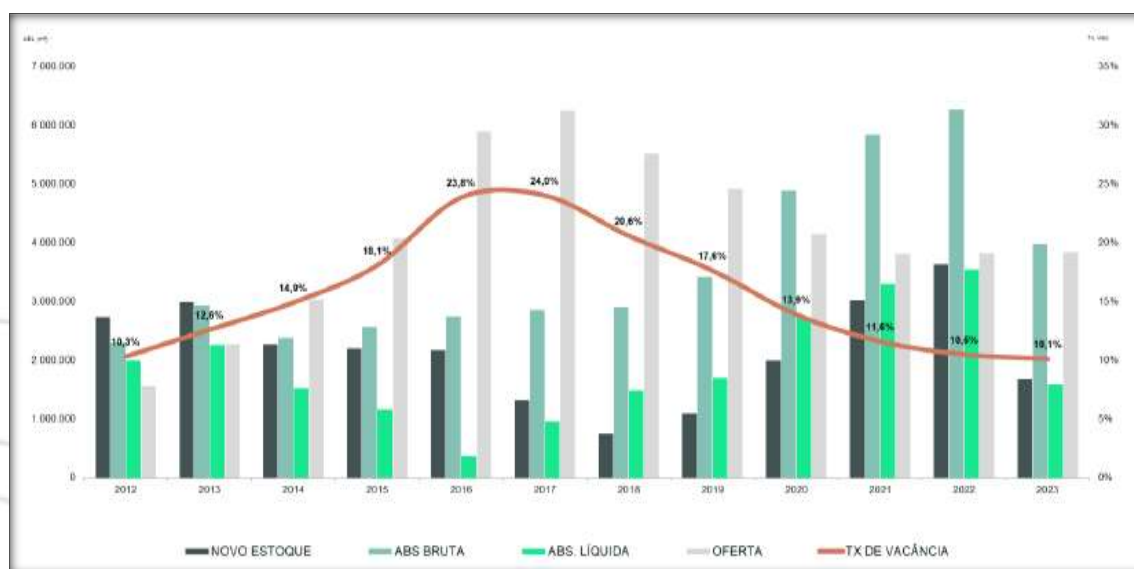
O mercado de condomínios encerrou o segundo trimestre de 2023 com um aumento de 6,8% na velocidade de locação em relação ao trimestre anterior. No entanto, um recente estreitamento entre os volumes de oferta e demanda fez com que a taxa de vacância permanecesse praticamente inalterada em uma base trimestral e ligeiramente inferior ao término de 2022 (CBRE, 2023).

É importante mencionar que a taxa de vacância atual é a mais baixa dos últimos três anos. Como resultado, a média dos preços pedidos de locação aumentou 3,4% em uma base trimestral e 9,3% nos últimos doze meses (CBRE, 2023).

Ao analisar a relação entre o estoque total e a população do Nordeste, nota-se que a população corresponde a aproximadamente 30% da população nacional, enquanto o estoque corresponde a aproximadamente 12%. Considerando que a absorção líquida está semelhante à participação do estoque total (na faixa de 12% a 15%), acredita-se que há potencial para o aumento do estoque regional

proporcionalmente ao percentual populacional, e que este será absorvido pelo mercado. Essa análise está embasada na correlação desses mesmos indicadores na região Sudeste, que é uma grande referência para tendências na região Nordeste (CBRE, 2023).

No gráfico abaixo, apresenta-se os indicadores Brasil onde, olhando para um histórico recente de mercado, é notório um movimento de recuperação rápida. No entanto, em 2023 com o varejo sendo afetado, a absorção volta para patamares anteriores, ainda com vacância controlada (CBRE, 2023).



O Cone adotou ações mitigadoras diante dos cenários do mercado de Logística e Infraestrutura, levando em consideração a expectativa de absorção de mercado e a demanda observada na região para os armazéns ofertados pela empresa. Além disso, foram definidos percentuais mínimos de contratação de ABL, visando proteger as receitas da Companhia e garantir o atendimento aos índices de cobertura da dívida. Outras ações relevantes incluem o monitoramento da demanda e a diversificação geográfica de segmentos e produtos.

7. PERSPECTIVAS PARA 2024

A perspectiva para a economia global em 2024 é pela manutenção do crescimento global na ordem de 3,2% conforme ano anterior, marcada pelo aumento da demanda, redução do desemprego e desinflação demonstrados no período. O crescimento econômico de forma lenta se deve a fatores como os efeitos prolongados da pandemia da Covid-19, dos custos de endividamento e de controle fiscal, bem como a Guerra da Ucrânia e Rússia (FMI, 2024). No Brasil, espera-se um cenário de leve redução do crescimento econômico, com o PIB previsto na ordem de 2,2 ante aos 2,9 do ano de 2023. (FMI, 2024). No Brasil, o Banco Central, projeta um crescimento na ordem de 1,9% em Março de 2024, ante aos 1,7% projetados anteriormente, além disso a taxa básica de juros (Selic) continua no cenário de projeção de cortes, e o Copom em seu cenário de referência de projeção da inflação situam-se em 3,5% para 2024 e 3,2% para 2025 (BCB, 2024).

