

CONE S.A.

Relatório do auditor independente

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020**

CONE S.A.

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **Cone S.A. (“Companhia”)**, identificados como controlada e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Cone S.A.** em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis

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

Ênfase

Transações com partes relacionadas

Conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 25, a Companhia mantém transações relevantes com partes relacionadas. Os resultados dessas relações e transações poderiam ser diferentes, caso tivessem sido efetuadas com partes não relacionadas. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Valor justos das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2020, os saldos de propriedades para investimentos mensuradas pelo método de valor justo (Nota 10) totalizava R\$ 1.310.184 mil, na Controladora, e R\$ 2.098.643 mil, no Consolidado, e representam 69% do total do ativo da Controladora e 94% do total do ativo Consolidado, naquela data. A Companhia e suas controladas suportam o valor justo desses ativos por meio de laudos de avaliação elaborados por especialistas e aprovados pela Administração. Tais estimativas são preparadas e revisadas internamente de acordo com a estrutura de governança da Companhia uma vez que envolvem elevado grau de julgamento. Anualmente, a Companhia avalia as premissas e estimativas utilizadas para determinação do valor justo às quais as propriedades para investimento estão fundamentadas, bem como as taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções dos fluxos de caixa, dentre outros indicadores, uma vez que podem ocorrer mudanças nos mercados de atuação, quer sejam econômicas ou regulatórias. Em função das mudanças que podem ocorrer nessas estimativas e que podem impactar de forma relevante o valor justo destes ativos e, conseqüentemente, as demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela Administração e na avaliação das premissas que suportaram a determinação do valor justo das propriedades para investimentos; (b) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação desses documentos, conforme fornecidos pela Administração da Companhia e comparando com informações externas de mercado, quando aplicável; (c) a verificação da exatidão dos cálculos aritméticos das projeções; (d) a comparação das premissas utilizadas para determinação do valor justo realizada em exercícios anteriores; (e) a análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; e (f) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2020.

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

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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



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

Recife, 28 de abril de 2021.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 PE 001269/F-8


Jairo da Rocha Soares
Contador CRC 1 SP 120458/O-6 - S - PE

CONE S.A

(CNPJ:11.860.795/0001-24)

Balancos Patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo						Passivo e patrimônio líquido					
	Notas	Controladora		Consolidado			Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	69	638	1.449	738	Empréstimos e financiamentos	13	4.195	11.118	5.056	11.454
Aplicações financeiras	5	1.878	1.464	13.506	10.823	Debêntures	13	248.930	238.383	248.930	238.383
Contas a receber e outros créditos	6	43.445	19.278	39.196	15.426	Fornecedores	14	2.243	2.103	3.469	3.356
Impostos a recuperar	7	6.633	10.392	6.798	10.741	Obrigações sociais	-	943	1.067	970	1.078
Ativos mantidos para venda	8	2.288	2.288	4.241	4.241	Obrigações tributárias	-	1.568	1.690	2.420	2.171
Despesas antecipadas	-	63	79	63	80	Outras contas a pagar	15	28.803	43.541	28.806	8.544
		54.376	34.139	65.253	42.049	Provisão para perdas em investimentos	9	18.000	17.601	4.735	4.652
								304.682	315.503	294.386	269.638
Não circulante						Não circulante					
Realizável a longo prazo						Obrigações sociais		603	603	603	649
Adiantamento p/ futuro aumento de capital	17	72.909	75.819	302	56	Impostos e contribuições		142	142	420	487
Outros créditos	6	33.585	31.554	21.810	23.064	Terrenos a pagar		300	300	356	356
		106.494	107.373	22.112	23.120	Empréstimos e financiamentos	13	166.166	155.460	201.648	189.973
Investimento em controladas	9	400.697	444.592	-	-	Debêntures	13	111.887	131.591	111.887	131.591
Propriedade para investimento	10	1.310.184	1.201.300	2.098.643	1.924.101	Passivo fiscal diferido	16	310.371	260.633	543.617	471.428
Outros investimentos permanentes	-	2.172	2.172	2.172	2.172	Passivos contingentes	26	9.269	9.151	81.940	29.151
Imobilizado	11	3.531	3.146	29.833	29.642	Adiantamento p/ futuro aumento de capital	17	-	-	1.013	1.005
Intangível	12	24.722	24.822	24.722	24.822	Outras contas a pagar	15	17.771	39.252	17.771	39.252
		1.847.800	1.783.405	2.177.482	2.003.857			616.509	597.132	959.255	863.892
						Total do passivo		921.191	912.635	1.253.641	1.133.530
						Patrimônio líquido					
						Capital social	18	243.673	243.673	243.673	243.673
						Reserva de capital	18	309.535	309.535	309.535	309.535
						Ajuste de avaliação patrimonial	18	1.026.658	882.867	1.026.658	882.867
						Prejuízos acumulados	-	(598.881)	(531.166)	(598.881)	(531.166)
						Patrimônio líquido atribuído aos controladores		980.985	904.909	980.985	904.909
						Participação dos acionistas não controladores		-	-	8.109	7.467
								980.985	904.909	989.094	912.376
Total do ativo		1.902.176	1.817.544	2.242.735	2.045.906	Total do passivo e patrimônio líquido		1.902.176	1.817.544	2.242.735	2.045.906

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

CONE S.A

(CNPJ:11.860.795/0001-24)

Demonstrações do resultado

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita operacional líquida	19	13.791	36.578	16.050	37.126
CUSTOS		(1.137)	(749)	(1.196)	(1.102)
Lucro bruto		<u>12.654</u>	<u>35.829</u>	<u>14.854</u>	<u>36.024</u>
Receitas/despesas operacionais					
Despesas comerciais	20	(4.719)	(4.741)	(4.719)	(4.741)
Despesas gerais e administrativas	20	(11.074)	(10.878)	(15.351)	(14.017)
Depreciação/Amortização	-	(282)	(242)	(952)	(474)
Despesas tributárias	-	(1.975)	(3.008)	(2.242)	(3.034)
Outras receitas/(despesas) operacionais	21	(3.009)	(25.469)	(55.677)	(51.180)
Ajuste de avaliação patrimonial		<u>160.874</u>	<u>74.441</u>	<u>226.907</u>	<u>53.507</u>
Resultado antes das receitas/(despesas) financeiras líquidas e impostos		152.469	65.932	162.820	16.085
Receitas financeiras	22	24.002	53.217	24.239	53.497
Despesas financeiras	22	(26.806)	(71.814)	(29.904)	(77.061)
Resultado financeiro líquido	-	<u>(2.804)</u>	<u>(18.597)</u>	<u>(5.665)</u>	<u>(23.564)</u>
Resultado da equivalência patrimonial	9	(15.761)	(44.468)	(83)	(165)
Lucro/(prejuízo) antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		<u>133.904</u>	<u>2.867</u>	<u>157.072</u>	<u>(7.644)</u>
Imposto de renda e contribuição social - corrente	23	-	-	(74)	(147)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	23	(54.697)	(40.345)	(77.149)	(33.228)
Imposto de renda e contribuição social		<u>(54.697)</u>	<u>(40.345)</u>	<u>(77.223)</u>	<u>(33.375)</u>
Resultado do período		<u><u>79.207</u></u>	<u><u>(37.478)</u></u>	<u><u>79.849</u></u>	<u><u>(41.019)</u></u>

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

CONE S.A

(CNPJ:11.860.795/0001-24)

