



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO 2024

SUMÁRIO

1. A COMPANHIA	3
2. GOVERNANÇA	6
2.1 GERENCIAMENTO DE RISCO RELACIONADO ÀS ATIVIDADES	6
3. ESTRATÉGIA	10
3.1 PORTIFÓLIO DE PRODUTOS SOLUTION TO SUIT	13
3.2 CONE DE VALOR	14
4. DESTAQUES OPERACIONAIS DO ANO DE 2024	16
5. ANÁLISE FINANCEIRA ENTRE 2024 E 2023 - CONSOLIDADO	23
6. PANORAMA ECONÔMICO	28
6.1 PANORAMA ECONÔMICO – PERNAMBUCO	32
6.2 MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS	33
7. PERSPECTIVAS PARA 2025	35
7.1 PERSPECTIVAS PARA 2025 – ECONOMIA GLOBAL E BRASILEIRA	35
7.2 PERSPECTIVAS PARA 2025 – INDÚSTRIA	37
7.3 PERSPECTIVAS PARA 2025 – CONE S/A	38
8. ESG (ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE)	39
9. AGRADECIMENTOS	43

1. A COMPANHIA

A Cone S.A. (“Companhia”) é uma sociedade por ações de capital fechado, com sede na Rodovia BR 101 Sul, KM 96,4 – Nº 5225 GP 7 ADM – Distrito industrial – DIPER, município de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, Brasil. Constituída em abril de 2010 com o objetivo de prover infraestrutura e competências logísticas integradas para regiões próximas a polos de investimentos. Com foco no nordeste do Brasil, a companhia almeja explorar o potencial logístico e da infraestrutura industrial do Complexo Portuário e Industrial de Suape, em Pernambuco, bem como o Complexo Portuário de Aratu, na Bahia, tendo como sócios a Conepar S.A. (“Controladora”) e o Fundo de Investimento do FGTS – FI FGTS.



Cone Suape

O negócio do Cone é oferecer soluções modernas, eficientes e integradas de infraestrutura industrial e logística multimodal sob medida para os clientes, atuando próximo a portos, aeroportos e polos de desenvolvimento. Assim, gerando oportunidades de negócios, trazendo benefícios socioeconômicos para as regiões onde atua. Idealizada para ser uma plataforma de multi-empresendimentos que atende uma necessidade de mercado formada pelas demandas por áreas dotadas de infraestrutura de qualidade que sejam capazes de abrigar empreendimentos e, ao mesmo tempo, prover serviços e competências logísticas.

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

atendendo não somente a demanda atual, mas também a futura. Cabe ressaltar que o Cone se caracteriza como um empreendimento integrado e sob uma gestão única, o que assegura uma otimização no uso dos recursos e, ao mesmo tempo, forma uma comunidade que permite às empresas nele instaladas se beneficiarem de um efeito *cluster*.

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

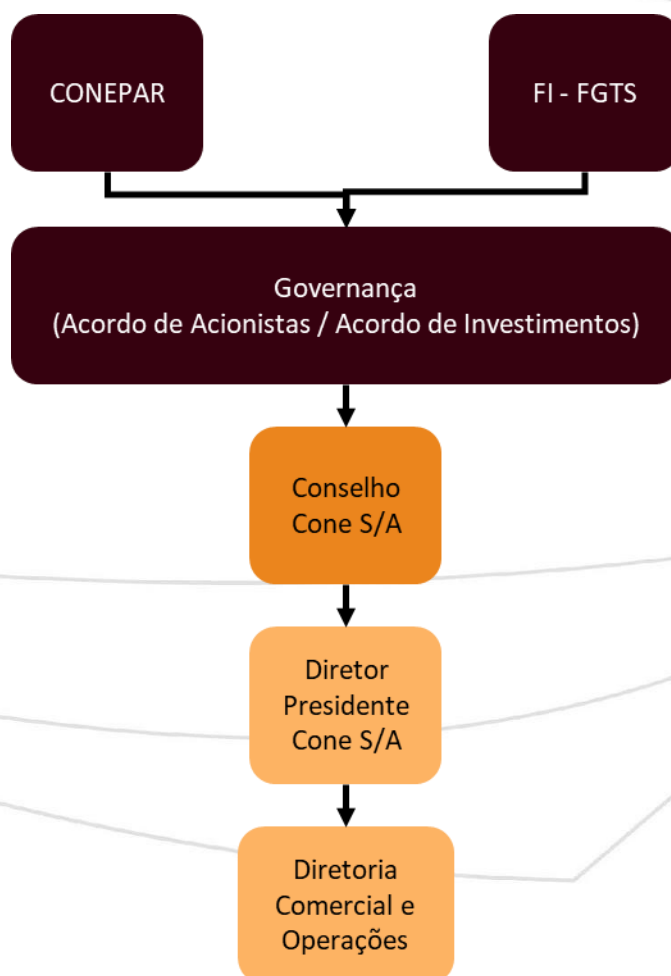
A Cone S.A. e sua subsidiária Cone Aratu S.A, através de plataformas multi-empresendimentos, visam atender uma necessidade de mercado formada por áreas dotadas de infraestrutura de qualidade. Assim, procuram ser capazes de abrigar empreendimentos e prover serviços e competências logísticas para atender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

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

Plataforma	Racional	Área de Terreno 2024	Estágio da operação
		(x1.000 m ²)	
Cone Suape Multimodal	Infraestrutura logística e de transporte abrangendo os modais rodoviário, ferroviário, portuário e aéreo.	1.856	Em operação
Cone Suape Plug&Play	Galpões e pátios prontos para uso imediato por Companhias ou indústrias do nível terciário.	900	Em operação
Cone Concierge	Vários serviços pré e pós-operação, desde Atendimento ao Cliente, Eco Gestão até Equipamentos e <i>Facilities</i>	N/A	Em operação
Cone Suape ZPE - Zona de Processamento de Exportação	Área incentivada para implantação de Companhias exportadoras.	725	Pré-operacional
Cone Suape Agregados	Cluster com pedreira, concreteira e fabricação de pré-moldados	728	Em operação
Cone Aratu	Localização estratégica, dentro da região metropolitana de Salvador e na retroárea do Porto de Aratu com soluções multimodais e infraestrutura moderna e eficiente para atividades de logística, distribuição de mercadorias, indústria de transformação e indústria leve	3.359	Pré-operacional
Área de Expansão	Projetos de urbanização da área para uso misto	9.535	Pré-operacional
		17.203	

