



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO 2021

SUMÁRIO

1. A COMPANHIA	3
2. GOVERNANÇA	5
2.1. GERENCIAMENTO DE RISCO RELACIONADO ÀS ATIVIDADES	5
3. ESTRATÉGIA	8
3.1. PORTIFÓLIO DE PRODUTOS SOLUTION TO SUIT	10
3.2. CONE DE VALOR	10
4. DESTAQUES OPERACIONAIS DO ANO DE 2021	12
5. ANÁLISE FINANCEIRA ENTRE 2021 E 2020 - CONSOLIDADO	20
6. PANORAMA ECONÔMICO	21
6.1. PANORAMA ECONÔMICO - PERNAMBUCO	21
6.2. MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS	22
7. PERSPECTIVAS PARA 2022	25
8. BENEFÍCIOS SOCIAIS	26
9. AGRADECIMENTOS	28

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, 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 integradas de infraestrutura industrial e logística multimodal sob medida para os clientes, atuando próximo a portos, aeroportos e polos de desenvolvimento. Assim, gera oportunidades de negócios, trazendo benefícios socioeconômicos para as regiões onde atua.

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

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

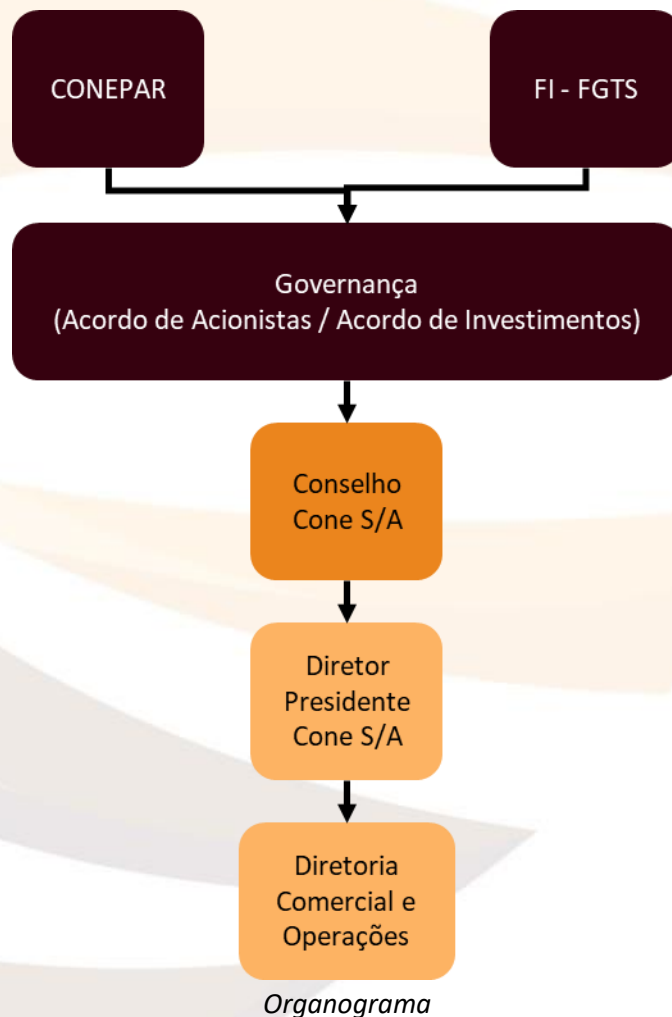
A Cone S.A. e sua subsidiária Cone Aratu S.A, através de plataformas multi-empresendimentos, visam atender uma necessidade de mercado formada por áreas dotadas de infraestrutura de qualidade. Assim, procuram ser capazes de abrigar empreendimentos e prover serviços e competências logísticas para atender às demandas 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 2021 CW Laudo (x1.000 m ²)	Estágio da operação
Cone Suape Multimodal	Infraestrutura logística e de transporte abrangendo os modais rodoviário, ferroviário, portuário e aéreo.	2.064	Em operação
Cone Suape Plug&Play	Galpões e pátios prontos para uso imediato por Companhias ou indústrias do nível terciário.	902	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	<i>Cluster</i> com pedra, concreteira e fabricação de pré-moldados	766	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	3.360	Pré-operacional
Área de Expansão	Projetos de urbanização da área para uso misto	9.593	Pré-operacional

2. GOVERNANÇA

A governança da companhia está lastreada no Acordo de Investimentos e o Acordo de Acionistas, bem como o cumprimento das suas diretrizes e procedimentos e, por fim, por toda regulamentação legal.