No ano de 2023 o comércio global foi impactado por uma queda, acentuada pela demanda reduzida das nações desenvolvidas, desenvolvimento abaixo do esperado no leste asiático, bem como redução nos preços das commodities, o que corroborou com uma contração do comércio de bens. Em contraste, o comércio de serviços apresentou crescimento durante maior parte de 2023 impulsionado pela recuperação, mesmo que tardia, após a pandemia da Covid-19. Contudo, o ritmo de recuperação no setor de serviços foi menor no segundo semestre de 2023 (UNCTAD, 2023).

No Brasil a atividade econômica encerrou 2023 de forma mais positiva do que as expectativas, os motores de crescimento, como o declínio inflacionário e o aquecimento do mercado de trabalho mostram perspectiva favorável em 2024 (CNI, 2024). A perspectiva de desaceleração da inflação com projeções apontando 3,6% no encerramento de 2024 permitirá no cenário concretizado os cortes adicionais da taxa básica na taxa de juros (Selic) com previsão de atingimento em 9,0% ao final de 2024 (CNI, 2024). As projeções para o Mercado de Trabalho apontam taxa de desemprego baixa impulsionando o crescimento de 4,0% na massa de rendimento real em 2024 quando comparada ao ano anterior. Em 2024, a indústria brasileira apresenta perspectivas positivas. (CNI, 2024)

O PIB do setor deve crescer 2,1%, superando os 1,6% registrados em 2023. Todos os segmentos industriais esperam crescimento, com destaque para a Indústria de Transformação, que deve ter alta de 1,7%. Esse aumento é impulsionado pela demanda por produtos industriais, relacionada ao crescimento da massa de rendimentos e à expansão do crédito. No entanto, parte dessa demanda está direcionada a produtos importados. (CNI, 2024). No setor de serviços, a maior renda disponível para as famílias continuará impactando, especialmente nos serviços prestados às famílias e no comércio varejista com um crescimento de 2,7% no PIB de serviços em 2024, em comparação com o aumento de 2,4% registrado em 2023. (CNI, 2024).

Destaca-se que os fatores de crescimento em 2024 (como a queda da inflação e dos juros, o aumento da massa de rendimentos e a expansão do crédito) estimulam principalmente o consumo das famílias. Assim, espera-se um crescimento de 2,5% no consumo em 2024, baseado em uma forte base de comparação com 2023, quando o consumo cresceu 3,1% em relação a 2022. Além disso, diferentemente de 2023, o investimento também deverá apresentar alta. A formação bruta de capital fixo deve aumentar 2,8% em 2024, após uma queda de 3,0% em 2023. Programas como a Depreciação Acelerada, o novo Marco Legal das Garantias e a Nova Indústria Brasil, juntamente com a perspectiva de melhor desempenho da Indústria de Construção, devem gerar impactos positivos nos investimentos em 2024. Nesse cenário, projeta-se um crescimento de 2,4% no PIB em 2024, em comparação com o aumento de 2,9% em 2023. Vale ressaltar que, apesar do crescimento mais moderado, a composição do crescimento esperado para 2024 é mais equilibrada e positiva (CNI, 2024).

A projeção para o setor de serviços teve um ligeiro crescimento, passando de 1,9% para 2,0%. As principais contribuições para essa alta vieram das previsões mais favoráveis para segmentos como administração, saúde e educação públicas, transportes, armazenagem e correio. Por outro lado, destaca-se a redução na estimativa de crescimento para o comércio. Essas mudanças, embora de pequena magnitude, refletem surpresas nos resultados do quarto trimestre de 2023 e nos primeiros indicadores disponíveis para 2024 (BCB, 2024).

O mercado de condomínios encerrou o segundo trimestre de 2023 com um aumento de 6,8% na velocidade de locação em relação ao trimestre anterior. No entanto, um recente estreitamento entre os volumes de oferta e demanda induziu a taxa de vacância a permanecer praticamente inalterada em uma base trimestral e ligeiramente inferior ao término de 2022. Faz-se importante mencionar que a taxa de vacância atual é a mais baixa dos últimos três anos. Conseqüentemente, a média dos preços pedidos de locação aumentou 3,4% numa base trimestral e 9,3% nos últimos doze meses (CBRE, 2023).

Acompanhando esse viés de crescimento na venda pelo e-commerce, os investidores estão alocando recursos no desenvolvimento de novos armazéns logísticos. O Cone está buscando novos clientes e parceiros investidores para acelerar a implantação de novos empreendimentos no sentido de ampliação da Plataforma de Suape e consolidação da plataforma de Aratu.