Demonstrações do resultado abrangente Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 (Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Resultado do período	79.207	(37.478)	79.849	(41.019)
Baixa de ajuste de avaliação (venda de imóvel)	(8.090)	(39.403)	(8.090)	(39.403)
Reversão de imposto sobre ajuste avaliação	2.751	13.397	2.751	13.397
Ajuste de avaliação reflexa	42.953	(15.691)	42.953	(15.691)
Total de outros resultados abrangentes líquidos de impostos	<u>116.821</u>	<u>(79.175)</u>	<u>117.463</u>	<u>(82.716)</u>

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

CONEX S/A

(CNPJ:11.860.795/0001-24)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 (Valores expressos em milhares de Reais)

	Capital Social	Reserva de capital	Ajuste de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Total	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2018	243.673	309.535	875.433	(458.845)	969.796	11.008	980.804
Outros resultados abrangentes							
Baixa de ajuste de avaliação (Transf. Ativo mantido p/ venda)	-	-	-	-	-	(3.004)	(3.004)
Baixa de impostos diferidos (Transf. Ativo mantido p/ venda)	-	-	-	-	-	1.021	1.021
Baixa de ajuste de avaliação (venda de imóvel)	-	-	(39.403)	-	(39.403)	-	(39.403)
Reversão de Imposto sobre ajuste avaliação	-	-	13.397	-	13.397	-	13.397
Reversão de imposto sobre juros ativados	-	-	-	580	580	-	580
Resultado do exercício	-	-	-	(37.478)	(37.478)	(1.558)	(39.036)
Destinação							
Ajuste de avaliação reflexa	-	-	(15.691)	13.708	(1.983)	-	(1.983)
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	74.441	(74.441)	-	-	-
Impostos diferidos s/ ajuste de avaliação patrimonial	-	-	(25.310)	25.310	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	243.673	309.535	882.867	(531.166)	904.909	7.467	912.376
Outros resultados abrangentes							
Baixa de ajuste de avaliação (venda de imóvel)	-	-	(8.090)	-	(8.090)	-	(8.090)
Reversão de Imposto sobre ajuste avaliação	-	-	2.751	-	2.751	-	2.751
Reversão de imposto sobre juros ativados	-	-	-	2.208	2.208	-	2.208
Resultado do exercício	-	-	-	79.207	79.207	642	79.849
Destinação							
Ajuste de avaliação reflexa	-	-	42.953	(42.953)	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	106.177	(106.177)	-	-	-
Impostos diferidos s/ ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	243.673	309.535	1.026.658	(598.881)	980.985	8.109	989.094

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

CONE S/A

(CNPJ:11.860.795/0001-24)

Demonstrações dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa proveniente das operações				
Lucro/prejuízo do exercício	79.207	(37.478)	79.849	(41.019)
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	354	345	1.024	576
Juros e encargos sobre empréstimos e financiamentos	468	51.467	3.323	49.313
Ajuste de avaliação patrimonial	(160.874)	(74.441)	(226.907)	(53.507)
Tributos diferidos passivos sob ajuste de avaliação patrimonial	54.697	40.345	77.149	33.228
Provisões para Contingências	118	9.151	52.789	29.151
Venda de imóveis	22.162	124.149	22.162	124.149
Desapropriação de imóveis	2.785	-	2.785	-
Resultado de equivalência patrimonial	15.761	44.468	83	165
	<u>14.678</u>	<u>158.006</u>	<u>12.258</u>	<u>142.056</u>
Redução/(aumento) nos ativos				
Contas a receber	(49.618)	39.796	(45.936)	45.336
Tributos a recuperar	3.759	6.276	3.943	6.244
Despesas antecipadas	16	150	17	224
Ativo mantidos para venda	-	-	-	9.115
Outros	-	(31.054)	-	(32.141)
	<u>(45.843)</u>	<u>15.168</u>	<u>(41.976)</u>	<u>28.778</u>
Aumento/(redução) nos passivos				
Fornecedores	140	(3.266)	113	(3.732)
Terrenos a pagar	-	-	-	(800)
Tributos a recolher	(122)	(868)	182	(1.039)
Tributos diferidos passivos sob receitas a realizar	-	11.332	(1)	102
Salários e encargos a pagar	(124)	(940)	(154)	(970)
Outras contas a pagar	(36.219)	(12.595)	(1.219)	1.835
Caixa líquido utilizado ou proveniente das atividades operacionais	<u>(67.490)</u>	<u>166.837</u>	<u>(30.797)</u>	<u>166.230</u>
Fluxo de caixa utilizado nas atividades de investimentos				
Aplicações financeiras	(414)	(814)	(2.683)	(4.879)
Adições (baixas) de investimentos	28.533	(1.075)	-	-
Adições as propriedades para investimentos	42.373	(39.199)	42.748	(39.642)
Adições ao imobilizado	(640)	(19)	(1.116)	(81)
Adições ao intangível	-	(5)	-	(5)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	<u>69.852</u>	<u>(41.112)</u>	<u>38.949</u>	<u>(44.607)</u>
Adiantamento p/ Futuro Aumento de Capital (AFAC)	2.910	(2.437)	(238)	339
Empréstimos e financiamentos	-	6.591	-	6.591
Amortização do empréstimo	(3.235)	(118.461)	(3.350)	(118.461)
Pagamento de juros	(2.606)	(11.589)	(3.853)	(11.589)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	<u>(2.931)</u>	<u>(125.896)</u>	<u>(7.441)</u>	<u>(123.120)</u>
Caixa líquido gerado (utilizado) pelas atividades operacionais de investimentos e de financiamentos	<u>(569)</u>	<u>(171)</u>	<u>711</u>	<u>(1.497)</u>
Disponibilidades				
No início do período	638	809	738	2.235
No fim do período	<u>69</u>	<u>638</u>	<u>1.449</u>	<u>738</u>
Aumento líquido/(diminuição em disponibilidades)	<u>(569)</u>	<u>(171)</u>	<u>711</u>	<u>(1.497)</u>

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

1. Contexto operacional

Cone S.A. (“Companhia”) é uma Sociedade por ações de capital fechado, domiciliada na Rodovia BR 101 Sul, KM 96,4 - nº 5225 GP 7 ADM - Distrito Industrial - DIPER, município de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, Brasil.

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, para explorar o potencial logístico e da infraestrutura industrial do Complexo Portuário e Industrial de Suape, em Pernambuco, tem como sócios a Conepar S.A. (“Controladora”) e o Fundo de Investimento do FGTS - FI FGTS.

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 atividade da Cone S.A. apresenta uma característica de capital intensivo, faseamento dos projetos e retorno de longo prazo.

A Cone S.A. e sua subsidiária Cone Aratu S.A, através de plataformas multiempreendimentos, visa a atender a uma necessidade de mercado formada por áreas dotadas de infraestrutura de qualidade que sejam capazes de abrigar empreendimentos e prover serviços e competências logísticas para atender às demandas oriundas das regiões de influência direta do Complexo Portuário de Suape e do Complexo Portuário de Aratu em Simões Filho

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

CONE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

Plataforma	Racional	Área de Terreno 2020 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 Suape Multicenter	Um empreendimento que provê o entorno de Suape com espaços para escritórios, policlínicas, restaurante e shopping de serviços.	102	Em processo de encerramento
Cone Suape ZPE - Zona de Processamento de Exportação	Área incentivada para implantação de Companhias exportadoras.	725	Pré-operacional
Cone Suape ZPA - Zona de Processamento de Aço (a)	Polo Metal Mecânico	N/A	Pré-operacional
Cone Suape Agregados	Cluster com pedra, concreto e fabricação de pré-moldados	766	Pré-operacional
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 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

a) A subsidiária Cone ZPA Ltda., possui direito de uso de superfície de solo por 90 anos, prorrogável uma única vez por igual período sem reflexo contábil no Patrimônio Líquido da Companhia.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

Iniciado em 2017, a Companhia concluiu satisfatoriamente em 2018 e 2019 as duas primeiras etapas seu plano de Capitalização e Reestruturação, que consistiu na venda de determinados imóveis para um Fundo de Investimento Imobiliário (NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário.), onde foi possível a liquidação integral de diversos contratos bancários, melhorando a solvência e liquidez, permitindo assim uma estabilização para continuidade operacional da Companhia.