2. GOVERNANÇA

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



Organograma

2.1 GERENCIAMENTO DE RISCO RELACIONADO ÀS ATIVIDADES

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

A. RISCOS DE PROPRIEDADE E ATIVOS OPERACIONAIS

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

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

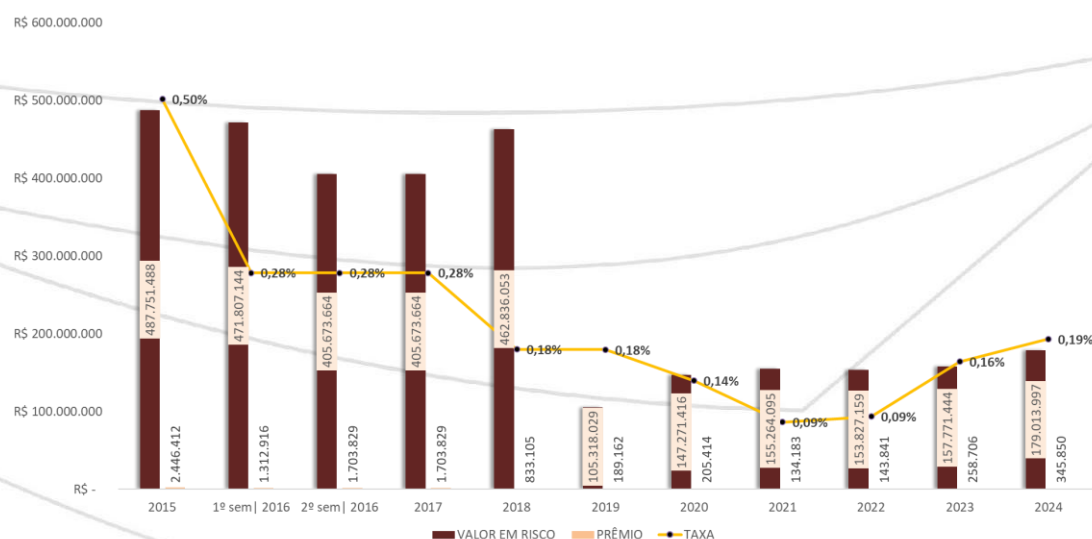
No gráfico a seguir pode-se perceber a evolução do valor em risco consolidado e a taxa anual de renovação a partir do ano após o sinistro (G04 em 2014), onde a taxa foi reduzida ao passar dos anos devido aos resultados apresentados do gerenciamento de riscos.

No último ano, o mercado segurador enfrentou dificuldades adicionais na aceitação de grandes riscos. O panorama global, que já vinha sendo desafiado pela pandemia da COVID-19 e pela guerra Rússia-Ucrânia, sofreu novos impactos com a escalada dos conflitos no Oriente Médio.

Os conflitos no Oriente Médio trouxeram incertezas adicionais ao cenário global. A volatilidade geopolítica, somada ao aumento da aversão ao risco por parte dos investidores, pressionou o dólar, que se valorizou em relação a outras moedas. Essa alta da moeda americana, por sua vez, elevou os custos de resseguro para as seguradoras, especialmente aquelas que operam em mercados emergentes, como o Brasil. O Fundo

Monetário Internacional já apontava em seu relatório de Setembro de 2024 as mudanças climáticas, a fragmentação geopolítica, os conflitos, os riscos de ataques cibernéticos e a adoção da inteligência artificial como maiores desafios a serem enfrentados.

Além disso, as catástrofes climáticas, cada vez mais frequentes e severas, continuaram a gerar perdas significativas para o setor segurador, pressionando ainda mais as margens de lucro e limitando a capacidade das empresas de assumir novos riscos. Diante desse cenário complexo, as seguradoras adotaram uma postura mais conservadora, com aumento das taxas de renovação e condições de subscrição mais rigorosas.



Risco operacional

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

B. EXECUÇÃO DE OBRA

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

C. RISCOS REGULATÓRIOS E AMBIENTAIS

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

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

O total respeito à legislação ambiental e à responsabilidade social são questões fundamentais da concepção do Cone. Todos os empreendimentos foram submetidos e aprovados pelos órgãos públicos ambientais competentes, a exemplo do CPRH (Companhia Pernambucana de Meio Ambiente), órgão estadual responsável pelos licenciamentos ambientais.

D. RISCO FINANCEIRO E CRÉDITO

A Companhia atualmente possui um endividamento de aproximadamente R\$ 612 milhões, sendo que R\$ 434 milhões estão em fase final de reestruturação, conforme detalhado mais adiante, e o saldo restante alongado para até 2032.

No que diz respeito a obtenção de financiamento, a Companhia possui portfólio de projetos atualizado onde há possibilidade de obtenção de *funding* através de parceiros comerciais, dentre eles FIIs e bancos de fomento, capazes de financiarem parte ou total do fluxo de investimentos necessários da companhia no curto, médio e longo prazo.

3. ESTRATÉGIA

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

Missão Cone

Prover a melhor experiência para a realização de negócios.

Sonho Cone

Ser o melhor condomínio de negócios para um mundo melhor.

Visão para 2030

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

Nossos principais diferenciais competitivos podem ser resumidos conforme abaixo:

- Portfólio de ativos de alta qualidade construídos de acordo com os mais altos padrões internacionais;
- Principais líderes de mercado na região, desenvolve valor agregado com inovação consistente;

- Localizada nos principais polos de investimento e comércio da região Nordeste: Suape e Aratu;
- *Landbank* robusto para projetos futuros;
- Sólido histórico de construção, com mais de 700 mil m² entregues nos 14 anos de operação;
- Conhecimento do setor e contratos com clientes de primeira linha;
- Criação de valor através:
 - i. do *know-how* de todo o desenvolvimento do armazém logístico - desde a aquisição de terrenos até o atendimento ao cliente;
 - ii. opera e possui ativos logísticos de primeira linha; e
 - iii. banco de terrenos relevante, proporcionando flexibilidade para novos projetos.
- Conceito replicável e alto potencial de crescimento.

A importância de projetos como os desenvolvidos pelo Cone se exemplifica na teoria dos níveis de desenvolvimento de uma região próxima a um porto. O primeiro nível das atividades está relacionado às empresas ligadas ao porto em si, como serviços portuários, carga, descarga e estocagem. O segundo nível de atividade se refere às indústrias contíguas ao porto, ou seja, grandes indústrias que necessitam de facilidades e grandes movimentações de cargas.

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

► MODELO DE NEGÓCIOS REPLICÁVEL E RESILIENTE

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

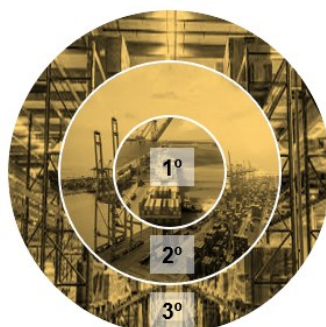


"SOMOS VIABILIZADORES DO 3º NÍVEL PORTUÁRIO"



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

Segregação do PIB local portuário entre 3 níveis:



1º nível: 10%
serviços portuários

2º nível: 30%
segmento industrial ligado
ao porto

3º nível: 60%
fornecedores, serviços e
industriais complementares

COMPLEXO CONE

- O Cone é um elemento fundamental para viabilizar as operações do 3º nível
- Consequentemente, torna-se um projeto estratégico para o desenvolvimento de toda a região:
 - Desenvolvimento industrial → aumento da qualidade de vida

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

O estabelecimento de Clusters Logísticos de forma bem-sucedida cria 5 dimensões de ganhos: Geração de empregos qualificados para trabalhadores, Atendimento a necessidade básica de todos os envolvidos, Crescimento robusto para

municípios e regiões que suportam os Clusters, Lucratividade para todas as empresas participantes, Sustentabilidade.

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



Através do ***Solution to Suit*** o foco vai muito além da construção de instalações corporativas, priorizando o negócio do cliente e em como viabilizá-lo. O ***Solution to Suit*** compõe uma ideia mais ampla constituída por três pilares: pessoas, que são nossos times especialistas; pelo hardware, que é a infraestrutura; e pelo software, que são os serviços e a camada de inteligência que envolve todo o ecossistema.

3.1 PORTIFÓLIO DE PRODUTOS SOLUTION TO SUIT

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

1. Armazéns
 - a. Monousuário e Multiusuário;
 - b. Frigorificados;
 - c. Industrial e Centros de Serviços;
 - d. Áreas Alfandegadas.

