

**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**  
**CIDADE TOGNATO S/A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**  
**CNPJ nº 03.642.289/0001-30**

Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de 2025

**Senhoras e Senhores Acionistas,**

Em atendimento às disposições legais e estatutárias, especialmente aos artigos 133 e 176 da Lei nº 6.404/76, a Administração da Cidade Tognato S/A Empreendimentos Imobiliários submete à apreciação de V.Sas. o Relatório da Administração, acompanhado das Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

O presente relatório tem por finalidade apresentar, de forma clara, transparente e técnica, os principais fatos ocorridos no exercício, a evolução patrimonial da Companhia e os aspectos relevantes de sua gestão, em observância aos deveres legais e fiduciários dos administradores.

**ATIVIDADE DA COMPANHIA**

A Companhia atua, preponderantemente, na gestão de ativos e passivos imobiliários, incluindo a administração de bens próprios, a condução de estratégias patrimoniais e a equalização de obrigações decorrentes de sua estrutura histórica.

Sua atuação está voltada à preservação, reorganização e otimização do patrimônio social, com enfoque na regularização de ativos, condução de passivos e gestão jurídica e financeira integrada.

**CONTEXTO DO EXERCÍCIO**

O exercício de 2025 deu continuidade ao processo de reorganização patrimonial da Companhia, com foco na regularização de ativos, solução de pendências jurídicas e estruturação administrativa.

A Administração, em conjunto com o Conselho de Administração, manteve atuação coordenada e técnica na condução dos temas relevantes, com suporte de assessorias especializadas, visando a preservação do patrimônio e a adequada condução dos interesses sociais.

## **DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

No exercício de 2025, a Companhia apresentou:

- Receita Líquida: R\$ 436.557,12
- Prejuízo do exercício: R\$ 815.562,31

O resultado do exercício reflete o contexto operacional da Companhia, caracterizado por atividades voltadas à gestão patrimonial e condução de obrigações e processos históricos, não estando diretamente vinculado a uma dinâmica operacional típica de geração recorrente de resultados.

## **POSIÇÃO PATRIMONIAL**

A Companhia encerrou o exercício com ativo total de R\$ 90.004.159,28.

A estrutura patrimonial apresenta característica específica, com forte concentração em créditos e ativos de natureza não circulante ou de realização vinculada a eventos jurídicos e societários.

Destaca-se, de forma relevante, o valor registrado na rubrica:

- Créditos com partes relacionadas: R\$ 85.457.716,07

Tal montante refere-se a operações mantidas com a Tognato Participações S/A, empresa com o mesmo núcleo acionário, refletindo movimentações históricas de suporte financeiro, reorganização patrimonial e equalização de obrigações entre as sociedades.

A Administração ressalta que:

- tais valores não representam disponibilidade imediata de caixa;
- sua realização está condicionada à reorganização patrimonial do grupo;
- tratam-se de registros contábeis que refletem a estrutura econômica consolidada das operações entre as empresas.

Adicionalmente, a Companhia detém ativos imobiliários próprios e direitos creditórios vinculados a unidades específicas, os quais são administrados de forma contínua no contexto da estratégia patrimonial adotada.

## **ATOS PATRIMONIAIS E OPERACIONAIS**

### **Movimentação de Unidades**

No exercício, destacam-se os seguintes eventos:

- As unidades 1709 e 1710 foram alienadas mediante estrutura de pagamento parcelado, em razão da existência de apontamentos e averbações ainda pendentes na matrícula do imóvel, vinculados à antiga proprietária;
- As unidades 1706 e 1707 tiveram sua regularização impactada temporariamente por procedimento de revisão de ITBI, posteriormente solucionado, com direcionamento da cobrança ao adquirente e baixa das pendências;
- A unidade 1902, atual sede da Companhia, teve sua situação regularizada com obtenção do termo de quitação junto à instituição financeira e registro definitivo em nome da Cidade Tognato S/A.

## **AÇÕES JUDICIAIS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS**

### **Repetição de Indébito**

Foram conduzidas ações judiciais visando a recuperação de valores pagos indevidamente ao Município de São Bernardo do Campo, totalizando aproximadamente R\$ 62.362,78, conforme informações do departamento jurídico.