Adicionalmente, em 2020, a Companhia firmou e concretizou uma parceria com o fundo Credit Suisse Headging-Griffo (CSHG LOGISTICA FII - HGLG11),, através do desenvolvimento de um projeto piloto em Suape com a construção de um Galpão Frigorificado denominado "G04". O FII também demonstrou interesse em ampliar uma parceria no âmbito de desenvolvimento de alguns ativos de titularidade da CONE.

Diante do acima exposto, cumpre salientar, que todas as dívidas remanescentes da Companhia encontram-se repactuadas e endereçadas, dentro de um fluxo estável, possibilitando assim a criação de um ambiente frutífero para retomada de investimentos em parceria com futuros investidores.

1.1. Impactos do COVID-19 nas demonstrações contábeis

Diante da pandemia decretada pela Organização Mundial de Saúde em 11 de março de 2020, a companhia criou um comitê de gerenciamento interno e passou a trabalhar em parceria com os controles da indústria, órgãos reguladores e governo Federal, Estadual e Municipal, monitorando o contágio e utilizando formas internas de preservação da saúde de seus colaboradores.

O primeiro semestre terminou com grandes incertezas, norteadas a gestão da Companhia nos princípios de Responsabilidade Sanitária e Medicinal, criando uma forma de controle do ecossistema que integra as várias operações do Complexo de Logística CONE.

Atendendo as normas sanitárias e de distanciamento, uma parcela significativa de seus colaboradores passaram a atuar no trabalho remoto (home office), como forma de manter um distanciamento social, restringindo viagens e obrigando o uso de máscaras e desinfetantes, atuando inclusive junto aos transportadores e fornecedores.

As constantes paralisações afetaram a saúde financeira de nossos clientes, dificultando o repasse de atualizações monetárias. Diante da aceleração da variação do IGP-M, muito acima dos demais indexadores medidores da inflação, não foi possível repassar o percentual de variação plena, exigindo uma negociação com cada inquilino, como forma de manter a ocupação das unidades.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

Os fatos acima narrados refletem negativamente e diretamente na operação dos clientes da Companhia, e conseqüentemente na própria Companhia, o que causou, de modo desenfreado, uma busca por renegociação de contratos, descontos, postergação de vencimento de aluguéis e ainda certos inadimplementos.

Além desses impactos diretos na geração de receita, também ocorreu no primeiro semestre de 2020, descontinuidade nas novas contratações de ABL de galpões, bem como o desenvolvimento de novos ativos, impactando o plano de expansão da Companhia.

Dentro desse cenário verificamos que em plena pandemia houve um aumento nas vendas via canais digitais, forçando as empresas a investir nessa nova forma de distribuição, vendas on-line, estimado em mais de 50% nos últimos meses na América Latina. Dessa forma os investimentos imobiliários atrelados a ativos logísticos se mostraram os mais resilientes dentro dessa categoria de ativos.

As perspectivas são promissoras, a busca por Marketplace aumentou, e lojas viraram pontos de distribuição, aumentando a responsabilidade do setor de logística, que teve que adotar novas medidas de higienização das cargas.

2. Entidades controladas

Controle direto	País	Participação Acionária	
		2020	2019
Cone Concierge S.A.	Brasil	100%	100%
Cone Suape Expansão S.A.	Brasil	100%	100%
Cone Log S.A.	Brasil	100%	100%
Cone Recursos Naturais S.A.	Brasil	100%	100%
ZPE Administradora S.A.	Brasil	100%	100%
Cone Multicenter Ltda.	Brasil	99%	99%
Cone Aratu S.A.	Brasil	100%	100%
Outras controladas	Brasil	Diversas	Diversas

Controle indireto	Controladora direta	País	Participação acionária	
			2020	2019
GL Suape Empreendimentos Ltda.	Cone Suape Expansão S.A.	Brasil	50%	50%
Conemar S.A.	Cone Log S.A.	Brasil	40%	40%
Cone ZPA Ltda.	Cone Log S.A.	Brasil	50%	50%
Cone Aratu Fase 1A S.A.	Cone Aratu S.A.	Brasil	83%	83%
Outras coligadas	Diversas	Brasil	Diversas	Diversas

3. Apresentação das demonstrações contábeis

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

3.1. Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

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

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela Diretoria em 28 de abril de 2021. Após a sua emissão, somente os sócios têm o poder de alterar as demonstrações contábeis.

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

3.2. Moeda funcional

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

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

3.3. Moeda estrangeira

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

3.4. Base de mensuração

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

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

3.5. Estimativas e julgamentos contábeis

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

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

- Provisão para devedores duvidosos;
- Vidas úteis de ativo imobilizado; e
- Provisão para contingências.

a. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material no exercício a findou-se em 31 de dezembro de 2020 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota Explicativa nº 2:** Consolidação: determinação se o Grupo detém de fato controle sobre uma investida
- **Nota Explicativa nº 10:** Propriedade para investimento: premissas utilizadas.

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)**

A avaliação da propriedade para investimento leva em consideração os seguintes tópicos que fazem parte da Nota Explicativa nº10:

- Reconciliação do valor contábil;
- Mensuração do valor justo;
- As avaliações foram suportadas pelos laudos da Companhia Cushman&Wakefield;
- Estratégia de gerenciamento de risco relacionada às atividades.

(i) Mensuração do valor justo

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

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

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- **Nota explicativa nº 10:** Propriedade para investimento;
- **Nota explicativa nº 24:** Instrumentos financeiros;
- **Nota explicativa nº 16:** Reconhecimento de ativos fiscais diferidos e disponibilidade de lucro tributável futuro contra o qual prejuízos fiscais possam ser utilizados.

4. Principais práticas contábeis adotadas

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

4.1. Base de consolidação

a. Controladas

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

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

b. Perda de controle

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

c. Transações eliminadas na consolidação

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

d. Participação de acionistas não controladores

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

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

e. Investimentos em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

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

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

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

4.2. Ativos financeiros

A partir de 1º de janeiro de 2018, através da IFRS 9, foi estabelecido, entre outros, nova classificação e mensuração de ativos financeiros. Ativos financeiros são classificados e mensurados com base nas características dos fluxos de caixa contratual e no modelo de negócios para gerir o ativo, conforme abaixo:

- **Custo amortizado:** Ativo financeiro cujo fluxo de caixa resulte somente de recebimento do principal e os juros sobre o principal em datas específicas e, cujo modelo de negócio adotado pela organização objetiva manter o ativo com o fim de receber seus fluxos de caixa contratuais;
- **Valor justo por meio de outros resultados abrangentes:** Ativo financeiro cujo fluxo de caixa resulte somente de recebimento do principal e os juros sobre o principal em datas específicas e, cujo modelo de negócio adotado pela organização objetiva manter o ativo com o fim de receber seus fluxos de caixa contratuais como também sua venda;

4.3. Passivos financeiros não derivativos

Esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, eles são mensurados pelo valor justo, e as mudanças, que não sejam perdas por redução ao valor recuperável e diferenças de moedas estrangeiras sobre instrumentos de dívida, são reconhecidas em outros resultados abrangentes e acumuladas dentro do patrimônio líquido como ajustes de avaliação patrimonial. Quando esses ativos são desreconhecidos, os ganhos e as perdas acumulados mantidos como ajustes de avaliação patrimonial são reclassificados para o resultado.

