



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO 2022

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 2022	12
5. ANÁLISE FINANCEIRA ENTRE 2022 E 2021 - CONSOLIDADO	19
6. PANORAMA ECONÔMICO	20
6.1. PANORAMA ECONÔMICO - PERNAMBUCO	22
6.2. MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS	23
7. PERSPECTIVAS PARA 2023	25
8. ESG (ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE)	26
9. AGRADECIMENTOS	29

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 pólos 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 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

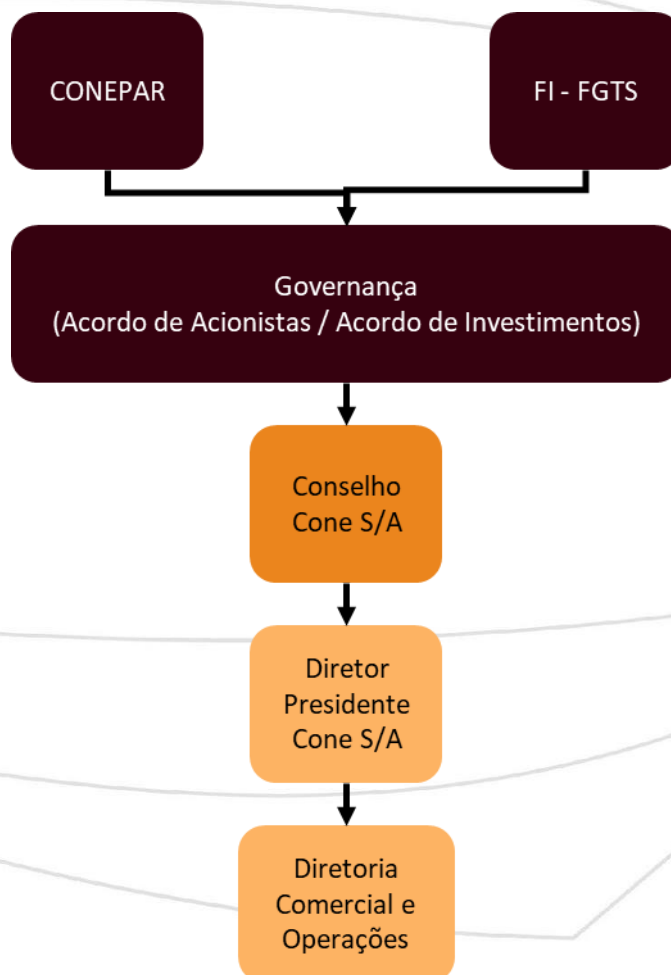
áreas dotadas de infraestrutura de qualidade. Assim, procuram ser capazes de abrigar empreendimentos e prover serviços e competências logísticas para atender às demandas e necessidades oriundas das regiões de influência direta do Complexo Portuário de Suape (PE) e do Complexo Portuário de Aratu (Simões Filho – BA).

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

Plataforma	Racional	Área de Terreno 2021 CW Laudo (x1.000 m ²)	Estágio da operação
Cone Suape Multimodal	Infraestrutura logística e de transporte integrando os modais rodoviário, ferroviário, portuário e aéreo.	2.064	Em operação
Cone Suape Plug&Play	Armazéns e pátios prontos para armazenagem e movimentação de cargas de uso imediato por Companhias ou indústrias do nível terciário.	902	Em operação
Cone Concierge	Dedicado a serviços pré e operacionais aos Clientes.	N/A	Em operação
Cone Suape ZPE - Zona de Processamento de Exportação	Área incentivada para implantação de empresas de processamento para exportação.	725	Pré-operacional
Cone Suape Agregados	Cluster de produtos para construção civil com pedra, concreto 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 por multimodalidades 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 para uso misto	9.593	Pré-operacional

