

Relatório da Administração

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e de acordo com a legislação societária brasileira, a administração da Aurora Incorporadora S/A ("Companhia"), apresenta o Relatório da Administração referente ao exercício de 2023 (01/01/23 a 31/12/23).

Lembramos que em julho de 2023 postamos um relatório parcial de administração referente ao primeiro semestre do ano. O presente relatório engloba todo ano de 2023. Sendo peça única para análise do ano.

INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

A Companhia é co-proprietária do imóvel urbano, objeto de matrícula nº 80.482, aberta no Serviço de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Londrina-PR, assim descrito e caracterizado: Lote de terras 05/14 (cinco /quatorze), da quadra nº 1 (um), com a área de 9.178,58 metros quadrados. ("Imóvel").

No referido Imóvel está construído o empreendimento com funcionalidade de shopping center, que possui área total de 63.053,31 m2 com atualmente 18.513 m2 de Área Bruta Locável Total (ABL) ("Aurora Shopping").

A Companhia é detentora de 70% do Aurora Shopping.

O resultado da operação da Companhia decorre das receitas da exploração **comercial** do Aurora Shopping.

Como adiante será demonstrado, o Aurora Shopping está em fase de consolidação do seu portfólio, com objeto estratégico de diversificá-lo, atendendo a consumidores alvos do empreendimento.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2023 foi marcado por um ótimo resultado da exploração do Aurora Shopping, apresentando evolução em todos os seus indicadores quando comparado ao ano de 2022, com crescimento de vendas das lojas, aumento nas receitas de aluguel (lojas/quiosques), Merchandising, Centro de Eventos e Estacionamento. Durante o ano de 2023 trabalhamos com empenho na redução da vacância, bem como na qualificação do mix de lojas, sempre buscando a diferenciação em relação a outros empreendimentos da cidade. Claro que ainda temos muito a avançar com qualificação e substituição de lojas/marcas com performance

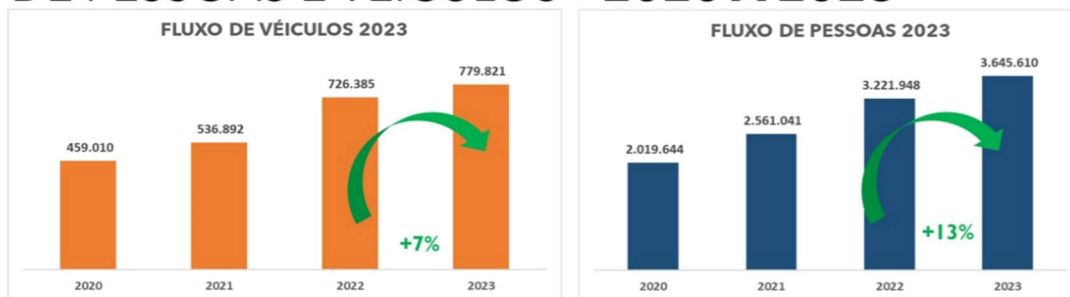
ainda muito baixa e que não alcançam o ponto de equilíbrio. Em 2023 percorremos em parte esse caminho.

1. INDICADORES OPERACIONAIS DO AURORA SHOPPING

1.1 FLUXO DE PESSOAS E VEÍCULOS

O fluxo geral do Aurora Shopping segue em evolução. Superamos o fluxo de pessoas do ano de 2022 em 13%. No fluxo de veículos comparando com o ano anterior de 2022 crescemos em torno de 7%.

FLUXO DE PESSOAS E VEÍCULOS - 2020 A 2023



Como poderemos observar no quadro de fluxo de veículos a nossa média é em torno de 65.000 (sessenta e cinco mil) carros por mês, o que representa mais de 2.160 (dois mil cento e sessenta) carros por dia.