4.4. Caixa e equivalentes de caixa

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

Nas demonstrações de fluxo de caixa, caixa e equivalentes de caixa incluem saldos negativos de contas garantidas que são exigíveis imediatamente e são parte integrante da gestão de caixa do Grupo.

4.5. Ativos mantidos para venda

Os ativos não correntes, ou grupos mantidos para venda ou distribuição contendo ativos e passivos, são classificados como mantidos para venda se for altamente provável que serão recuperados primariamente através de venda em vez do uso contínuo.

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

4.6. Propriedades para investimentos

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

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

4.7. Imobilizado

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

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

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

Edifícios	25 anos
Veículos	20 anos
Equipamentos de TI	20 anos
Máquinas e equipamentos	10 anos
Móveis e utensílios	10 anos

4.8. Intangível

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

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

4.9. Fornecedores

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

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

4.10. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

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

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

4.11. Benefícios de curto prazo a empregados

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

4.12. Adiantamento para futuro aumento de capital

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

4.13. Direito de lavra

Tem-se por direito de lavra o direito real de utilização/manejo de recursos minerais encontrados na superfície ou no interior da terra, com a finalidade de aproveitamento. A exaustão iniciou-se em 2019 quando da entrada em operação da exploração da jazida e será calculada pelo método das unidades produzidas (extraídas) na relação Produção/Reserva Total da Jazida. Ver Nota Explicativa nº 12 - Intangível.

4.14. Demais passivos circulantes e não circulante

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

4.15. Capital social

(i) Ações ordinárias

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

Resultado por ação

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

4.16. Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e a Contribuição Social são calculados com base no lucro real à alíquota de 15% (quinze por cento) sobre o lucro tributável mais adicional aplicável de 10% (dez por cento) e 9% (nove por cento), respectivamente, sobre o lucro contábil, ajustado pelas inclusões e pelas exclusões admitidas na sua base de cálculo.

As investidas Cone Concierge S.A., Cone Log e Conemar S.A. apuram o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real anual, 34% com base na alíquota de 15% mais adicional aplicável de 10% e contribuição social de 9%. As investidas, Cone Multicenter Ltda., ZPE Administradora S.A., Cone ZPA Ltda., Cone Aratu S.A., Cone Recursos Naturais S.A., Cone Suape Expansão S.A., Cone Combustíveis Ltda. Tecone Terminais Combustíveis Nordeste S.A. e BRE Suape Empreendimentos Logísticos S.A. optaram pelo lucro presumido, porém encontram-se em fase pré-operacional.

4.17. Determinação do valor justo

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

(i) Determinação do valor justo de propriedade para investimento

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

(ii) Critérios de avaliação das propriedades para investimento

A metodologia adotada na determinação do valor consistiu majoritariamente no Método Evolutivo para os imóveis em construção e pelo método de renda através do qual o valor do imóvel é obtido a partir do fluxo de caixa descontado, para os imóveis concluídos.

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

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

Para a consecução do objetivo, observou-se o que preceitua a NBR 14.653-1/2001 e a NBR 14.653-2/2004, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Estas normas contêm diversos procedimentos avaliatórios, cada qual com o objetivo de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou mesmo para determinar indicadores de viabilidade.

4.18. Receita operacional

(i) Receita de aluguel de propriedade para investimento

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

(ii) Receita de prestação de serviços

A receita com a prestação de serviço é reconhecida no resultado com base no estágio de conclusão do serviço na data de elaboração das demonstrações contábeis. O estágio de conclusão é avaliado por referência às pesquisas de trabalhos realizados.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

4.19. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações emitidas e não vigentes

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações internacionais serão efetivas para períodos iniciados após 1º de janeiro de 2020. A Companhia declara que não adotou de forma antecipada essas alterações na preparação destas demonstrações contábeis:

Normas e emenda a normas	Descrição da norma	Aplicações obrigatórias com início ou após
Alterações ao CPC 25/IAS 37	Contratos Onerosos - custos para cumprir um contrato	1º de janeiro de 2022
Alterações ao CPC 06 (R2), CPC 11, CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48.	Reforma da taxa de juros de referência	01 de janeiro de 2021
Alteração ao CPC 06/IFRS 16	Concessões de aluguel relacionadas à COVID-19	01 de janeiro de 2021
Alterações ao CPC 27/IAS 16	Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido	01 de janeiro de 2021
Alterações ao CPC 15/IFRS 3	Referência à Estrutura Conceitual	01 de janeiro de 2021
Alterações ao CPC 26/IAS 1	Classificação do Passivo em Circulante ou Não Circulante	01 de janeiro de 2021
IFRS 17	Contratos de Seguros	01 de janeiro de 2021

A Companhia encontra-se em fase inicial de análise de adoção dessas normas, alterações e interpretações, haja vista que, para o momento, não há expectativa de impacto relevante em suas demonstrações contábeis.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Caixa	2	5	7	45
Bancos conta movimento	67	633	1.442	693
Aplicações financeiras (*)	1.878	1.464	13.506	10.823
	1.947	2.102	14.955	11.561

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

6. Contas a receber e outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Contas a receber de clientes	51.988	29.681	49.128	27.217
Outros créditos	212	281	212	281
Outras contas a receber (a)	35.514	31.554	25.633	24.959
(-) Provisão para devedores duvidosos	(10.684)	(10.684)	(13.967)	(13.967)
	77.030	50.832	61.006	38.490
Circulante	43.445	19.278	39.196	15.426
Não circulante	33.585	31.554	21.810	23.064

(a) Detalhamento:

- R\$ 14.145: Refere-se à indenização proveniente de uma ação de desapropriação, movida pelo Estado de Pernambuco, de partes das Glebas: 5-B e 5-C do Sítio Caiana, 5-C, 5-E, 5-F e 7-C DO Engenho Cedro, ambas localizadas no Município do Cabo de Santo Agostinho;
- R\$ 13.316: Refere-se a transferências realizadas à Cone Concierge para liquidação de obrigações das controladas do grupo;
- R\$ 632: Refere-se a depósitos judiciais de processos cíveis e trabalhistas.

Composição do saldo por idade de vencimento

Controladora		Consolidado	
A vencer	1.458	A vencer	1.632
Até 30 dias	388	Até 30 dias	510
Até 60 dias	21.113	Até 60 dias	21.052
Até 90 dias	673	Até 90 dias	242
Até 180 dias	469	Até 180 dias	490
Maior que 180 dias	27.887	Maior que 180 dias	25.202
	51.988		49.128

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

7. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
IRRF a compensar	119	273	119	274
INSS a compensar	15	262	15	262
CSLL a compensar	-	2	26	77
IRPJ a compensar	283	906	374	1.089
ISS a compensar	1	207	6	211
COFINS a compensar	-	-	19	19
PIS a compensar	-	-	5	4
COFINS crédito fiscal (a)	4.874	6.989	4.874	6.989
PIS a compensar crédito fiscal (a)	1.335	1.741	1.335	1.741
IRRF sobre aplicações financeiras	4	12	22	59
COFINS pago a maior	-	-	-	14
PIS pago a maior	-	-	1	2
IPTU a recuperar	2	-	2	-
	6.633	10.392	6.798	10.741

(a) Referem-se a créditos sobre a construção/benfeitorias dos galpões concluídas até 2015, conforme menciona a Instrução Normativa n° 1911 (art.173, inciso II).

