

**Relatório da Administração - CIDADE TOGNATO S/A
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - CNPJ Nº 03.642.289/0001-30**

Mensagem da Administração

Senhoras e Senhores Acionistas,

Atendendo às disposições legais e estatutárias, apresentamos o relatório das principais atividades no exercício de 2023, em conjunto com o Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do Exercício.

A CIDADE TOGNATO S/A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS é uma Sociedade Anônima de Capital Fechado constituída em 29 de outubro de 1999 conforme seu Estatuto Social. Originada a partir de uma *cisão parcial* da empresa Fiação e Tecelagem Tognato S/A, majoritariamente composta por membros da mesma família.

As principais atribuições da CIDADE TOGNATO S/A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS incluem a compra e venda de imóveis próprios, bem como o aluguel desses imóveis.

Em virtude da cisão parcial, conseqüentemente desdobramentos e decisões judiciais, a empresa passou a responder solidariamente por diversos processos judiciais da empresa cindida (Fiação e Tecelagem Tognato S/A) o que resultou, inclusive, na inclusão de alguns sócios no polo passivo de demandas judiciais.

Desde então, a diretoria em conjunto com o Conselho de Administração tem trabalhado arduamente para sanear todo o passivo acumulado, que vinha impossibilitando a obtenção de certificações negativas, prejudicando as relações comerciais da empresa no mercado.

No exercício de 2023, esta administração conquistou um avanço significativo ao empenhar-se para obter as certidões negativas/positivas com efeito negativa, permitindo assim a regularização de seu relacionamento com os parceiros comerciais e buscando cumprir com o seu objetivo principal, qual seja, o de sanear o passivo para viabilizar o processo de encerramento da empresa.

Apresentamos na seção seguinte o Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado dos exercícios findos em 2022 e 2023, comentando as principais movimentações econômico-financeiras que caracterizaram a gestão nesse período.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31/12/2023 E 2022 (Em Mil Reais)

ATIVO	2023	2022	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2023	2022
Circulante			Circulante		
Bancos conta movimento	0,00	0,00	Obrigações com Terceiros	86,59	1.829,44
Valores Mobiliários	658,72	55,70	Obrigações Tributárias	71,91	144,92
Contas a Receber	2.415,75	3.959,01	Obrigações Trabalhistas	11,95	7,55
Alugueis a Receber	1,82	-0,31	Obrigações Previdenciárias	340,67	8,89
Adiantamentos	3,82	26,00	Provisões	9,68	12,59
Contas Correntes	85.332,32	85.132,37	Contas Correntes	<u>95,91</u>	<u>95,91</u>
Outros Créditos	1.486,16	1.468,57	Total do Passivo Circulante	616,71	2.099,31
Estoques	979,31	1.715,98			
Impostos a Recuperar	<u>1,22</u>	<u>2,89</u>	Não Circulante		
Total do Ativo Circulante	90.879,12	92.360,21	Processos judiciais a pagar	2.242,00	2.242,00
			Receitas Diferidas	<u>1.786,52</u>	<u>3.755,21</u>
Não Circulante			Total do Passivo Não Circulante	4.028,52	5.997,21
Imobilizado	69,39	69,39			
(-) Depreciação	<u>-13,51</u>	<u>-10,17</u>	Patrimônio Líquido		
Total do Ativo Não Circulante	55,88	59,22	Capital Social	43.403,43	43.403,43
			Lucros/Prejuízos Acumulados	45.291,80	40.330,68
			Ajustes anos anteriores	0,00	2.994,25
			(-) Ações em Tesouraria	<u>-2.405,45</u>	<u>-2.405,45</u>
			Patrimônio Líquido Total	86.289,77	84.322,91
TOTAL DO ATIVO	90.935,01	92.419,43	TOTAL Passivo e Patrimônio Líquido	90.935,01	92.419,43

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS FINDOS EM 31/12/2023 E 2022

