



CONE S.A.

***DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS***

***EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023***





CONE S.A.

Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes Sobre as Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas

Balancos Patrimoniais Individuais e Consolidados

Demonstrações dos Resultados Individuais e Consolidadas

Demonstrações dos Resultados Abrangentes Individuais e Consolidadas

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido Individuais e Consolidadas

Demonstrações dos Fluxos de Caixa Individuais e Consolidadas – Método Indireto

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas





RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Administradores e Acionistas da
Cone S.A.
Cabo de Santo Agostinho - PE

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **Cone S.A. (“Companhia”)**, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da **Cone S.A.** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, os saldos de propriedades para investimentos mensuradas pelo método de valor justo (Nota Explicativa nº 11) totalizava R\$1.106.625 mil na controladora e R\$1.806.041 mil no consolidado, representando, aproximadamente, 95% do total do ativo consolidado naquela data. A Companhia e suas controladas suportam o valor justo desses ativos por meio de laudos de avaliação elaborados por especialistas e aprovados pela administração. Tais estimativas são preparadas e revisadas internamente de acordo com a estrutura de governança da Companhia, uma vez que envolvem grau de julgamento. Anualmente, a Companhia avalia as premissas e estimativas utilizadas para determinação do valor justo, às quais estão fundamentadas, bem como as taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções dos fluxos de caixa, dentre outros indicadores, considerando que podem ocorrer mudanças nos mercados de atuação, quer sejam econômicas ou regulatórias. Em função das mudanças que podem ocorrer nessas estimativas e que podem impactar de forma relevante o valor justo destes ativos e, conseqüentemente, as demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela Administração e na avaliação das premissas que suportaram a determinação do valor justo das propriedades para investimentos; (b) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação desses documentos, conforme fornecidos pela Administração da Companhia e comparado com informações externas de mercado, quando aplicável; (c) a verificação da exatidão dos cálculos aritméticos das projeções; (d) a determinação do valor justo realizada em exercícios anteriores; (e) a análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; e (f) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a determinação do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitos os critérios e premissas desse valor recuperável adotado pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em seu conjunto.

Ênfase

Transações com partes relacionadas

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 25 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Companhia mantém operações relevantes com partes relacionadas. Os resultados dessas operações poderiam ser diferentes, caso tivessem sido efetuadas com partes não relacionadas. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (Iasb), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio da Companhia e suas controladas para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro (RJ), 31 de março de 2025.



Eliel Torres da Mota
Contador - CRC-PE-025592/O-0

CONE S.A.

Balancos Patrimoniais Individuais e Consolidados Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 (em Milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado			Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023			2024	2023		
Ativo						Passivo					
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	111	106	518	1.146	Empréstimos e financiamentos	14	14.509	10.192	18.928	14.037
Aplicações financeiras	5	7.294	10.594	8.862	14.548	Debêntures	14	434.774	340.565	434.774	340.565
Contas a receber e outros créditos	6	40.427	22.655	33.795	14.471	Fornecedores	15	3.571	4.863	6.289	7.222
Impostos a recuperar	7	3.369	1.965	3.496	1.997	Obrigações sociais		1.093	838	1.096	847
Ativos mantidos para venda	8	2.288	2.288	15.154	15.154	Obrigações tributárias		2.811	2.412	3.419	3.932
Despesas antecipadas		354	436	355	436	Outras contas a pagar	16 e 25	24.016	27.531	24.019	27.536
Total do ativo circulante		53.843	38.044	62.180	47.752	Provisão para perdas em investimentos	10	66.187	22.408	4.973	4.974
Não circulante						Não circulante					
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC	9 e 25	109.169	95.337	420	420	Obrigações sociais		725	425	725	425
Contas a receber e outros créditos	6	2.508	27.881	1.446	24.480	Obrigações tributárias		1.147	217	1.658	550
Investimento em controladas	10	292.031	380.189	-	-	Terrenos a pagar		-	-	56	56
Propriedades para investimento	11	1.106.625	1.466.997	1.806.041	2.330.452	Empréstimos e financiamentos	14	136.501	142.692	158.377	170.385
Imobilizado	12	821	990	8.366	9.284	Debêntures	14	-	45.427	-	45.427
Intangível	13	24.342	24.437	24.744	24.948	Passivos fiscais diferidos	17	251.072	369.619	453.754	628.259
Total do ativo não circulante		1.535.496	1.995.831	1.841.017	2.389.584	Passivos contingentes	26	1.782	1.558	138.356	121.268
						Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC					
						9					
						Outras contas a pagar					
						16 e 25					
						Total do passivo não circulante					
						406.573					
						576.549					
						769.290					
						983.997					
						Patrimônio líquido					
						Capital social					
						18					
						243.673					
						243.673					
						243.673					
						243.673					
						Reserva de capital					
						309.535					
						309.535					
						309.535					
						309.535					
						Ajuste de avaliação patrimonial					
						858.825					
						1.196.271					
						858.825					
						1.196.271					
						Prejuízos acumulados					
						(776.228)					
						(700.962)					
						(776.228)					
						(700.962)					
						Patrimônio líquido atribuído aos controladores					
						635.805					
						1.048.517					
						635.805					
						1.048.517					
						Participação dos acionistas não controladores					
						-					
						-					
						4.604					
						5.709					
						Total do patrimônio líquido					
						635.805					
						1.048.517					
						640.409					
						1.054.226					
						Total do passivo e do patrimônio líquido					
						1.589.339					
						2.033.875					
						1.903.197					
						2.437.336					

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

CONE S.A.

Demonstrações dos Resultados Individuais e Consolidadas Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 (em Milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita Operacional Bruta		24.191	23.931	31.891	30.213
Tributos sobre vendas e outras deduções		(2.291)	(2.287)	(3.414)	(3.238)
Receita operacional líquida	19 e 25	<u>21.900</u>	<u>21.644</u>	<u>28.477</u>	<u>26.975</u>
Custos		(3.811)	(1.689)	(6.887)	(5.167)
Lucro bruto		<u>18.089</u>	<u>19.955</u>	<u>21.590</u>	<u>21.808</u>
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	20	(3.007)	(2.173)	(3.007)	(2.173)
Despesas gerais e administrativas	20	(8.448)	(10.038)	(12.470)	(13.491)
Depreciação / Amortização		(287)	(316)	(1.068)	(1.029)
Despesas tributárias		(1.571)	(1.288)	(2.007)	(1.521)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	21	4.274	(4.589)	1.600	(7.934)
Provisão/Reversão de contingências		(223)	4.066	(17.088)	(12.237)
Ajuste de avaliação patrimonial	11	(346.619)	33.522	(511.198)	49.366
Venda de imóveis		13.462	9.200	13.462	9.200
Custo da venda de imóveis		(12.292)	(5.494)	(12.292)	(5.494)
		<u>(354.710)</u>	<u>22.890</u>	<u>(544.068)</u>	<u>14.687</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos sobre o lucro		<u>(336.622)</u>	<u>42.845</u>	<u>(522.478)</u>	<u>36.495</u>
Resultado financeiro líquido					
Receitas financeiras	22	522	68.392	764	68.534
Despesas financeiras	22	(61.444)	(72.949)	(64.640)	(76.415)
	22	<u>(60.922)</u>	<u>(4.557)</u>	<u>(63.876)</u>	<u>(7.881)</u>
Resultado da equivalência patrimonial	10	(131.937)	(15.432)	1	(10)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(529.481)</u>	<u>22.856</u>	<u>(586.353)</u>	<u>28.604</u>
Imposto de renda e contribuição social - corrente	23	-	-	(190)	(201)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	23	117.851	(11.398)	173.807	(16.785)
Imposto de renda e contribuição social		<u>117.851</u>	<u>(11.398)</u>	<u>173.617</u>	<u>(16.986)</u>
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício		<u>(411.630)</u>	<u>11.458</u>	<u>(412.736)</u>	<u>11.618</u>
Atribuível aos					
Acionistas controladores		-	-	(411.630)	11.458
Acionistas não controladores		-	-	(1.105)	160
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(412.736)</u>	<u>11.618</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

CONE S.A.