2.1. GERENCIAMENTO DE RISCO RELACIONADO ÀS ATIVIDADES

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

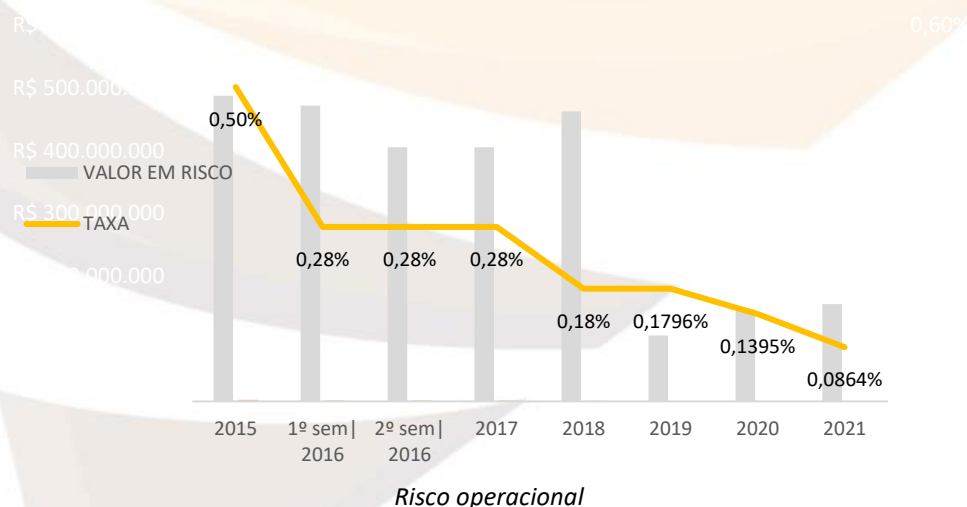
A) Riscos de Propriedades e Ativos Operacionais

Os riscos percebidos às unidades de negócio são monitorados por equipamentos protecionais de ponta e equipe técnica especializada. Todas as unidades contam com sistema de alarme de proteção contra incêndio com painel sinóptico, detectores de

fumaça e acionadores de emergência, rede de hidrantes e sistema de sprinklers, alimentados por um sistema de bombas individualizado e com redundância (*jockey*, elétrica e diesel) onde são realizadas rotinas de inspeção mensal para cada equipamento e todo o perímetro possui cercamento com monitoramento por CFTV 24hs e ronda armada motorizada.

Com a finalidade de mitigarmos os riscos em que a companhia pudesse estar exposta, foi constituída uma equipe multidisciplinar com colaboradores de diversas áreas da Companhia para tratar assuntos inerentes aos riscos percebidos assim, então, 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 7 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 reduzindo ao passar dos anos devido aos resultados apresentados do gerenciamento de riscos.



As principais coberturas contratadas na apólice são Incêndio, Explosão, Queda de Raio, Danos Elétricos, Vendaval e Perda de Aluguel. Além desta apólice principal, temos 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, que assumem os riscos de execução, além da contratação de seguros de riscos em geral (risco engenharia e outros). Os projetos

estão sendo 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. Buscamos a valorização do transporte coletivo e do uso de bicicletas, a exemplo do Bicicone, uma ação implementada em 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 temos o Plano de Recuperação de Áreas degradadas (PRAD), que envolve reposição florestal e recuperação de mata ciliar. Todos estes itens estão mais bem ilustrados no item 4 do presente relatório.

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

3. ESTRATÉGIA

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

- **Missão Cone**
Prover a melhor experiência para a realização de negócios.
- **Sonho Cone**
Ser o melhor condomínio de negócios para um mundo melhor.
- **Visão para 2030**
Ser referência em condomínio de negócios, operando sete plataformas integradas.

Nossos principais diferenciais competitivos podem ser resumidos conforme abaixo:

- Portfólio de ativos de alta qualidade construídos de acordo com os mais altos padrões internacionais;
- Líder de mercado, desenvolve valor agregado com inovação consistente;
- Localizada nos principais polos de investimento e comércio da região Nordeste: Suape e Aratu;
- *Landbank* robusto para projetos futuros;
- Sólido histórico de construção, com mais de 800 mil m² entregues nos 10 anos de operação, com baixo custo de construção e baixo custo de financiamento;
- Profundo conhecimento do setor e contratos de longo prazo com clientes de primeira linha;
- Criação de valor através:
 - i. do *know-how* de todo o desenvolvimento do armazém logístico - desde a aquisição de terrenos até o atendimento ao cliente;
 - ii. opera e possui ativos logísticos de primeira linha; e
 - iii. banco de terrenos relevante, proporcionando flexibilidade para novos projetos.
- Conceito replicável e alto potencial de crescimento.

