

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e de acordo com a legislação societária brasileira, a administração da Aurora S/A (“Companhia”) apresenta o Relatório da Administração referente ao primeiro semestre de 2025 (01/01/2025 a 31/12/2025).

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 da receita da exploração de locação do Aurora Shopping.

Como adiante será demonstrado, o Aurora Shopping está em fase de qualificação de seu portfólio e de crescimento da taxa de ocupação, atendendo a consumidores alvos do empreendimento, gerando, por conseguinte o aumento de receita.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2025 foi de intenso trabalho.

Logo em janeiro fomos surpreendidos com a notificação de encerramento de uma importante operação.

Ainda em janeiro houve a inauguração algumas operações concorrentes inauguraram no entorno, impactando o fluxo de pessoas e veículos.

Porém, com as campanhas e eventos realizados, mudanças pontuais, inaugurações, diminuição gradual redução de descontos e auditoria nas operações, os indicadores financeiros tiveram melhora, refletindo na maior distribuição de lucros aos acionistas.

No segundo semestre foi inaugurada a loja da Camicado, e assinado contrato com o McDonalds (que começou a operar em fevereiro/2026).

Sempre no caminho da qualificação de lojas, a administração tem focado na comercialização estratégica, com olhar atento às movimentações de varejo e procurando importantes marcas, além de buscar melhor eficiência administrativa e financeira.

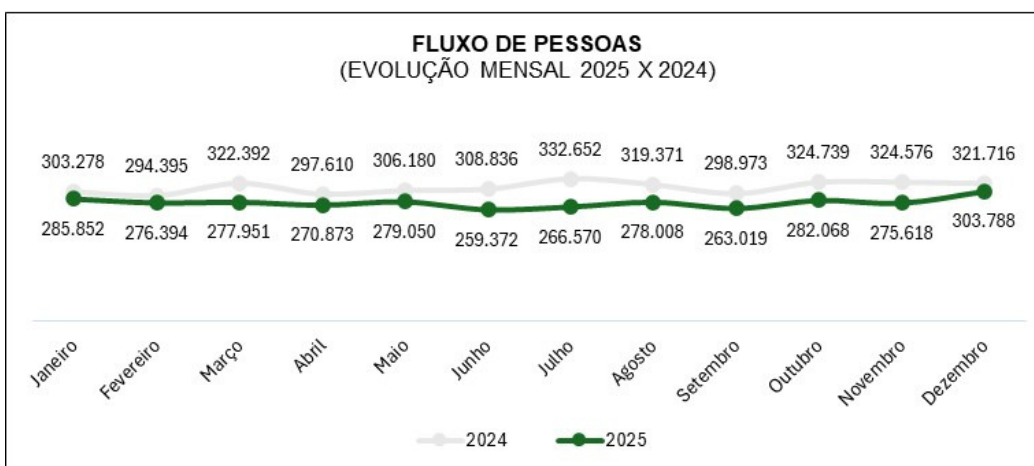
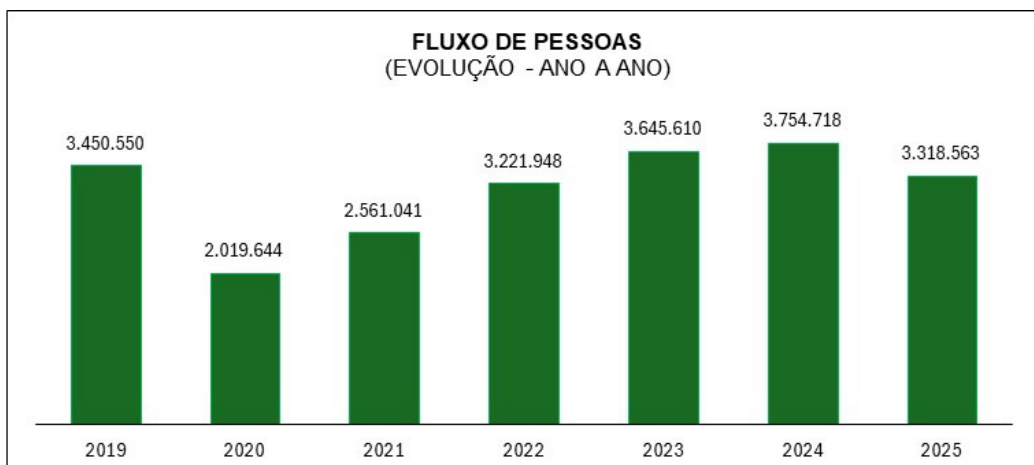
Seguimos o objetivo de fazer o melhor pelo Aurora Shopping e seus investidores, pedindo que frequentem e prestigiem nossas operações.