2. Pátios

- a. Pátio de Cargas Gerais;
- b. Pátio de Contêineres;
- c. Pátio de Veículos.

3. Serviços

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

3.2 CONE DE VALOR

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

- **Produtos de alta qualidade e eficiência**

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

- **Previsibilidade e agilidade de prazos**

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

- **Estruturas Flexíveis**
 - O Cone é uma plataforma que todo tipo e tamanho de empresa pode se conectar: investimos em diversidade de tamanho, área, produtos e segmentos;
 - Responsividade com *buffers* para suportar suas demandas;
 - Alta capacidade de expansão crescendo junto com os nossos membros.
- **Soluções sob medida**
 - Projetos sob medida de construção ou adaptação;
 - Engenharia robusta que preza pelo bom projeto e qualidade;
 - Equipe especialista e multifuncional com arquitetos e engenheiros.
- **Economia de Escala**
 - Compartilhamento com acesso a bens e serviços com redução de custos;
 - Volume que permite negociar e viabilizar serviços gerando economia e otimização.
- **Solução financeira**
 - Estrutura de captação e investimento conjunto em projetos;
 - Base diversificada de investidores parceiros.
- **Sinergia**
 - Integração com o ecossistema facilitada, através de eventos e ações de conexão;
 - Ambiente de negócios aproximando clientes e fornecedores;
 - Acesso facilitado a prestadores de serviços;
 - Conhecimento compartilhado e oportunidades de Cluster Logístico que movimenta soluções.

4. DESTAQUES OPERACIONAIS DO ANO DE 2024

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

Sendo assim, a **Companhia manteve o patamar de vacância relativa à locação de armazéns e pátios, 2% tanto para 2023 como 2024**. Adicionalmente, houve um aumento na demanda por serviços, que agrega valor a postos de abastecimento, pátio de triagem veicular e, dessa forma, atraindo grandes players do setor logístico para investimento no negócio, detalhado adiante.

Além desses novos investimentos, também houve avanço na infraestrutura do Condomínio com a exploração de novos serviços logísticos e a melhoria de processos internos. No Truck Pátio, houve avanços significativos, como instalações de totens de autoatendimento para os caminhoneiros e motoristas de frota. Nos equipamentos é possível realizar a programação de cargas, emissão de nota fiscal e retirada de lacre para fazer o abastecimento, gerando economia de tempo de até 40 minutos para os usuários. Demonstrando assim, a força de conectar soluções do Cone para dar suporte às necessidades dos caminhoneiros e das empresas ligadas ao Complexo de Suape.

Tanto pela infraestrutura quanto em meio ambiente, o Cone demonstra que está integrado com modernas soluções. Houve melhoria de vários dispositivos tecnológicos e sustentáveis, tais como iluminação com lâmpadas de led e o replantio de mudas no Condomínio, com o objetivo de redução de impactos ambientais e, adicionalmente, ações voltadas para o meio social vem se praticando junto a atores

globais inovadores, investidores, empresas e ao governo local, visando combater a pobreza, criando oportunidades e impactando as comunidades no entorno da Cone S.A.

Todos estes avanços de 2024 estão mais bem detalhados nos itens abaixo.

A. MERCADO

Em 2024 foram 10 novos membros inseridos na plataforma logística, onde a Cone S.A está inserida, com destaque para:

- Aldo Solar (1 módulo, 1.960m² de ABL);
- CEPE (1 módulo, 1960m² de ABL)
- Início da operação do Centro de Distribuição do Mercado Livre, com mais de 71 mil m² de ABL, fruto da parceria com o FII HGLG11 (Pátria)



(Novos clientes Cone Suape 2024)

No ano de 2024 foram negociados 3.920m² de ABL, e houve uma valorização no m² da ABL, e em média Galpão Seco o valor do metro quadrado foi da ordem de R\$ 24,50 (4% a mais que 2023). Teve-se também em 2024 contratos renovados (Principais: RedBull, CIAT, CEPE e PMCSA).

B. PARCEIRA DESENVOLVIMENTO GALPÃO MERCADO LIVRE

A chegada deste grande nome da logística nacional apenas reforça a força de conectar soluções e gerar valor aos negócios da empresa, escolhendo a plataforma Multimodal da Cone Suape, na região urbana de Recife/PE, para abrigar sua expansão de atuação no Nordeste.

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

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

O espaço conta com vagas de veículos pesados, leves, motos e bicicletas. São 136 docas, além de um vestiário e refeitório desenvolvidos para atender as necessidades específicas para cerca de 2.500 empregos que serão gerados nessa unidade.



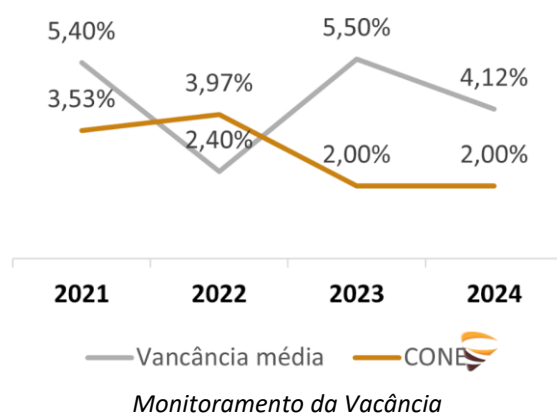
CREDIT SUISSE

Parceiros no Empreendimento

C. VACÂNCIA

Em 2024 manteve-se uma vacância significativamente baixa em comparação aos anos anteriores, bem como do mercado de Pernambuco, como observado no ano anterior, chegando ao índice médio de 2% de vacância em relação à ABL de armazéns e pátios. Grande parte dessa redução ocorreu devido à elevada procura por armazéns logísticos ainda motivada pelo e-commerce.

Vacância Média Cone S.A vs Mercado de Pernambuco



D. INFRAESTRUTURA DE SERVIÇOS – TRUCK PÁTIO

O Truck Center, situado no Complexo Industrial de Suape, é um dos três pátios estabelecidos na região através de um chamamento público. Sua finalidade é prover equipamentos de triagem, estacionamento e serviços dedicados aos caminhoneiros que operam no Porto de Suape. Com mais de 100 mil m² de área, o Truck Center conta com 500 vagas de estacionamento, além de uma gama imensa de serviços para os caminhoneiros e os seus familiares.



Truck Pátio – instalações com diversos serviços

Dentro do Truck Center, o Truck Pátio do Cone (CONELOG) se destaca como um ambiente completo, estruturado para atender motoristas, transportadores e clientes. Dispõe de instalações seguras e diversificadas, incluindo alojamento, oficinas, lavanderia, restaurante, loja de peças e lava-jato. O acesso direto com sistema eletrônico e automatizado visa otimizar o tempo de operação, oferecendo conveniência, qualidade e conforto.



Truck Pátio – Cone Suape

O Truck Pátio CONELOG oferece ainda serviços como restaurante, oficina, lava-jato, central de cargas, *depot*, aluguel sazonal (*buffer*), balança rodoviária, pátio de cargas, *self-storage* e uma central de serviços e utilidades. Os motoristas que utilizam o Pátio de Triagem Cone Log têm acesso a serviços *pay per use* como balança rodoviária, tomadas reefer, borracharia, lava-jato, oficina, lavanderia, restaurante, salas comerciais e diversas outras comodidades.

Em relação ao volume de operações, no ano de 2024, o pátio registrou aproximadamente 140 mil triagens para o Porto de SUAPE, representando um aumento de cerca de 9% em comparação com os 129 mil movimentos realizados em 2023.