8. ESG (ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE)

O Cone desenvolveu seu pilar ambiental nos cuidados com o meio ambiente e desenvolvimento regional. No Cone, ações de atenção ao Meio Ambiente já fazem parte da rotina. Em 2023, 360 mil kg de papelão, plástico e madeira destinados a reciclagem, foram produzidos mais de 150 m³ de compostagem para uso como adubo orgânico e mais de 94 milhões de litros de esgoto foram tratados e utilizados para rega de área verde. Anualmente, mais de 94 milhões de litros de esgoto são tratados e utilizados na rega da área verde e limpeza de vias. Por fim, em 2023, a Petlove, membro do Cone e uma das maiores referências no segmento pet no Brasil, conquistou a certificação do Instituto Lixo Zero, pelas boas práticas relacionadas a gerenciamento de resíduos, em suas instalações em nosso condomínio.

Em 2023, demais ações voltadas ao meio ambiente foram continuadas, como a Horta, Área de Preservação Permanente (APP), Coleta Seletiva, Usina de Compostagem, Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) e o Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD).



Manteve-se um projeto de reposição florestal e recuperação de mata ciliar em área de preservação permanente (APP) dos rios Pirapama e Gurjaú, em cumprimento ao estabelecido na LO, emitida pelo órgão licenciador municipal.

Com capacidade de processar 9m³/h, nossa ETE realiza o tratamento do efluente através de uma estação anaeróbica. Após o tratamento, é encaminhado para a estação de reuso ETA onde é processado através do floco de decantação, filtro de carvão

ativado, encerrando com dosagem de cloro. Assim, a água torna-se apta para o reuso em nosso gramado e lavagem de vias.



A nossa usina de compostagem utiliza o método de pilhas/leiras, usando o esterco de gado como catalisador natural na proporção de 3 partes de gramado para 1 esterco. Nossa capacidade de processamento atualmente é de 14m³ de vegetação proveniente unicamente da poda do gramado por ciclo de corte, o que nos resulta ao final de 03 meses cerca de 8m³ de um adubo orgânico rico em matéria orgânica.



O resíduo reciclável é recolhido através da coleta seletiva, que se encontra em vários pontos do condomínio. As coletas são diárias (segunda a sexta), o tratamento é por separação/limpeza/compactação e, então, é coletado por uma prestadora de serviços. Há parceiros através da DP Gestão Ambiental para descaracterização e tratamento de produtos vencidos ou avariados.

O Cone participou de diversos debates que visam encontrar soluções que fomentem o crescimento e desenvolvimento da região, tais como: gargalos de mobilidade, transnordestina e a evolução do complexo portuário de Suape. Neste sentido, uma das maiores vitrines do segmento logístico nacional, o Workshop Logística, Soluções e Tendências foi sediado no Cone, em sua edição especial Nordeste 2023.

O evento reuniu centenas de pessoas e contou com a presença de grandes marcas e apresentação de cases e tendências. Para o Cone foi uma honra sediar esse importante congresso. Os empreendimentos Cone além da geração de empregos (efeito renda) diretos e indiretos nas regiões de atuação produz o efeito de geração de negócios, ou seja, orbitam sobre cada empreendimento instalado vários outros negócios que ou prestam serviços ou se beneficiam com os produtos que saem da plataforma

A empresa busca promover o melhor ambiente tanto para os colaboradores internos como para todos os que cooperam conosco, sejam clientes, fornecedores ou a comunidade onde a empresa está inserida. Desta forma, em 2023 iniciou-se a utilização Plataforma Brain de treinamento e capacitação, fortalecendo o conceito de *lifelong learning* (aprendizado contínuo) para os colaboradores.

Além disso, ocorreu uma série de eventos e treinamentos que visam priorizar a segurança, saúde e bem-estar de todos os parceiros da comunidade onde a empresa está inserida, a saber:

- Treinamentos de primeiros socorros e incêndio semestrais
- Debates sobre sustentabilidade no mês do meio ambiente
- Palestras informativas outubro rosa e novembro azul
- SIPATMA 2023

Adicionalmente, teve-se em 2023 a consolidação da parceria com Ikone Liga Social Global, membro do Cone, em fase final de planejamento da implantação de uma indústria que vai transformar resíduos, especialmente plástico em material de maior valor agregado, reforçando ainda mais a economia circular no ecossistema.



A IKONE é um parceiro que busca destravar o poder das sinergias conectando problemas e soluções através de uma plataforma de inovação aberta de desafios. É uma organização sem fins lucrativos que cria e gerencia uma plataforma multiuso física e online para reunir uma liga social global de empreendedores, empresas e governos a fim de resolver desafios sociais complexos e construir prosperidade.

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.