2. GOVERNANÇA

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



Organograma

2.1. GERENCIAMENTO DE RISCO RELACIONADO ÀS ATIVIDADES

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

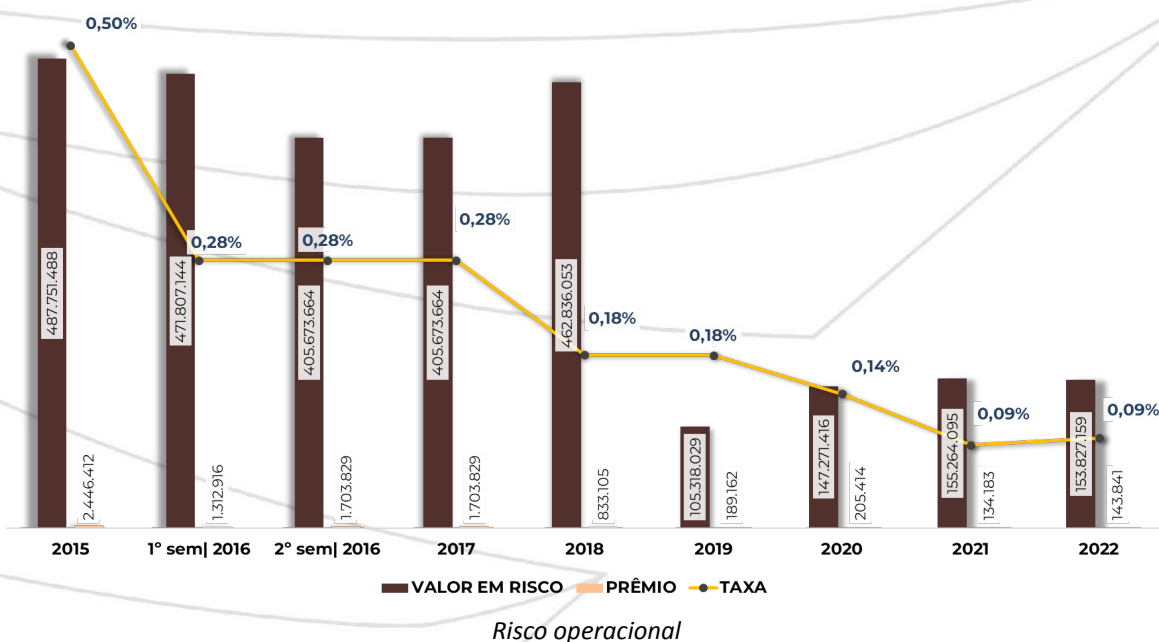
A) Riscos de Propriedades e Ativos Operacionais

Os riscos percebidos às unidades de negócio são monitorados e gerenciados através de equipamentos protecionais modernos e equipe técnica especializada. Todas as unidades contam com sistema de alarme de proteção contra incêndio com painel

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

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

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



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, 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. 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 600 mil m² entregues nos 10 anos de operação, com baixo custo de construção e baixo custo de financiamento;
- Profundo conhecimento do setor e contratos de longo prazo com clientes de primeira linha;
- Criação de valor através:
 - i. do *know-how* de todo o desenvolvimento do armazém logístico - desde a aquisição de terrenos até o atendimento ao cliente;
 - ii. opera e possui ativos logísticos de primeira linha; e
 - iii. banco de terrenos relevante, proporcionando flexibilidade para novos projetos.
- Conceito replicável e alto potencial de crescimento.

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

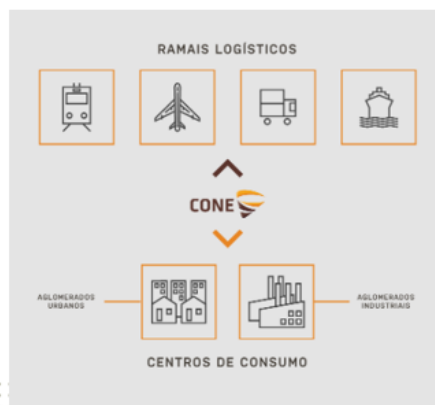
indústrias contíguas ao porto, ou seja, grandes indústrias que necessitam de facilidades e grandes movimentações de cargas.

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

▶ MODELO DE NEGÓCIOS REPLICÁVEL E RESILIENTE

CONE É UM PARCEIRO PARA MAGALU EM DIVERSAS REGIÕES DO BRASIL

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



"SOMOS VIABILIZADORES DO 3º NÍVEL PORTUÁRIO"



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

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

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

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

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

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

3.1. PORTIFÓLIO DE PRODUTOS SOLUTION TO SUIT

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

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

3.2. CONE DE VALOR

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

- **Produtos de alta qualidade e eficiência**
 - Engenharia robusta (bom projeto, qualidade, custo e prazo);

- Produto com qualidade que gera eficiência através do acesso a serviços *pay-per-use*, não tendo que se preocupar com manutenção e infraestrutura;
 - Processos em constante inovação para repensar estruturas e serviços, a partir de tecnologias e processos.
- **Previsibilidade e agilidade de prazos**
 - Estrutura de serviços com know-how para resolução de licenças e outras burocracias;
 - Áreas prontas para uso que te permitem agilizar instalações;
 - Um histórico e experiência que nos permitem dar previsibilidade e mais controle.
- **Estruturas Flexíveis**
 - O Cone é uma plataforma que todo tipo e tamanho de empresa pode se conectar: investimos em diversidade de tamanho, área, produtos e segmentos;
 - Responsividade com *buffers* para suportar suas demandas;
 - Alta capacidade de expansão crescendo junto com os nossos membros.
- **Soluções sob medida**
 - Projetos sob medida de construção ou adaptação;
 - Engenharia robusta que preza pelo bom projeto e qualidade;
 - Equipe especialista e multifuncional com arquitetos e engenheiros.
- **Economia de Escala**
 - Compartilhamento com acesso a bens e serviços com redução de custos;
 - Volume que permite negociar e viabilizar serviços gerando economia e otimização.
- **Solução financeira**
 - Estrutura de captação e investimento conjunto em projetos;
 - Base diversificada de investidores parceiros.
- **Sinergia**
 - Integração com o ecossistema facilitada, através de eventos e ações de conexão;
 - Ambiente de negócios aproximando clientes e fornecedores;
 - Acesso facilitado a prestadores de serviços;
 - Conhecimento compartilhado e oportunidades de Cluster Logístico que movimentam soluções.