Consequentemente, esse crescimento no número de triagens resultou em um aumento do *market share* do pátio na região de Suape. Além disso, teve uma nota de Avaliação de 9,28 pelo agente Portuário, sendo uma referência na triagem em sua região de atuação – Suape.

NOSSOS SERVIÇOS

 AMBULATÓRIO Cuidar da sua saúde é nosso compromisso. Ambulância disponível 24h.	 BORRACHARIA Serviço especializado em manutenção de pneus.
 LAVA-JATO Limpeza com qualidade e rapidez.	 LAVANDERIA Lavagem e secagem de suas roupas.
 LOJA DE CONVENIÊNCIA Comodidade, facilidade e rapidez com produtos de qualidade.	 OFICINA Serviço e diagnóstico rápido e preciso.
 RESTAURANTE Sabor único em cada prato.	 SALA DE CONVIVÊNCIA Conforto e comodidade para você e sua família.
 BANHEIROS Ampla com chuveiros e vestiários.	 WI-FI Internet de alta velocidade.
 SEGURANÇA Monitoramento 24h. Equipe qualificada e treinada.	 ESTACIONAMENTO Aberto 24h. Para todos os modelos e tamanhos.

PRINCIPAIS NORMAS



É PERMITIDO

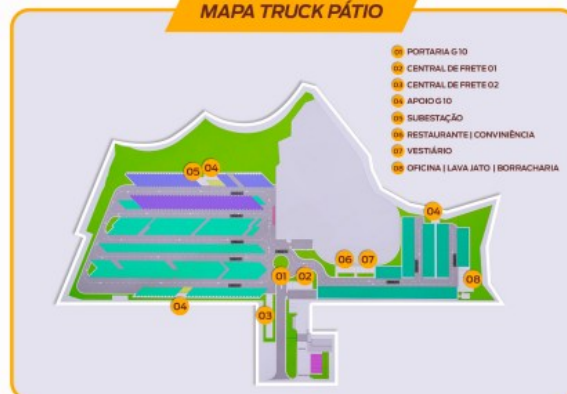
- A vaga é exclusiva para estacionamento de caminhões;
- É permitido estacionar na vaga apenas o conjunto (1 cavalo / 1 carreta);
- O motorista deverá passar pelo processo de identificação no gate. Após esse processo, não é permitido troca de motoristas;
- Não nos responsabilizamos por objetos deixados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



NÃO É PERMITIDO

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

MAPA TRUCK PÁTIO



(Serviços do Truck Pátio)

E. INFRAESTRUTURA – MELHORIA DE PROCESSOS INTERNOS

Em 2024, outras grandes conquistas foram incorporadas ao Cone para melhoria dos processos:

- ✓ Revitalização da cobertura metálica no armazém G06, localizado na plataforma Multimodal;
- ✓ Serviço de pintura e sinalizações de trânsito no condomínio;
- ✓ Substituição dos refletores nas áreas comuns do condomínio;
- ✓ Substituição de cancelas em todas as portarias do condomínio;
- ✓ Manutenção e melhorias na ETEs do condomínio;
- ✓ Revitalização da sinalização horizontal nos condomínios MM 1, MM 2 e PP2;



Melhorias do Cone 2024

Apesar dessa variação contábil gerado predominantemente pelo ajuste de avaliação patrimonial anual, a ser detalhado melhor adiante, no que diz respeito a geração operacional (EBITDA) da Companhia, ao consideramos a eliminação de contas meramente contábeis, mantendo somente financeira (EBTIDA Ajustado), a companhia possui resultados que corrobora para continuidade operacional da empresa. Abaixo resumo sintético dos últimos 3 (três) anos (2022 – 2024)

	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	29.490	30.213	31.891
Tributos sobre vendas e outras deduções	(3.109)	(3.238)	(3.414)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	26.381	26.975	28.477
CUSTOS	(5.732)	(5.167)	(6.887)
LUCRO BRUTO	20.649	21.808	21.590
RECEITAS/(DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas comerciais	(3.387)	(2.173)	(3.007)
Despesas gerais e administrativas	(12.966)	(13.491)	(12.470)
Depreciação/Amortização	(991)	(1.029)	(1.068)
Despesas tributárias	(1.454)	(1.521)	(2.007)
Outras receitas/(despesas) operacionais	(9.952)	(7.934)	1.600
Provisão/Reversão de contingências	(9.063)	(12.237)	(17.088)
Ajuste de avaliação patrimonial	110.992	49.366	(511.198)
Venda de imóveis	45.533	9.200	13.462
(-) Custo da venda de imóveis	(34.376)	(5.494)	(12.292)
Resultado antes das receitas/(despesas) financeiras líquidas e impostos	104.984	36.495	(522.478)
EBITDA Ajustado (Contas Contábeis eliminadas abaixo)	38.422	5.889	19.168
Provisão/Reversão de contingências	(9.063)	(12.237)	(17.088)
Depreciação/Amortização	(991)	(1.029)	(1.068)
Ajuste de avaliação patrimonial	110.992	49.366	(511.198)
Custo da venda de imóveis	(34.376)	(5.494)	(12.292)

Outro aspecto de suma importância, são as receitas geradas pela reciclagem de capital, que são um componente estratégico na estrutura financeira da Cone. Ao contrário de uma incorporadora com vendas mensais, a Cone opera com ciclos de desenvolvimento, nos quais as receitas variam conforme o estágio dos projetos. Essa reciclagem de capital, somada às receitas de aluguel e venda de imóveis, é crucial para a geração de caixa. Abaixo está o histórico de receitas totais, para contextualizar essa lógica:

- 2015: R\$ 115 milhões
- 2016: R\$ 59 milhões
- 2017: R\$ 148 milhões
- 2018: R\$ 520 milhões

- 2019: R\$ 118 milhões
- 2020: R\$ 57 milhões
- 2021: R\$ 67 milhões
- 2022: R\$ 83 milhões
- 2023: R\$ 40 milhões
- 2024: R\$ 45 milhões

Importante salientar que esta variação é natural no contexto de reciclagem de capital e se torna crucial para a estabilidade e sustentabilidade da empresa. A Cone S.A. depende desses ciclos para manter seu caixa e desenvolver novas oportunidades.

B. MUDANÇA DA EMPRESA DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS

No que diz respeito a avaliação do total do patrimônio da Companhia (rubrica BP Propriedade de Investimentos), em 2024, foi realizado a substituição da empresa de avaliação Cushman & Wakefield pela Colliers International. Esta substituição **não envolveu uma mudança metodológica**, mas sim a escolha de uma nova empresa especializada para realizar as avaliações patrimoniais. Ambas são empresas de renome internacional e com ampla expertise no mercado, reconhecidas pela qualidade e rigor técnico na precificação de ativos imobiliários.

Essa decisão seguiu uma prática de governança adotada pela Companhia, que visa não manter a empresa de avaliação por mais de cinco anos consecutivos. O objetivo é garantir uma **visão renovada sobre a precificação dos ativos**, alinhada às melhores práticas de mercado.

Além disso, esta mudança ocorre em um contexto macroeconômico desafiador, onde o último trimestre de 2024 apresentou variações significativas que impactaram diretamente a avaliação patrimonial, incluindo:

- ✓ Aumento das projeções de juros futuros para patamares inéditos;
- ✓ Maior volatilidade no mercado financeiro e impactos sobre fundos imobiliários;

- ✓ Revisões sobre o crescimento econômico e reavaliações no setor logístico e industrial.