Demonstrações dos Resultados Abrangentes Individuais e Consolidadas Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 (em Milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro líquido do exercício	(411.630)	11.458	(412.736)	11.618
Baixa de ajuste de avaliação (venda de imóvel)	(1.779)	(1.586)	(1.779)	(1.586)
Reversão de imposto sobre ajuste avaliação	605	539	605	539
Ajuste de avaliação reflexa	(107.504)	10.356	(107.504)	10.356
Reversão de imposto sobre juros ativados	92	60	92	60
Total de outros resultados abrangentes, líquidos de impostos	<u>(520.216)</u>	<u>20.827</u>	<u>(521.322)</u>	<u>20.987</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

CONE S.A.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido Individuais e Consolidadas Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 (em Milhares de Reais)

	Nota	Capital Social	Reserva de capital	Ajuste de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Total	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos em 1º de janeiro de 2023		243.673	309.535	1.164.838	(680.001)	1.038.045	5.549	1.043.594
Outros resultados abrangentes								
Baixa de ajuste de avaliação patrimonial (venda de imóvel)	11	-	-	(1.586)	-	(1.586)	-	(1.586)
Reversão de Imposto sobre ajuste de avaliação patrimonial		-	-	539	-	539	-	539
Reversão de imposto sobre juros ativados		-	-	-	60	60	-	60
Lucro líquido do exercício		-	-	-	11.458	11.458	160	11.618
Destinação								
Ajuste de avaliação reflexa		-	-	10.356	(10.356)	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	11	-	-	33.522	(33.522)	-	-	-
Impostos diferidos s/ajuste de avaliação patrimonial	23	-	-	(11.398)	11.398	-	-	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2023		<u>243.673</u>	<u>309.535</u>	<u>1.196.271</u>	<u>(700.962)</u>	<u>1.048.517</u>	<u>5.709</u>	<u>1.054.226</u>
Outros resultados abrangentes								
Baixa de ajuste de avaliação patrimonial (venda de imóvel)	11	-	-	(1.779)	-	(1.779)	-	(1.779)
Reversão de Imposto sobre ajuste de avaliação patrimonial		-	-	605	-	605	-	605
Reversão de imposto sobre juros ativados		-	-	-	92	92	-	92
Lucro líquido do exercício		-	-	-	(411.630)	(411.630)	(1.105)	(412.736)
Destinação								
Ajuste de avaliação reflexa		-	-	(107.504)	107.504	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	11	-	-	(346.619)	346.619	-	-	-
Impostos diferidos s/ajuste de avaliação patrimonial	23	-	-	117.851	(117.851)	-	-	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2023		<u>243.673</u>	<u>309.535</u>	<u>858.825</u>	<u>(776.228)</u>	<u>635.805</u>	<u>4.604</u>	<u>640.409</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

CONE S.A.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa Individuais e Consolidadas - Método Indireto

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023

(em Milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	(411.630)	11.458	(412.736)	11.618
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de				
Depreciação e amortização	312	347	1.093	1.060
Juros e encargos sobre empréstimos e financiamentos	59.977	3.472	62.814	6.683
Ajuste de avaliação patrimonial	346.619	(33.522)	511.198	(49.366)
Tributos diferidos passivos sob ajuste de avaliação patrimonial	(117.851)	11.398	(173.807)	16.785
Provisões para Contingências	223	(4.066)	17.088	12.237
Outras provisões	-	2.106	-	2.106
Venda de imóveis	(270)	(3.200)	(270)	(3.200)
Resultado de equivalência patrimonial	131.937	15.432	(1)	10
Total	9.317	3.425	5.379	(2.067)
Redução/(aumento) nos ativos				
Contas a receber e outros créditos	7.871	4.286	3.980	5.812
Impostos a recuperar	(1.404)	507	(1.499)	537
Despesas antecipadas	82	(43)	81	(43)
Ativos mantidos para venda	-	-	-	(10.136)
	6.549	4.750	2.562	(3.830)
Aumento/(redução) nos passivos				
Fornecedores	(1.292)	(1.464)	(933)	(949)
Obrigações tributárias	1.329	1.459	595	1.649
Obrigações sociais	555	198	549	198
Outras contas a pagar	(4.779)	(989)	(4.782)	(990)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de operacionais	11.679	7.379	3.370	(5.989)
Atividades de investimentos				
Aplicações financeiras	3.300	22.080	5.686	21.902
Adições as propriedades para investimentos	11.974	1.404	11.435	927
Adições ao imobilizado	(48)	(12)	29	10.441
Adições ao intangível	-	(1)	-	(297)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimentos	15.226	23.471	17.150	32.973
Adiantamento p/ futuro aumento de capital	(13.832)	(9.528)	2	2
Amortização do empréstimo	(9.994)	(13.302)	(13.148)	(15.195)
Pagamento de juros	(3.074)	(7.927)	(8.002)	(10.815)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamentos	(26.900)	(30.757)	(21.148)	(26.008)
Aumento (Redução) no caixa e equivalentes de caixa	5	93	(628)	976
Varição no saldo de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	106	13	1.146	170
No fim do exercício	111	106	518	1.146
Aumento (Redução) no caixa e equivalentes de caixa	5	93	(628)	976

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

A **Cone S.A. (“Companhia”)** é uma Sociedade por ações de capital fechado, domiciliada 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.

Fundada em 2010, a **Cone S.A.** tem por objeto a aquisição, o desenvolvimento e a gestão intensiva de bens imóveis industriais e infraestrutura sinérgica ferroviária e portuária.

A **Cone S.A.** possui um portfólio de ativos de alta qualidade, construídos de acordo com os mais altos padrões internacionais e fornece soluções embarcadas em infraestruturas de alto padrão e com extrema eficiência para atividades como logística, armazenamento de mercadorias, indústria de transformação e indústria leve.

A Companhia reúne mais de 100 membros participantes em sua plataforma, sendo líder de mercado e ajuda desenvolver valor agregado com inovação consistente, acelerando o desenvolvimento de toda a região. Além do seu projeto priorizar a integração dos modais de transporte rodoviário, aquaviário, aeroviário e ferroviário, o Cone Suape favorece tanto o trânsito nacional como internacional.

A **Cone S.A.** e suas subsidiárias possuem mais de 17 milhões de m² de área bruta para futuro desenvolvimento e mais de 600 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., por meio de plataformas multiempreendimentos, visam 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, em Pernambuco, e do Complexo Portuário de Aratu, na Bahia.

CONE S.A.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 (em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)

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

Plataforma	Finalidade	Área de Terreno 2024 (*) (x1.000 m²)	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

(*) Conforme laudo de avaliação patrimonial emitido pela Colliers Technical Services Ltda.

A Cone S.A. continua em pleno desenvolvimento, apesar de um cenário macroeconômico desafiador, principalmente para o setor de atuação da Companhia, contudo, houve o aumento de, aproximadamente, 4% do preço médio do aluguel frente a 2023, o que reforça a trajetória de valorização dos aluguéis em nível nacional.

CONE S.A.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 (em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)

A **Cone S.A.** teve, ao longo de 2024, mais de 10 novas empresas conectadas às suas plataformas. Vale ressaltar, também, que foram realizadas as seguintes melhorias operacionais na infraestrutura das plataformas implantadas ao longo do referido exercício:

- Revitalização da sinalização horizontal nos Condomínios Multimodal 1 e Plug & Play 2;
- Execução de mais de 30 mil m² de piso no Multimodal para melhora no tráfego de veículos leves/pesados, visando redução nos custos com manutenção e reparo;
- Implantação de novos pontos para circulação de pedestres por meio das bicicletas compartilhadas dentro do Condomínio Multimodal 1 (BiciCone);

Na **Cone S.A.**, ações de atenção ao Meio Ambiente já fazem parte da rotina, tais como:

- Desenvolvimento do mobiliário urbano a partir da gestão de resíduos destinados à reciclagem;
- Implantação de infraestrutura para recarga de veículos elétricos através de implantação de pontos de energia estratégico dentro da plataforma;
- Coleta seletiva de resíduos recicláveis com volumes que chegam a 300 toneladas por ano de plástico, papelão e madeira, sendo todos destinados a reciclagem;
- Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) e Estação de Tratamento de Água (ETA), por meio das quais a água tratada é reutilizada para irrigação das áreas verdes.

Adicionalmente, ações voltadas para o meio social vem se praticando junto a atores globais inovadores, investidores, empresas e a prefeitura local, visando combater a pobreza, criando oportunidades e impactando as comunidades no entorno da **Cone S.A.** Neste sentido, a Companhia participou para o desenvolvimento do programa de aceleração dos ODS 2030 do Cabo de Santo Agostinho, uma visão transformadora servindo de guia para o desenvolvimento sustentável deste Município.

CONE S.A.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 (em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)

2. Entidades controladas

Controle direto	País	Participação Acionária	
		2024	2023
Cone Concierge S.A.	Brasil	100%	100%
Cone Suape Expansão S.A.	Brasil	100%	100%
Cone Log S.A.	Brasil	100%	100%
Cone Recursos Naturais S.A.	Brasil	100%	100%
ZPE Administradora S.A.	Brasil	100%	100%
Cone Aratu S.A.	Brasil	100%	100%
Outras controladas	Brasil	Diversas	Diversas

Controle indireto	Controladora direta	País	Participação acionária	
			2024	2023
GL Suape Empreendimentos Ltda.	Cone Suape Expansão S.A.	Brasil	50%	50%
Conemar S.A.	Cone Log S.A.	Brasil	40%	40%
Cone Aratu Fase 1A S.A.	Cone Aratu S.A.	Brasil	83%	83%
Outras coligadas	Diversas	Brasil	Diversas	Diversas

3. Apresentação das demonstrações contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão definidas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

3.1. Declaração de conformidade (com relação às normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC)

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela Diretoria em 31 de março de 2025. Após a sua emissão, somente os sócios têm o poder de alterar as demonstrações contábeis.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

3.2. Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis da Companhia são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua (“moeda funcional”).

Estas demonstrações contábeis estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

3.3. Moeda estrangeira

Transações em moeda estrangeira são convertidas para as respectivas moedas funcionais das entidades do Grupo pelas taxas de câmbio nas datas das transações.

3.4. Base de mensuração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto para as propriedades para investimentos e determinados ativos financeiros, que foram mensurados ao valor justo.

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia e de suas controladas no processo de aplicação de suas políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as Demonstrações Contábeis, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 3.5.

3.5. Estimativas e julgamentos contábeis

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Com base em premissas, a Companhia suas controladas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir:

- Valor justo das propriedades para investimentos;
- Provisão para contingências.