Resumo Fluxo de Veículos					
Mês	Total Mês 2020	Total Mês 2021	Total Mês 2022	Total Mês 2023	23x22
Janeiro	71.551	39.606	49.751	62.990	27%
Fevereiro	67.693	37.325	50.136	60.013	20%
Março	43.639	30.584	61.600	67.980	10%
Abril	8.628	34.191	56.849	60.347	6%
Maio	16.999	40.005	59.135	63.075	7%
Junho	25.065	39.907	58.928	61.040	4%
Julho	25.641	44.509	62.894	65.054	3%
Agosto	35.561	48.100	65.466	68.303	4%
Setembro	36.619	48.494	64.565	64.532	0%
Outubro	40.284	56.533	67.161	69.454	3%
Novembro	41.540	56.176	63.374	66.926	6%
Dezembro	45.790	61.462	66.526	70.107	5%
YTD	459.010	536.892	726.385	779.821	7%

Como poderemos observar no quadro de fluxo de pessoas, durante o ano de 2023 a nossa média ficou acima de 300.000 (trezentos mil) clientes por mês, o que representa mais de 10.000 (dez mil) pessoas por dia. Nossa média aumentou 13% em relação ao mesmo período do ano de 2022.

Resumo Fluxo de Pessoas					
Mês	Total Mês 2020	Total Mês 2021	Total Mês 2022	Total Mês 2023	23x22
Janeiro	314.824	174.266	231.040	298.790	29%
Fevereiro	297.849	164.230	218.234	274.273	26%
Março	192.012	169.463	260.427	309.522	19%
Abril	37.963	183.304	257.199	287.055	12%
Maio	74.796	205.480	264.060	300.999	14%
Junho	110.286	198.625	258.814	283.291	9%
Julho	112.820	221.004	285.107	314.870	10%
Agosto	156.468	235.843	276.292	318.669	15%
Setembro	161.124	231.986	270.607	299.267	11%
Outubro	177.250	249.701	288.749	319.638	11%
Novembro	182.776	257.416	297.579	309.419	4%
Dezembro	201.476	269.723	313.840	329.817	5%
YTD	2.019.644	2.561.041	3.221.948	3.645.610	13%

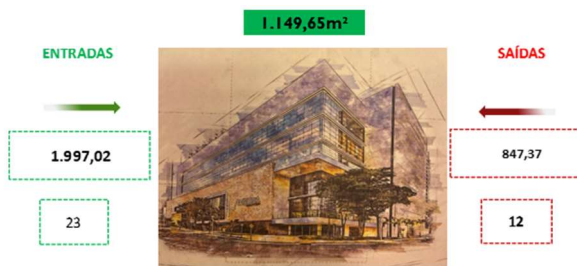
Analisando o “comportamento do nosso Fluxo de pessoas”, seguimos conforme o ano anterior, pois temos praticamente 59% dos visitantes entrando pelas nossas portarias (a pé), enquanto 41% do público acessa o Shopping de carro pelo estacionamento.

1.2 ABERTURAS E ENCERRAMENTOS DE OPERAÇÕES

Em 2023 foram assinados vinte e três (23) contratos de lojas totalizando 1.997,02 m2 de área conforme listagem:

AURORA SHOPPING

23 CONTRATOS		1.997,02
NOME FANTASIA	ENTRADA	ÁREA
SPOLETO	01/03/2023	38,01
RODRIGO CHAVEIRO	01/03/2023	14,24
GOCCE DI CAFFE	20/03/2023	78,35
BAGAGGIO	01/04/2023	74,18
MENU POKE	10/04/2023	44,26
STARBUCKS	15/05/2023	207,73
LEO COSMETICOS	01/05/2023	174,64
O BOTICÁRIO	01/05/2023	83,24
AREZZO	01/05/2023	70,20
LECITÁ	01/06/2023	79,55
BICASE	01/06/2023	27,44
LA BABY	01/07/2023	80,61
AUTHENTIC FEET	01/07/2023	52,02
GLOBEL	01/08/2023	254,32
VILLA LEATHER	10/09/2023	52,19
COZINHA DE LOURENÇO	01/08/2023	195,55
AURORA PET SHOP	01/08/2023	38,06
L'OCCITANE EN PROVENCE	01/09/2023	47,13
INTAK	01/10/2023	21,52
HOSPITALAR LABORATÓRIO	01/10/2023	102,80
BAYARD ESPORTES	01/10/2023	129,47
VIVARA	01/11/2023	66,87
USAFLEX	01/01/2024	64,64