Os laudos emitidos pela Colliers refletem esses fatores, ajustando os valores dos ativos alinhada ao cenário atual.

C. PERSPECTIVSA DE RECUPERAÇÃO DO PATRIMONIO LÍQUIDO (PL) E MELHORAS NO ÍNDICE DE LIQUIDEZ DA COMPANHIA

Conforme detalhado abaixo, o Patrimônio Líquido da Companhia **caiu de R\$ 1 bilhão em 2023 para R\$ 640 milhões em 2024**, principalmente devido à atualização do AVJ (Ajuste de Avaliação Patrimonial)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2024	2023	2024	2023
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	14.509	10.192	18.928	14.037
Debêntures	14	434.774	340.565	434.774	340.565
Fornecedores	15	3.571	4.863	6.289	7.222
Obrigações sociais		1.093	838	1.096	847
Obrigações tributárias		2.811	2.412	3.419	3.932
Outras contas a pagar	16 e 25	24.016	27.531	24.019	27.536
Provisão para perdas em investimentos	10	66.187	22.408	4.973	4.974
Total do passivo circulante		546.961	408.809	493.498	399.113
Não circulante					
Obrigações sociais		725	425	725	425
Obrigações tributárias		1.147	217	1.638	550
Terrenos a pagar		-	-	56	56
Empréstimos e financiamentos	14	136.501	142.692	158.377	170.385
Debêntures	14	-	45.427	-	45.427
Passivos fiscais diferidos	17	251.072	369.619	453.754	628.259
Passivos contingentes	26	1.782	1.558	138.356	121.268
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC	9	-	-	1.018	1.016
Outras contas a pagar	16 e 25	15.346	16.611	15.346	16.611
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

Nesse contexto, no que diz respeito ao endividamento da Companhia, é importante destacar a operação denominada “Cone 11”, e o efeito no BP da Companhia referente ao ano de 2025, detalhado a seguir. A referida operação, trata-se uma debênture contraída em 2013 junto aos credores IBBA/BBI (Debenturistas), com o

objetivo de suportar o crescimento e desenvolvimento logístico da Companhia na época. Está dívida está contabilizada no passivo pelo valor de R\$ 435 milhões.

Em 2018 foi realizada uma repactuação junto aos 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. 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 monetização dos imóveis que integram o portfólio de garantias da citada operação. Neste sentido, 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 1º Semestre de 2025.

Essa renegociação junto aos Debenturistas, individualmente, representa a mais eficiente negociação que a companhia celebrou no seu plano de reestruturação e capitalização que teve início em 2017. Numa visão mais conservadora, onde as fontes de recurso são imóveis e caixa que serão utilizados como forma de pagamento, o desconto total da operação, quando da sua efetiva liquidação, girará em torno de 55% (cinquenta e cinco por cento). Com a efetivação da transação, a quitação do passivo e a recomposição contábil, a **Companhia projeta um incremento de aproximadamente R\$ 300 milhões no PL, elevando-o para R\$ 919 milhões.**

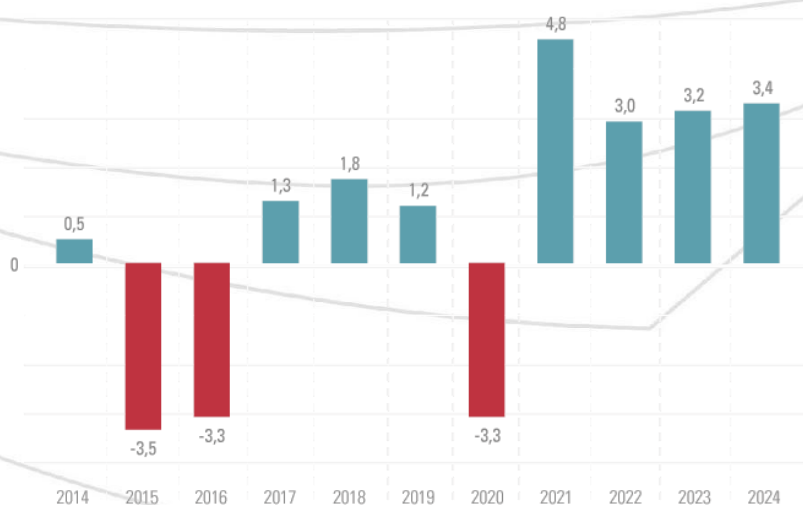
Esse valor reposicionará o PL da empresa próximo aos patamares de 2022 e 2023, garantindo maior solidez financeira e previsibilidade, com uma baixa significativa no endividamento da Companhia e melhoras significativas nos seus índices de liquidez, possibilitando assim a **continuidade operacional e retomada do seu Plano de Negócios.**

6. PANORAMA ECONÔMICO

As economias emergentes voltaram a apresentar, em geral, crescimento do PIB no terceiro trimestre de 2024 na comparação interanual, mas riscos relevantes ainda estão presentes. Na América Latina, todas as maiores economias apresentaram variação positiva do PIB no período, tanto na comparação interanual quanto na margem. Os indicadores de condições financeiras mais relevantes para as economias emergentes tiveram comportamentos divergentes, apesar de movimentos relativamente limitados.

Em 2024, o PIB brasileiro teve um crescimento acumulado registrado na ordem de 3,4% (IBGE, 2024), conforme mostra o gráfico a seguir.

PIB | Preços de mercado
Variação contra o ano anterior (%)



Fonte: Contas Nacionais Trimestrais

AGÊNCIA IBGE
NOTÍCIAS

IBGE

De acordo com IBGE (2024) o Produto Interno Bruto (PIB) apresentou uma variação positiva em 0,2% quando comparado com o quarto trimestre do ano de 2024 com o terceiro trimestre do ano, levando-se em consideração o ajuste sazonal da série. Quando comparado com igual período em 2023, constata-se a alta do PIB em 3,8% no último trimestre do ano. Desta forma o PIB, em valores correntes, alcançou a marca de

R\$ 3.080,4 bilhões no quarto trimestre. Com isso há o crescimento em 3,4% do PIB no ano de 2024 quando comparado ao ano de 2023.

Em 2024, a economia brasileira apresentou um desempenho inferior ao esperado, quando comparado com o mesmo período de 2023, o PIB do quarto trimestre de 2024 cresceu 3,6%, abaixo do resultado verificado no terceiro trimestre (4,0%). A variação, também nessa base de comparação, ficou abaixo da mediana das expectativas de mercado e da projeção da SPE (4,0%). A inflação projetada para o período é de 4,5%, tendo um aumento de 0,3% quando comparada ao realizado no mesmo período de acordo com relatório de inflação do Banco Central em Dezembro de 2024.

De acordo com o Relatório Trimestral do Banco Central (Dezembro/2024) o ambiente externo continua desafiador, o que exige cautela dos países emergentes. O relatório ainda destaca a conjuntura econômica nos Estados Unidos da América (EUA) devido as dúvidas sobre o ritmo de desaceleração da atividade econômica, da desinflação, dúvidas de qual postura será adotada pelo Federal Reserve (Fed). Destaca-se ainda que de acordo com Banco Central do Brasil os principais bancos centrais nas economias principais estão determinados em promover uma convergência das taxas de inflação para as metas, o que se traduz em ambiente marcado pelas pressões no mercado de trabalho.