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

a. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota Explicativa nº 11 - Propriedades para investimento:** premissas utilizadas; e
- **Nota Explicativa nº 26 – Passivos contingentes:** dificuldade em prever com precisão o desfecho de eventos futuros que podem impactar as obrigações da Companhia.

As propriedades para investimento são reconhecidas pelo valor justo. As avaliações foram feitas por especialistas externos utilizando o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com a utilização da estatística descritiva, para os imóveis em construção; e, para os imóveis com construção concluída, foi utilizado o método do fluxo de caixa descontado.

A avaliação das propriedades para investimento leva em consideração os seguintes tópicos que fazem parte da Nota Explicativa nº 11:

- Reconciliação do valor contábil;
- Mensuração do valor justo;
- As avaliações foram suportadas pelos laudos da Empresa Colliers Technical Services Ltda.;
- Estratégia de gerenciamento de risco relacionada às atividades.

(i) Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis do Grupo requer a mensuração dos valores justos para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

O Grupo estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração dos valores justos.

Isso inclui uma equipe de avaliação (própria da Companhia ou com contratação de avaliadores independentes) que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo e reportes diretamente à alta Administração.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se a informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar os valores justos, então a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem aos requisitos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, o Grupo usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados para imóveis idênticos;
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou o passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

O Grupo reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações contábeis em que ocorreram as mudanças.

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa nº 11 - Propriedades para investimento;**
- **Nota explicativa nº 17 – Passivos fiscais diferidos:** Reconhecimento de ativos fiscais diferidos e disponibilidade de lucro tributável futuro contra o qual prejuízos fiscais possam ser utilizados; e
- **Nota explicativa nº 24 - Instrumentos financeiros.**

4. Principais políticas contábeis adotadas

As principais políticas contábeis que foram adotadas na elaboração das referidas demonstrações contábeis estão descritas a seguir:

4.1. Base de consolidação

a. Controladas

O Grupo controla uma entidade quando está exposto a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindo de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações contábeis de controladas são incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixar de existir.

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

Nas demonstrações contábeis individuais da controladora, informações financeiras de controladas e controladas em conjunto, assim como as coligadas, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

b. Perda de controle

Quando da perda de controle, o Grupo desreconhece os ativos e os passivos da controlada, qualquer participação de não controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga subsidiária, então essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

c. Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo são eliminados na preparação das demonstrações contábeis consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com companhias investidas registrados por equivalência patrimonial são eliminados juntamente com o respectivo investimento, na proporção da participação da Companhia nas sociedades investidas. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

d. Participação de acionistas não controladores

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não controladores na adquirida pela participação proporcional no patrimônio líquido na data de aquisição.

Mudanças na participação do Grupo em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

e. Investimentos em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos do Grupo em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*).

As coligadas são aquelas entidades nas quais o Grupo, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. Uma entidade controlada em conjunto consiste em um acordo contratual através do qual o Grupo possui controle compartilhado e tem direito aos ativos líquidos do acordo contratual, e não direito aos ativos e aos passivos específicos resultantes do acordo.

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

Os investimentos em coligadas e entidades controladas em conjunto são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações contábeis consolidadas incluem a participação do Grupo no lucro ou no prejuízo do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou o controle conjunto deixa de existir.

4.2. Ativos financeiros

Reconhecimento e mensuração inicial

As contas a receber de clientes são reconhecidas inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Empresa se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR (valor juros por meio do resultado), os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

Classificação e mensuração subsequente

Um ativo financeiro poderá ser classificado como: mensurado ao custo amortizado; ao VJORA - instrumento de dívida; ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) -instrumento patrimonial; ou ao VJR.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Empresa mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio

A Empresa realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

- As políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas. Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;
- Como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração da Empresa;
- Os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;
- Como os gerentes do negócio são remunerados - por exemplo, se a remuneração é baseada no valor justo dos ativos geridos ou nos fluxos de caixa contratuais obtidos; e
- A frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

As transferências de ativos financeiros para terceiros em transações que não se qualificam para o desreconhecimento não são consideradas vendas, de maneira consistente com o reconhecimento contínuo dos ativos da Empresa.

Ativos financeiros – avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o ‘principal’ é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Empresa considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição. Ao fazer essa avaliação, a Empresa considera:

- Eventos contingentes que modifiquem o valor ou o a época dos fluxos de caixa;

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

- Termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;
- O pré-pagamento e a prorrogação do prazo; e
- Os termos que limitam o acesso da Empresa a fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros – Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Ativos financeiros a VJR Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros a custo amortizado Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

4.3. Passivos financeiros

Classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Empresa desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Empresa transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Empresa nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

Passivos financeiros

A Empresa desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Empresa também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

4.4. Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros podem ser reportados pelo seu valor líquido no balanço patrimonial unicamente quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há uma intenção de liquidá-los numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. As demonstrações contábeis apresentadas não contêm nenhuma compensação de instrumentos financeiros.

4.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa, depósitos em contas correntes e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data de contratação, os quais são sujeitos a um risco insignificante de alteração e são utilizados na gestão das obrigações de curto prazo.

4.6. Aplicações financeiras (Ativos mantidos para venda)

Ativos não circulantes, isoladamente ou em grupos de ativos e passivos mantidos para venda ou distribuição, são classificados nessa categoria quando há alta probabilidade de que sua recuperação ocorra, predominantemente, por meio de venda em vez do uso contínuo.

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

Os ativos, ou o grupo de ativos, mantidos para venda, são geralmente mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo, menos as despesas de venda. As perdas por redução ao valor recuperável apurados na classificação inicial como mantidas para venda ou para distribuição e os ganhos e as perdas subsequentes sobre mensuração são reconhecidos no resultado.

4.7. Contas a receber e outros créditos

As contas a receber de clientes e os outros créditos representam os valores a receber pelos serviços prestados pela Companhia e suas controladas, além de outros valores a receber decorrentes de desapropriações de parte dos terrenos de propriedade da Companhia. As contas a receber são reconhecidas ao valor justo e, subsequentemente, mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos.

A Companhia e suas controladas aplicam a abordagem simplificada do Pronunciamento Técnico CPC 48 – Instrumentos Financeiros para mensurar as perdas de crédito esperadas, utilizando uma matriz de provisão baseada nas perdas esperadas para todo o saldo das contas a receber e outros créditos, quando aplicáveis.

4.8. Propriedades para investimento

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e, subsequentemente, ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados, assim como os resultados negativos da crise pela qual o país passou, afetando negativamente o resultado da Companhia e formou a base dos prejuízos acumulados.

4.9. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo de aquisição ou construção, deduzido da depreciação calculada pelo método linear.

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, menos seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens.

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

As vidas úteis estimadas dos itens significativos do ativo imobilizado para o exercício corrente e os exercícios comparativos são as seguintes:

	<u>Vida útil</u>
Edificações	25 anos
Veículos	5 anos
Equipamentos de TI	5 anos
Instalações	10 anos
Máquinas e equipamentos	10 anos
Móveis e utensílios	10 anos

4.10. Intangível

São avaliados ao custo de aquisição, deduzidos da amortização acumulada e das perdas por dedução do valor recuperável, quando aplicável.

Os ativos intangíveis da Companhia e de suas controladas compreendem, basicamente, ativos com vida útil definida - *softwares*, que são amortizados por um prazo de cinco anos, com base no tempo de vida útil estimado e que reflete o benefício econômico do ativo intangível, cuja amortização é registrada na demonstração do resultado dos exercícios, na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”, e por ativos compreendidos por Direito de Uso de Exploração de Jazidas de Minérios de Brita, cuja exaustão é calculada com base no volume de produção e a sua relação com a possança conhecida da mina, a partir de Estudos Técnicos de Engenharia de Minas.

4.11. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

4.12. Provisões para riscos ambientais, tributários, cíveis e trabalhistas

Reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são quantificadas ao valor presente do desembolso esperado para liquidar a obrigação, sendo utilizada a taxa adequada de desconto de acordo com os riscos relacionados ao passivo.

São atualizadas até as datas dos balanços pelo montante estimado das perdas prováveis, observadas suas naturezas e apoiadas na opinião dos assessores legais da Companhia. Os fundamentos e a natureza das provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão descritos na Nota Explicativa nº 26.

4.13. Benefícios de curto prazo a empregados

Obrigações oriundas de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal, conforme o serviço correspondente seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante que se espera que será pago se o Grupo tem uma obrigação legal ou construtiva presente de pagar esse montante, em função de serviço passado prestado pelo empregado e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

4.14. Adiantamento para futuro aumento de capital -AFAC

Um adiantamento para futuro aumento de capital (“AFAC”) será classificado como instrumento patrimonial se atender as seguintes condições: (i) sua conversão seja irrevogável e irretroatável; (ii) o adiantamento esteja em moeda funcional da entidade, não prevendo indexação; (iii) a quantidade de ações no qual o adiantamento será convertido seja pré-estabelecida. Caso estas condições não sejam atendidas no momento inicial, o AFAC será classificado como instrumento de dívida, sendo tratado como passivo não corrente.

4.15. Direito de lavra

Tem-se por direito de lavra o direito real de utilização/manejo de recursos minerais encontrados na superfície ou no interior da terra, com a finalidade de aproveitamento. A exaustão iniciou-se em 2019, quando da entrada em operação da exploração da jazida e será calculada pelo método das unidades produzidas (extraídas) na relação Produção/Reserva Total da Jazida. (Vide Nota Explicativa nº 13).

