

## **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 2024 (01/01/24 a 31/12/24).

Lembramos que já postamos um relatório parcial de administração referente ao primeiro semestre de 2024. O presente relatório engloba todo ano de 2024. 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 m<sup>2</sup> com atualmente 18.513 m<sup>2</sup> 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.

O Aurora Shopping vem passando por adequações com o objetivo de buscar novas operações que possam agregar para qualificação, diversificação e consolidação do portfólio, atendendo aos consumidores, que são o alvo do empreendimento.

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2024 foi marcado essencialmente pela mudança na administração.

Após a comunicação da saída da LPSIS, foi realizado processo de seleção albergando inicialmente cinco empresas. Após estudo, inclusive das propostas apresentadas, os empreendedores elegeram a Alqia - **empresa fundada em 2002, que faz parte do Grupo HSI, administrava 10 shoppings (agora são 11), com 90 milhões de visitantes por ano, 345 mil m2 de área bruta locável, mais de 1,6 mil lojas** – como a mais apta e interessada em administrar o Aurora Shopping.

Em meio a essas mudanças, com a implementação de filosofia do atual administrador e a consequente reestruturação, apresentando evolução na vendas das lojas, com o aumento nas receitas de aluguel (lojas/quiosques), Merchandising, Centro de Eventos e Estacionamento.

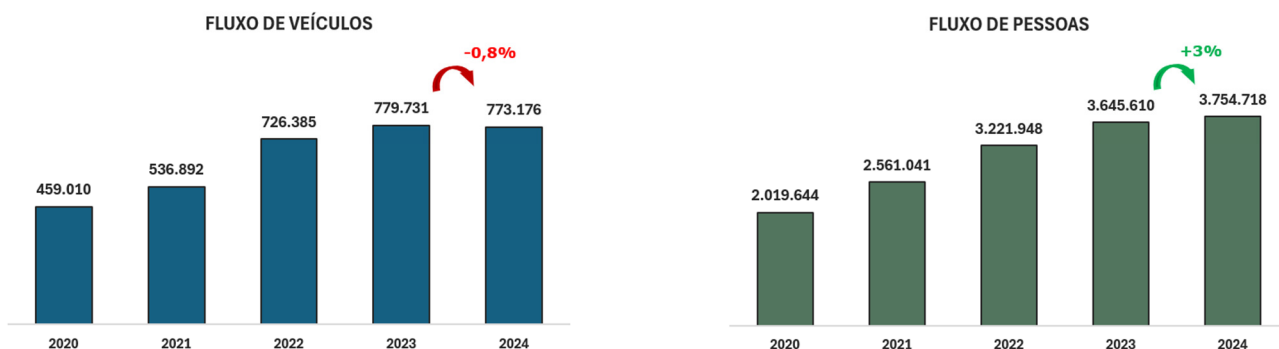
## 1 INDICADORES OPERACIONAIS DO AURORA SHOPPING. 2024 X 2023:

### 1.1 FLUXO DE PESSOAS E VEÍCULOS

O fluxo geral de pessoas no Aurora Shopping apresentou crescimento de 3% comparado com o ano anterior.

O segundo semestre mostrou-se mais desafiador, tendo como principal ofensor a redução no número de usuários da Academia decorrente do aumento da concorrência desse segmento no entono, refletindo na diminuição de 0,8% do fluxo de veículos:

## FLUXO DE VEÍCULOS E PESSOAS



Resumo Fluxo de Veículos				Resumo Fluxo de Pessoas			
Mês	Total Mês 2023	Total Mês 2024	24x23	Mês	Total Mês 2023	Total Mês 2024	24x23
Janeiro	62.990	64.384	2%	Janeiro	298.790	303.278	2%
Fevereiro	60.013	63.133	5%	Fevereiro	274.273	294.395	7%
Março	67.980	69.450	2%	Março	309.522	322.392	4%
Abril	60.347	62.344	3%	Abril	287.055	297.610	4%
Maio	63.075	63.398	1%	Maio	300.999	306.180	2%
Junho	61.040	60.805	0%	Junho	283.291	308.836	9%
Julho	65.054	67.239	3%	Julho	314.870	332.652	6%
Agosto	68.303	65.633	-4%	Agosto	318.669	319.371	0%
Setembro	64.532	59.605	-8%	Setembro	299.267	298.973	0%
Outubro	69.454	65.472	-6%	Outubro	319.638	324.739	2%
Novembro	66.926	64.876	-3%	Novembro	309.419	324.576	5%
Dezembro	70.017	66.837	-5%	Dezembro	329.817	321.716	-2%
<b>YTD</b>	<b>779.731</b>	<b>773.176</b>	<b>-0,8%</b>	<b>YTD</b>	<b>3.645.610</b>	<b>3.754.718</b>	<b>3%</b>

Como podemos observar no quadro de fluxo de veículos a nossa média é em torno de 64,5 mil carros/mês, o que representa mais de 2.100 carros por dia.