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

indústrias contíguas ao porto, ou seja, grandes indústrias que necessitam de facilidades e grandes movimentações de cargas.

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

► MODELO DE NEGÓCIOS REPLICÁVEL E RESILIENTE

CONE É UM PARCEIRO PARA MAGALU EM DIVERSAS REGIÕES DO BRASIL

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



"SOMOS VIABILIZADORES DO 3º NÍVEL PORTUÁRIO"



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

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

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

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

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

especialistas; pelo *hardware*, que é a infraestrutura; e pelo *software*, que são os serviços e a camada de inteligência que envolve todo o ecossistema.

3.1. PORTIFÓLIO DE PRODUTOS SOLUTION TO SUIT

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

1. Armazéns

- a. Logística triplo A e Logística *Standart*;
- b. Frigorificados;
- c. Industrial e Centros de Serviços;
- d. Áreas Alfandegadas.

2. Pátios

- a. Pátio de Cargas;
- b. Pátio temporário;
- c. Pátio Complementar.

3. Serviços

- a. Central de Cargas;
- b. *DEPOT*;
- c. *Buffer* para aluguel sazonal;
- d. *Self-Storage*;
- e. Balança Rodoviária;
- f. Tancagem e distribuição de combustíveis;
- 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 movimentam soluções.

4. DESTAQUES OPERACIONAIS DO ANO DE 2021

Em 2021, o Cone demonstrou ainda mais a sua força de conectar soluções. Tendo em vista o aquecimento do setor logístico e as parcerias montadas, novas perspectivas reforçaram o plano de crescimento da empresa e a manutenção do posicionamento perante o mercado logístico.

Nesse contexto, o Cone viu surgir oportunidades de negócio para ampliar ainda mais a sua fatia de mercado. Do ponto de vista comercial, a Companhia vê seu desempenho ser recuperado com o aumento da demanda por galpões logísticos na região, dada a necessidade de uma logística ainda mais ágil para atender às expectativas do consumidor.

Sendo assim, a Companhia obteve em 2021 uma forte recuperação da vacância frente aos resultados do ano anterior, que teve maior impacto da pandemia da Covid-19. Além da recuperação da vacância, houve também um aumento na demanda por novos galpões, atraindo grandes *players* do setor logístico para investimento no negócio.

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

Tanto pela infraestrutura quanto em meio ambiente, o Cone demonstra que está integrado com modernas soluções de sustentabilidade. Houve implantação e melhoria de vários dispositivos tecnológicos e sustentáveis com o objetivo de redução de impactos ambientais e sociais para a comunidade.

Visando ampliação de seu escopo, também houve avanços no planejamento da Zona de Processamento de Exportação de Suape, localizada em área da Cone, com a revisão da Lei que trouxe maior atratividade comercial para empresas exportadoras.

Por fim, o Cone apresenta em 2021 seu novo site, mais moderno e intuitivo, com capacidade para atender aos mais diversos usuários que estejam interessados em conhecer o negócio da Companhia e se conectar a todo esse universo de modernidade, agilidade e qualidade.

Todos estes avanços de 2021 estão mais bem detalhados nos itens abaixo.

A) MERCADO

No sentido de recuperação da demanda comercial em 2021, 18 novos clientes e marcas se conectaram ao Cone para gerar soluções de valor para os seus negócios e cadeias de serviços.

NOVOS CLIENTES	ÁREA LOCADA
18	50.000 m ²

Números das negociações comerciais de 2021



Alguns clientes Cone

GALPÃO	TIPO	CLIENTE	ÁREA (m ²)
G06	Módulo	CIAT Logística	1.960
G06	Módulo	Forte Logística	1.960
G10	Sala	UNITRADING	63
G07	Módulo	PMCSA	1.960
G11	Módulo	PMCSA G11	4.803
G10	Sala	COOPERCARGA	43
G07	Módulo	BRISA	980
G07	Módulo	SHIPPIFY	1.960
G07	Módulo	MOBLY	1.960
G06	Módulo	GEL	5.880
G05	Módulo	MORAES	5.404
G05	Módulo	Linus Log	2.467
G10	Sala	ATOS	9
G04	Módulo	SEARA	7.884
G05	Módulo	PETLOVE	7.569
G10	Sala	RITMO	9
G10	Apoio	MEC TRUCK	524
G07	Módulo	GAFOR	1.960
G07	Módulo	CEPE	1.960

Novos clientes Cone Suape 2021

Parcerias se consolidaram, a exemplo de um dos maiores fundos de investimento imobiliários (FIIs) do Brasil: HGLG11, gerido pelos gestores do Credit Suisse Hedging Griffo (CSHG), que se tornaram sócios de alguns empreendimentos (G04 Suape) da Cone. Outras parcerias existentes como a XP Investimentos, por exemplo, também estão continuamente sendo reforçadas.