4.16. Demais passivos circulantes e não circulante

São apresentados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos até a data do balanço.

4.17. Capital social

(i) Ações ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquidos de quaisquer efeitos tributários.

(ii) Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas controladores e não controladores da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias.

4.18. Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e a Contribuição Social são calculados com base no lucro real, à alíquota de 15% sobre o lucro tributável (mais adicional aplicável de 10%) e 9%, respectivamente, sobre o lucro contábil, ajustado pelas inclusões e pelas exclusões admitidas nas suas respectivas bases de cálculo.

As investidas Cone Concierge S.A., Cone Log e Conemar S.A. apuram o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real anual, com base na alíquota de 15% (mais adicional aplicável de 10%) e contribuição social de 9%. As investidas, ZPE Administradora S.A., Cone ZPA Ltda., Cone Aratu S.A., Cone Recursos Naturais S.A., Cone Suape Expansão S.A., Tecone Terminais Combustíveis Nordeste S.A. e BRE Suape Empreendimentos Logísticos S.A. optaram pelo lucro presumido, porém, encontram-se em fase pré-operacional.

4.19. Determinação do valor justo

Diversas políticas e divulgações contábeis da Companhia exigem a determinação do valor justo, tanto para os ativos e os passivos financeiros como para os não financeiros. Os valores justos têm sido apurados para propósitos de mensuração e/ou divulgação baseados nos métodos abaixo. Quando aplicável, as informações adicionais sobre as premissas utilizadas na apuração dos valores justos são divulgadas nas notas específicas àquele ativo ou passivo.

(i) Determinação do valor justo de propriedade para investimento

Uma Empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia periodicamente. Os valores justos para os imóveis em construção são mensurados com base nos valores de mercado e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada, na data da avaliação, entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Para os imóveis com a construção concluída são mensurados com base no método de renda, por meio do qual o valor do imóvel é obtido a partir da aplicação do fluxo de caixa descontado.

(ii) Critérios de avaliação das propriedades para investimento

A metodologia adotada na determinação do valor consistiu, majoritariamente, no “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” para os imóveis em construção, e pelo método de renda, para os imóveis concluídos, por meio do qual o valor do imóvel é obtido a partir do fluxo de caixa descontado.

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

O valor do imóvel obtido por meio do método evolutivo é resultado da comparação de imóveis próximos e similares aos imóveis avaliados do Grupo, da natureza do bem avaliado e da análise das características físicas da propriedade. Com base nas informações dos elementos comparativos e nas informações colhidas no mercado, a Empresa avaliadora procede ao tratamento científico (também denominado Inferência Estatística) e obtém os resultados que expressam a definição do valor de mercado para venda do imóvel em referência.

O valor do imóvel obtido por meios do método de renda com a aplicação do fluxo de caixa descontado utiliza como premissa o horizonte de dez anos, considerando um único contrato, e ao final dos dez anos é simulada a venda da propriedade.

Para a consecução do objetivo, observou-se o que preceitua a NBR 14.653-1/2001, a NBR 14.653-4/2002 e a NBR 14.653-2/2011, quando aplicáveis, além dos normativos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Estas normas contêm diversos procedimentos avaliatórios, cada qual com o objetivo de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou mesmo para determinar indicadores de viabilidade.

4.20. Reconhecimento da receita

(i) Receita de aluguel de propriedades para investimento

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear, durante o prazo do arrendamento.

(ii) Receita de prestação de serviços

O Pronunciamento Técnico CPC 47 - Receita de Contratos de Clientes estabelece um modelo que evidencia se os critérios para a contabilização foram satisfeitos observando as seguintes etapas: (i) A identificação do contrato com o cliente; (ii) A identificação das obrigações de desempenho; (iii) A determinação do preço da transação; (iv) A alocação do preço da transação; e (v) O reconhecimento da receita mediante o atendimento da obrigação de desempenho.

Considerando esses aspectos, as receitas são registradas pelo valor que reflete a expectativa da Companhia de receber pela contrapartida dos serviços oferecidos aos clientes. A receita bruta é apresentada deduzindo os tributos, abatimentos e descontos.

Como algumas datas de corte para faturamento ocorrem em datas intermediárias dentro dos meses do ano, ao final de cada mês existem receitas já auferidas pela Companhia, mas não efetivamente faturadas a seus clientes.

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

Os resultados das operações, da Companhia é apurado em conformidade com o regime contábil de competência. Todos os serviços são reconhecidos à medida que, seja satisfeita a obrigação de desempenho ao transferir o bem ou o serviço prometido ao cliente. É reconhecida ainda a receita a faturar, tendo em vista o período de competência dos serviços prestados.

(iii) Receita financeira

A receita de ativo financeiro de juros é reconhecida quando for provável que os benefícios econômicos futuros deverão fluir para o Grupo e o valor da receita possa ser mensurado com confiabilidade. A receita de juros é reconhecida pelo método linear, com base no tempo e na taxa de juros efetiva sobre o montante do principal em aberto, sendo a taxa de juros efetiva aquela que desconta exatamente os recebimentos de caixa futuros estimados durante a vida estimada do ativo financeiro, em relação ao valor contábil líquido inicial desse ativo.

5. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa	5	3	270	126
Bancos conta movimento	106	103	248	1.020
	111	106	518	1.146
Aplicações financeiras (*)	7.294	10.594	8.862	14.548
Total	7.405	10.700	9.380	15.694

(*) Composto principalmente por aplicações em renda fixa (CDB) e fundos de investimento.

CONE S.A.**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)****6. Contas a receber e outros créditos**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Contas a receber de clientes	33.994	35.625	28.432	28.499
Outros créditos	3.103	4.852	2.041	1.451
Outras contas a receber (a)	20.642	22.849	20.642	22.849
(-) Provisão para devedores duvidosos	(14.804)	(12.790)	(15.874)	(13.848)
	42.935	50.536	35.241	38.951
Circulante	40.427	22.655	33.795	14.471
Não circulante	2.508	27.881	1.446	24.480

- Deste montante, em 2024 e em 2023, R\$19.230 refere-se a valor a receber relativo a indenização proveniente de desapropriação de partes das Glebas: 5-B e 5-C do Sítio Caiana, 5-C, 5-E, 5-F e 7-C do Engenho Cedro, ambas localizadas no Município do Cabo de Santo Agostinho (PE), oriunda de ação movida pelo Estado de Pernambuco contra a **Cone S.A.**, que é a proprietária dos referidos ativos.

Composição do saldo por idade de vencimento (contas a receber de clientes):

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
A vencer	5.932	8.352	6.431	8.778
Até 30 dias	617	448	590	371
Até 60 dias	419	365	373	260
Até 90 dias	130	229	60	118
Até 180 dias	2.264	710	2.053	351
Maior que 180 dias	24.632	25.521	18.925	18.621
	33.994	35.625	28.432	28.499

A exposição do Grupo a riscos de crédito e risco de mercado e perdas por redução no valor recuperável relacionadas ao contas a receber está divulgada na Nota Explicativa nº 24.

CONE S.A.**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)****7. Impostos a recuperar**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
IRRF a compensar	123	14	123	14
INSS a compensar	13	13	13	13
CSLL a compensar	-	-	25	4
IRPJ a compensar	415	-	498	5
ISS a compensar	1	1	9	9
COFINS crédito fiscal (a)	1.513	-	1.513	-
PIS a compensar crédito fiscal (a)	434	234	434	234
IRRF sobre aplicações financeiras	870	1.700	881	1.715
IPTU a recuperar	-	3	-	3
	<u>3.369</u>	<u>1.965</u>	<u>3.496</u>	<u>1.997</u>

(a) Referem-se a créditos sobre a construção/benfeitorias dos galpões concluídas até 2022, conforme menciona o Artigo 173, inciso II, da Instrução Normativa nº 1911, emitida pela Receita Federal do Brasil (RFB).

8. Ativos mantidos para venda

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Terrenos PE 009 e via pública (a)	294	294	294	294
Desapropriação - Fazenda Mª Lúcia (b)	-	-	166	166
Terrenos para via pública e desapropriações (c)	1.551	1.551	1.551	1.551
Terreno Guerra Remanescente BR 101 (d)	-	-	933	933
Terreno Velho Gleba 2A (e)	-	-	325	325
Vias de Servidão Megaípe Cima 1A e 1B (f)	443	443	443	443
Terreno Guerra Área C2 desapropriação(g)	-	-	423	423
Fazenda Vila Maria Lúcia - Galpão 09 (h)	-	-	11.019	11.019
	<u>2.288</u>	<u>2.288</u>	<u>15.154</u>	<u>15.154</u>

- (a) Faixa de terreno A, Matrícula nº 10.233, no valor total de R\$294;
(b) Fazenda Vila Maria Lúcia, Áreas de desapropriação 01 (pedágio) e 02 (faixa de Domínio BR 324), Matrículas nºs 4.524 e 4.525, respectivamente, pertencentes a investida direta Cone Aratu S.A., no valor total de R\$166;
(c) Remanescente via pública do Megaípe de Baixo, Matrícula nº 64.030, no valor de R\$1.551;
(d) Terreno Guerra - Gleba Remanescente BR 101 - Matrícula nº 1.045, da investida indireta GL Suape Empreendimentos Ltda., no valor de R\$933;

CONE S.A.**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

- (e) Terreno Velho-Gleba 2ª – Matrícula nº 13.192, da investida indireta GL Suape Empreendimentos Ltda., no valor de R\$325;
- (f) Terrenos Vias de Servidão - Megaípe de Cima 1A e 1B - Matrículas nºs 61.788 e 61.789, no valor total de R\$443;
- (g) Terreno Guerra - Área C2 - parte da Matrícula nº 12.999, da investida indireta GL Suape Empreendimentos Ltda., desapropriação Hospital Dom Hélder, no valor de R\$423; e
- (h) Galpão 09 - Fazenda Vila Maria Lúcia, Matrículas nºs 5.300 a 5.311, no valor total de R\$11.019.

9. Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital				
- AFAC (ativo não circulante)				
Cone Suape Expansão S.A.	1.172	666	-	-
Cone Concierge S.A.	3.066	2.993	-	-
Cone Log S.A.	6.558	6.558	-	-
Cone Aratu S.A.	92.263	79.015	-	-
ZPE Administradora S.A.	143	142	-	-
Cone Recursos Naturais S.A.	5.817	5.816	-	-
BRE Suape S.A.	5	3	-	-
Conemar	-	-	420	420
Outros	145	144	-	-
	<u>109.169</u>	<u>95.337</u>	<u>420</u>	<u>420</u>
Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital				
- AFAC (passivo não circulante)				
GL Suape	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.018</u>	<u>1.016</u>

CONE S.A.

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

10. Investimentos em controladas / Provisões para perdas em investimentos

Abaixo estão apresentados os investimentos da Companhia:

	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Total ativos	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Total passivos	Ativo líquido total	Provisão para perda de Investimento	Participação dos não controladores nos ativos líquidos	Participação do grupo nos ativos líquidos	Receita	Lucro ou prejuízo	Participação do grupo nos lucros/prejuízos
2024													
Cone Concierge S.A.	219	-	219	16	4.187	4.203	-	(3.984)	-	100%	934	(717)	(717)
Cone Suape Expansão S.A.	-	425.987	425.987	240	135.358	135.598	290.389	-	-	100%	-	(56.910)	(56.910)
Cone Log S.A.	2.845	896	3.741	15.117	7.014	22.131	-	(18.390)	-	100%	8.245	534	534
ZPE Administradora S.A.	-	-	-	-	143	143	-	(143)	-	100%	-	(1)	(1)
Cone Aratu S.A.	197	277.312	277.509	5.224	315.878	321.102	-	(43.593)	0,0001%	99,9999%	75	(74.191)	(74.191)
Cone Recursos Naturais S.A.	-	7.494	7.494	36	5.817	5.853	1.641	-	-	100%	-	(650)	(650)
Tecone Terminais Combustíveis	-	-	-	-	-	-	1	-	1%	99%	-	-	-
BRE Suape Emp. Logísticos S.A.	-	-	-	-	4	4	-	(4)	1%	99%	-	(1)	(1)
Cone ZPA Ltda	-	-	-	-	145	145	-	(73)	50%	50%	-	(1)	(1)
	3.261	711.689	714.950	20.633	468.546	489.179	292.031	(66.187)			9.254	(131.937)	(131.937)
2023													
Cone Concierge S.A.	3.243	-	3.243	52	6.458	6.510	-	(3.267)	-	100%	1.049	39	39
Cone Suape Expansão S.A.	-	511.829	511.829	477	164.053	164.530	347.299	-	-	100%	-	6.417	6.417
Cone Log S.A.	2.487	1.018	3.505	15.616	6.812	22.428	-	(18.923)	-	100%	6.712	(409)	(409)
ZPE Administradora S.A.	-	-	-	-	142	142	-	(142)	-	100%	-	(26)	(26)
Cone Aratu S.A.	212	351.019	351.231	5.641	314.992	320.633	30.598	-	0,0001%	99,9999%	79	(20.791)	(20.789)
Cone Recursos Naturais S.A.	-	8.230	8.230	123	5.815	5.938	2.292	-	-	100%	-	(660)	(660)
BRE Suape Emp. Logísticos S.A.	-	-	-	-	3	3	-	(3)	1%	99%	-	-	-
Cone ZPA Ltda	-	-	-	-	144	144	-	(73)	50%	50%	-	(7)	(5)
	5.942	872.096	878.038	21.909	498.419	520.328	380.189	(22.408)			7.840	(15.437)	(15.432)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)

11. Propriedades para investimento

a) Conciliação do valor contábil

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Terrenos - valor de custo por subscrição	45.032	45.032	81.748	81.748
Adições ao valor de custo	48.412	48.615	48.212	48.415
Propriedade para investimento em construção	84.098	85.228	150.874	151.463
Propriedade para investimento construída	198.050	208.437	198.050	208.437
Sinal pelo pagamento para compra com entrega futura	-	9	-	9
Custo financeiros dos projetos em construção	19.065	19.337	19.065	19.337
(-) Crédito de PIS - depreciação (edificação)	(2.259)	(2.385)	(2.259)	(2.384)
(-) Crédito de COFINS - depreciação (edificação)	(10.383)	(10.963)	(10.383)	(10.963)
(-) Crédito de PIS - depreciação (Energia/Aluguel)	(410)	(410)	(410)	(410)
(-) Crédito de COFINS - depreciação (Energia/aluguel)	(1.895)	(1.895)	(1.895)	(1.895)
(-) Crédito de PIS - Custo de construção	(121)	-	(121)	-
(-) Crédito de COFINS - Custo de construção	(558)	-	(558)	-
Ajuste de avaliação ao valor justo (*)	727.594	1.075.992	1.323.718	1.836.695
	<u>1.106.625</u>	<u>1.466.997</u>	<u>1.806.041</u>	<u>2.330.452</u>

(*) Movimentação do ajuste de avaliação ao valor justo

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo em 1º de janeiro	1.075.992	1.044.056	1.836.695	1.788.915
Adições/baixas ao resultado	(346.619)	33.522	(511.198)	49.366
Baixa AVJ (venda de imóvel)	(1.779)	(1.586)	(1.779)	(1.586)
Saldo em 31 de dezembro	<u>727.594</u>	<u>1.075.992</u>	<u>1.323.718</u>	<u>1.836.695</u>

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)

Variação propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo em 1º de janeiro	1.466.997	1.436.466	2.330.452	2.283.599
Ajuste de avaliação	(346.619)	33.522	(511.198)	49.366
Construções / aquisições	1.123	4.087	1.663	4.565
Crédito PIS/COFINS	(679)	-	(679)	-
Baixa por venda	(14.197)	(7.078)	(14.197)	(7.078)
Saldo em 31 de dezembro	<u>1.106.625</u>	<u>1.466.997</u>	<u>1.806.041</u>	<u>2.330.452</u>

Ajuste de avaliação

As propriedades para investimento são reconhecidas pelo valor justo. As avaliações foram feitas por especialistas externos utilizando modelo próprio por meio do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com a utilização da estatística descritiva, para os imóveis em construção; e, para os imóveis com construção concluída, foi utilizado o método do fluxo de caixa descontado.

No caso das propriedades para investimento com construções concluídas, o valor do imóvel foi obtido por meio do método de renda, com a aplicação do fluxo de caixa descontado, utilizando como premissa o horizonte de 10 anos, tomando por base um único contrato e, ao final dos dez anos, é simulada a venda da propriedade. Foi adotada uma taxa de desconto real de 9,25% a.a. para os Galpões e 9,50% para os demais bens, que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco de mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* da Colliers Technical Services Ltda. resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

No exercício de 2024, após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento mensuradas a valor justo foram avaliadas novamente e seus efeitos registrados no resultado do exercício, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 28 – Propriedade para Investimento e da Interpretação Técnica ICPC 10 – Interpretação sobre a Aplicação Inicial ao Ativo Imobilizado e à Propriedade para Investimento.

b) Mensuração dos valores justos

(i) Hierarquia do valor justo

O valor justo das propriedades para investimento foi determinado por avaliadores imobiliários externos independentes, com qualificação profissional adequada e reconhecida, e experiência recente na localidade e na categoria da propriedade que está sendo avaliada. Os avaliadores independentes fornecem o valor justo da carteira das propriedades para investimento do Grupo, anualmente.

Em 2024, a mensuração dos valores justos das terras e galpões é de R\$1.106.625 (R\$1.466.997 em 2023), e as informações (*inputs*) foram classificadas como Nível 3 com base nas técnicas de avaliação utilizadas.

(ii) Técnica de avaliação e *inputs* não observáveis

As avaliações foram suportadas pelos laudos da Empresa Colliers Technical Services Ltda.

A metodologia adotada pela Empresa Colliers Technical Services Ltda. para avaliação dessas propriedades para investimento a valor justo é a preceituada pela NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissional estabelecidos no *Red Book*, em sua edição 2022, editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS"), e nas normas do International Valuation Standards Council ("IVSC"), nos seus pronunciamentos *101 – Scope of Work*, *102 - Implementation* e *103 - Reporting*.