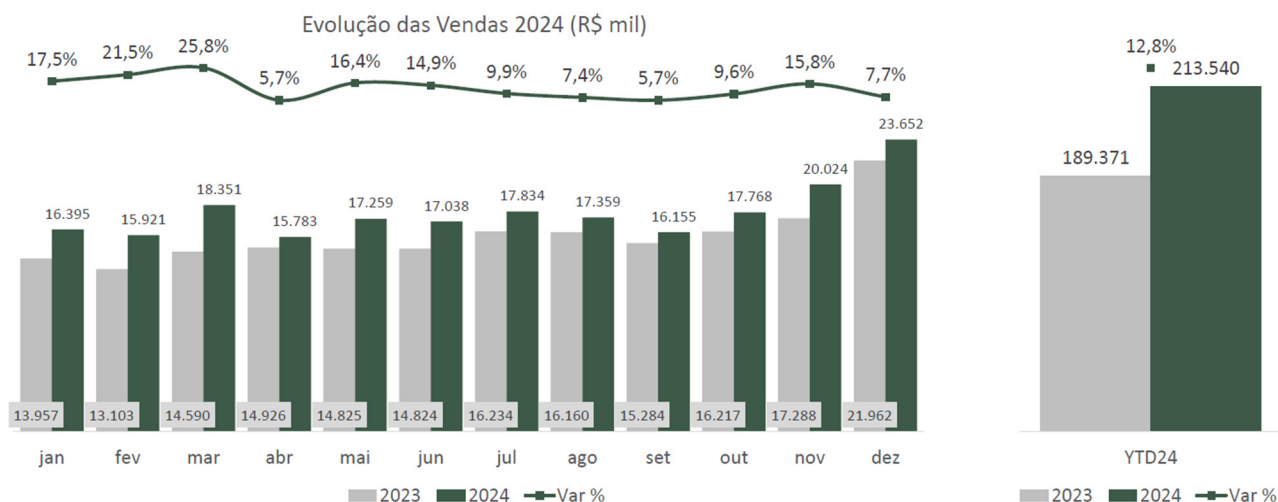
Analisando o quadro de fluxo de pessoas, durante o ano de 2024 a nossa média ficou acima de 312 mil pessoas por mês, o que representa mais de 10 mil pessoas por dia.

Analisando o “comportamento do nosso Fluxo de pessoas”, seguimos conforme o ano anterior, pois temos praticamente 54,4% dos visitantes entrando pelas nossas portarias (a pé), enquanto 45,6% do público acessa o Shopping de carro pelo estacionamento.

## 1.2 VENDAS TOTAIS E SSS (Same Store Sales)

### VENDAS TOTAIS

Apesar do leve crescimento fluxo de pessoas e sensível diminuição do fluxo de veículos, no ano de 2024 o Aurora Shopping teve acréscimo de 12,8% em Vendas Totais, com R\$ 213.540,00 (+R\$ 24,1 milhões):



O destaque vai para as operações satélites que cresceram 23,26% e, com total de vendas de R\$ 115,2 milhões (+R\$ 21,7 milhões) elas performaram muito bem.

Por sua vez, as megalojas tiveram venda 26,41% menor (-R\$ 2,4 milhões), sendo o principal motivo a saída da Merceria Bresser (operação já repostada).

## SSS – SAME STORE SALE

O desempenho do SSS, para o ano de 2024, foi de **R\$ 186.504.000**, representando acréscimo de 7,32% (+R\$ 12,7 milhões). Esse resultado foi alavancado pela operação de ancoras (Muffato e Cineflix) que performaram 8,69% a mais (+R\$ 5,8 milhões) e, também, pelas vendas das lojas satélites que também cresceram 6,97% (+R\$ 6,0 milhões).