1. INDICADORES OPERACIONAIS DO AURORA SHOPPING

1.1 FLUXO DE PESSOAS E VEÍCULOS

O fluxo geral de pessoas e de veículos no Aurora Shopping teve um recuo de 11,6% e 9,8%, respectivamente:

Resumo Fluxo Pessoas								
Ano	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2025 X 2024
Mês	Total Mês	Total Mês	Total Mês	Total Mês	Total Mês	Total Mês	Total Mês	Δ %
Janeiro	264.361	314.824	174.266	231.040	298.790	303.278	285.852	-5,7%
Fevereiro	252.749	297.849	164.230	218.234	274.273	294.395	276.394	-6,1%
Março	279.664	192.012	169.463	260.427	309.522	322.392	277.951	-13,8%
Abril	283.617	37.963	183.304	257.199	287.055	297.610	270.873	-9,0%
Mai	300.981	74.796	205.480	264.060	300.999	306.180	279.050	-8,9%
Junho	271.875	110.286	198.625	258.814	283.291	308.836	259.372	-16,0%
Julho	298.971	112.820	221.004	285.107	314.870	332.652	266.570	-19,9%
Agosto	291.416	156.468	235.843	276.292	318.669	319.371	278.008	-13,0%
Setembro	282.625	161.124	231.986	270.607	299.267	298.973	263.019	-12,0%
Outubro	319.022	177.250	249.701	288.749	319.638	324.739	282.068	-13,1%
Novembro	306.896	182.776	257.416	297.579	309.419	324.576	275.618	-15,1%
Dezembro	298.373	201.476	269.723	313.840	329.817	321.716	303.788	-5,6%
ANO	3.450.550	2.019.644	2.561.041	3.221.948	3.645.610	3.754.718	3.318.563	-11,6%

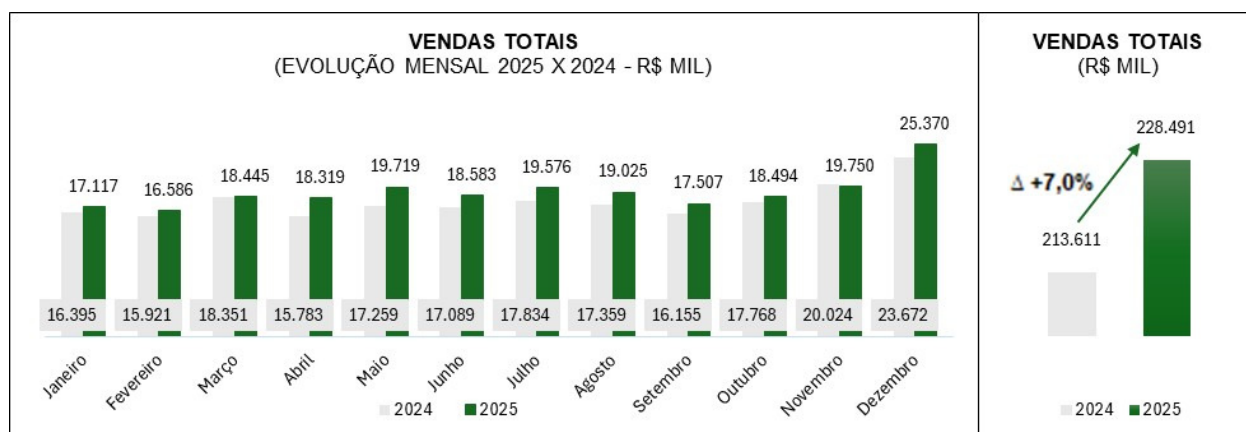


Essa redução decorreu essencialmente da abertura de operações concorrentes no entorno, diminuindo essencialmente o fluxo de veículos isentos.