B) NOVO GALPÃO FRIGORIFICADO – G04

A primeira ação em parceria com o HGLG11 foi a construção e entrega de mais um galpão frigorificado com agilidade e alta tecnologia. O galpão G04, com 18.000m², abriga atualmente a Seara Alimentos, Swift e Delly's e novos membros do Cone. Com investimentos acima de R\$ 50 milhões (Cone) e geração de mais de 300 novos empregos permanentes.

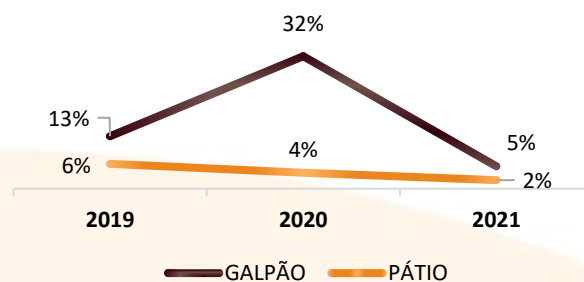
O galpão frigorificado G04 foi entregue em dezembro de 2021 e apresenta infraestrutura de ponta, com espaços climatizados, resfriados e congelados, seguindo os mais altos padrões internacionais de qualidade.



Além disso, conta com central de monitoramento remoto, piso anti-congelamento, painéis isotérmicos, sistema de degelo a gás, câmaras reversíveis, entre outras tecnologias.

C) VACÂNCIA

Em 2021 tivemos uma significativa redução da vacância, chegando ao índice de 5,38% em relação a galpões e 2,06% em relação aos pátios. Grande parte dessa redução ocorreu devido a elevada procura por galpões logísticos ainda motivada pelo *e-commerce*.



Monitoramento da Vacância

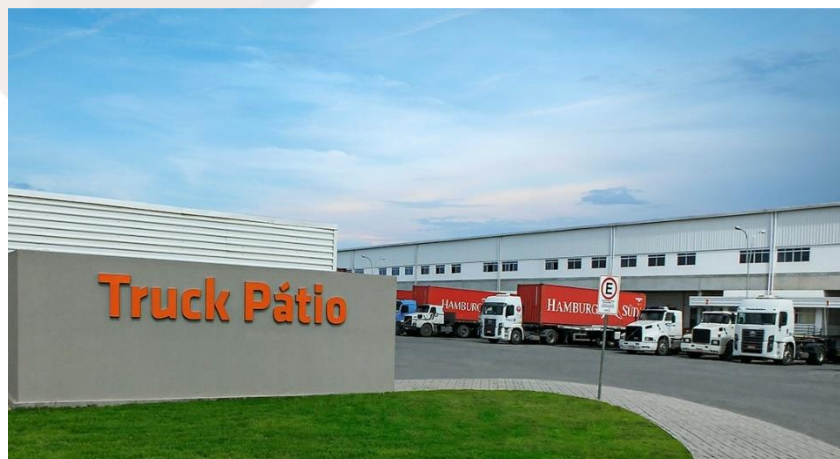
D) INFRAESTRUTURA DE SERVIÇOS – TRUCK PÁTIO

Nossa plataforma possui um fluxo de 6.000 pessoas, 1.500 veículos entre leves e pesados diariamente. Os caminhoneiros passaram a ter a oportunidade de conhecer o novo Truck Pátio com melhorias e infraestrutura completa, passando a servir como o novo Pátio de Triagem do Complexo Portuário de Suape, além de várias facilidades e cooperações logísticas que a nossa Central de Fretes possibilita.



Truck Pátio – instalações com diversos serviços

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



Truck Pátio – Cone Suape

O Truck Pátio conta com restaurante, oficina, lava-jato, central de cargas, depot, aluguel sazonal (*buffer*), balança rodoviária, pátio de cargas, *self-storage* e central de serviços e utilidades.



Serviços do Truck Pátio

E) INFRAESTRUTURA – MELHORIA DE PROCESSOS INTERNOS

Em 2021, outras grandes conquistas foram incorporadas ao Cone para melhoria dos processos. Um grande destaque do ano foi em infraestrutura: novo *gate* do Multimodal 1, instalação de reconhecimento facial e térmico em catracas com aferição de temperatura, instalação de iluminação LED nas áreas comuns da plataforma com eficiência de energia, novas bicicletas para deslocamento interno dos colaboradores, nova base de tancagem distribuindo diesel dentro do nosso condomínio, entre outros.