8. Ativos mantidos para venda

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Terrenos PE 009 e via pública (a)	294	294	294	294
Desapropriação - Fazenda Mª Lúcia (b)	-	-	166	166
Terrenos para via pública e desapropriações (c)	1.551	1.551	1.551	1.551
Terreno Guerra Remanescente BR 101 (d)	-	-	933	933
Terreno Velho Gleba 2A (e)	-	-	325	325
Via Servidão Megaípe Cima 1A e 1B (f)	443	443	443	443
Terreno Guerra Área C2 desapropriação(g)	-	-	423	423
Eng. Guerra Glebas A09 e A10 (h)	-	-	106	106
	2.288	2.288	4.241	4.241

- a) Cedro Faixa de terreno A Matrícula n° 10.233, no valor total de R\$ 294;
- b) Fazenda Vila Maria Lúcia, Áreas de desapropriação 01(pedágio) e 02 (faixa de Domínio BR 324), Matrículas n°s 4.524 e 4.525, respectivamente, pertencentes a investida direta Cone Aratu S.A., no valor total de R\$ 166;
- c) Remanescente via pública do Megaípe de Baixo, Matrícula n° 64.030 no valor de R\$ 1.551;
- d) Terreno Guerra-Gleba Remanescente BR 101 - Matrícula n° 1.045, da investida indireta GL Suape Empreendimentos Ltda., no valor de R\$ 933;
- e) Terreno Velho-Gleba 2ª - Matrícula n°13.192, da investida indireta GL Suape Empreendimentos Ltda., no valor de R\$ 325;
- f) Terrenos Vias de Servidão-Megaípe de Cima 1A e 1B - Matrículas n°s 61.788 e 61.789, no valor total de R\$ 443;
- g) Terreno Guerra-Área C2-parte da Matrícula n° 12.999, da investida indireta GL Suape Empreendimentos Ltda., desapropriação Hospital Dom Hélder, no valor de R\$ 423;
- h) Terreno Guerra - Glebas A09 e A10 - Matrículas n°s 13.875 e 13.876, respectivamente, da investida direta Cone Suape Expansão.

CONE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Em milhares de Reais)

9. Investimentos

Abaixo estão apresentados os investimentos da Companhia (em milhares de Reais):

	2019	Data fechamento	Participação	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Total ativos	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Total passivos	Ativo líquido total	Provisão para perda de Investimento	Participação dos não controladores nos ativos líquidos	Participação do grupo nos ativos líquidos	Receita	Lucro ou prejuízo	Participação do grupo nos lucros/prejuízos
Cone Concierge S.A.		31/dez	100%	11.741	762	12.503	13	13.149	13.162	-	(659)	-	100%	-	10	10
Cone Suape Expansão S.A.		31/dez	100%	151	398.999	399.150	160	126.169	126.329	272.821	-	-	100%	-	(24.128)	(24.128)
Cone Log S.A.		31/dez	100%	128	90	218	10.801	6.154	16.955	-	(16.737)	-	100%	732	(1.080)	(1.080)
ZPE Administradora S.A.		31/dez	100%	-	-	-	-	63	63	-	(63)	-	100%	-	(2)	(2)
Cone ZPA Ltda.		31/dez	50%	-	-	-	-	130	130	-	(65)	50%	50%	-	(1)	(1)
Cone Aratu S.A.		31/dez	99,99%	1.031	325.296	326.327	2.733	190.246	192.979	133.348	-	1%	99,99%	80	(19.174)	(19.174)
Cone Recursos Naturais S.A.		31/dez	100%	4	10.862	10.866	137	5.741	5.878	4.988	-	-	100%	-	(83)	(83)
Cone Multicenter Ltda.		31/dez	99%	35.000	4.825	39.825	-	6.390	6.390	33.435	-	1%	99%	-	(6)	(6)
Tecone Terminais Combustíveis		31/dez	99%	-	-	-	-	74	74	-	(74)	1%	99%	-	(2)	(2)
Cone Combustíveis Ltda		31/dez	1%	-	-	-	-	2	2	(0)	(0)	99%	1%	-	(2)	-
BRE Suape Emp. Logísticos S.A.		31/dez	99%	-	-	-	-	3	3	-	(3)	1%	99%	-	(2)	(2)
				48.055	740.834	788.889	13.844	348.121	361.965	444.592	(17.601)			-	(44.470)	(44.468)
	2020															
Cone Concierge S.A.		31/dez	100%	14.984	762	15.746	23	16.450	16.473	-	(727)	-	100%	762	(68)	(68)
Cone Suape Expansão S.A.		31/dez	100%	106	445.626	445.732	469	142.167	142.636	303.096	-	-	100%	-	30.274	30.274
Cone Log S.A.		31/dez	100%	692	351	1.043	11.707	6.475	18.182	-	(17.139)	-	100%	2.625	(403)	(403)
ZPE Administradora S.A.		31/dez	100%	-	-	-	-	65	65	-	(65)	-	100%	-	(1)	(1)
Cone ZPA Ltda.		31/dez	50%	-	-	-	-	131	131	-	(66)	50%	50%	-	(1)	-
Cone Aratu S.A.		31/dez	99,99%	177	342.432	342.609	2.442	251.668	254.110	88.499	-	1%	99,99%	50	(44.850)	(44.850)
Cone Recursos Naturais S.A.		31/dez	100%	4	10.204	10.208	123	5.809	5.932	4.276	-	-	100%	-	(712)	(712)
Cone Multicenter Ltda.		31/dez	99%	-	4.825	4.825	-	-	-	4.825	-	1%	99%	-	(1)	(1)
Tecone Terminais Combustíveis		31/dez	99%	-	-	-	-	-	-	1	-	1%	99%	-	-	-
BRE Suape Emp. Logísticos S.A.		31/dez	99%	-	-	-	-	3	3	-	(3)	1%	99%	-	-	-
				15.963	804.200	820.163	14.764	422.768	437.532	400.697	(18.000)			-	(15.762)	(15.761)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

10. Propriedades para investimento

a) Conciliação do valor contábil

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Terrenos - valor de custo por subscrição	45.032	45.032	81.748	81.748
Adições - valor de custo	49.806	50.726	49.806	50.726
Propriedade para investimento em construção	100.638	107.445	166.360	172.248
Propriedade para investimento construída	211.752	246.451	211.752	246.451
Sinal pagamentos compra entrega futura	-	38	-	1.334
Custo financeiros dos projetos em construção	23.443	27.709	23.443	27.709
(-) Crédito de PIS depreciação edificação	(2.824)	(3.329)	(2.824)	(3.329)
(-) Crédito de COFINS depreciação edificação	(12.985)	(15.310)	(12.985)	(15.310)
(-) Crédito de PIS depreciação Energia/Aluguel	(410)	(410)	(410)	(410)
(-) Crédito de COFINS depreciação energia/aluguel	(1.895)	(1.895)	(1.895)	(1.895)
Ajuste de avaliação ao valor justo (*)	897.627	744.843	1.583.648	1.364.829
	1.310.184	1.201.300	2.098.643	1.924.101