Deste total de contratos assinados, 17 operações abriram as portas durante o ano de 2023, conforme ilustrado logo quadro abaixo:



Por outro lado, em função de ajustes naturais e necessários no mix do shopping, 12 contratos foram distratados, totalizando 847,37 m2 de área:

- **Ariadna Sigrid**
- **Somtam** (Substituído pela Cozinha de Lourenço)

AURORA

SHOPPING

- **Vila Usara** (Substituído pela ampliação da Lecitá)
- **Saenz Piercing** (Substituído pelo Chaveiro)
- **Spoletto** (reabrimos com troca de operador)
- **Authentic Feet** (reabrimos com novo operador)
- **Lecitá** (Substituído pela L'occitane en Provence)
- **Milklandia** (Substituído pela Intak)
- **Heritage** (Substituído pela Villa Leather)
- **Mr Cat**
- **Starbucks** (Devido ao pedido de recuperação judicial por parte do operador da marca no Brasil – amplamente divulgado na mídia)
- **Villa Leather** (Reabriu em outro local no piso 01)

Algumas imagens de lojas inauguradas em 2023:





1.3 TAXA DE OCUPAÇÃO

O ano de 2023 foi encerrado com 89,4% em taxa de ocupação, sendo 120 lojas ocupadas e 20 lojas vagas. Vale ressaltar que encerramos o ano com nossa maior taxa de ocupação do empreendimento.

Conforme gráfico de taxa de ocupação abaixo, ficamos muito perto de finalizarmos o ano de 2023 com 90% do Aurora Shopping ocupado, o que nos impediu foi o distrato do contrato do Starbucks, onde a área possuía mais de 200m².



1.4 MARKETING

No que se refere às ações de marketing, nossas principais realizações em 2023 foram:

- (i) Liquidação Tarja Preta;

AURORA

SHOPPING

- (ii) o carnaval com oficinas de pinturas infantis;
- (iii) campanha de mães, namorados, pais, caça aos ovos da Pascoa;
- (iv) Happy Hour com música ao vivo toda terça e quinta, dentre outras tantas ações;
- (v) Aniversário de 7 anos do Aurora Shopping, focado em relacionamento com cliente final e lojistas;
- (vi) Campanha de Pais exclusiva com Compre e Ganhe da NBA;
- (vii) Início do projeto Sessão Aurorinha de Teatro e a realização do Arena Trampolim (com exclusividade no Shopping);



Campanha de aniversário com participação de lojistas e entrega de 1 mil heras aos clientes



AURORA

SHOPPING



1.5 CENTRO DE EVENTOS

Em relação ao centro de eventos, tivemos em 2023 cerca de 230 dias de eventos realizados, com crescimento de 66% na receita em relação ao mesmo período do ano de 2022.



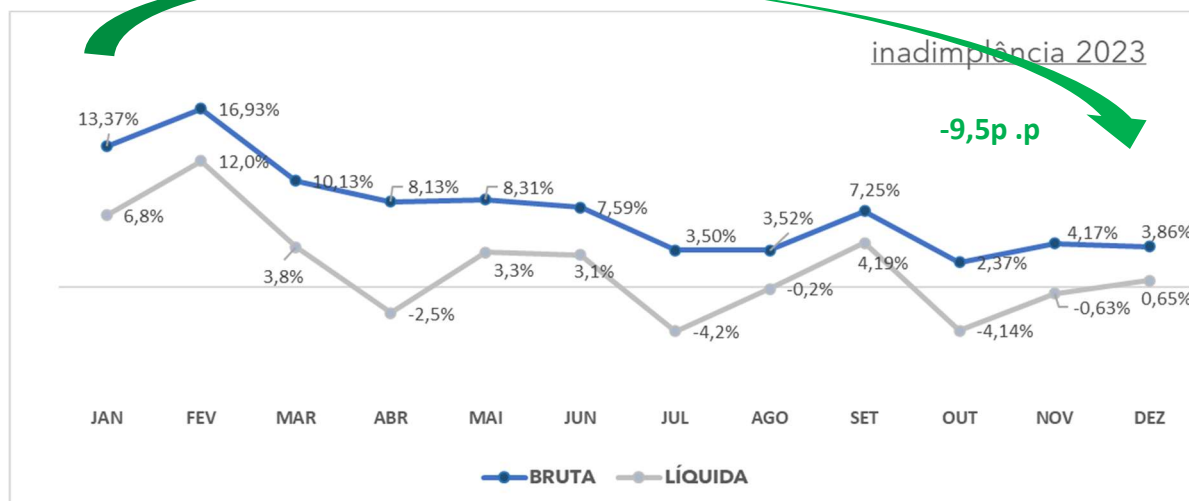
A Estrutura do Centro de Eventos tem uma relevância estratégica em nosso shopping, pois além de trazer grande fluxo de pessoas é um grande gerador de receita.