CATEGORIA	SSS (R\$ MIL)			
	2024	2023	Δ %	Δ N
ANCORA	72.516	66.717	8,69%	5.799
SEMI ÂNCORA	14.456	13.845	4,41%	611
MEGA LOJA	6.804	6.529	4,20%	274
SATÉLITE	92.727	86.684	6,97%	6.043
QUIOSQUE	-	-		-
<b>TOTAL</b>	<b>186.504</b>	<b>173.776</b>	<b>7,32%</b>	<b>12.728</b>

## 1.3 ABERTURA E ENCERRAMENTO DE OPERAÇÕES

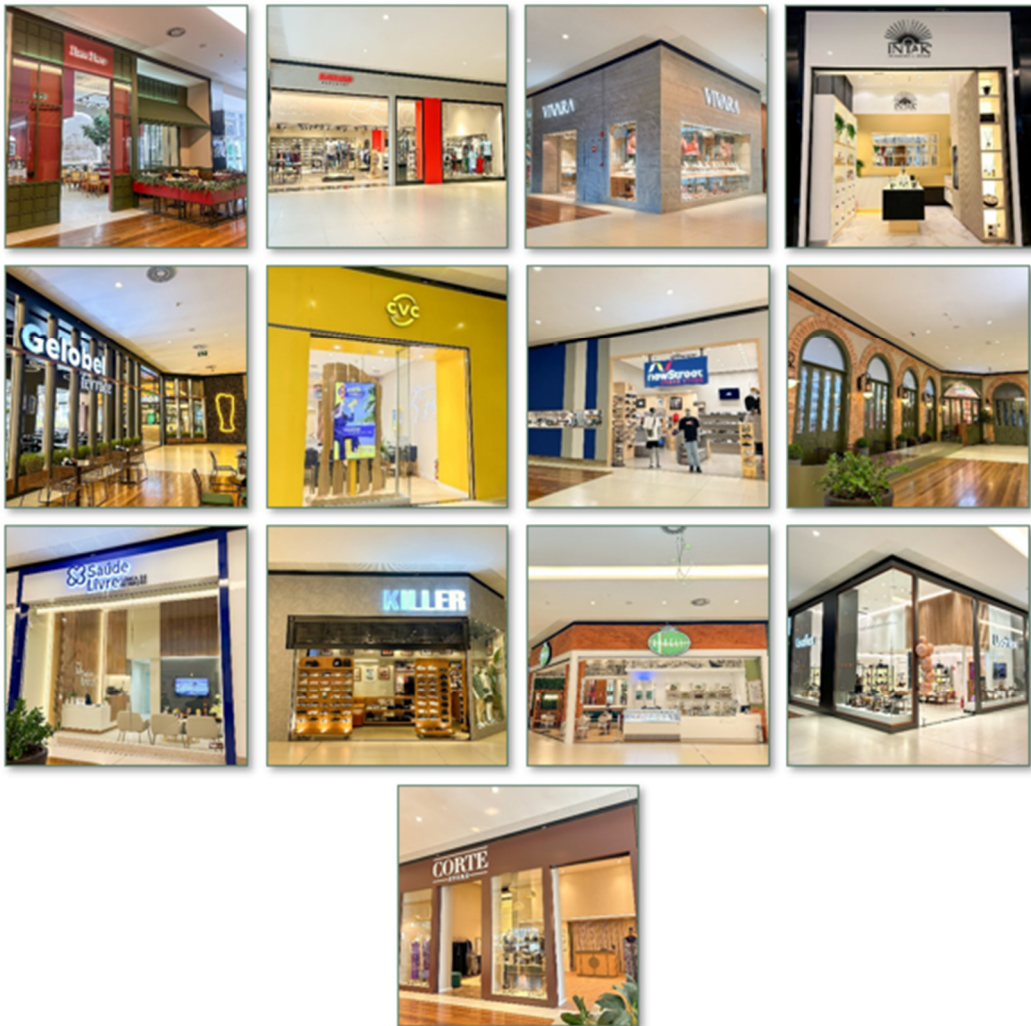
Em 2024, foram assinados nove (9) contratos de lojas, totalizando 789 m<sup>2</sup> de área de novas locações:

### 9 CONTRATOS

789 m<sup>2</sup>

Loja	Área (m <sup>2</sup> )	Data
USAFLEX	65	jan/24
CORTE STORE	78	mar/24
CVC	54	abr/24
GELATO BORELLI	71	abr/24
SAUDE LIVRE VACINAS	51	abr/24
KILLER	43	jun/24
NEW STREET	69	jul/24
BELLA CAPRI	276	ago/24
CLINICA KALÓS	82	nov/24