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

O quadro a seguir demonstra o método de avaliação utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, bem como os *inputs* não observáveis significativos utilizados:

Técnica de Avaliação	Inputs significativos não observáveis	Relacionamento entre inputs significativos não observáveis e mensuração do valor justo
<p>A técnica de avaliação utilizada foi a do método comparativo direto de dados de mercado, que utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Crescimento esperado dos preços de mercado dos aluguéis/arrendamentos e do metro quadrado (m²); - Períodos vagos; - Períodos sem recebimento de aluguéis/arrendamentos; - Taxas de desconto ajustadas ao risco; - Condições do solo: Não foi recebido informações relativas ao solo. Entretanto, assumiu-se que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. 	<p>O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se:</p> <ul style="list-style-type: none"> - O crescimento esperado dos preços dos aluguéis no mercado forem superiores (inferiores); - Características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial valorizarem (desvalorizarem); - Alteração das condições físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia etc.; - Variação de preço unitário em função da área; - A variação da topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado; - O aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos; - A taxa de ocupação for maior (menor).

Em 2024, a administração da Companhia realizou a mudança da empresa avaliadora Cushman & Wakefield pela Colliers International, sem quaisquer alterações nas metodologias habitualmente utilizadas. Ambas as empresas são de renome internacional e com ampla expertise no mercado de ativos imobiliários.

O resultado das demonstrações contábeis de 2024 foi impactado negativamente pela variação patrimonial dos ativos, especificamente na rubrica Propriedade para Investimento no Balanço Patrimonial e no Ajuste de Avaliação Patrimonial (AVJ) nas demonstrações dos Resultados, refletindo uma variação negativa de, aproximadamente, R\$ 511 milhões.

Esta alteração, num contexto macroeconômico de elevação da projeção de juros e volatilidade nos setores logísticos e industriais, impactou diretamente a avaliação patrimonial de 2024, apresentando variações significativas.

CONE S.A.**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

12. Imobilizado**Controladora**

	<u>Máquinas e equipamentos</u>	<u>Móveis e utensílios</u>	<u>Veículos</u>	<u>Equipamentos de TI</u>	<u>Instalações</u>	<u>Total</u>
Custo						
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.669	1.019	1	800	10	3.499
Adições	-	27	-	21	-	48
Baixas	-	-	(1)	-	-	(1)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>1.669</u>	<u>1.046</u>	<u>-</u>	<u>821</u>	<u>10</u>	<u>3.546</u>
Depreciação acumulada						
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(1.143)	(594)	(1)	(769)	(2)	(2.509)
Adições	(137)	(65)	-	(14)	-	(217)
Baixas	-	-	1	-	(1)	1
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>(1.280)</u>	<u>(659)</u>	<u>-</u>	<u>(783)</u>	<u>(3)</u>	<u>(2.725)</u>
Saldo líquido contábil						
Em 31 de dezembro de 2023	<u>526</u>	<u>425</u>	<u>-</u>	<u>31</u>	<u>8</u>	<u>990</u>
Em 31 de dezembro de 2024	<u>389</u>	<u>387</u>	<u>-</u>	<u>38</u>	<u>7</u>	<u>821</u>

CONE S.A.**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)****Consolidado**

	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de TI	Instalações	Edificações	Benfeitorias em imóveis de terceiros em andamento	Total
Custo								
Saldo em 31 de dezembro de 2023	5.360	1.132	1	838	10	7.449	-	25.230
Adições	-	27	-	21	-	-	33.000	15
Baixas	(78)	-	(1)	-	-	-	(33.000)	(10.455)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	5.282	1.159	-	859	10	7.449	-	14.790
Depreciação acumulada								
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(2.738)	(683)	(1)	(804)	(2)	(1.278)	-	(4.585)
Adições	(505)	(71)	1	(17)	(1)	(295)	-	(921)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(3.243)	(754)	-	(821)	(3)	(1.573)	-	(5.506)
Saldo líquido contábil								
Em 31 de dezembro de 2023	2.622	449	-	34	8	6.171	-	9.284
Em 31 de dezembro de 2024	2.039	405	-	38	7	5.876	-	8.366

CONE S.A.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 (em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)

13. Intangível

Controladora

	<u>Marcas e patentes</u>	<u>Direito de lavra</u>	<u>Total</u>
Custo			
Saldo em 31 de dezembro de 2023	10	24.900	24.980
Amortização/Exaustão acumulada			
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-	(473)	(473)
Adições	-	(95)	(95)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-	(568)	(568)
Saldo líquido contábil			
Em 31 de dezembro de 2023	<u>10</u>	<u>24.427</u>	<u>24.437</u>
Em 31 de dezembro de 2024	<u>10</u>	<u>24.332</u>	<u>24.342</u>

Consolidado

	<u>Concessão para software</u>	<u>Marcas e patentes</u>	<u>Direito de lavra</u>	<u>Intangíveis em andamento</u>	<u>Total</u>
Custo					
Saldo em 31 de dezembro de 2023	554	10	24.900	-	25.464
Adições	-	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>554</u>	<u>10</u>	<u>24.900</u>	<u>-</u>	<u>25.464</u>
Amortização/Exaustão acumulada					
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(42)	-	(473)	-	(515)
Adições	(110)	-	(95)	-	(205)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>(152)</u>	<u>-</u>	<u>(568)</u>	<u>-</u>	<u>(720)</u>
Saldo líquido contábil					
Em 31 de dezembro de 2023	<u>511</u>	<u>10</u>	<u>24.427</u>	<u>-</u>	<u>24.948</u>
Em 31 de dezembro de 2024	<u>402</u>	<u>10</u>	<u>24.332</u>	<u>-</u>	<u>24.744</u>

O direito de lavra representa os custos incorridos de aquisição dos direitos de uso de concessões de jazida de minério de pedras para o uso na construção civil. São três concessões do Departamento Nacional de Produção Mineral - DNPM, estimadas em 132 milhões de toneladas e tempo de extração previsto em 612 anos. Em 2019, iniciou-se a extração e os registros da exaustão foram calculados com base em taxa média anual, com base na relação produção e reserva total.

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

14. Empréstimos e financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Empréstimos e financiamentos	151.010	152.884	177.305	184.422
Debêntures	434.774	385.992	434.774	385.992
	<u>585.784</u>	<u>538.876</u>	<u>612.079</u>	<u>570.414</u>
Circulante	449.283	350.757	453.702	354.602
Não circulante	136.501	188.119	158.377	215.812

Como parte da estratégia do Grupo de financiar os empreendimentos com linhas de fomento de longo prazo, foram celebrados os seguintes contratos:

(a) Termos e cronograma de amortização da dívida - Consolidado

Os termos e condições dos empréstimos e financiamentos e debêntures em aberto são:

Modalidade / Credor	Taxa de juros	Vencimento final	Consolidado	
			2024	2023
Empréstimos e financiamentos				
Banco do Nordeste do Brasil S.A.	3% a.a.	24/12/2032	81.540	91.752
Banco do Nordeste do Brasil S.A.	100% CDI +2,5% a.a.	24/12/2032	69.471	61.132
Debêntures	100% CDI +1,0% a.a.	30/04/2025	434.774	385.992
Abertura de crédito fixo				
Banco do Brasil S.A.	100% TR + 8,0% a.a.	20/12/2029	26.294	31.538
			<u>612.079</u>	<u>570.414</u>
Circulante			453.702	354.602
Não circulante			158.377	215.812

CONE S.A.**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)****(b) Movimentação de empréstimos e financiamentos**

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 1ª de janeiro de 2023	556.633	589.741
Amortização	(21.229)	(26.010)
Juros incorridos	71.628	74.782
Descontos recebidos	(68.196)	(68.196)
Apropriação dos custos da transação	40	97
Saldos em 31 de dezembro de 2023	538.876	570.414
Amortização	(13.068)	(21.150)
Juros incorridos	59.933	62.713
Apropriação dos custos da transação	43	102
Saldos em 31 de dezembro de 2024	585.784	612.079

(c) Escalonamento da dívida de longo prazo**Controladora**

	<u>2 a 3 anos</u>	<u>4 a 5 anos</u>	<u>6 a 9 anos</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2024				
Empréstimos e financiamentos				
Banco do Nordeste do Brasil S.A. (FNE2)	30.568	20.382	20.382	71.332
Banco do Nordeste do Brasil S.A. (PONTE FNE 2)	27.701	18.734	18.734	65.169
	58.269	39.116	39.116	136.501
Em 31 de dezembro de 2023				
Empréstimos e financiamentos				
Banco do Nordeste do Brasil S.A. (FNE2)	30.585	20.390	30.585	81.560
Banco do Nordeste do Brasil S.A. (PONTE FNE 2)	19.919	16.485	24.728	61.132
	50.504	36.875	55.313	142.692
Debêntures	45.427	-	-	45.427
	95.931	36.875	55.313	188.119

CONE S.A.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 (em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)

Consolidado

	<u>2 a 3 anos</u>	<u>4 a 5 anos</u>	<u>6 a 9 anos</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2024				
Empréstimos e financiamentos				
Banco do Nordeste do Brasil S.A. (FNE2)	30.568	20.382	20.382	71.332
Banco do Nordeste do Brasil S.A. (PONTE FNE 2)	27.701	18.734	18.734	65.169
Banco do Brasil S.A.	14.549	7.327	-	21.876
	<u>72.818</u>	<u>46.443</u>	<u>39.116</u>	<u>158.377</u>
Em 31 de dezembro de 2023				
Empréstimos e financiamentos				
Banco do Nordeste do Brasil S.A. (FNE2)	30.585	20.390	30.585	81.560
Banco do Nordeste do Brasil S.A. (PONTE FNE 2)	19.919	16.485	24.728	61.132
Banco do Brasil S.A.	14.481	11.230	1.982	27.693
	<u>64.985</u>	<u>48.105</u>	<u>57.295</u>	<u>170.385</u>
Debêntures	45.427	-	-	45.427
	<u>110.412</u>	<u>48.105</u>	<u>57.295</u>	<u>215.812</u>

Banco do Nordeste do Brasil S.A. – Operação Ponte FNE 2 e Operação de Financiamento FNE 2

No ano de 2018, a Companhia implantou seu Plano de Reestruturação de Dívidas, ficando em aberto as duas operações junto ao BNB, alongando o vencimento para 2032.