No cenário doméstico, a atividade econômica e o mercado de trabalho se mantêm aquecidos. O Produto Interno Bruto (PIB), ajustado sazonalmente, cresceu 0,9% no terceiro trimestre, ainda mantendo um ritmo robusto ao desacelerar-se menos que o esperado. O consumo das famílias e a formação bruta de capital fixo se destacaram, mais uma vez, assim como os setores mais cíclicos, em particular a indústria de transformação. Enquanto isso, a taxa de desocupação voltou a recuar e atingiu o menor valor da série histórica. Nesse contexto, as projeções de crescimento para 2024 e 2025 foram revisadas para cima, mas permanece a perspectiva de desaceleração da atividade, em razão de fatores como o maior grau de aperto esperado para a política monetária e a expectativa de um menor impulso fiscal, entre outros. O crescimento econômico brasileiro ocorreu em um contexto de aumento do gasto fiscal, refletido em um déficit primário de 0,4% do PIB, um resultado

considerado mais favorável em comparação com o déficit de 2,3% observado no ano de 2023 (Banco Central do Brasil, 2025). Assim como um aumento da carga tributária bruta do Governo Central de 32,44% em 2023 para 33,32% em 2024 (Tesouro Nacional, 2025).

Em 2024, o IPCA fechou em 4,83% e o INPC em 4,77%, ficando acima da meta de inflação estabelecida pelo Banco Central. E, de acordo com os dados divulgados pelo Tesouro Nacional, a carga tributária bruta do governo geral aumentou de 30,26% do PIB em 2023 para 32,32% em 2024. Esse aumento representa uma elevação de 2,06 pontos percentuais (Tesouro Nacional, 2025).

Para 2024, as projeções iniciais (Banco Mundial, 2024), apontavam para um crescimento de 1,7%. Ao longo do ano, as estimativas foram sendo atualizadas. O Boletim Focus do Banco Central, em sua última publicação de dezembro de 2024, apresentava uma mediana das projeções para o crescimento do PIB de 2024 em torno de 2,20% (Banco Central do Brasil, 2024a). O resultado final do PIB de 2024, divulgado posteriormente, confirmou um crescimento de 2,5% (IBGE, 2025).

O resultado de 2023 foi impulsionado pelo forte consumo privado, estímulos fiscais às transferências sociais e um cenário externo favorável que beneficiou as exportações. Para 2024, o consumo privado seguiu como um importante motor da economia, embora com um ritmo potencialmente menor devido aos efeitos defasados da política monetária. O mercado de trabalho permaneceu aquecido durante a maior parte de 2024 (IBGE, PNAD Contínua 2024).

Na Indústria, o destaque positivo foi a atividade Construção que registrou alta de 4,3%, corroborada pelo crescimento da ocupação na atividade, da produção de insumos típicos e da expansão do crédito. Houve elevação das Indústrias de Transformação (3,8%), que foram puxadas, principalmente, pela alta na fabricação de: indústria automotiva e de equipamentos de transportes; máquinas e equipamentos elétricos; produtos alimentícios e móveis. Cresceram também a Eletricidade e gás, água, esgoto, atividades de gestão de resíduos (3,6%), influenciada pelo aumento das temperaturas médias do ano e as Indústrias Extrativas (0,5%), (IBGE, 2024).

Todas as atividades que compõem os Serviços apresentaram crescimento: Informação e comunicação (6,2%), Outras atividades de serviços (5,3%), Comércio (3,8%), Atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados (3,7%), Atividades imobiliárias (3,3%), Transporte, armazenagem e correio (1,9%) e Administração, defesa, saúde e educação públicas e seguridade social (1,8%).

Em 2024, a inflação no Brasil encerrou o ano com uma alta acumulada de 4,62% (IBGE, IPCA - 2024), superando a meta estabelecida pelo Banco Central. Essa pressão inflacionária levou à manutenção de uma postura de política monetária mais restritiva ao longo de 2024 (Banco Central do Brasil, Atas e Comunicados do COPOM 2024).

Ficou evidente que o Brasil não pode mais depender somente do aumento dos preços das commodities e da expansão dos insumos de terra e trabalho para atingir um status de alta renda. De acordo com o Banco Mundial (2024), o país precisa transitar para um modelo de crescimento orientado pela produtividade de baixo carbono, sustentado por uma educação de qualidade e infraestrutura moderna, incluindo digital, para gerar empregos melhores e em maior quantidade. Ademais, o Brasil tem potencial para se tornar um *hub* global de inovação, através de maior competição, abertura ao comércio e integração com cadeias de valor regionais e globais.

Com o resultado das eleições presidenciais nos EUA, as propostas de política econômica do candidato vencedor começaram a afetar as expectativas dos agentes e os preços dos ativos. Em que pese toda a incerteza natural associada à aprovação e efetiva implementação dessas políticas, aumentou o risco de uma política fiscal mais expansionista nos EUA e de uma postura mais protecionista. Esta incerteza já antecipa comportamentos precaucionais, com impacto nos preços. Com isso, o dólar experimentou um movimento relevante de apreciação.

6.1 PANORAMA ECONÔMICO – PERNAMBUCO

De acordo com dados da Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco (CONDEPE-FIDEM), em 2024, o estado de Pernambuco registrou um crescimento de 3,0% em seu Produto Interno Bruto (PIB). Neste caso, as maiores influências foram da indústria e serviços, que cresceram 4,8% e 3,2%, respectivamente. A agropecuária teve uma leve retração de 0,5% (CONDEPE-FIDEM, 2025).

O estado de Pernambuco tem se consolidado como o maior mercado imobiliário do nordeste brasileiro, ocupando a quarta posição no ranking nacional. A região, que concentra 80% de seu inventário nas cidades de Cabo de Santo Agostinho e Jaboatão dos Guararapes, tem apresentado um cenário promissor para o setor de galpões logísticos e industriais (Colliers, 2024).

O mercado de condomínios logísticos em Pernambuco abrangia cerca de 1,87 milhão de m² ao final de 2024 (EREA, 2024). Nos últimos anos, empresas desses segmentos têm sido as principais responsáveis pela ocupação dos imóveis industriais no estado. O crescimento do comércio eletrônico e a necessidade de otimização das cadeias de distribuição têm aumentado a busca por espaços de armazenamento e centros de distribuição bem localizados, como os encontrados em Pernambuco (Colliers, 2024).

A baixa taxa de vacância de 4,12% (SiiLA Brasil, 2024), reflete a alta demanda, impulsionada principalmente pelos setores de e-commerce, transporte e logística, exerceu pressão alta sobre os preços, resultando em uma valorização positiva dos aluguéis praticados no mercado local. Apesar do crescimento acelerado, os preços pedidos no estado ainda são competitivos em relação à média nacional (Colliers, 2024). Atualmente, o valor do aluguel por metro quadrado em Pernambuco é de R\$ 23,7 m²/mês, cerca de 12% abaixo da média nacional, o que torna o estado uma alternativa atraente para empresas que buscam expandir suas operações com custos mais acessíveis (Colliers, 2024).

A distribuição do estoque da região de Pernambuco permaneceu concentrada nos submercados de Jaboatão dos Guararapes e Cabo de Santo Agostinho, que juntos uma grande parte do estoque total do estado. A localização estratégica do Cabo de

Santo Agostinho, entre o Porto de Suape e Recife, consolidou sua posição como um importante polo para *fulfillment* centers e distribuição regional (Diário de Pernambuco, 2024). Este cenário é sustentado pela contínua presença de grandes empreendimentos logísticos e a atração de novos investimentos nessas áreas, notadamente com a instalação de operações de grande porte, como a do Mercado Livre.