Em 2024, foram inauguradas treze (13) novas operações em que cinco (5) delas foram lojas com contrato assinado em 2023:



Entretanto, 14 contratos foram distratados, totalizando 1.581 m<sup>2</sup> de fechamentos, pelos mais diversos motivos, dentre eles a baixa performance das vendas:

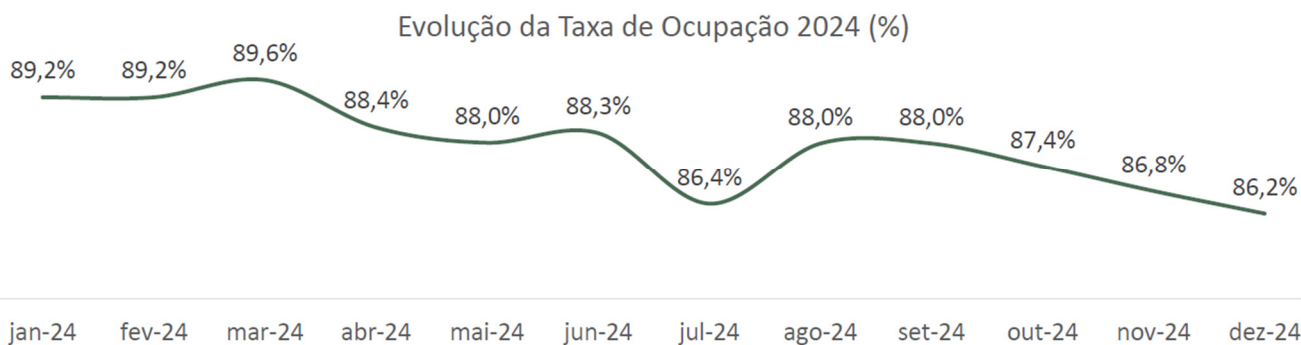
14 DISTRATOS

1.581 m<sup>2</sup>

Loja	Área (m <sup>2</sup> )	Data
STUDIO DRESS	78	jan/24
HARD SKATE SHOP	71	abr/24
NEW ERA	43	abr/24
MERCEARIA BRESSER	276	abr/24
VIA MIA	69	mai/24
BELLA DERM	82	jul/24
SNIPER	148	jul/24
ADIDAS ORIGINALS	163	jul/24
HAPPY MACHINE	148	jul/24
ENSINA MAIS	105	out/24
COZINHA DE LOURENÇO	196	nov/24
DROGAMAIS	102	dez/24
LEMON PAPER	59	dez/24
ELDER KANO	41	dez/24

## 1.4 TAXA DE OCUPAÇÃO

O ano de 2024 foi encerrado com 86,2% em taxa de ocupação, sendo 109 lojas ocupadas e 22 lojas vagas.



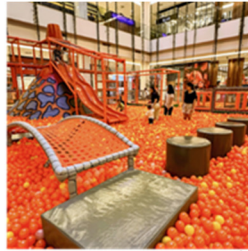
## Dezembro/2024

Piso	Total	Locadas	Vagas	ABL Vaga
S	1	1	0	0 m <sup>2</sup>
T	45	35	10	853 m <sup>2</sup>
1	29	22	7	1.207 m <sup>2</sup>
2	35	31	4	176 m <sup>2</sup>
3	19	18	1	196 m <sup>2</sup>
4	2	2	0	0 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>131</b>	<b>109</b>	<b>22</b>	<b>2.431 m<sup>2</sup></b>

## **1.5 MARKETING**

No que se refere às ações de marketing, nossas principais realizações em 2024 foram:

- i- Evento de férias;
- ii- Liquidação de verão;
- iii- Shows de carnaval infantil/família;
- iv- Exposição e ações interativas para o mês da mulher;
- v- Chegada do Coelho da Páscoa e caça aos brindes;
- vi- Campanha de mães e namorados com premiação exclusiva L'Occitane em Provence e Jardins de Jurema;
- vii- Aniversário de 8 anos do Aurora Shopping;
- viii- Sessão Aurorinha de Teatro;
- ix- Happy Aurora;
- x- Evento Aventura na Lava;
- xi- Liquidação Tarja Preta;
- xii- Dia do Consumidor;
- xiii- Exposição Conscientização da Síndrome de Down;
- xiv- Evento Selva Mágica;
- xv- Semana de Arquitetura e Design;
- xvi- Track & Field Run Series;
- xvii- Chegada do Papai Noel;
- xviii- Promoção de Natal (beneficiando o Hospital do Câncer de Londrina).