Algumas melhorias na infraestrutura do Cone 2021

F) MEIO AMBIENTE

O Cone também 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. Uma cultura que se estabelece a partir das ações integradas como 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).



Mantivemos 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 catalizador natural na proporção de 3 parte 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.

G) NOVO MARCO LEGAL DA ZPE

Uma Zona de Processamento de Exportação - ZPE é um distrito industrial incentivado, em que as empresas nele localizadas usufruem de um tratamento fiscal e cambial diferenciado, com a condição de destinarem a maior parte de sua produção para o exterior. O modelo convencional consiste em um conjunto de regras que asseguram, em uma área especialmente delimitada, as condições adequadas para a instalação de empreendimentos voltados predominantemente para as exportações com os benefícios mencionados na ilustração abaixo.

Por meio de Decreto da Presidência da República em 2010, foi criada a Zona de Processamento de Exportação - ZPE de Suape, no Município de Jaboatão dos Guararapes, sendo a única área no Estado com capacidade de usufruir dos benefícios da Lei Federal 11.508, que regulamenta as ZPEs brasileiras. Abaixo uma lista com os principais incentivos fiscais apresentados.

- Suspensão de Imposto de Importação, IPI, AFRMM, PIS/Cofins, PIS/Cofins Importação
- Isenção do ICMS (Convênio Confaz 99/1998);
- Redução de 50% de IPTU e 3% de ISS;
- Procedimentos de exportação e importação simplificados;
- Liberdade cambial;
- Condições asseguradas pelo prazo de até 20 anos, prorrogáveis por mais 20 anos;
- Segurança jurídica e estabilidade das “regras do jogo”;
- Redução de 75% do RI sobre os lucros por dez anos;
- Investimentos, aprovações e construção completamente privados.

Além dos benefícios diretos decorrentes da menor tributação, ainda existem os benefícios que são proporcionados pela boa localização da Cone ZPE, que reduz o custo logístico e facilita a exportação pelo Porto de Suape.

- Operação Logística alfandegada;
- Operação de pátio de containers e carga geral;
- Administração de Condomínio;
- Transporte, interno e externo de suprimentos e valores;

- Gestão e guarda (fiel depositário) de todas as mercadorias e insumos perante a Receita Federal;
- Responsável pelo fluxo de informações aos órgãos federais.

Em Julho de 2021 (<https://www.in.gov.br/web/dou/-/lei-n-14.184-de-14-de-julho-de-2021-332152312>) houve um importante avanço do ponto de vista de melhoria do Marco Legal das ZPE's através da modernização da legislação. Listamos os principais benefícios da mudança na Lei na ilustração abaixo. Esta mudança reanimou o mercado para ZPEs em todo território nacional, e trouxe perspectivas de retomada de investimento na área da ZPE Cone Suape, que está em desenvolvimento.

- **Compromisso exportador** – permitir a venda para o mercado interno desde que recolhidos os tributos suspensos na aquisição dos insumos com acréscimos moratórios. Se constatado impacto negativo na indústria doméstica, poderá ser limitada a venda para o mercado interno.
- **Prestadores de serviços** – permitir a operação em ZPE de empresas prestadoras de serviços vinculados à industrialização.
- **Proponentes da iniciativa privada** – Permitir que a iniciativa privada também possa propor a criação de ZPE.

Fonte: portal de notícias oficial da prefeitura do Cabo de Santo Agostinho

H) NOVO SITE

Por fim, foi lançado o novo site e Concierge 2.0 Cone. Automatizamos processos e conexões e trouxemos mais tecnologia e serviços personalizados para os membros do ecossistema Cone através do Concierge 2.0.



Novo site do Cone (<https://www.conebr.com/>)

5. ANÁLISE FINANCEIRA ENTRE 2021 E 2020 - CONSOLIDADO

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

Circulante	31/12/2021	31/12/2020	%
Caixa e equivalentes de caixa	119	1.449	-92%
Aplicações Financeiras	3.186	13.506	-76%
Total	3.305	14.955	-78%

O resultado operacional de 2021 se manteve positivo. Com uma redução de -3%, influenciado pelo ajuste de avaliação dos imóveis que tiveram uma valorização média de 14,4% nos terrenos da controladora.

	31/12/2021	31/12/2020	%
Resultado Operacional	158.674	162.820	-3%

A variação do Resultado Financeiro Líquido foi de 343% em relação a 2020.