4. DESTAQUES OPERACIONAIS DO ANO DE 2022

Nesse contexto, o Cone viu surgir novas oportunidades de negócio para ampliar ainda mais a sua fatia de mercado. Do ponto de vista comercial, a Companhia vê seu desempenho ser recuperado 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. Com o fim da Pandemia Covid-19, o segmento logístico necessitou de uma readequação aos novos processos/parâmetros atrelados ao aumento da migração para *e-commerce* e, com isso, gerando uma nova e crescente demanda.

Sendo assim, a Companhia obteve em 2022 uma forte recuperação da vacância relativa à locação de armazéns frente aos resultados do ano anterior. Houve também um aumento na demanda por serviços, que agrega valor a postos de abastecimento, pátio de triagem veicular e, dessa forma, atraindo grandes *players* do setor logístico para investimento no negócio.

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

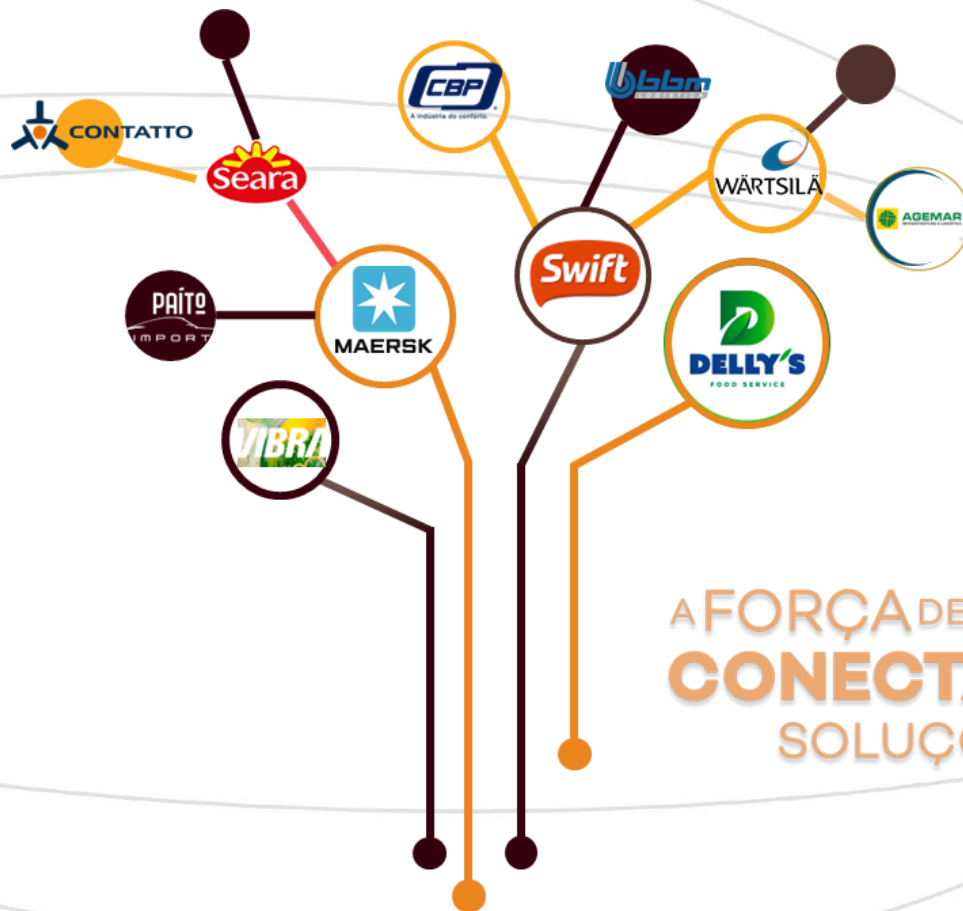
Tanto pela infraestrutura quanto em meio ambiente, o Cone demonstra que está integrado com modernas soluções. Houve melhoria de vários dispositivos tecnológicos e sustentáveis com o objetivo de redução de impactos ambientais e sociais para a comunidade. Adicionalmente, ações voltadas para o meio social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

Todos estes avanços de 2022 estão mais bem detalhados nos itens abaixo.

A) MERCADO

Em 2022 foram 16 novos contratos, com destaque para:

- Vibra (Contrato de locação para Ponto de Abastecimento (ABL: 2.704m²), 15 salas da Central de Fretes 2 (ABL: 324m²) e 60 vagas de estacionamento do Truck Pátio;
- Novos clientes para o G04 - Seara, Swift e Delly's (ABL: 8.047m²).