1.6 INADIMPLÊNCIA

No que diz respeito a inadimplência, registramos forte melhora em relação aos anos anteriores. Considerando o resultado do ano, conseguimos uma redução de 9,5% p.p. na inadimplência bruta (de jan até dez).

A inadimplência média do setor para um ativo de nosso porte é de 7%, segundo ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers).

A melhora no índice da inadimplência é fruto principal de dois fatores, cobranças incisivas de nosso time financeiro e uma melhora nas vendas e na qualidade das lojas que estamos trazendo ao nosso empreendimento.

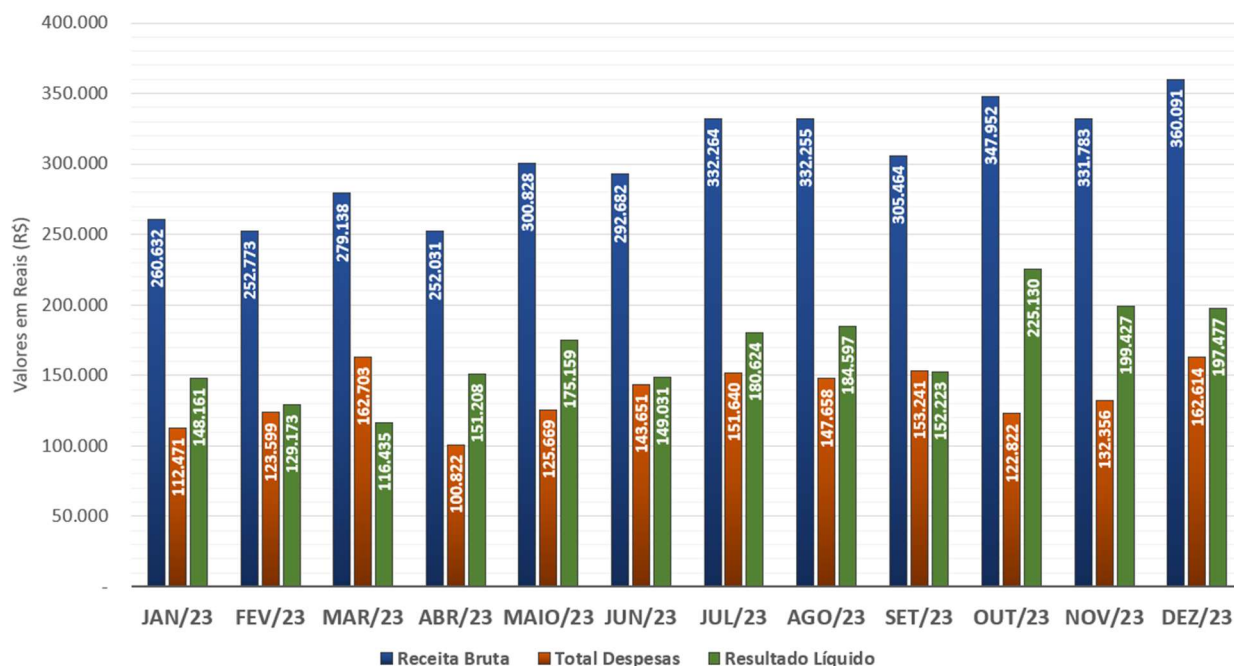


1.7 ESTACIONAMENTO

O estacionamento do Aurora Shopping é uma importante fonte de receitas ao empreendimento conforme demonstra o gráfico do resultado bruto e líquido do estacionamento. O Gráfico abaixo demonstra o resultado do estacionamento para todo o empreendimento (100%).