Eventos de Mall com fluxo médio de 3 mil participantes.



Chegada do Coelho da Páscoa com + de 300 participantes na caça aos brindes percorrendo 10 lojas.



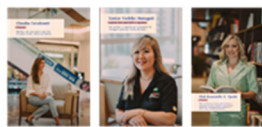
Campanha de aniversário com entrega de um mil heras aos clientes.



Sessão de Teatro todos os domingos.



Evento de Carnaval com aproximadamente 600 pessoas por dia.



Exposição para o Mês das Mulheres com clientes, lojistas e colaboradoras.



Exposição inclusiva no Mês de Conscientização da Síndrome de Down.



# AURORA SHOPPING



Ação de frequência toda 4ª feira na PA, com música ao vivo e pratos especiais nos restaurantes.



Realização da 1ª Semana de Arquitetura e Design do Paraná, com vasta programação de eventos.



+ de 1 mil atletas retiraram os kits da corrida no Aurora



Realização de liquidações e ações promocionais em datas específicas.



Decoração de Natal com muitas ativações, brinquedos gratuitos para as crianças e ações solidárias.



Doação de R\$ 30 mil ao HCL após o fim da campanha.



+ de 60 publicações na mídia externa e + de 30 influencers divulgando o natal.



## 1.6 CENTRO DE EVENTOS & MÍDIA MALL

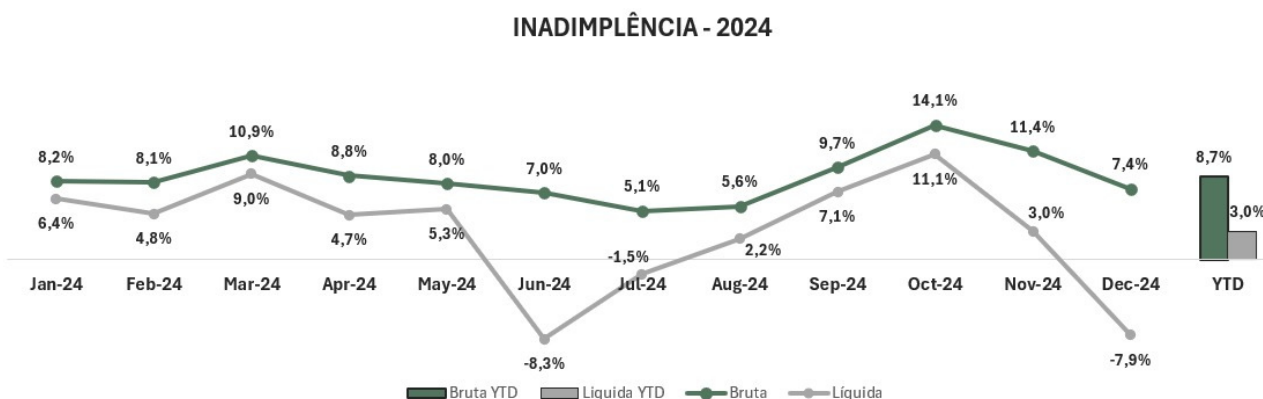
O resultado centro de eventos, em 2024, foi de **R\$ 824.000**, representando aumento de 48% em relação a 2023.

Foram realizados, no total, **106 eventos** em **224 dias**, com uma média superior a **18 dias de eventos por mês**.

## 1.7 INADIMPLÊNCIA

A Inadimplência, que vinha diminuindo teve uma ligeira alteração logo após a mudança de administração, mas após os ajustes ela voltou a diminuir.