A FORÇA DE
CONECTAR
SOLUÇÕES

EMPREENDIMENTO	TIPO	CLIENTE	ÁREA (m ²)
MM1 G04	Módulo	SEARA	2.519
MM1 G04	Módulo	DELLY'S	2.624
MM1 G04	Módulo	SWIFT	2.903
MM1 G05	Módulo	WARTSILA	2.466
MM1 G06	Módulo	AGEMAR	1.960
MM1 G06	Módulo	MAERSK	3.920
MM1 G07	Módulo	DE SANTA	1.960
MM1 CF2	Sala	VIBRA	324
MM1 TRUCK PÁTIO	Vagas	VIBRA	-
MM2 POSTO	Posto	VIBRA	2.704

MM1 TRUCK PÁTIO	Módulo	PAITO IMPORTS	300
MM1 TRUCK PÁTIO	Pátio	PAITO IMPORTS	250
PP4 G03	Módulo	CBP COLCHÕES	1.311

Novos clientes Cone Suape 2022 (Principais)

B) VENDA ARMAZÉM FRIGORIFICADO – G04

A primeira ação em parceria com o Emergent Cold foi a venda do nosso armazém frigorificado G04 em outubro de 2022, conforme detalhado abaixo.

A Emergent Cold LatAm é operadora logística de armazenagem a frio focada na América Latina, escolheu Cone Suape, na região urbana de Recife, em Pernambuco, para abrigar a sua maior operação até o momento no Brasil.

O armazém G04, com 18 mil m², abriga atualmente a Seara Alimentos, Swift e Delly's e foi entregue em dezembro de 2021, apresentando infraestrutura moderna, com espaços climatizados, resfriados e congelados, seguindo os mais altos padrões internacionais de qualidade, sendo posteriormente, integralmente adquirido pela Emergent Cold, por meio de sua subsidiária Martini Meat, empresa que está expandindo sua operação de armazenagem de produtos da cadeia de frios no Brasil.



C) PARCERIA VIBRA

Em 2022, a Companhia fechou parceria com a Vibra (antiga BR Distribuidora), para construção de um Ponto de abastecimento, 15 salas da central de fretes 2 e 60 vagas no estacionamento do Pátio de Triagem - Truck Pátio. O sucesso comercial veio após 2 anos de negociações e cravou a parceria entre as Companhias.

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

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

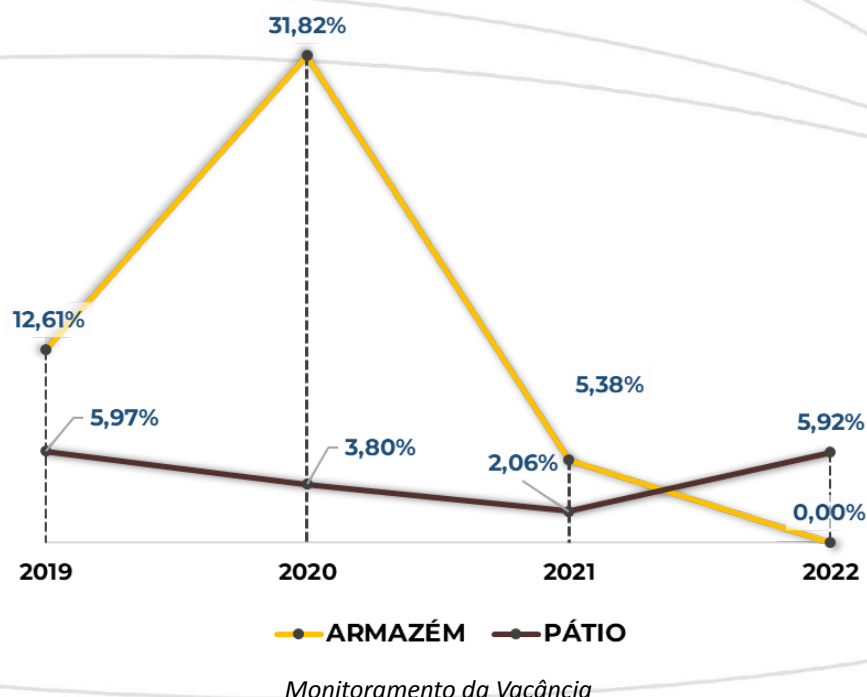


Ponto de Abastecimento Vibra - localizado no MM2

D) VACÂNCIA

Em 2022 mantivemos uma vacância significativamente baixa, como observado no ano anterior, chegando ao índice de 0% vacância em relação à ABL de armazéns e

5,92% em relação à ABL de pátios. Grande parte dessa redução ocorreu devido à elevada procura por armazéns logísticos ainda motivada pelo *e-commerce*.