Vale observar que o resultado líquido do estacionamento teve uma melhora de **53,77% em relação ao ano anterior**, resultado de nosso fluxo e dos acréscimos realizados na tarifa nos últimos 18 meses.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO



Receita Bruta

3.647.892,66

Receita Líquida

2.008.645,74

2. RESULTADOS DA COMPANHIA NO ANO DE 2023

Abaixo segue o demonstrativo de resultados operacional e financeiro da Companhia do ano de 2023.

Resultado quase 3 vezes superior em relação ao ano de 2022.

Fruto de uma melhora nas operações e de uma base muito baixa de comparação, lembrando de 2022 foi um ano difícil de saída da pandemia. Para o ano de 2024 temos com o objetivo um crescimento de 20% em relação ao ano de 2023.

Estamos evoluindo ano a ano.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de Locação		6.757.482,70	3.276.294,00
Receita Operacional Bruta		6.757.482,70	3.276.294,00
Deduções da Receita Bruta		(588.618,88)	(337.189,62)
Receita Operacional Líquida	18	6.168.863,82	2.939.104,38
Receitas (despesas) operacionais	19		
Despesas Administrativas	19.1	(6.360,47)	(5.911,60)
Despesas c/ Consultorias, e Serviços Especializados	19.1	(132.864,45)	(69.762,50)
Despesas com TI	19.1	(2.507,09)	(5.526,70)
Despesas Tributárias	19.1	(1.108,94)	(1.265,44)
Provisões e Perdas Estimadas	20	(199.405,73)	(103.921,49)
Despesas Operação Aurora Shopping	19.2	(2.625.889,93)	(1.288.825,56)
Outras Despesas Operacionais	20	(95.837,44)	(81.096,86)
Receitas de Lucros de Participações Societárias	20	1.322.832,00	499.009,00
Reversão dos Saldos das Provisões Operacionais	20	17.000,00	-
Resultado Positivo de Equivalencia Patrimonial	20	164.498,18	-
Outras Receitas Operacionais	20	146.180,94	110.247,51
Resultado Operacional Antes do Resultado Financeiro		4.755.400,89	1.992.050,74
Receitas Financeiras	21	313.092,15	28.565,90
Despesas Financeiras	21	(243.497,19)	(218.568,93)
Resultado Financeiro Líquido	21	69.594,96	(190.003,03)
Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		4.824.995,85	1.802.047,71
Imposto de Renda e Contribuição Social	22	(678.530,41)	(280.430,82)
Resultado Líquido do Exercício		4.146.465,44	1.521.616,89
Resultado Básico por ação		5.940,49	2.179,97

Londrina, 31 de dezembro de 2023

Por fim, informamos ainda que:

- Em 2023 foi quitado o financiamento existente;
- Foi realizada a primeira distribuição de lucros aos acionistas em outubro de 2023 no valor de R\$ 1.000,00 por ação. Seguiremos trabalhando com foco para aumentar o valor e frequência das distribuições.
- Em complemento às informações, direcionamos aos acionistas às demonstrações financeiras e as notas explicativas do ano de 2023 onde foram lançados demais esclarecimentos sobre os principais fatos administrativos e financeiros ocorridos durante referido período.

A Companhia reafirma que o Conselho de Administração tem atuado diretamente em todas as decisões da Companhia, com reuniões mensais e debates sobre todos os temas de interesses dos acionistas.

Os administradores da Companhia, especialmente o Presidente do Conselho, Dr. Sebastião Ferreira, colocam-se à disposição, através do canal faleconosco@aurora-sa.com.br para elucidar quaisquer questões relativas a suas atribuições.

Agradecemos a todos os acionistas, colaboradores, parceiros e demais partes interessadas que, corajosamente, superaram os anos anteriores e escreveram mais um importante capítulo na trajetória da Companhia para no ano de 2023.