Variação propriedade para investimento

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Saldo em 1º de janeiro	1.201.300	1.211.809	1.924.101	1.958.211
Ajuste de avaliação	160.874	74.441	226.907	53.507
Construções/aquisições no ano	3.803	39.199	3.428	39.642
Transf. de ativos mantidos para venda	-	-	-	(3.110)
Baixa por venda	(55.793)	(124.149)	(55.793)	(124.149)
Total	1.310.184	1.201.300	2.098.643	1.924.101

(*) Movimentação do ajuste de avaliação ao valor justo

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Saldo em 1º de janeiro	744.843	709.805	1.364.829	1.353.729
Adições ao resultado	160.874	74.441	226.907	53.507
Baixa ao resultado	-	-	-	-
Baixa AVJ (venda de imóvel)	(8.090)	(39.403)	(8.090)	(39.403)
Transf. ativo mantido p/ venda	-	-	-	(3.004)
	897.627	744.843	1.583.648	1.364.829

Resultado ajuste de avaliação

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)**

Para as propriedades para investimento com construções concluídas, o valor do imóvel foi obtido através do método de renda com a aplicação do fluxo de caixa descontado e utilizado como premissa o horizonte de 10 anos, considerando um único contrato, e ao final dos dez anos é simulada a venda da propriedade.

No exercício de 2020, após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento mensuradas a valor justo foram avaliadas novamente e seus efeitos foram registrados no resultado do exercício, nos termos do CPC 28 e do ICPC 10.

b) Valores reconhecidos no resultado

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receitas de aluguéis	15.304	22.509	15.304	22.509
Reconhecimento de valor justo	160.874	74.441	226.907	53.507
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>176.178</u>	<u>96.950</u>	<u>242.211</u>	<u>76.016</u>

c) Mensuração dos valores justos

(i) Hierarquia do valor justo

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

A mensuração dos valores justos das terras e galpões é de R\$ 1.310.184 (2019: R\$ 1.201.300), e as informações (inputs) foram classificadas como Nível 3 com base nas técnicas de avaliação utilizadas (veja Nota Explicativa n° 3.7).

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

As avaliações foram suportadas pelos laudos da Companhia Cushman&Wakefield.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)**

A metodologia adotada pela Companhia CushmanWakefield Negócios Imobiliários Ltda. para avaliação dessas propriedades para investimento a valor justo é a preceituada pela NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissional estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e nas normas do International Valuation Standards Council ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 - Scope of Work, 102 - Implementation e 103 - Reporting.

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

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

CONE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

11. Imobilizado

Controladora

Custo	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de TI	Imobilizado em andamento	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.556	429	1	750	1.873	4.609
Adições	100	532	-	6	-	638
Baixas	-	-	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>1.656</u>	<u>961</u>	<u>1</u>	<u>756</u>	<u>1.873</u>	<u>5.247</u>
Depreciação						
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(499)	(309)	(1)	(654)	-	(1.463)
Adições	(159)	(43)	-	(51)	-	(253)
Baixas	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>(658)</u>	<u>(352)</u>	<u>(1)</u>	<u>(705)</u>	<u>-</u>	<u>(1.716)</u>
Saldo líquido contábil						
Em 31 de dezembro de 2019	1.057	120	-	96	1.873	3.146
Em 31 de dezembro de 2020	<u>998</u>	<u>609</u>	<u>-</u>	<u>51</u>	<u>1.873</u>	<u>3.531</u>

CONE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

Consolidado

Custo	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de TI	Edificações	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Imobilizado em andamento	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	5.209	521	1	774	7.371	14.816	2.711	31.403
Adições	100	541	-	9	-	464	-	1.114
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	5.309	1.062	1	783	7.371	15.280	2.711	32.517
Depreciação								
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(626)	(357)	(1)	(679)	(98)	-	-	(1.761)
Adições	(524)	(52)	-	(52)	(295)	-	-	(923)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(1.150)	(409)	(1)	(731)	(393)	-	-	(2.684)
Saldo líquido contábil								
Em 31 de dezembro de 2019	4.583	164	-	95	7.273	14.816	2.711	29.642
Em 31 de dezembro de 2020	4.159	653	-	52	6.978	15.280	2.711	29.833

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

12. Intangível

Controladora

Custo	Concessão para <i>software</i>	Marcas e patentes	Direito de lavra	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	69	10	24.900	24.979
Adições	-	-	-	-
Baixas	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	69	10	24.900	24.979
Depreciação				
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(62)	-	(95)	(157)
Adições	(5)	-	(95)	(100)
Baixas	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(67)	-	(190)	(257)
Saldo líquido contábil				
Em 31 de dezembro de 2019	7	10	24.805	24.822
Em 31 de dezembro de 2020	2	10	24.710	24.722

Consolidado

Custo	Concessão para <i>software</i>	Marcas e patentes	Direito de lavra	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	75	10	24.900	24.985
Adições	-	-	-	-
Baixas	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	75	10	24.900	24.980
Depreciação				
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(68)	-	(95)	(163)
Adições	(5)	-	(95)	(100)
Baixas	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(73)	-	(190)	(263)
Saldo líquido contábil				
Em 31 de dezembro de 2019	7	10	24.805	24.822
Em 31 de dezembro de 2020	2	10	24.710	24.722

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

13. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Em milhares de Reais				
CIRCULANTE	253.125	249.501	253.986	249.837
Empréstimos e financiamentos	4.195	11.118	5.056	11.454
Debêntures	248.930	238.383	248.930	238.383
NÃO CIRCULANTE	278.053	287.051	313.535	321.564
Empréstimos e financiamentos	166.166	155.460	201.648	189.973
Debêntures	111.887	131.591	111.887	131.591
Total	531.178	536.552	567.521	571.401

Como parte da estratégia da Companhia de financiar os empreendimentos com linhas de fomento de longo prazo, foram celebrados os seguintes contratos para a Cone Suape:

(a) Termos e cronograma de amortização da dívida

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

Credor	Moeda	Taxa de juros	Modalidade	Vencimento final	Circulante	Não Circulante
					31/12/2020	31/12/2020
Banco do Nordeste do Brasil S.A.	R\$	3% a.a.	Escritura	24/12/2032	2.613	104.483
Banco do Nordeste do Brasil S.A.	R\$	100% CDI + 2,43% a.a.	Escritura	24/12/2032	1.582	61.683
IBBA & BBI	R\$	100% CDI + 1,0% a.a.	Debêntures	30/12/2022	248.931	111.887
Banco do Brasil	R\$	100% TR + 8,00% a.a.	Abertura de crédito fixo	01/04/2033	860	35.482
					253.986	313.535

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)**

(b) Movimentação de empréstimos e financiamentos

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2019	536.552	571.401
Amortização	(5.841)	(7.203)
Juros incorridos	24.512	27.328
Descontos recebidos	(25.015)	(25.015)
Apropriação dos custos da transação	970	1.010
Saldos em 31 de dezembro de 2020	<u>531.178</u>	<u>567.521</u>

(c) Escalonamento da dívida de longo prazo

O longo prazo está composto apenas por dívidas da controladora.