E) INFRAESTRUTURA DE SERVIÇOS – TRUCK PÁTIO

Nossa plataforma possui um fluxo de aproximadamente 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

F) INFRAESTRUTURA – MELHORIA DE PROCESSOS INTERNOS

Em 2022, outras grandes conquistas foram incorporadas ao Cone para melhoria dos processos. Um destaque na melhoria dos processos se deu pela manutenção geral dos transformadores da subestação de 69kV dando mais confiabilidade ao sistema elétrico do condomínio, beneficiando tanto os condomínios MM1 quanto o MM2. Adequação a exigências do Corpo de Bombeiros de Pernambuco (CBPE) com instalação de *sprinklers* no G07 do MM1. Instalação e substituição da iluminação do tipo LED no Pátio de Triagem. Criação de sistema digital de *check list* para entrega, recebimento e vistoria periódica dos armazéns, salas e pátios. Início da substituição de mais de 30 mil

m² de piso no Multimodal para melhoria no tráfego de veículos leves/pesados, visando redução nos custos com manutenção e reparo.



Algumas melhorias na infraestrutura do Cone 2022

5. ANÁLISE FINANCEIRA ENTRE 2022 E 2021 - 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	31/12/2022	%
Caixa e equivalentes de caixa	119	170	43%
Aplicações Financeiras	3.186	36.450	1044%
Total	3.305	36.620	1008%

O resultado operacional de 2022 se manteve positivo. Com uma redução de -34%, influenciado pelo ajuste de avaliação dos imóveis..

	31/12/2021	31/12/2022	%
Resultado Operacional	158.674	104.985	-34%

A variação da Receita Financeira Líquida foi de 83% em relação a 2021, influenciado principalmente pela majoração da taxa CDI que impactaram no aumento das despesas financeiras junto às dívidas contratadas pela Companhia.

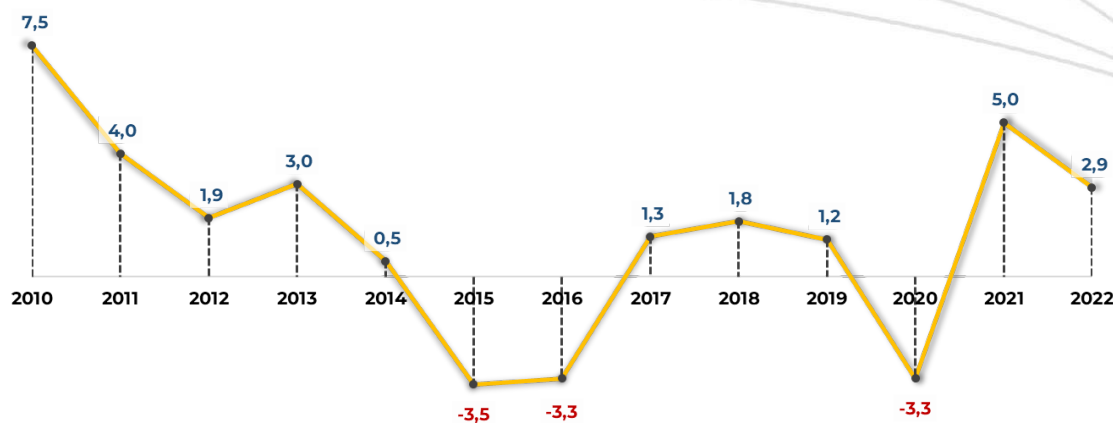
Circulante e Não circulante	31/12/2021	31/12/2022	%
Receitas financeiras	10.020	29.580	195%
Despesas financeiras	(35.108)	(75.526)	115%
Receita financeira líquida	(25.088)	(45.946)	83%

O resultado no ano de 2022 foi de 20.972 mil:

	31/12/2021	31/12/2022
Resultado	77.745	20.972

6. PANORAMA ECONÔMICO

Em 2022, o PIB brasileiro avançou alcançando índice de 2,9% (FVG e IBGE, 2022), conforme mostra o gráfico a seguir.



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

O panorama econômico brasileiro em 2022 apresentou desafios significativos, com efeitos da pandemia de COVID-19 ainda persistindo. No entanto, houve sinais de recuperação em comparação aos anos anteriores. De acordo com o Relatório Trimestral de Inflação do [Banco Central do Brasil](#) (2022), a economia brasileira registrou um crescimento modesto, impulsionado principalmente pela retomada gradual das atividades econômicas, estímulo governamental e avanço na vacinação. Esse crescimento foi acompanhado por um aumento no consumo interno e na demanda por produtos brasileiros no mercado internacional.

Apesar desses sinais positivos, o país ainda enfrentou desafios estruturais que impactaram o panorama econômico. O alto desemprego, a inflação em alta e a volatilidade do mercado financeiro foram fatores destacados pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Relatório de Conjuntura Econômica: Análise e Perspectivas - [IPEA](#), 2022) que afetaram a confiança dos investidores e a sustentabilidade do crescimento econômico.