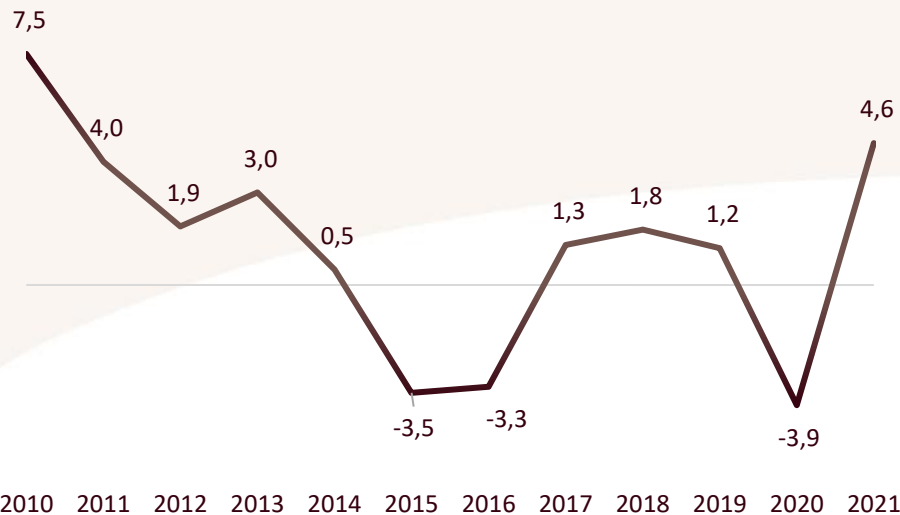
Circulante e Não circulante	31/12/2021	31/12/2020	%
Receitas financeiras	10.020	24.239	-59%
Despesas financeiras	(35.108)	(29.904)	17%
Receita financeira líquida	(25.088)	(5.665)	343%

O resultado no ano de 2021 foi de 77.745 mil:

	31/12/2021	31/12/2020
Resultado	77.745	79.849

6. PANORAMA ECONÔMICO

Em 2021, o PIB brasileiro avançou alcançando índice de 4,6%, conforme mostra o gráfico a seguir.



*Evolução do PIB ano a ano (em %) –
Fonte: FGV e IBGE*

O final do ano apresentou novos lockdowns na Europa devido ao avanço da Omicron. Na China também houve aumento do número de infectados nesse período. Nos Estados Unidos o presidente do Banco Central Americano alterou o discurso e informou que pretende acelerar o ritmo de retirada dos estímulos monetários, com o reconhecimento de uma inflação mais persistente e estrutural. No Brasil a projeção é de um crescimento mais lento, ou nenhum crescimento e manutenção da inflação em níveis altos.

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

6.1. PANORAMA ECONÔMICO - PERNAMBUCO

Após encerrar o ano de 2020 com uma retração de 1,4%, o Produto Interno Bruto (PIB) pernambucano apresentou sinais de recuperação e encerrou 2021 com um crescimento de 4,2% (inserir fonte), que representa um agregado de R\$ 233,4 bilhões na economia estadual, resultado semelhante ao desempenho nacional no mesmo período, 4,6%, conforme apresentado anteriormente. Dados apresentados pela Agência Estadual

de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco – Condepe/Fidem em 07/02/2022, que confirmam a tendência de recuperação da economia do estado.

ÚLTIMAS POLÍTICA BRASIL MUNDO ECONOMIA ESPORTESDP VIDA URBANA VIVER DP+ XINHUA LEIA+

DIÁRIO de PERNAMBUCO

BALANÇO

PIB pernambucano registra crescimento de 4,2% em 2021

Por: [Danielle Santana](#) Por: [Diário de Pernambuco](#) Publicado em: 07/03/2022 14:50 | Atualizado em: 07/03/2022 15:23



Fonte: [jornal Diário de Pernambuco](#)

O crescimento do setor da indústria foi de 3,7%, decorrentes dos números da indústria da transformação-1,1%, construção civil -6,0% e da produção e distribuição de eletricidade, gás, água, esgoto e limpeza urbana 11,0%.

O setor de serviços teve um acumulado anual de 4,3%, quando comparado a 2020. As atividades em destaque são: transporte, armazenagem e correios 15,0%, outros serviços -7,5%, saúde, educação e administração públicas 3,1% e comércio 2,6%, seguido de atividades imobiliárias e aluguéis 1,9%.