6.2 MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

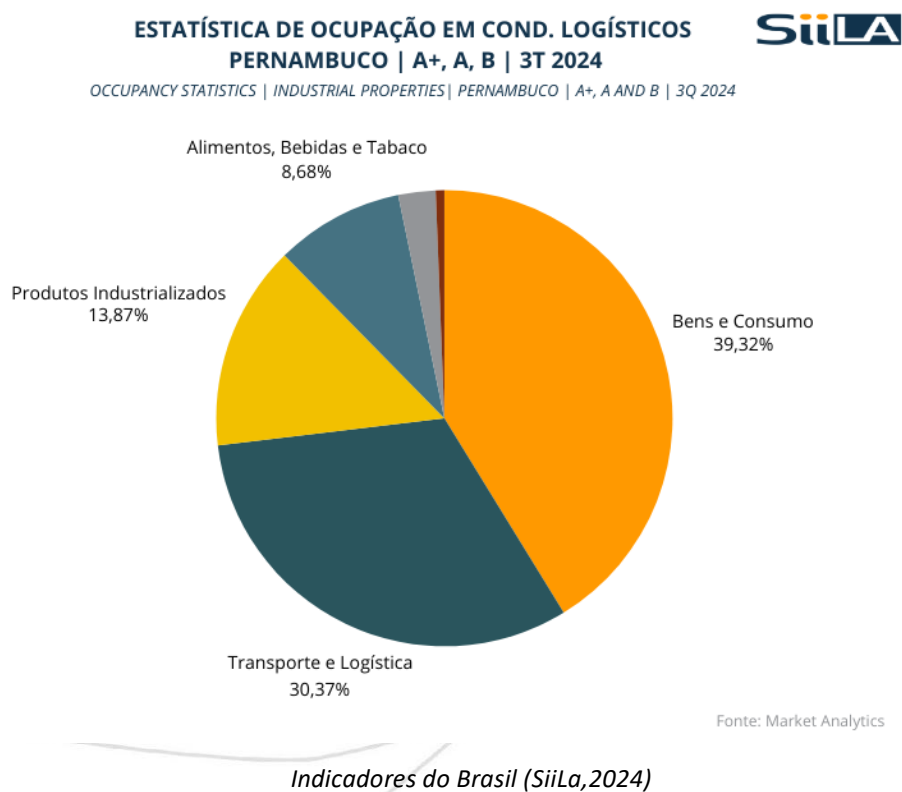
O mercado de condomínios logísticos no Brasil encerrou 2024 com um crescimento de 9%, adicionando 2,4 milhões de m² ao inventário nacional, que agora totaliza 38,8 milhões de m² (EREA, 2024). O segmento de e-commerce foi o principal impulsionador das locações, representando 21% da área contratada, seguido por transporte e logística (19%). Com a absorção superando o volume de novas entregas, a taxa de vacância caiu para 9% (Colliers, 2024).

O cenário de locações e renovações de galpões tem apresentado expansão significativa no Nordeste com destaque para dois estados, Pernambuco e Bahia. Destinados ao armazenamento de produtos diversos, esse setor tem sido impulsionado pelo comércio eletrônico (Movimento Econômico, 2024). De acordo com um relatório técnico da empresa Newmark, o crescimento na absorção bruta acumulada no país em 2024 de janeiro até agosto, atingiu o aluguel de cerca de 3 milhões de m². A participação da região no total de locações do país já alcança 9%, contra 7% de 2023, dados até setembro de 2024 (Movimento Econômico, 2024).

O estado de Pernambuco ficou consolidado como o estado do Nordeste com maior quantidade de metros quadrados de área logística (SiiLA, 2024). Referência no setor de logística, Pernambuco registrou um aumento de 17% na área locável de condomínios industriais e logísticos, superando a média nacional de 10,5%, entre o terceiro trimestre de 2023 e 2025, segundo dados do Serviço Nacional da Indústria (Senai) no Estado (Folha de Pernambuco, 2024).

A demanda por espaços logísticos no estado segue em alta, com ocupantes de grande porte, como Mercado Livre, Intermodal e Calmed, estabelecendo operações no estado ao longo de 2024. A absorção bruta alcançou 108.967 m² neste ano (SiiLA, 2024).

Desde 2022, o estado expandiu sua área logística em 239 mil m², e a projeção é de um crescimento adicional de 300 mil m² até o final de 2025 com novos empreendimentos como o Syslog Recife, imóvel desenvolvido pela HSI, o Log Recife II e o Cone Multimodal, que reforçam o desenvolvimento logístico no estado. Os dados da SiiLA (2024) mostram quais são os setores que mais ocupam os imóveis logísticos de Pernambuco atualmente.



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

Outras ações relevantes incluem o monitoramento da demanda e a diversificação geográfica de segmentos e produtos.

7. PERSPECTIVAS PARA 2025

7.1 PERSPECTIVAS PARA 2025 – ECONOMIA GLOBAL E BRASILEIRA

A economia global em 2025 enfrenta um cenário de crescimento moderado, após a resiliência observada em 2024. Embora a atividade econômica global tenha demonstrado força em 2024, impulsionada pela recuperação do setor de serviços e pelo consumo, as perspectivas para 2025 apontam para um ritmo mais lento de expansão (FMI, 2025). O FMI projeta um crescimento global de 3,3% em 2025 (Exame, 2025), com divergências entre as principais economias (Exame, 2025). Esse cenário é influenciado por desafios persistentes, como as consequências da pandemia, as tensões geopolíticas (incluindo a Guerra da Ucrânia e Rússia), e os efeitos do aperto monetário implementado para conter a inflação (FMI, 2025).

No Brasil, as projeções para 2025 também indicam uma desaceleração do crescimento econômico em comparação com 2024 (Banco Central do Brasil, 2025). O Banco Central do Brasil (BCB) revisou para baixo suas estimativas para o PIB de 2025 para 1,9% (CNN Brasil, 2025; Agência Brasil, 2025), refletindo expectativas de menor dinamismo em setores como indústria e serviços (Banco Central do Brasil, 2025). No entanto, o setor agropecuário pode apresentar um desempenho mais favorável em 2025 (IBGE, 2025).

A inflação, que apresentou sinais de resiliência em 2024 e fechou o ano em 4,83% (IBGE, 2025), com a meta do Banco Central em 4,5%, continua sendo um fator de atenção para a política monetária em 2025. As expectativas de inflação para 2025, medidas pelo Boletim Focus, permanecem acima da meta (Money Times, 2025). O nível da taxa básica de juros (Selic) e seu impacto na atividade econômica são elementos-chave nas projeções para o ano (Banco Central do Brasil, 2025).

No último Relatório de Inflação, divulgado no fim de dezembro pelo Banco Central, a autoridade monetária manteve a previsão de que o IPCA termine 2025 em 4,5%, mas a estimativa pode ser revista, dependendo do comportamento do dólar e da inflação (Agência Brasil, 2024).

O aumento da taxa Selic ajuda a conter a inflação. Isso porque juros mais altos encarecem o crédito e desestimulam a produção e o consumo. Por outro lado, taxas maiores dificultam o crescimento econômico. A taxa básica de juros é usada nas negociações de títulos públicos no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Selic) e serve de referência para as demais taxas de juros da economia. Ao reajustá-la para cima, o Banco Central segura o excesso de demanda que pressiona os preços (Agência Brasil, 2025).

O setor de galpões logísticos, que se beneficiou do crescimento do e-commerce nos anos anteriores, deve continuar a ser influenciado por essa tendência em 2025 (E-Commerce Brasil, 2024). A demanda por espaços logísticos modernos e eficientes, especialmente em regiões estratégicas como Pernambuco e Bahia, deve se manter (SiILA, 2025).