Em comparação com 2021, o Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil em 2022 apresentou uma recuperação gradual, mas ainda abaixo dos níveis pré-pandemia. De acordo com o relatório trimestral de inflação do [Banco Central do Brasil](#) (2022), o país registrou um crescimento econômico mais robusto em diversos setores, impulsionado pela retomada das atividades econômicas e a recuperação do comércio internacional. No entanto, é importante ressaltar que essa recuperação foi desigual, com setores como serviços e turismo ainda enfrentando dificuldades significativas, enquanto outros,

como agricultura e indústria, tiveram desempenho mais favorável ([IPEA, 2022](#); [FIESP, 2022](#)).

Apesar dos desafios persistentes, como restrições comerciais e incertezas políticas, o crescimento econômico em 2022 foi impulsionado por fatores como o aumento do consumo interno e a demanda por produtos brasileiros no mercado internacional. De acordo com o [Boletim Macrofiscal do Ministério da Economia \(2022\)](#), houve um crescimento modesto da economia brasileira, que foi estimulado, em parte, pelas políticas de estímulo governamental implementadas durante esse período.

No entanto, o país ainda enfrentou desafios estruturais que afetaram a confiança dos investidores e a sustentabilidade do crescimento econômico. O alto desemprego, a inflação em alta e a volatilidade do mercado financeiro foram fatores que impactaram o panorama econômico do Brasil em 2022 ([FGV IBRE, 2022](#); [World Bank, 2022](#)).

Em 2022, o setor logístico brasileiro enfrentou um cenário desafiador, mas também apresentou oportunidades de crescimento. Com a retomada gradual da economia, houve um aumento na demanda por serviços logísticos, principalmente impulsionado pelo comércio eletrônico e pela necessidade de transporte de mercadorias. De acordo com o relatório do [Ministério da Infraestrutura \(2022\)](#), as empresas de logística tiveram que se adaptar rapidamente às mudanças nas cadeias de suprimentos, implementando soluções tecnológicas e buscando eficiência operacional para atender às demandas crescentes.

Além disso, investimentos em infraestrutura logística foram realizados visando melhorar a capacidade e a eficiência do setor. A expansão de portos e a modernização de estradas foram algumas das medidas adotadas. Segundo a Confederação Nacional do Transporte (Anuário do Transporte - [CNT, 2022](#)), esses investimentos contribuíram para aprimorar a infraestrutura e facilitar o transporte de mercadorias.

No entanto, desafios como congestionamentos e burocracia ainda representaram obstáculos para a logística no país. O crescimento da demanda por serviços logísticos destacou a necessidade de melhorias adicionais na infraestrutura e no ambiente regulatório. Conforme apontado pelo relatório do [Fórum Econômico Mundial \(2022\)](#), esses desafios estruturais precisam ser superados para impulsionar ainda mais o desenvolvimento do setor logístico brasileiro.

Para o ano de 2023, o Brasil enfrentará desafios significativos em relação ao crescimento econômico e ao setor logístico. Globalmente, a incerteza econômica e as interrupções nas cadeias de suprimentos continuarão a ser obstáculos importantes. De acordo com o relatório do [Banco Mundial \(2022\)](#), a instabilidade econômica global e as restrições comerciais podem afetar negativamente o crescimento econômico do Brasil e a dinâmica do setor logístico.

No âmbito nacional, é crucial enfrentar questões estruturais para impulsionar o crescimento econômico e fortalecer o setor logístico. O relatório da Confederação

Nacional do Transporte ([CNT](#), 2022) destaca a necessidade de reformas fiscais e melhorias na infraestrutura logística para aumentar a competitividade do país. Investimentos em projetos de infraestrutura, como a ampliação de portos e a modernização de estradas, são essenciais para melhorar a capacidade e a eficiência do setor logístico brasileiro.

Além disso, a volatilidade política e as incertezas internas podem impactar a confiança dos investidores e a recuperação econômica do país. Conforme mencionado pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada ([IPEA](#), 2022), é importante que o governo e as empresas adotem medidas para promover o investimento, a inovação e a eficiência nos processos logísticos. Isso ajudará a fortalecer o setor logístico e impulsionar o crescimento econômico de forma sustentável.

6.1. PANORAMA ECONÔMICO - PERNAMBUCO

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ([IBGE](#), 2023), o estado de Pernambuco registrou um crescimento de 0,7% em seu Produto Interno Bruto (PIB) durante o ano de 2022, atingindo um total de R\$ 254,9 bilhões. No entanto, o quarto trimestre apresentou uma queda de 0,4%. Esperava-se um desempenho melhor de 0,9%, devido à demanda reprimida após a fase mais crítica da pandemia nos anos de 2020 e 2021. No âmbito nacional, o Brasil teve um crescimento de 2,9% em seu PIB, alcançando R\$ 9,9 trilhões (IBGE, 2023). Em relação ao setor econômico, a agropecuária e os serviços tiveram resultados positivos em Pernambuco, enquanto a indústria apresentou um declínio de 2,3%.