1.2 VENDAS TOTAIS E SSS (Same Store Sales)

VENDAS TOTAIS

Apesar da diminuição do fluxo de pessoas e veículos, no ano de 2025 o Aurora Shopping teve acréscimo de 7,0% em Vendas Totais, com **R\$ 228,491 milhões** (+R\$ 14,880 milhões):

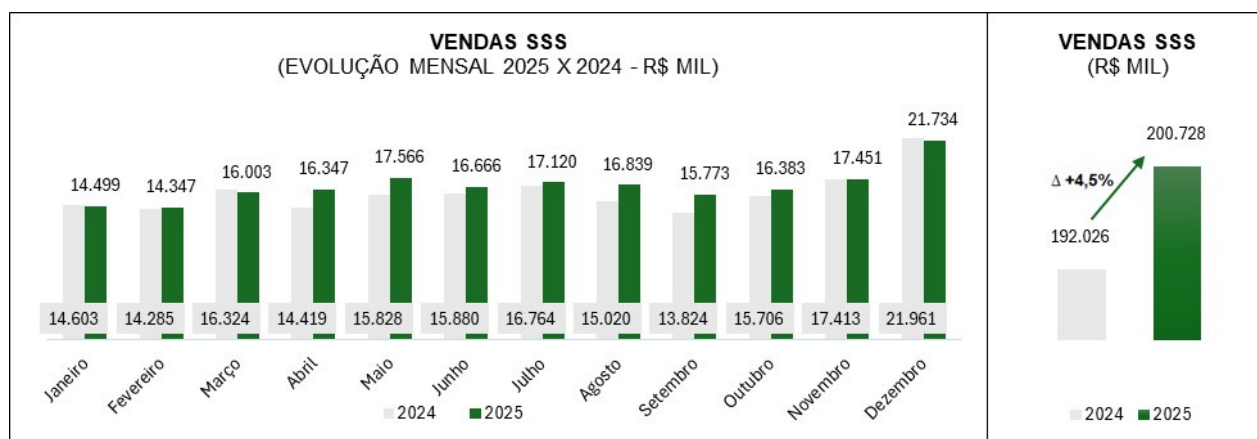


Esse resultado foi alavancado pelas operações satélites (+R\$ 6,591 milhões = +6%), mega lojas (+R\$ 5,493 milhões = +48%) e quiosques (+R\$ 5,073 milhões = +110%).

Resumo Vendas Totais (R\$ MIL)				
Categoria	2024	2025	Δ %	Δ N
Âncora	72.516	70.822	-2,3%	(1.695)
Semi Âncora	14.456	13.874	-4,0%	(583)
Mega Loja	11.338	16.831	48,5%	5.493
Satélite	110.698	117.289	6,0%	6.591
Quiosque	4.603	9.676	110,2%	5.073
TOTAL	213.611	228.491	7,0%	14.880

SSS – SAME STORE SALE

O desempenho do SSS foi de **R\$ 200,728 milhões**, representando acréscimo de 4,5% (+R\$ 8,702 milhões).



Esse resultado foi alavancado pelas operações satélites (+R\$ 9,077 milhões = +9%) e mega lojas (+R\$ 1,902 milhão = +23%).