6.2. MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

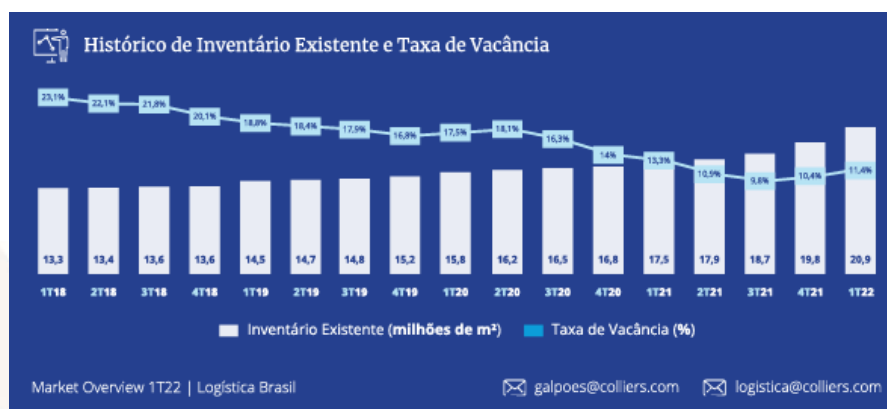
O ano de 2021 registrou índices de absorção positivos e recorde no mercado de condomínios logísticos de alto padrão. A absorção bruta do 4º trimestre de 2021 foi de 901 mil m² e a líquida atingiu 620 mil m². O cenário aquecido pelo alto volume de negócios pressionou para baixo a taxa de vacância em relação a 2020, fechando o ano em 10,4%, e o preço médio de comercialização foi de R\$ 19,71/m², 9,57% acima do ano anterior de acordo com o relatório da Colliers conforme ilustrado nas tabelas a seguir.

Colliers Brasil Accelerating success.

Comparativo Histórico

Indicadores de Mercado	1º trimestre 2022	4º trimestre 2021	1º trimestre 2021
Inventário Existente (m ²)	20.939 mil	19.839 mil	17.487 mil
Novo Inventário (m ²)	690 mil	837 mil	322 mil
Taxa de Vacância (%)	11,4%	10,4%	13,3%
Absorção Bruta (m ²)	794 mil	901 mil	876 mil
Absorção Líquida (m ²)	565 mil	620 mil	422 mil
Preço Médio Pedido (R\$/mês/m ²)	R\$ 20,76	R\$ 19,71	R\$ 19,02

Tendo em vista as constantes transformações no mercado de condomínios logísticos, a Colliers Brasil percebeu o crescimento da participação de fundos imobiliários dedicados ao setor que adequaram imóveis que antes não se enquadravam nos critérios adotados em nossa pesquisa. Assim, existem novos empreendimentos que estão sendo considerados a partir deste relatório, localizados em: São Paulo (5), Bahia (2), Minas Gerais (1), Pernambuco (1), Rio de Janeiro (1), Rio Grande do Sul (1) e Santa Catarina (1).



Fonte: Colliers - RELATÓRIO DE MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

Segundo a Cushman, “2021 foi mais um ano memorável para o setor de galpões logísticos no Brasil. De forma geral, repetiu-se em 2021 a excelente performance de 2020,

consolidando um ciclo de cerca de 4 anos de bons resultados para o setor.” Fonte - <https://www.cushmanwakefield.com/pt-br/brazil/insights/2022-02-brazilian-logistic-market>.

Quanto às ações da CONE diante dos cenários do mercado de Logística e Infraestrutura, temos mitigadores dos riscos já que o empreendimento foi desenvolvido de acordo com uma expectativa de absorção de mercado, onde foi observada a demanda na região para os galpões ofertados pela empresa, tendo o plano de construção baseado na curva de absorção, que é em sua maioria “sob encomenda”, *built to suit*.

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

A curva de demanda demonstrada no estudo abaixo está sendo comprovada pela redução da vacância com a contratação de 50.000m² no ano de 2021. No capítulo 4 deste relatório será apresentada uma análise sobre a redução de vacância na ABL do Cone.

Outro mitigador relevante refere-se à definição de percentuais mínimos de contratação de ABL, com vistas a proteger as receitas da Companhia e manter confortável o atendimento aos índices de cobertura da dívida. Dentre outras ações relevantes estão o monitoramento da demanda e a diversificação geográfica de segmentos e produtos.

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

*Pesquisa de mercado Cone Suape –
Síntese de Demanda próximos 10 anos
Fonte: Estudo Urban Systems (jun/19)*

7. PERSPECTIVAS PARA 2022

A pandemia do Covid fez com que fosse gerado um crescimento importante nas vendas no segmento de e-commerce, o que aumentou a demanda por galpões de logística e infraestrutura industrial, diminuindo gradativamente a vacância no setor e abrindo espaço para novos empreendimentos. O consumidor aprendeu a fazer compras on-line, inclusive os idosos, e as empresas de vendas estão buscando ampliar sua estrutura de logística e distribuição.