Para o ano de 2023, estima-se que o Produto Interno Bruto (PIB) de Pernambuco cresça entre 2% e 2,5% (Relatório Anual de Desenvolvimento - [SUDENE](#), 2023). Isso dependerá de fatores como o fortalecimento da indústria civil e automobilística, o estímulo ao setor imobiliário e o crescimento da agropecuária, com destaque para a bovinocultura e a indústria avícola. Conforme relatório da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE, 2023), espera-se que a produção da refinaria aumente e o setor naval retome suas atividades, contribuindo para o crescimento econômico de Pernambuco. A retomada econômica de Pernambuco também depende de políticas públicas nacionais e locais que promovam o crescimento da economia e a geração de empregos. Medidas de incentivo ao investimento, apoio à inovação e fortalecimento do empreendedorismo são fundamentais para impulsionar o desenvolvimento econômico do estado. É importante mencionar que os próximos trimestres poderão mostrar os avanços resultantes de um novo ciclo de gestão e planejamento no estado.

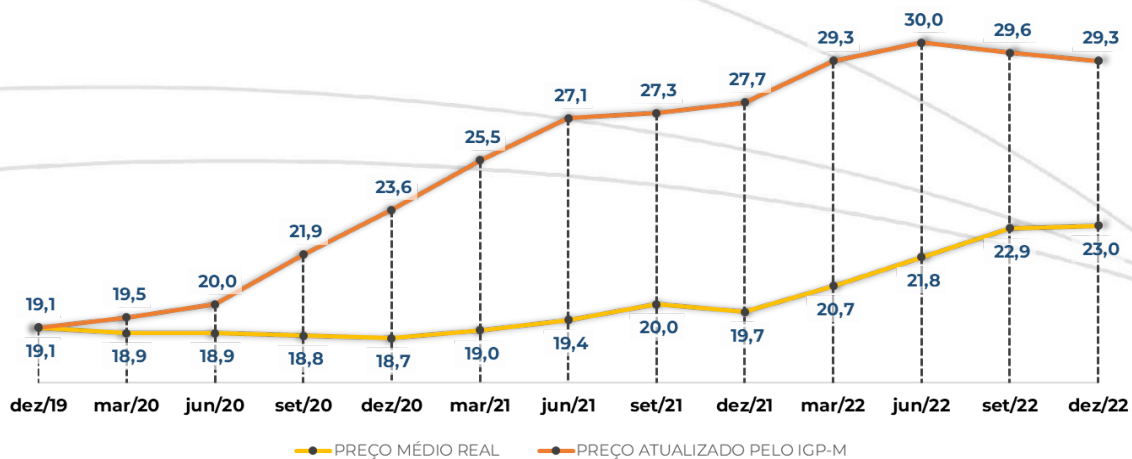
Em relação à indústria pernambucana, houve uma queda de 2,6% em 2022, com destaque para a produção e distribuição de eletricidade, gás, água, esgoto e limpeza urbana, além da construção civil (Relatório de Contas Nacionais Trimestrais - [IBGE](#), 2023). No entanto, a indústria de transformação apresentou um crescimento de 0,6%. No setor de serviços, registrou-se um crescimento de 1,2% no ano, com destaque para a administração pública, saúde e educação, atividades imobiliárias e aluguéis, e outros serviços (IBGE, 2023). Por sua vez, a agropecuária teve um crescimento de 6,8%, impulsionado principalmente pelas lavouras temporárias e permanentes (IBGE, 2023).

6.2. MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

De acordo com o relatório *Market Overview 4Q22* da instituição Colliers, no ano de 2022 a região sudeste liderou as principais locações do país. A região sudeste foi responsável por 90% das transações de locação em 2022, com destaque para Minas Gerais, que registrou 4 novas ocupações com áreas superiores a 50 mil m². O setor de comércio eletrônico foi o mais ativo no período. A absorção líquida, diferença entre as locações e devoluções, foi similar a 2021, totalizando 2,3 milhões m², com resultados positivos em todos os estados. São Paulo, Minas Gerais e Espírito Santo se destacaram nesse cenário.

O ciclo de expansão observado em 2022 resultou em um aumento de 17% no estoque de imóveis. Apesar desse crescimento, a taxa de vacância manteve-se em níveis saudáveis, encerrando o ano em 11%. Nos parques logísticos localizados próximos às grandes cidades, conhecidos como *last mile*, a taxa de vacância é inferior a 10% ou não há mais áreas disponíveis para aluguel. Nessas regiões, inclusive, os preços médios solicitados estão acima dos valores pré-pandemia.

Nos últimos meses, houve um aumento no preço médio de locação de condomínios logísticos no Brasil, alcançando R\$ 23/m²/mês no final do ano. Se um contrato de locação tivesse sido iniciado em 2019 e atualizado pelo IGP-M até dezembro de 2022, o valor seria 27% mais alto do que o preço atualmente solicitado. O estado da Bahia teve o maior preço médio de locação do país, com R\$ 35,5/m²/mês, seguido por Paraná e Distrito Federal, com R\$ 27,7/m²/mês e R\$ 26/m²/mês, respectivamente.