Resumo Vendas SSS (R\$ MIL)				
Categoria	2024	2025	Δ %	Δ N
Âncora	72.516	70.822	-2,3%	(1.695)
Semi Âncora	14.456	13.874	-4,0%	(583)
Mega Loja	8.258	10.160	23,0%	1.902
Satélite	96.795	105.872	9,4%	9.077
TOTAL	192.026	200.728	4,5%	8.702

1.3. ABERTURAS E ENCERRAMENTOS DE OPERAÇÕES

Em 2025 foram 16 (dezesseis) contratos de loja assinados (incluindo novas operações, ampliações e substituições), totalizando 2.150,31 m2 de área conforme listagem:

AURORA

INCORPORADORA S/A

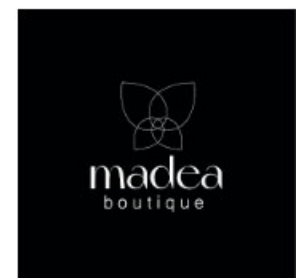
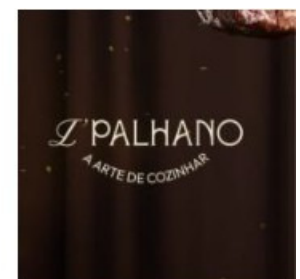
CONTRATOS ASSINADOS		
Loja	Data	ÁREA
DAISO	mar/25	207,73
LEMON PAPER	abr/25	162,60
NXSIN GAMING ARENA	abr/25	148,25
MALKI	abr/25	80,61
SPEDINI ITS GRILL	jun/25	44,26
TROPICAL ESSENCE	jul/25	31,05
ARABIS	jul/25	31,04
NOEL DECOR	ago/25	358,49
VILLA LEATHER	ago/25	44,93
BOX MANIA	ago/25	38,90
CAMICADO	set/25	488,95
PALHANO	set/25	195,55
VILLA LEATHER	set/25	44,93
MC DONALD'S	dez/25	198,14
MADEA	dez/25	35,68
SANDALIARIA	dez/25	39,20
TOTAL		2.150,31

No decorrer do ano, 23 (vinte e três) operações inauguradas, inclusive para fins de realocação e ampliação:



AURORA

INCORPORADORA S/A



Entretanto, em função de ajustes necessários no mix do shopping, inclusive para efeitos de realocação/substituição, 18 (dezoito) contratos foram distratados, totalizando 1.340,52 m² de área:

DISTRATOS		
Loja	Data	Área
SANTANDER	abr/25	358,49
LA BABY	abr/25	80,61
CVC	mai/25	54,20
MENU POKE	jun/25	44,26
ROS JOALHERIA	jul/25	44,93
ZEN STORE	jul/25	33,80
FEIJUCA GRILL	jul/25	31,04
SUCÃO COZINHA SAUDÁVEL	jul/25	31,05
TATO PRESENTES	ago/25	41,43
CARA DE SONO	ago/25	77,31
NEW STREET	ago/25	69,26
ROS JOALHERIA	set/25	44,93
VILLA LEATHER	set/25	52,19
HAVAIANAS	nov/25	39,20
MADEA	nov/25	35,68
ORIGINAL PRIME GRILL	dez/25	198,14
THEODORA	dez/25	70,20
KOOPA TROOPA GAMES	dez/25	33,80
TOTAL		1.340,52

1.4. TAXA DE OCUPAÇÃO

O primeiro semestre do ano de 2025 foi encerrado com **90,4%** em taxa de ocupação (+3,9%), sendo **107** lojas ocupadas e **22** lojas vagas:

RESUMO LOCAÇÃO				
Piso	Total	Locadas	Vagas	ABL VAGA
S	1	1	0	0
T	45	36	9	537
1	28	23	5	731
2	34	26	8	404
3	19	19	0	0
4	2	2	0	0
TOTAL	129	107	22	1.672