A alta do preço dos alimentos e da energia e as incertezas em torno da economia global fizeram o Banco Central (BC) aumentar mais uma vez os juros. Por unanimidade, o Comitê de Política Monetária (Copom) aumentou a taxa Selic, juros básicos da economia, em 1 ponto percentual, para 14,25% ao ano.

Segundo o Copom afirmou que as incertezas externas, principalmente pela política comercial do país, suscitam dúvidas sobre a postura do Federal Reserve (Fed, Banco Central norte-americano) a economia brasileira está aquecida, apesar de sinais de moderação no crescimento.

O cenário para 2025 é de um mercado logístico em evolução, com a necessidade de adaptação às novas tecnologias, como Inteligência Artificial e automação, e às crescentes demandas por sustentabilidade (ABOL, 2025; MundoLogística, 2025).

7.2 PERSPECTIVAS PARA 2025 – INDÚSTRIA

O crescimento contínuo do e-commerce e a busca por cadeias de suprimentos mais eficientes mantêm a demanda por galpões logísticos em alta, tendência que se projeta para 2025 (Migalhas, 2025; Retha, 2025). A economia brasileira deve crescer 2,2% em 2025, estima o relatório Perspectivas Econômicas Globais do Banco Mundial. Setores como o varejo online, farmacêutico e bens de consumo seguem demandando espaços logísticos para otimizar suas operações de distribuição (E-Commerce Brasil, 2024), desta forma, a expectativa para 2025 é de valorização dos galpões logísticos, impulsionada pela crescente demanda (MundoLogística, 2025). Investidores em fundos imobiliários seguirão observando o potencial de retornos em galpões logísticos.

A crescente demanda por entregas rápidas e eficientes, característica do comércio eletrônico, continua a influenciar a busca por espaços logísticos estratégicos. (E-Commerce Brasil, 2024). Diante deste cenário, a entrada de novos condomínios logísticos, como o Syslog Recife em Jaboatão dos Guararapes, com previsão de conclusão de novas etapas em 2025 (Folha PE, 2024), indica um aumento da oferta para atender essa demanda. A entrada da Golgi no mercado de Pernambuco com a aquisição de um condomínio logístico no Cabo de Santo Agostinho também reforça o potencial de crescimento da região (Tecnologista, 2025).

O rápido crescimento das taxas de ocupação do estoque de galpões logísticos segue fortemente relacionado ao aumento das compras online, representadas pelas empresas chinesas que estão se firmando no Nordeste, que deverá ser crucial continuar a ser um motor de crescimento para o setor em 2025 (E-Commerce Brasil, 2024; Abalog, 2025).

7.3 PERSPECTIVAS PARA 2025 – CONE S/A

A Companhia apresentou junto aos seus acionistas a atualização do seu Plano de Negócios com premissas de desenvolvimentos logísticos, bem como residenciais, como forma de diretriz para atração de investimentos num pipeline para mais de 10 (dez) anos.

Este plano visa subsidiar as negociações e desenvolvimentos futuros da Cone incorporando premissas e estudos de mercado mais condizentes com realidade macroeconômica atual.

Apesar de um cenário atual desfavorável, com elevação de taxas juros e baixa liquidez, conforme dito acima, tem se observado o crescimento do e-commerce nos últimos anos, bem como dos setores do ramo automobilístico, do agronegócio, farmacêuticas, entre outras, que voltaram a tomar frente na procura por galpões logísticos. Além disso, investidores em fundos imobiliários têm observado retornos crescentes ao apostar em galpões logísticos, com dividendos em ascensão.

Um dos polos de atuação da Companhia, o estado Pernambuco, permanece como o principal mercado logístico do Nordeste - Suape dada a centralidade geográfica, com Jaboatão dos Guararapes e Cabo de Santo Agostinho se destacando como os principais submercados, com baixa vacância, onde a média de preço pedido é R\$25/m² e mais de 1.600 mil/m² de ABL (Area Bruta Locável) - (EREA 4T/2024).

No que diz respeito ao Estado da Bahia, na região de Simões Filho tem mostrado um desempenho impressionante, mantendo-se como o principal submercado, com preço pedido médio de R\$27,00/m²(EREA 4T/2024). A Companhia, no ano de 2025, pretende trazer o conceito de plataforma do Cone de Suape já consolidado, um condomínio de negócios, que será algo novo no mercado da Bahia em comparação a condomínio logísticos isolados, o que trará mais atratividade e serviços para o mercado local.

8. ESG (ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE)

O Cone desenvolveu seu pilar ambiental nos cuidados com o meio ambiente e desenvolvimento regional. No Cone, ações de atenção ao Meio Ambiente já fazem parte da rotina. Em 2024, mais 300 mil kg de papelão, plástico e madeira destinados a reciclagem, foram produzidos mais de 11 mil kg de compostagem para uso como adubo orgânico e mais de 94 milhões de litros de esgoto foram tratados e utilizados para rega de área verde. Anualmente, mais de 100 milhões de litros de esgoto são tratados e utilizados na rega da área verde e limpeza de vias..

Em 2024, demais ações voltadas ao meio ambiente foram continuadas, como a Horta, Área de Preservação Permanente (APP), Coleta Seletiva, Usina de Compostagem, Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) e o Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD).



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

Com capacidade de processar 9m³/h, nossa ETE realiza o tratamento do efluente através de uma estação anaeróbica. Após o tratamento, é encaminhado para a estação de reuso ETA onde é processado através do floco de decantação, filtro de carvão ativado, encerrando com dosagem de cloro. Assim, a água torna-se apta para o reuso em nosso gramado e lavagem de vias.



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



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

O Cone participou de diversos debates que visam encontrar soluções que fomentem o crescimento e desenvolvimento da região, tais como: gargalos de mobilidade, transnordestina e a evolução do complexo portuário de Suape. Neste

sentido, uma das maiores vitrines do segmento logístico nacional, o Multimodal Nordeste 2024, ocorreu em Recife e a Cone foi um dos principais patrocinadores do evento que reuniu centenas de pessoas e contou com a presença de grandes marcas e empresas com apresentação de cases e tendências.

Os empreendimentos Cone além da geração de empregos (efeito renda) diretos e indiretos nas regiões de atuação produz o efeito de geração de negócios, ou seja, orbitam sobre cada empreendimento instalado vários outros negócios que ou prestam serviços ou se beneficiam com os produtos que saem da plataforma

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

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

- Treinamentos de primeiros socorros e incêndio semestrais
- Debates sobre sustentabilidade no mês do meio ambiente
- Palestras informativas outubro rosa e novembro azul
- SIPATMA 2024

Adicionalmente, teve-se em 2024 a consolidação da parceria com Ikone Liga Social Global, em fase final de planejamento da implantação de uma indústria que vai transformar resíduos, especialmente plástico em material de maior valor agregado, reforçando ainda mais a economia circular no ecossistema.

Em conjunto com a Cone S.A, foi realizado a participação no compartilhamento de dados para o desenvolvimento do Programa de Aceleração ODS2030 do Cabo de Santo Agostinho, com uma visão transformadora com a criação de um guia para o desenvolvimento sustentável do município



IKONE
Liga Social

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

9. AGRADECIMENTOS

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

Cabo de Santo Agostinho, 17 de junho de 2025.

CONE S.A.

Marcos Roberto Bezerra de Mello Moura Dubeux

CONE S.A.

Fernando Luiz Perez