Média de Preços

Fonte: Market Overview 4Q22 - Colliers

Segundo a Cushman & Wakefield, com o aquecimento do varejo eletrônico no Brasil, players do setor logístico passaram a construir armazéns para suprir a demanda por espaços, especialmente os Centros de Distribuição (CDs). Em 2022, 54% desse tipo de imóveis foram locados antes mesmo de serem concluídos (Fonte: [Cushman & Wakefield](#) - 2022).

De acordo com o relatório Market Snapshot da instituição CBRE Brasil, no que diz respeito aos principais mercados de condomínio logístico do Nordeste, em 2022 Pernambuco enfrentou escassez de imóveis, levando a uma desaceleração na ocupação. A taxa de imóveis desocupados atingiu seu nível mais baixo histórico. A absorção líquida de imóveis foi a segunda maior já registrada, impulsionada pela atração de ativos premium em Cabo de Santo Agostinho. Esses fatores contribuíram para aumentos nos preços médios de aluguel ao longo de 2022.

Ainda de acordo com o relatório Market Snapshot da instituição CBRE Brasil, o mercado de condomínios logísticos na Bahia desacelerou em 2022 devido a atrasos na entrada de novos imóveis por incorporadores. No entanto, a maioria do estoque entregue foi pré-alocada ou ocupada. Após um trimestre negativo, a absorção líquida voltou a ser positiva no último trimestre do ano, resultando em uma ligeira queda na taxa de imóveis desocupados, especialmente em Feira de Santana.

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 2023

A perspectiva para a economia global em 2023 é de um crescimento gradual, impulsionado pela recuperação contínua dos efeitos da pandemia, avanços na vacinação e estímulos econômicos (Banco Mundial, 2022; FMI, 2022). No Brasil, espera-se um cenário de maior estabilidade econômica, com um crescimento moderado do PIB e a retomada de investimentos (Banco Central do Brasil, 2022; Ministério da Economia, 2022). No entanto, é importante acompanhar os desafios relacionados à inflação, volatilidade nos mercados internacionais e possíveis impactos de políticas governamentais (Banco Central do Brasil, 2022; FMI, 2022).

A indústria global está prevista para continuar se recuperando em 2023, à medida que as restrições da pandemia diminuem e a demanda por bens duráveis aumenta (UNCTAD, 2022). No Brasil, espera-se uma retomada gradual da indústria, com ênfase nos setores automobilístico, de construção civil e de infraestrutura (CNI, 2022; Ministério da Economia, 2022). No entanto, é importante monitorar a disponibilidade de matérias-primas, os desafios logísticos e a concorrência internacional (CNI, 2022; FGV, 2022).

O setor logístico global enfrentará desafios e oportunidades em 2023. A crescente demanda por comércio eletrônico impulsiona o setor, mas também gera pressões sobre a capacidade de transporte e a eficiência da cadeia de suprimentos (Relatório *Logistics Trend Radar* - DHL, 2022). No Brasil, espera-se um aumento da atividade logística, com maior investimento em infraestrutura e modernização (Relatório de Perspectivas da logística - ABRALOG, 2022; CNT, 2022). A logística urbana, em particular, enfrentará desafios devido ao crescimento das entregas de last mile. É essencial adotar tecnologias e estratégias inovadoras para otimizar operações e atender às demandas do mercado (ABRALOG, 2022; CNT, 2022).

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

8. ESG (ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE)

O Cone desenvolveu seu pilar ambiental nos cuidados com o meio ambiente e desenvolvimento regional. No Cone, ações de atenção ao Meio Ambiente já fazem parte da rotina. Uma cultura que se estabelece a partir das ações integradas como, por exemplo, economia circular: mais de 360 mil kg de papelão, plástico e madeira são destinados à reciclagem por ano. Além disso, a usina de compostagem conta com produção de mais de 150 m³ de compostagem para utilização como adubo orgânico, uma economia anual de R\$ 30 mil. Anualmente, mais de 94 milhões de litros de esgoto são tratados e utilizados na rega da área verde e limpeza de vias. Por fim, em 2022 a Neoenergia conferiu ao Condomínio do MM1 e do MM2 o certificado de consumidor de energia elétrica gerada por fontes de baixo impacto ambiental (selo Energia Verde), um importante reconhecimento dos nossos esforços para reduzir o impacto da indústria no meio ambiente.

Em 2022, 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).



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 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.

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 aproximadamente, 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 2022) onde detalhamos as ações relacionadas ao 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 2021/2022 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 2022, a Companhia promoveu uma campanha de arrecadação e distribuição de alimentos e donativos para as vítimas de chuvas na Região de Pernambuco, bem como a participação do movimento Unidos pela Vacina cedendo armazenagem frigorificada para as vacinas contra o COVID-19.

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.