1.4 MARKETING

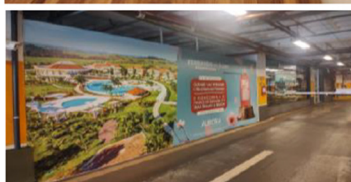
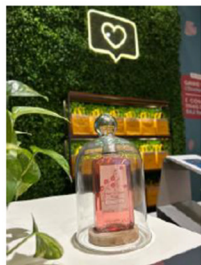
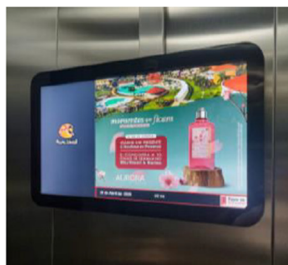
No que se refere às ações de marketing, as principais realizações foram:

- (i) Páscoa Aurora;
- (ii) Promoção Mães & Namorados;
- (iii) Evento Internacional de Basquete;
- (iv) Patrulha Canina;
- (v) Doceria Garfield;
- (vi) Chegada do Papai Noel e Promoção de Natal.



AURORA

INCORPORADORA S/A



2ª SELETIVA
CHALLENGER
BASQUETE 3X3

VENHAM CONFERIR OS MELHORES
ATLETAS DE 3X3 DO BRASIL
NO SHOPPING AURORA - LONDRINA

A PARTIR DAS 13H SEXTA-FEIRA 23/05 QUALYDRAW	A PARTIR DAS 10H SÁBADO 24/05 MAINDRAW
A PARTIR DAS 16H DOMINGO 25/05 FINAIS	

REALS TRIO molten MCS AURORA





1.5 CENTRO DE EVENTOS & MIDIA MALL

Em relação ao centro de eventos foram **218 dias de eventos** realizados, com faturamento de R\$ 899 mil, representando aumento de 7,6% em relação ao ano anterior.

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

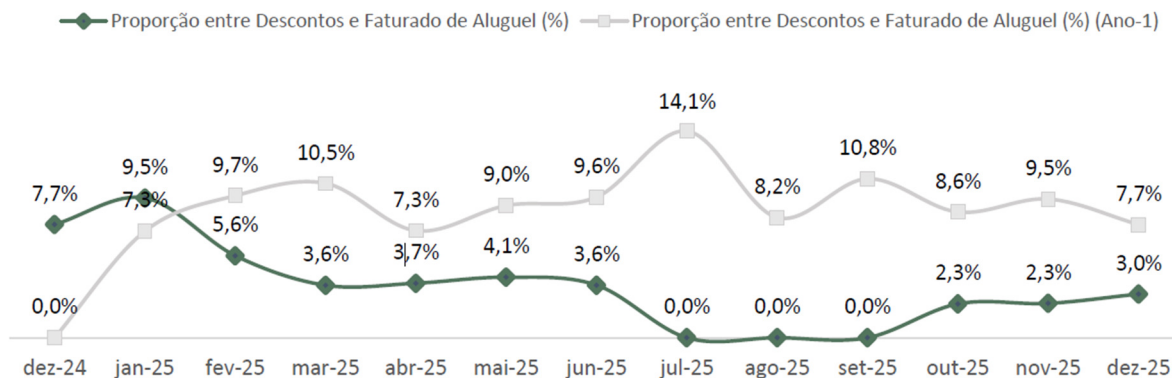
1.6 INADIMPLENCIA

O ano de 2025 foi encerrado com **inadimplência bruta de 8,2% e -3,7% de inadimplência líquida:**