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

Segue abaixo transcrição de trechos de Entrevistas de Gestores da CONE sobre mercado de logística e perspectivas:

“No Cone temos clientes focados no e-commerce em nossa plataforma e uma estrutura desenvolvida especialmente para esse tipo de operação. Grandes empresas como Petlov, Madeira Madeira, Mobly, operadores logísticos como Fedex e Modular, entre outros, utilizam a nossa estrutura para esse fim. Seguimos investindo em tecnologia e inovação para atender às necessidades desse mercado, com foco em estarmos também sempre alinhados às tendências e potencial de crescimento.

Para atender à demanda crescente, trabalhamos no Cone com dois tipos de estrutura: no armazém fulfillment, são alocados produtos próprios e os de terceiros, onde é realizada a distribuição e separação de pedidos, transferência para outras cidades etc.; já no armazém cross dock, temos operações de armazenagem e entrega local.”

Fonte: Entrevista de Gustavo Freitas – Consultor de Novos Negócios da CONE

“Especificamente neste período atual, ainda estamos vendo cenários de desarranjo. Os portos mundiais ainda convivem nos últimos meses com navios parados por falta de containers que estão alocados em outros portos por exemplo. Realmente, esse desequilíbrio entre oferta e demanda que aconteceu na pandemia fez com que surgisse um desarranjo total e ainda há necessidade de alguns ajustes.

Com o mundo globalizado, o que acontece na China nos afeta diretamente aqui no Brasil. O aprimoramento ainda não está completo, acredito que vamos precisar de 10 a 12 meses para que se tenha os ajustes necessários, nesse novo arranjo da logística global.

Especificamente em relação ao e-commerce, o Cone já vem trabalhando para os novos empreendimentos, adequando os projetos de estruturas de armazenagem ao atendimento destas novas operações, que exigem áreas bem maiores. Elas não são somente áreas de armazenagem, são áreas de recebimento e expedição, já pensando na entrega dos pedidos ao consumidor.”

Fonte: Entrevista de Fernando Perez – Diretor Comercial da Cone

8. BENEFÍCIOS SOCIAIS

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. O incremento de tecnologia embutido em cada projeto gera necessidades de capacitação e aprimoramento contínuo dos colaboradores elevando os níveis educacionais a patamares superiores aos existentes. O Cone Suape especificamente é responsável pela geração de mais de 6.000 empregos permanentes, além de seu respectivo multiplicador de empregos indiretos.

A empresa busca promover o melhor ambiente tanto para seus colaboradores internos como para todos os que cooperam conosco, sejam clientes, fornecedores ou a comunidade onde estamos inseridos. Dessa forma o Cone desenvolve diversas ações de mobilização e conscientização de todos os colaboradores internos e externos, a fim de contribuir para o desenvolvimento.

Reiteramos as ações ilustradas no capítulo 4 (destaques de 2021) onde detalhamos as ações relacionadas ao Bicicone, Reuso de água tratada para irrigação da área verde, reciclagem de resíduos na ordem de 10 toneladas por ano (só de plástico e papelão), PRAD, Compostagem, entre outros.

Além disso, tivemos em 2021 a consolidação da parceria com a IKONE, organização social que está sediada na CONE:

Liga Social IKONE



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.

Operation Walk



Operation Walk é uma organização privada sem fins lucrativos de serviços médicos voluntários que tem como foco a transferência de habilidades e tecnologia por meio de programas de educação e desenvolvimento relacionados à saúde. Por meio do Ikone, já realizou duas missões no Brasil, beneficiando mais de 100 pessoas, incluindo cirurgias de joelho e quadril.

Project Cure



O Project Cure envia equipamentos médicos para hospitais, clínicas e centros de saúde comunitários de países em desenvolvimento. Além disso, por meio do Ikone e do Cone, 4 Hospitais Públicos do Recife foram habilitados para receber as doações (2 contêineres), que representam US\$ 500 mil em equipamentos médicos, como seringas, máscaras e cateteres. Mais 10 contêineres estão em processo de doação.

Além das ações mencionadas relacionadas às franquias internacionais de filantropia ligada à Saúde, em 2021 promoveu a doação de câmaras de conservação das vacinas pelo Movimento Unidos pela Vacina, representados por Marcelo Silva, da Magazine Luíza, Pedro Ivo Moura, do Grupo Moura e Marcos Roberto Dubeux, do Cone.

A doação foi de duas câmaras de conservação de vacinas, com a capacidade de 120 litros, 3000 frascos de vacina, em cada, que foram de suma importância para todo o planejamento operacional e logístico funcionar e avançar com a maior celeridade possível para a população.



9. AGRADECIMENTOS

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