### **Acordos e Encerramentos**

- Finalização dos pagamentos referentes ao acordo firmado com a Sra. Elizabeth, com quitação integral das obrigações assumidas;

- Continuidade da condução de processos judiciais relevantes, com acompanhamento técnico e jurídico especializado.

### **Recuperação de Ativos e Cumprimento de Obrigações Judiciais**

- No âmbito de ação judicial proposta pelo Sr. Marcos Henrique, por decisão judicial foi realizada a entrega do Apartamento 112, do empreendimento Auge, como forma de cumprimento da obrigação, bem como o pagamento dos honorários advocatícios de seu patrono;
- Foi realizada a adjudicação/arrematação do imóvel correspondente ao Apartamento 41 – Torre 2, do empreendimento Domo Life, permanecendo em trâmite as medidas necessárias à efetiva retomada do bem.

### **GOVERNANÇA E ADMINISTRAÇÃO**

A Companhia mantém sua estrutura de governança em conformidade com seu Estatuto Social e com a legislação aplicável, contando com Diretoria e Conselho de Administração.

A Administração registra que as decisões relevantes foram adotadas com base em análise técnica, suporte especializado e observância aos deveres de diligência, lealdade e informação, sempre visando a preservação dos interesses sociais.

### **RISCOS E CONTINGÊNCIAS**

A Companhia apresenta como principal fator de atenção os riscos relacionados a processos judiciais e contingências deles decorrentes, muitos dos quais têm origem em eventos pretéritos vinculados à cisão societária que deu origem à Companhia.

A Administração, em conjunto com o Conselho, mantém acompanhamento contínuo dessas demandas, com suporte jurídico especializado, adotando as medidas necessárias à mitigação de riscos e proteção do patrimônio social.

### **DESTINAÇÃO DO RESULTADO**

Em razão do prejuízo apurado no exercício, não há distribuição de dividendos, sendo o resultado absorvido pelo patrimônio líquido da Companhia.

## **Senhoras e Senhores Acionistas,**

O exercício de 2025 representa mais uma etapa relevante no processo de reorganização da Companhia.

Ao longo dos anos, a Cidade Tognato acumulou um histórico complexo, marcado por passivos e obrigações decorrentes de sua origem, exigindo atuação contínua e responsável da Administração para sua adequada equalização.

As medidas adotadas no exercício contribuíram para a regularização de ativos, cumprimento de obrigações e avanço na organização patrimonial da Companhia, ainda que tais esforços não se reflitam diretamente em resultado contábil positivo no curto prazo.

Há um entendimento comum entre os acionistas quanto à necessidade de continuidade desse processo de organização, com vistas à adequada estruturação patrimonial e, no momento oportuno, eventual segregação e individualização dos ativos.

A Administração reforça que permanece aberta ao diálogo com todos os acionistas, entendendo que a construção do futuro da Companhia passa pela participação e alinhamento de todos. Para isso, fica disponibilizado o canal oficial de comunicação por meio do e-mail [contato@cidadetognato.com.br](mailto:contato@cidadetognato.com.br), que poderá ser utilizado para sugestões, esclarecimentos e manifestações.

Reafirmamos que todas as decisões vêm sendo tomadas com foco no interesse coletivo, buscando sempre a preservação e a valorização do patrimônio comum construído ao longo dos anos.

Reconhecemos que a condução e equalização de temas patrimoniais em um ambiente familiar é, por natureza, um processo desafiador, que exige diálogo, responsabilidade e visão de longo prazo. Ainda assim, entendemos que esse mesmo contexto reforça a importância de decisões equilibradas e alinhadas entre todos.

Sabemos que o momento ainda exige atenção e continuidade nos trabalhos de organização e saneamento, mas entendemos que os avanços obtidos nos aproximam de um cenário mais equilibrado, que permita, no momento adequado e dentro das condições legais, a geração de resultados e a possibilidade de sua distribuição aos acionistas. Seguimos comprometidos com esse propósito, com responsabilidade, transparência e respeito à história e aos interesses de todos.

A Administração reafirma seu compromisso com a condução técnica, transparente e responsável dos negócios sociais, agradecendo a confiança e o apoio de todos os acionistas.

São Bernardo do Campo, 30 de março de 2026.

A Administração,

**CIDADE TOGNATO S/A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**