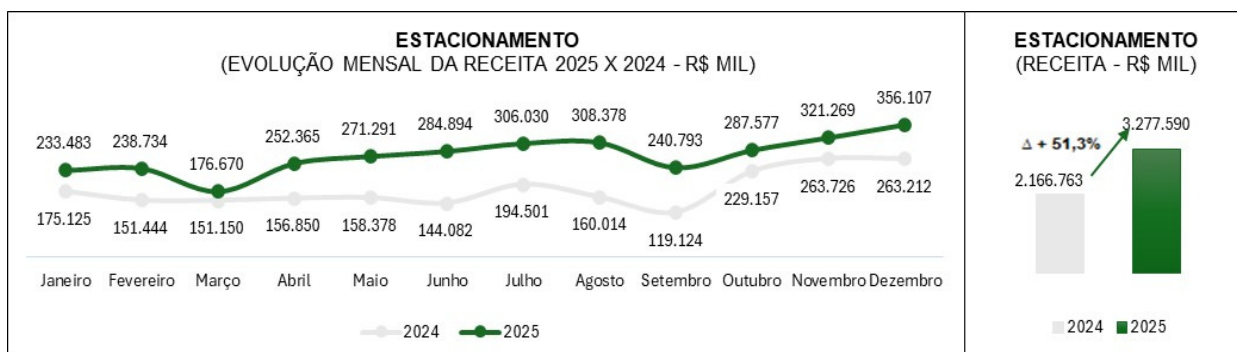
Importante observar que o aumento do percentual de inadimplência tem relação com a redução do percentual de desconto no aluguel:

Desconto % vs. Faturado de Aluguel



1.7 ESTACIONAMENTO

O estacionamento do Aurora Shopping é uma importante linha de receitas do empreendimento, com resultado líquido de **R\$ 3,277 milhões**, representando aumento de 51,3% em relação ao ano anterior:



2. RESULTADOS DA COMPANHIA NO PRIMEIRO SEMESTRE DE 2025

Os resultados demonstrados abaixo referem-se a Aurora S/A.

O resultado líquido de 2025 foi 12% superior ao mesmo período do ano anterior:

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de Locação	9.369.854,87	6.982.440,54
Receita Operacional Bruta	9.369.854,87	6.982.440,54
Deduções da Receita Bruta	(314.584,19)	(363.890,19)
Receita Operacional Líquida	9.055.270,68	6.618.550,35
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas Administrativas	(76.596,69)	(80.281,72)
Despesas Operação Aurora Shopping	(3.646.158,79)	(2.659.115,42)
Receitas de Lucros de Participações Societárias	1.634.770,31	1.649.930,00
Reversão dos Saldos das Provisões Operacionais	361.741,95	56.493,32
Provisões e Perdas Estimadas	(1.255.075,48)	(776.126,36)
Resultado Positivo de Equivalencia Patrimonial		147.560,48
Outras Receitas Operacionais	6.035,22	135.733,87
Resultado Operacional Antes do Resultado	6.079.987,20	5.092.744,52
Receitas Financeiras	608.421,62	674.041,21
Despesas Financeiras	(22.008,38)	(3.694,31)
Resultado Financeiro Líquido	586.413,24	670.346,90
Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	6.666.400,44	5.763.091,42
Imposto de Renda e Contribuição Social	(948.447,63)	(668.894,77)
Resultado Líquido do Exercício	5.717.952,81	5.094.196,65
Resultado Básico por ação	8.191,91	7.298,28

Esse aumento foi impulsionado por vários motivos, dentre eles melhora na receita operacional e melhora na receita do estacionamento.

Como consequência, o Conselho de Administração aprovou oito distribuições de lucros aos acionistas, que ocorreram nos meses de fevereiro, março, maio, junho, julho, agosto, outubro e dezembro de 2025 no valor de R\$ 1.000,00 por ação.

Em complemento as informações, direcionamos aos acionistas as demonstrações financeiras e as notas explicativas do primeiro semestre de 2025 onde foram lançados demais esclarecimentos sobre os principais fatos administrativos e financeiros ocorridos durante o período.

Por fim, a Companhia reafirma que a Diretoria e o Conselho de Administração têm atuado diretamente em todas as decisões, 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 colaboradores, parceiros e demais partes interessadas que, corajosamente, superaram os anos anteriores e escreveram mais um importante capítulo na trajetória da Companhia para o ano de 2025, mais uma vez pedindo que frequentem, consumam e indiquem o Aurora Shopping.