	2023	2022
Receita líquida de impostos s/vendas	2.815,65	2.458,94
Custos dos Serviços Vendidos (-)	<u>43,44</u>	<u>355,20</u>
Lucro Bruto	2.772,21	2.103,74
Despesas Administrativas	237,62	145,61
Despesas com Vendas	0,00	60,68
Despesas Gerais	700,51	926,80
Outras Despesas Operacionais	<u>382,38</u>	<u>437,67</u>
Total Despesas Operacionais (-)	1.320,51	1.570,76
Receitas Financeiras	701,83	716,93
Despesas Financeiras (-)	<u>60,04</u>	<u>77,64</u>
Resultado Financeiro líquido	641,78	639,29
Outras Receitas Operacionais	30,45	0,00
Despesas não dedutíveis (-)	184,31	1.485,93
Resultado antes dos impostos	1.939,63	-313,66
CSLL e IRPJ (-)	78,52	63,03
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	1.861,11	-376,68

Performance econômico-financeira

Os resultados da em 2023 demonstraram boa evolução em relação ao exercício 2022:

- A Receita de Vendas atingiu R\$2,9MM com crescimento de 18%
- O Lucro Líquido foi de R\$1,9MM

(Valores Em Milhões de Reais)			
Rentabilidade s/ Patrimônio Líquido	2021	2022	2023
Lucro Líquido do período (LL) =	12,19	-0,38	1,86
Patrimônio Líquido do exercício (PL)=	81,71	84,32	86,29
Patrimônio Líquido Médio (PL médio) =		83,01	85,31
LL / (PL médio - LL)		-0,45%	2,23%

O Resultado Operacional em 2023 dobrou a sua participação sobre a Receita de Vendas Líquida registrando 52,6%, enquanto em 2022 essa participação foi de 21,7%; esse resultado evidencia uma gestão mais eficaz dos recursos operacionais, com a **redução** do Custo dos Serviços Vendidos em 87,7% e em 17,2% nas Despesas.

	R\$MM		R\$MM	
	2022	%	2023	
Receita Líquida	2,46		2,82	14,5% Δ % 2023/2022
Custo (-)	0,36		0,04	-87,8% Δ % 2023/2022
LUCRO BRUTO	2,10		2,77	
Despesas Operacionais (-)	1,13		0,94	-17,2% Δ % 2023/2022
Outras Receitas Operacionais	0,00		0,03	
Outras Despesas Operacionais (-)	0,44		0,38	
RESULTADO OPERACIONAL	0,53	21,7%	1,48	52,6% Part.% na RL

O aumento da Receita Líquida provém principalmente da diminuição de 43% do estoque de Imóveis destinados à venda que encerrou 2023 com saldo de R\$0,98M.

Outra medida de eficiência na gestão é revelada na visão de LUCRO ECONÔMICO, aqui representado de maneira extremamente simplificada e considerando o Custo de Oportunidade, como sendo o resultado entre receitas e despesas financeiras. A expressão resultante dessa medição indica se a empresa está Criando ou Destruindo Valor.

Valores em R\$MM		
Lucro Econômico	2022	2023
Lucro Operacional	0,53	1,48
I.R. e CSLL (-)	0,06	0,08
Resultado Financeiro Líquido		
(Receitas - Despesas Financeiras)	0,64	0,64
Criação de Valor (lucro econômico)	1,11	2,05

Em que pese, o bom desempenho e apuração de lucro no exercício, a razão da não distribuição de dividendos se dá em decorrência da “CONTA CORRENTE” entre as empresas CIDADE TOGNATO S/A e TOGNATO PARTICIPAÇÕES S/A, pela solidariedade na gestão dos passivos.

Por fim, renovamos o compromisso de gerir a CIDADE TOGNATO S/A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, no caminho da boa governança corporativa, cumprindo com ética e responsabilidade o mandato a nós atribuído nos termos do Estatuto Social.

Agradecimentos

Registramos os nossos agradecimentos aos membros do Conselho de Administração pelo apoio prestado no debate e no encaminhamento das questões de maior interesse da empresa.

São Bernardo do Campo, 04 de março de 2024.

A Administração