Controladora

Escalonamento da dívida de longo prazo

Em milhares de reais	2 a 3 anos	4 a 5 anos	6 a 9 anos	+ 9 anos	Total
Escritura	20.825	32.298	64.596	48.447	166.166
Banco do Nordeste do Brasil S.A. (FNE2)	13.248	20.274	40.549	30.412	104.483
Banco do Nordeste do Brasil S.A. (PONTE FNE 2)	7.577	12.024	24.047	18.035	61.683
Debêntures	111.887				111.887
	<u>132.712</u>	<u>32.298</u>	<u>64.596</u>	<u>48.447</u>	<u>278.053</u>

Banco do Nordeste S.A - operação ponte FNE 2 e operação de financiamento FNE 2

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

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

Debênture corporativa - não conversível em ação

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

Em relação a dívida dessa Debênture, uma parte da dívida foi quitada em 2018 através de recursos próprios advindos do bem-sucedido plano de capitalização e o saldo reestruturado para pagamento no futuro. A companhia está em estágio avançado para a conclusão desta reestruturação visando programar todo o saldo no não circulante.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

14. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Danica Termointustrial Nordeste Ltda.	856	856	856	856
Concrepoxi Ind. e Com. Artefatos De Concreto Ltda.	11	293	11	293
Exata Engenharia Ltda.	198	198	198	198
L Lopes Advogados Associados - EPP	111	111	111	111
Imperio Moveis e Eletro S.A.	476	-	476	-
Swn Locação e Montagem de Estrutura Metálicas Ltda.	-	-	5	349
Mare Cimento Ltda.	-	-	5	328
Geonordeste Engenharia de Fundações Ltda.	-	-	18	188
Dallemole Estruturas Metálicas Ltda.	-	-	1	137
Outros fornecedores	591	645	1.788	896
	2.243	2.103	3.469	3.356

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Cauções de clientes	503	582	503	582
Adiantamento de clientes	21	23	21	23
Outras obrigações a pagar (a)	46.050	82.188	46.053	47.191
	46.574	82.793	46.577	47.796
Circulante	28.803	43.541	28.806	8.544
Não circulante	17.771	39.252	17.771	39.252
	46.574	82.793	46.577	47.796

(a) Detalhamento

- R\$ 22.652: No final de 2020 foi apresentado à Diretoria de Convida Suape, um projeto para Desenvolvimento de um Loteamento Industrial a ser implantado nas glebas 02,03,04,06,07,08,09 e 10 do Engenho Guerra B área A, e com o resultado do referido projeto, pagará ao Convida o principal e a indenização pelas perdas sofridas por Convida Suape decorrentes da não consecução da Opção Megaípe. Considerando esses novos termos da proposta, o exercício da cláusula “SETIMA” que trata da atualização do valor, ficará suspenso, para ser tratado quando da resolução do contrato entre as partes. Adicionalmente trata-se de uma fase inicial do projeto de loteamento industrial que será desenvolvido pela Companhia.
- R\$ 16.191: Refere-se ao saldo acordo judicial celebrado entre Cone S.A. e Terragran Engenharia Ltda.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

16. Ativo e passivo fiscais diferidos

Referem-se à provisão tributária diferida sobre o valor justo das propriedades para investimento, que variam de acordo com a mensuração periódica desse valor justo, como mencionado na Nota Explicativa nº 10.

Os impostos diferidos são classificados como não circulante em conformidade com o CPC 26:

2020

Em Milhares de Reais

<i>Em milhares de reais</i>	<i>Saldo líquido em 1º de janeiro</i>	<i>Reconhecimento no resultado</i>	<i>Reconhecido em ORA</i>	<i>Outros</i>	<i>Valor líquido</i>	<i>Passivo</i>
						<i>fiscal diferido</i>
						<u>31 de dezembro</u>
Propriedade para investimentos	744.843	160.874	(8.090)	-	897.627	302.571
Juros empréstimos	29.434	-	(6.494)	-	22.940	7.800
Imposto líquido passivo	774.277	160.874	(14.584)	-	920.567	310.371

2019

Em Milhares de Reais

<i>Em milhares de reais</i>	<i>Saldo líquido em 1º de janeiro</i>	<i>Reconhecimento no resultado</i>	<i>Reconhecido em ORA</i>	<i>Outros</i>	<i>Valor líquido</i>	<i>Passivo</i>
						<i>fiscal diferido</i>
						<u>31 de dezembro</u>
Propriedade para investimentos	709.805	74.441	(39.403)	-	744.843	250.625
Juros empréstimos	31.143	-	(1.709)	-	29.434	10.008
Imposto líquido passivo	740.948	74.441	(41.112)	-	774.277	260.633

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

17. Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía a título de adiantamento para futuro aumento de capital o montante de R\$ 72.909 (R\$ 75.819 em 31 de dezembro de 2019) com suas controladas abaixo relacionadas:

Ativo não circulante	Controladora	
	2020	2019
Adiantamentos para futuro aumento de capital		
Cone Suape Expansão S.A.	1.007	827
Cone Concierge S.A.	3.134	3.138
Cone Log S.A.	6.430	6.154
Cone Aratu S.A.	56.330	53.296
ZPE Administradora S.A.	65	63
Cone ZPA Ltda	131	130
Cone Recursos Naturais S.A.	5.809	5.741
Cone Multicenter Ltda.	-	6.391
Cone Combustíveis Ltda	-	2
TECONE S.A.	-	74
BRE Suape S.A.	3	3
	72.909	75.819

18. Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o capital social subscrito da Companhia é de R\$ 243.673 representado por 88.307.602 ações ordinárias nominativas sem valor nominal, totalmente integralizados.

A participação acionária na Companhia está assim distribuída:

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

Reserva de capital - Ágio na emissão de ações

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

Aporte	Data de subscrição	Quantidade de ações	Aporte	Aumento do capital social	Reserva de ágio
FI-FGTS	27/09/2010	35.099.302	500.000	35.104	464.896
		35.099.302	500.000	35.104	464.896

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

	2020	
	Reserva de ágio subscrito	Reserva de ágio integralizado
Aporte FI-FGTS	309.535	309.535
	309.535	309.535

	2019	
	Reserva de ágio subscrito	Reserva de ágio integralizado
Aporte FI-FGTS	309.535	309.535
	309.535	309.535

Dividendos

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

Reserva legal

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

Ajustes de avaliação patrimonial

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

19. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receitas				
Aluguéis de propriedades para investimentos	15.304	22.509	14.575	22.257
(-) Impostos incidentes + cancelamentos	(1.513)	(2.082)	(1.515)	(2.085)
Receita líquida de aluguéis de propriedades para investimentos	13.791	20.427	13.060	20.172
Serviços de administração	-	18.301	762	18.489
(-) Impostos incidentes + cancelamentos	-	(2.150)	(89)	(2.172)
Receita líquida de serviço de administração	-	16.151	673	16.317
Serviço de estacionamento	-	-	2.279	396
(-) Impostos incidentes + cancelamentos	-	-	(268)	(56)
Receita líquida de serviço de estacionamento	-	-	2.011	340
Serviço de pesagem	-	-	346	337
(-) Impostos incidentes + cancelamentos	-	-	(40)	(40)
Receita líquida de serviço de pesagem	-	-	306	297
Total da receita bruta	15.304	40.810	17.962	41.479
Total impostos incidentes + cancelamentos	(1.513)	(4.232)	(1.912)	(4.353)
Total da receita líquida	13.791	36.578	16.050	37.126

a. Arrendamento operacional (aluguéis)

As receitas de arrendamento operacional são oriundas do aluguel das propriedades para investimentos já construídas e disponibilizadas para geração de renda, com o montante durante o ano de 2020 de R\$ 15.304 (R\$ 22.509 em 2019). No consolidado de 2020, o valor de R\$ 14.575 tem o reflexo da eliminação de R\$ 779 de receitas de aluguel com a Companhia investida Cone Log S.A. entre as partes relacionadas (Nota Explicativa nº25.b, Partes relacionadas). Segue quadro com os empreendimentos que geraram receitas:

Empreendimento	Área total construída (m ²)	Área disponível (m ²)	Data do início do contrato	Data do fim do contrato
Plug&Play 1 - G06	4.936	-	24/08/2012	04/11/2020
Plug&Play 2 - G02	3.391	-	03/12/2019	03/12/2023
Plug&Play 2 - P09	10.000	-	01/10/2020	15/09/2023
Multimodal 1 - G05	18.220	15.288	09/01/2020	22/11/2025
Multimodal 1 - G06	21.550	5.880	23/05/2014	31/10/2025
Multimodal 1 - G07	21.631	7.840	01/08/2014	31/12/2024
Multimodal 1 - G08	24.720	-	01/12/2013	30/11/2023
Multimodal 1 - G09/G15	25.580	-	11/09/2019	11/09/2023
Agregados - G01	15.636	-	05/08/2013	30/04/2023
	145.664	29.008		

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

20. Despesas comerciais, gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Despesas comerciais	(4.719)	(4.741)	(4.719)	(4.741)
Despesas com pessoal	(2.703)	(3.415)	(2.703)	(3.415)
Honorários da administração	(846)	(712)	(846)	(712)
Despesa com encargos	(1.015)	(1.077)	(1.018)	(1.077)
Despesa com pessoa jurídica	(4.069)	(4.194)	(7.229)	(5.642)
Despesas gerais	(2.443)	(1.480)	(3.555)	(3.171)
	(15.793)	(15.619)	(20.070)	(18.758)

21. Outras receitas/despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Outras receitas	-	-	-	8
Outras despesas	(1.363)	(6.265)	(1.360)	(6.263)
Provisão para contingências	(573)	(9.151)	(53.264)	(29.151)
(-) Reversão prov. p/ contingências	475		475	
Indenização por desapropriação	7.400	-	7.400	409
(-) Baixa de imóveis por desapropriações	(4.680)	-	(4.680)	(6.130)
Venda de imóveis	38.775	76.557	38.775	76.557
(-) Custo da venda de imóveis	(43.023)	(86.610)	(43.023)	(86.610)
	(3.009)	(25.469)	(55.677)	(51.180)

22. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receitas financeiras				
Juros de aplicações financeiras	28	70	166	333
Juros recebidos e atualização monetária	140	22	237	29
Multa e juros recebidos	10	4	12	4
Descontos obtidos	23.824	53.121	23.824	53.131
	24.002	53.217	24.239	53.497
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos	(24.512)	(51.161)	(27.328)	(56.230)
Comissões e despesas bancárias	(1.145)	(716)	(1.209)	(777)
IOF/IOC	(11)	(374)	(14)	(374)
Descontos concedidos	(70)	(11)	(85)	(27)
Juros e multa de mora	(979)	(19.470)	(1.043)	(19.545)
Juros e multa s/ impostos parcelados	(89)	(82)	(143)	(108)
	(26.806)	(71.814)	(29.822)	(77.061)
Resultado financeiro, líquido	(2.804)	(18.597)	(5.584)	(23.564)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

23. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Imposto de renda e contribuição social - corrente	-	-	(74)	(147)
Imposto de renda e contribuição social - diferido (a)	(54.697)	(40.345)	(77.149)	(33.228)
	<u>(54.697)</u>	<u>(40.345)</u>	<u>(77.223)</u>	<u>(33.375)</u>

(a) Movimentação dos impostos diferidos

	Controladora	Consolidado
Avaliação a valor justo em 2020 (vide Nota Explicativa nº 10)	160.874	226.907
IRPJ (25%)	40.218	56.727
CSLL (9%)	14.479	20.422
	<u>54.697</u>	<u>77.149</u>

Os impostos diferidos foram constituídos com base no resultado gerado pelo reconhecimento da avaliação das propriedades para investimentos, conforme descrito na Nota Explicativa nº 10 em conformidade com o CPC 20 a entidade deve capitalizar os custos de empréstimos como parte do custo de um ativo qualificável, na incorrência em gastos com o ativo e dos custos de empréstimos, com cessação quando todas as atividades necessárias ao preparo do ativo ou venda estiverem concluídas.

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

24. Instrumentos financeiros

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)**

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

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia possuía instrumentos financeiros representados por aplicação financeira e operação com partes relacionadas. Os valores contábeis dos instrumentos financeiros referentes a estes ativos e passivos da Companhia reconhecidos no balanço patrimonial aproximam-se dos seus valores de mercado, mediante comparação das taxas de juros efetivas com as taxas prevalecentes no mercado de operações similares na data.

Valorização dos instrumentos financeiros

Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado conciliados aos saldos contábeis. A aplicação financeira foi avaliada com base no valor das cotações de mercado dos títulos.

Gerenciamento dos riscos financeiros

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

(a) Risco de crédito

A Companhia está exposta ao risco de crédito das instituições financeiras decorrentes da administração de seu caixa. Tal risco consiste na possibilidade de não saque ou resgate dos valores depositados, aplicados ou garantidos por instituições financeiras. A exposição máxima ao risco de crédito está representada pelos saldos de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

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

Contas a receber e outros recebíveis

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

CONE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Em milhares de Reais)

(b) Risco de liquidez

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

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

25. Partes relacionadas

(a) Controladora e controladora final

A Companhia possui como controladora a Conepar S.A. e como controlador final o acionista abaixo:

Acionista	Ações	Participação no Capital social (R\$)	%
Ícone Fundo Invest. em Partic.	540.726.112	538.244	100,00%
	540.726.112	538.244	100,00%

(b) Partes relacionadas

Ativo circulante	Valor da transação para o exercício findo em 31 de dezembro	
	2020	2019
Contas a receber		
AFAC	72.909	75.819
Cone Log	6.773	5.994
Conemar	9.283	9.283
Passivo		
Circulante		
Outras obrigações a pagar		
Convida Suape S.A.	22.652	23.845
Cone Multicenter	-	35.000
	111.617	149.941
Receita		
Cone Log	779	333
Conemar	-	-
	779	333
PIS aluguel de imóveis	(13)	(5)
COFINS aluguel de imóveis	(59)	(25)
Total	(72)	(30)
Resultado financeiro, líquido	707	303

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

26. Contingências

Com base em informações de seus assessores jurídicos e seguindo critérios de reconhecimento das provisões estabelecidos pelo CPC 25 - Provisão e Passivo e Ativo Contingentes, em 31 de dezembro de 2020 a Companhia reconheceu provisão para contingenciamento, já que há um provável desembolso.

Os valores provisionados são os seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Processos cíveis	2.749	2.434	75.420	22.434
Processos trabalhistas	53	26	53	26
Processos tributários	6.467	6.691	6.467	6.691
	9.269	9.151	81.940	29.151

27. Eventos subsequentes

Conforme deliberação em ata com arquivamento datado em 14 de janeiro de 2021, a Companhia Cone Multicenter Ltda foi encerrada. Apesar do encerramento da subsidiária o projeto Multicenter será implementado em uma outra área de titularidade da companhia com estágio de desenvolvimento mais avançado. Além disso, a Administração da Companhia considerou que não houve outros eventos subsequentes à data de encerramento das demonstrações contábeis, ocorridas em 31 de dezembro 2020 até a data da conclusão das referidas demonstrações.