A Operação Ponte FNE2 foi contratada em 2014 para suprimento das necessidades de capital de giro, enquanto o Financiamento FNE 2 foi utilizado na infraestrutura dos empreendimentos da Companhia, a uma taxa fixa de 3% ao ano.

Debêntures corporativas – não conversível em ação

Em 30 de dezembro de 2013, a **Cone S.A.** celebrou um contrato único com os bancos Bradesco e Itaú BBA, de debêntures de longo prazo, com o objetivo de suportar o crescimento da Companhia.

Em 2018, foi realizada uma repactuação com os Debenturistas, onde uma parcela significativa foi amortizada naquele ano, fruto dos recursos próprios advindos do bem-sucedido plano de capitalização, e o saldo reestruturado para pagamento no futuro.

CONE S.A.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 (em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)

Entre 2019 e 2024, ocorreram diversas tratativas visando ajustar a forma e o prazo de quitação das debêntures. Foi acordado entre as partes (devedor e credor) que o saldo da dívida será quitado principalmente através da dação de imóveis que integram o portfólio de garantias da citada operação.

Já foram contratados os respectivos assessores técnicos e legais, que estão em fase final das diligências e elaborando os documentos definitivos (Aditivos, escrituras etc.), com expectativa de conclusão para 2025.

Banco do Brasil S.A.

Originalmente, refere-se à captação de recursos contraídos junto ao Banco do Brasil S.A., por meio do Fundo de Desenvolvimento do Nordeste (FDNE). Parte do recurso total foi liberado em junho de 2015, contudo, não ocorreram liberações futuras. No mês de dezembro de 2020, o referido contrato foi repactuado/renegociado com data final estabelecida em 20 de dezembro de 2029.

15. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Dallemole Estruturas Metálicas Ltda.	-	-	-	320
Disbec Distribuidora Ltda.	-	719	-	720
Dias Construcoes Ltda	375	375	375	375
Mapfre Seguros Gerais S.A.	383	371	383	371
Swn Locação e Montagem de Estrutura Metálicas Ltda.	-	-	349	349
MF Artefatos de Cimento Ltda.	274	274	274	274
Condomínio Logístico de Armazenagem de Suape	-	138	-	138
Pontual Viagens	-	124	-	124
Equipe Soluções e Engenharia Ltda.	191	-	191	-
Equipe Montagens de Estruturas Eireli	136	-	136	-
Tubos Tigre-Ads do Brasil Limitada.	104	-	104	-
Outros fornecedores	2.108	2.862	4.478	4.551
	<u>3.571</u>	<u>4.863</u>	<u>6.289</u>	<u>7.222</u>

Em 31 de dezembro de 2024, o Grupo não possui operações de “Risco Sacado”, que possibilitam aos fornecedores anteciparem os seus recebíveis com instituição financeira.

CONE S.A.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 (em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)

16. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Cauções de clientes	495	518	495	518
Adiantamento de clientes	-	2.116	-	2.116
Outras obrigações a pagar (a)	<u>38.867</u>	<u>41.508</u>	<u>38.870</u>	<u>41.513</u>
	<u>39.362</u>	<u>44.142</u>	<u>39.365</u>	<u>44.147</u>
Circulante	24.016	27.531	24.019	27.536
Não circulante	15.346	16.611	15.346	16.611

(a) Detalhamento principal:

- R\$16.862 (R\$18.653 em 2023): Trata-se de uma operação realizada entre as empresas Convida Suape S.A e Cone S.A relativo à opção de compra do “Ativo Megaípe” (operação denominada “Opção Megaípe”), não concretizada pela companhia. Desde 2023, as Partes estão em fase final de negociação uma proposta que consiste na entrega de imóvel e pagamento em dinheiro pelo valor nominal do saldo da operação. Considerando os termos da proposta apresentada pela Cone S.A., a atualização do valor ficará suspensa para ser tratado quando da resolução do contrato entre as partes;

R\$18.078 (R\$18.582 em 2023): Refere-se ao saldo atualizado do acordo judicial celebrado entre Cone S.A. e Terragran Engenharia Ltda. para quitação do contrato de Cessão de Direitos Minerários.

17. Passivos fiscais diferidos (Controladora)

Referem-se à provisão de tributos diferidos sobre o valor justo das propriedades para investimento, que variam de acordo com a mensuração periódica desse valor justo, como mencionado na Nota Explicativa nº 11.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)

Os impostos diferidos são classificados como não circulante em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis e foi calculado da seguinte forma:

	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecimento no resultado	Reconhecido em ORA (*)	Em 31 de dezembro	
				Saldo líquido	Passivo fiscal diferido
2024					
Propriedade para investimentos	1.075.992	(346.619)	(1.779)	727.594	244.761
Juros empréstimos	18.834	-	(272)	18.562	6.311
Imposto líquido passivo	1.094.826	(346.619)	(2.051)	746.156	251.072
2023					
Propriedade para investimentos	1.044.056	33.522	(1.586)	1.075.992	363.215
Juros empréstimos	19.014	-	(180)	18.834	6.404
Imposto líquido passivo	1.063.070	33.522	(1.766)	1.094.826	369.619

(*) Outros Resultados Abrangentes

18. Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$243.673 representado por 88.307.602 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizados.

A participação acionária na Companhia está assim distribuída:

Acionista	Quantidade por ações	Ações	
		quantidade por %	Valor do capital social
Conepar S.A.	53.208.300	60,25	146.821
FI-FGTS	35.099.302	39,75	96.852
	88.307.602	100,00	243.673

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

Reserva de capital - Ágio na emissão de ações

No aporte de capital por parte do FI-FGTS, foi apurado ágio na subscrição das ações, a saber:

Subscritor	Data de subscrição	Quantidade por ações	Aporte	Aumento de capital social	Reserva de ágio
FI-FGTS	27/09/2010	35.099.302	500.000	35.104	464.896
		<u>35.099.302</u>	<u>500.000</u>	<u>35.104</u>	<u>464.896</u>

Aporte	2024/2023	
	Reserva de ágio subscrito	Reserva de ágio integralizado
FI-FGTS	<u>309.535</u>	<u>309.535</u>
	<u>309.535</u>	<u>309.535</u>

Dividendos

O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo obrigatório de 25% do resultado do exercício, ajustado na forma da lei.

Reserva legal

É constituída anualmente à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, reduzindo-se a parcela referente à subvenção governamental, nos termos do Art. 193, da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Ajustes de avaliação patrimonial

A reserva para ajustes de avaliação patrimonial inclui as alterações líquidas acumuladas no valor justo de propriedades para investimento até que os investimentos sejam desreconhecidos ou sofram perda por redução no valor recuperável.

Os valores registrados em ajustes de avaliação patrimonial são reclassificados para o resultado do exercício integral ou parcialmente, quando da alienação dos ativos a que elas se referem.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)

19. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas				
Aluguéis de propriedades para investimentos (a)	24.191	23.931	22.872	22.583
(-) Impostos incidentes + cancelamentos	(2.291)	(2.287)	(2.309)	(2.303)
Receita líquida de aluguéis de propriedades para investimentos	21.900	21.644	20.563	20.280
Serviço de armazenagem	-	-	-	8
(-) Impostos incidentes + cancelamentos	-	-	-	(1)
Receita líquida de serviço de armazenagem	-	-	-	7
Serviço de administração	-	-	934	934
(-) Impostos incidentes + cancelamentos	-	-	(114)	(114)
Receita líquida de serviço de administração	-	-	820	820
Serviço de estacionamento	-	-	7.561	5.998
(-) Impostos incidentes + cancelamentos	-	-	(927)	(736)
Receita líquida de serviço de estacionamento	-	-	6.634	5.262
Serviço de pesagem	-	-	524	574
(-) Impostos incidentes + cancelamentos	-	-	(64)	(70)
Receita líquida de serviço de pesagem	-	-	460	504
Serviço de consultoria e assessoria	-	-	-	116
(-) Impostos incidentes + cancelamentos	-	-	-	(14)
Receita líquida de consultoria e assessoria	-	-	-	102
Total da receita bruta	24.191	23.931	31.891	30.213
Total impostos incidentes + cancelamentos	(2.291)	(2.287)	(3.414)	(3.238)
Total da receita líquida	21.900	21.644	28.477	26.975

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

(a) Arrendamento operacional (aluguéis)

As receitas de arrendamento operacional são oriundas do aluguel das propriedades para investimentos já construídas e disponibilizadas para geração de renda, que montou a R\$24.191 em 2024 (R\$23.931 em 2023). No consolidado, a receita de R\$22.872 em 2024 (R\$22.583 em 2023) tem o reflexo da eliminação de R\$1.560 (igual valor em 2023) de receitas de aluguel com a Companhia investida Cone Log S.A., que é a parte relacionada (Nota Explicativa nº 25 (b) - Partes relacionadas). Segue quadro com os empreendimentos que geraram receitas:

Empreendimento	Área bruta total locável (m ²)
Plug&Play 1 - G06	3.570
Plug&Play 2 - G02	3.593
Plug&Play 2 - P09	2.197
Multimodal 1 - G03 (Refeitório)	669
Multimodal 1 - G05	18.221
Multimodal 1 - G06	20.562
Multimodal 1 - G07	21.631
Multimodal 1 - G08/G10	127.496
Multimodal 1 - G11	5.403
Agregados - G01	25.144
	228.486

20. Despesas comerciais, gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas com pessoal	(2.075)	(2.573)	(2.075)	(2.636)
Honorários da administração	(2.023)	(1.781)	(2.023)	(1.781)
Despesa com encargos	(1.113)	(975)	(1.113)	(975)
Despesa com pessoa jurídica	(3.501)	(3.965)	(6.619)	(6.709)
Despesas gerais	(2.743)	(2.917)	(3.647)	(3.563)
	(11.455)	(12.211)	(15.477)	(15.664)
Despesas comerciais	(3.007)	(2.173)	(3.007)	(2.173)
Despesas gerais e administrativas	(8.448)	(10.038)	(12.470)	(13.491)
	(11.455)	(12.211)	(15.477)	(15.664)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)

21. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Outras receitas (a)	8.531	214	8.918	214
Outras despesas (b)	(2.243)	(2.697)	(5.292)	(6.043)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.014)	(2.106)	(2.026)	(2.105)
	<u>4.274</u>	<u>(4.589)</u>	<u>1.600</u>	<u>(7.934)</u>

(a) Referente à cobrança de uma taxa pelos serviços prestados no desenvolvimento e construção de um armazém logístico na plataforma logística de Suape, além da recuperação de despesas relativas a investimentos na revitalização dos ativos da referida plataforma.

(b) Refere-se, basicamente, aos custos e manutenção não recorrentes.

22. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas financeiras				
Juros de aplicações financeiras	355	3.298	551	3.388
Juros recebidos e atualização monetária	26	12	26	18
Multa e juros recebidos	141	169	152	176
Descontos obtidos	-	64.913	35	64.952
	<u>522</u>	<u>68.392</u>	<u>764</u>	<u>68.534</u>
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(93)	-	(135)	-
Juros sobre empréstimos	(59.933)	(71.628)	(62.714)	(74.782)
Comissões e despesas bancárias	(273)	(362)	(329)	(456)
IOF/IOC	(10)	(10)	(51)	(35)
Descontos concedidos	(70)	(34)	(71)	(34)
Atualização de contratos/obrigações/processos	(819)	(631)	(819)	(631)
Juros e multa de mora	(134)	(222)	(346)	(356)
Juros e multa sobre impostos parcelados	(112)	(62)	(175)	(121)
	<u>(61.444)</u>	<u>(72.949)</u>	<u>(64.640)</u>	<u>(76.415)</u>
	<u>(60.922)</u>	<u>(4.557)</u>	<u>(63.876)</u>	<u>(7.881)</u>

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)

23. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Imposto de renda e contribuição social - corrente	-	-	(190)	(201)
Imposto de renda e contribuição social - diferido (a)	177.851	(11.398)	173.807	(16.785)
	<u>177.851</u>	<u>(11.398)</u>	<u>173.617</u>	<u>(16.986)</u>

(a) Composição dos impostos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Avaliação a valor justo em 2024 (vide Nota Explicativa nº 11)	(346.619)	33.522	(511.198)	49.366
IRPJ (25%)	(86.655)	8.381	(127.800)	12.342
CSLL (9%)	<u>(31.196)</u>	<u>3.017</u>	<u>(46.007)</u>	<u>4.443</u>
	<u>(117.851)</u>	<u>11.398</u>	<u>(173.807)</u>	<u>16.785</u>

Os impostos diferidos foram constituídos com base no resultado gerado pelo reconhecimento da avaliação das propriedades para investimentos, conforme descrito na Nota Explicativa nº 11, em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 20 (R1) – Custos de Empréstimos, que orienta a capitalizar os custos de empréstimos como parte do custo de um ativo qualificável, na incorrência em gastos com o ativo e dos custos de empréstimos, com cessação quando todas as atividades necessárias ao preparo do ativo ou venda estiverem concluídas.

Para fins tributários, como ajuste ao lucro contábil para chegar ao lucro real, o valor destes custos de empréstimos é objeto de exclusão e sobre este é provisionado o Imposto Diferido para realização quando da depreciação do bem ou alienação.

24. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas mantêm operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos, visando a assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir (câmbio, taxa de juros etc.), o qual é aprovado pela Administração. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas *versus* condições vigentes no mercado.

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

A Companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e as estratégias definidas pela Administração do Grupo.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia possuía instrumentos financeiros representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicação financeira, contas a receber e outros créditos, operações com partes relacionadas, fornecedores, debêntures, empréstimos e financiamentos a pagar e outras contas a pagar. Os valores contábeis dos instrumentos financeiros referentes a estes ativos e passivos da Companhia reconhecidos no balanço patrimonial aproximam-se dos seus valores de mercado, mediante comparação das taxas de juros efetivas com as taxas prevalecentes no mercado de operações similares na data.

Gerenciamento dos riscos financeiros

As operações da Companhia estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

(a) Risco de crédito

O Grupo está exposto ao risco de crédito das instituições financeiras decorrentes da administração de seu caixa. Tal risco consiste na eventual impossibilidade de saque ou resgate dos valores depositados, aplicados ou garantidos por instituições financeiras. A exposição máxima ao risco de crédito está representada pelos saldos de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

A Administração avalia que os riscos de crédito associados aos saldos de caixa e equivalentes de caixa são reduzidos em função de suas operações serem realizadas com instituições financeiras brasileiras de reconhecida liquidez.

Contas a receber e outros recebíveis

A exposição do Grupo a risco de crédito é influenciada principalmente pelas características individuais de cada cliente. Contudo, a administração também considera os fatores que podem influenciar o risco de crédito da sua base de clientes, incluindo o risco de não pagamento da indústria e do país no qual o cliente opera.

(b) Risco de liquidez

É o risco de a Companhia não possuir recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de tesouraria.

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

26. Passivos contingentes

Com base em informações de seus assessores jurídicos e seguindo critérios de reconhecimento das provisões estabelecidos pelo Pronunciamento Técnico CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, a Companhia reconheceu provisão para contingências sobre os processos para os quais há expectativa de desembolso provável de caixa.

Os valores provisionados são os seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Processos cíveis	1.782	1.558	138.356	121.268
	<u>1.782</u>	<u>1.558</u>	<u>138.356</u>	<u>121.268</u>

Decisão sobre “coisa julgada” na área tributária tomada pelo Supremo Tribunal Federal - STF

No dia 8 de fevereiro de 2023, por unanimidade, o Supremo Tribunal Federal (STF) considerou que uma decisão definitiva transitada em julgado, sobre a constitucionalidade de tributos recolhidos de forma continuada (relação tributária de trato sucessivo), perde seus efeitos automaticamente caso o Supremo Tribunal Federal (STF) se pronuncie, posteriormente, em sentido contrário. Isso significa, na prática, que decisões proferidas em ação direta (ADI ou ADC) ou em sede de recurso extraordinário com repercussão geral interrompem os efeitos das decisões anteriores, no contexto de relações tributárias de trato sucessivo, mesmo que já transitadas em julgado. A decisão do Supremo Tribunal Federal (STF) determinou que, nos casos em que uma coisa julgada seja desconstituída e o respectivo tributo seja considerado devido, devem ser respeitadas a irretroatividade, a anterioridade anual e a noventena ou a anterioridade nonagesimal, conforme a natureza do tributo (Decisão Relativização Coisa Julgada).

A administração da Companhia efetuou um inventário dos processos tributários transitados em julgado para os quais utiliza o benefício de repercussão geral e não identificou situações existentes e que podem ser impactadas pela decisão do Supremo Tribunal Federal (STF).

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(em Milhares de Reais, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)**

27. Seguros

A Companhia tem contratada a seguinte cobertura de seguros:

Modalidade	Limite máximo de indenização (R\$)	Vigência	Seguradora
Responsabilidade Civil Administradores	100.000.000	30/01/2024 a 30/01/2025	Chubb Seguros Brasil S.A.
Responsabilidade Civil Geral	5.000.000	02/09/2024 a 02/09/2025	Kovr Seguradora S.A.
Riscos Nomeados e Operacionais	45.277.386	04/12/2024 a 04/12/2025	Mapfre Seguros Gerais S.A.

A Companhia conta com um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitá-los, buscando no mercado coberturas compatíveis com o seu porte e sua operação. As coberturas foram contratadas por montantes considerados suficientes pela Administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza da sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.

É importante ressaltar que a avaliação da suficiência dos valores de seguro contratados é uma responsabilidade da administração da Companhia, e não faz parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis.

28. Evento subsequente

Durante o 1º bimestre de 2025, a Companhia realizou tratativas com alguns clientes inadimplentes. O valor recebido representa aproximadamente 50% do saldo total de inadimplência registrada até 31 de dezembro de 2024.

Além do fato mencionado no parágrafo acima, a Administração da Companhia considerou que não houve eventos subsequentes à data de encerramento das demonstrações contábeis, ocorrida em 31 de dezembro 2024, até a data de sua conclusão, que pudesse afetar de forma significativa as referidas demonstrações contábeis.

* * *