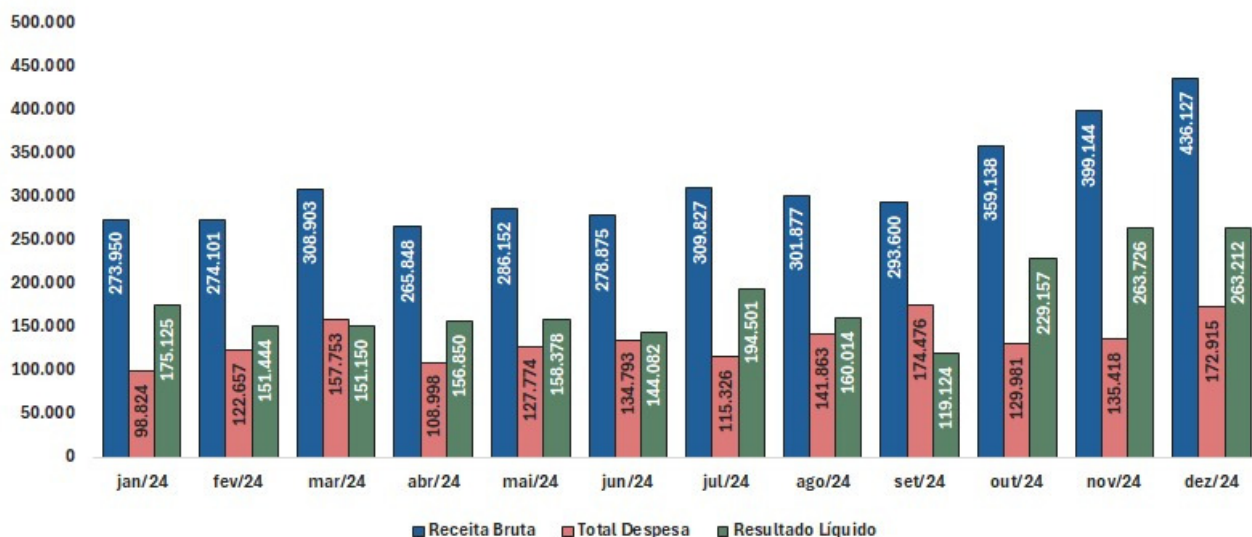
Assim, encerramos o ano com inadimplência acumulada bruta de 8,7% (7,4% no mês de dezembro) e líquida acumulada de 3% (-7,9%) no mês de dezembro.



## 1.8 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:

## DEMONSTRATIVO RESULTADO ESTACIONAMENTO - 2024



Vale observar que o resultado líquido do estacionamento teve uma melhora de 26,5% em relação ao ano anterior, resultado dos reajustes e cancelamento do desconto da tarifa de segunda-feira a quinta-feira.

## 2 RESULTADOS DA COMPANHIA NO ANO DE 2024

Abaixo segue o demonstrativo de resultados operacional e financeiro da Companhia do ano de 2024:

## Demonstração de Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

<b>DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Receitas de Locação		6.982.440,54	6.757.482,70
<b>Receita Operacional Bruta</b>		<b>6.982.440,54</b>	<b>6.757.482,70</b>
Deduções da Receita Bruta	-	363.890,19	588.618,88
<b>Receita Operacional Líquida</b>	17	<b>6.618.550,35</b>	<b>6.168.863,82</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	18		
Despesas Administrativas	18.1 -	6.284,64	6.360,47
Despesas c/ Consultorias, e Serviços Especializados	18.1 -	70.247,61	132.864,45
Despesas com TI	18.1 -	2.596,00	2.507,09
Despesas Tributárias	18.1 -	1.153,47	1.108,94
Provisões e Perdas Estimadas	19 -	776.126,36	199.405,73
Despesas Operação Aurora Shopping	18.2 -	2.659.115,42	2.625.889,93
Outras Despesas Operacionais	19 -	-	95.837,44
Receitas de Lucros de Participações Societárias	19	1.649.930,00	1.322.832,00
Reversão dos Saldos das Provisões Operacionais	19	56.493,32	17.000,00
Resultado Positivo de Equivalencia Patrimonial	19	147.560,48	164.498,18
Outras Receitas Operacionais	19	135.733,87	146.180,94
<b>Resultado Operacional Antes do Resultado Financeiro</b>		<b>5.092.744,52</b>	<b>4.755.400,89</b>
Receitas Financeiras	20	674.041,21	313.092,15
Despesas Financeiras	20 -	3.694,31	243.497,19
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	20	<b>670.346,90</b>	<b>69.594,96</b>
<b>Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social</b>		<b>5.763.091,42</b>	<b>4.824.995,85</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	21 -	668.894,77	678.530,41
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>		<b>5.094.196,65</b>	<b>4.146.465,44</b>
Resultado Básico por ação		7.298,28	5.940,49

O resultado líquido foi mais de 20% superior ao ano de 2024, fruto de melhor nas operações.

Por fim, informamos ainda que no ano de 2024 foram realizadas 5 distribuições de lucros aos acionistas e pretendemos, em 2025 fazer ao menos 6 distribuições.

Em complemento ao presente relatório, direcionamos aos acionistas às demonstrações financeiras e as notas explicativas do ano de 2024 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 e do Aurora Shopping, com reuniões mensais e debates sobre todos os temas de interesses dos acionistas.

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 no ano de 2024.