

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Senhores, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas., as Demonstrações Financeiras relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2015 e de 2014. Ficamos à disposição de V.Sas., para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)

ATIVO	Nº nota	12-2015	12-2014
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	193	190
Contas a receber	6	8.078	11.087
Créditos diversos	7	1.315	1.547
Impostos e contribuições a recuperar		163	4
Impostos e contribuições diferidos	19.1	1.641	-
Total do ativo circulante		11.390	12.828
Não circulante			
Contas a receber	6	3.313	1.315
Impostos e contribuições diferidos	19.1	3.486	-
Créditos diversos	7	4.192	4.087
Créditos com partes relacionadas	12.1	250	250
		11.241	5.652
Propriedades para investimento	8	766.600	833.300
		766.600	833.300
Total do ativo não circulante		777.841	838.952
Total do ativo		789.231	851.780

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações do resultado para os exercícios
findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014 (Em milhares de Reais)

	Nº nota	12-2015	12-2014
Receita operacional líquida	15	40.164	40.274
Custo com shopping center	15	(5.812)	(5.137)
Lucro bruto	15	34.352	35.137
Receitas e (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	16	(1.911)	(353)
Despesas comerciais		(66)	(50)
Varição no valor justo das propriedades para investimentos	8	(70.400)	(7.085)
Outras receitas (despesas) operacionais	17	(666)	78
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(73.044)	(7.410)
Resultado financeiro	18		
Despesas financeiras		(32.747)	(28.872)
Receitas financeiras		928	868
		(31.819)	(28.004)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(104.863)	(35.414)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	19.3	21.950	2.433
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		(48.561)	2.156

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração do resultado abrangente para os exercícios
findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014 (Em milhares de Reais)

	2015	2014
Lucro (prejuízo) líquido exercício	(48.561)	2.156
	(48.561)	2.156
	(48.561)	2.156

Total do resultado abrangente do exercício

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos fluxos de caixa para o exercício
findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014 (Em milhares de Reais)

DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	12-2015	12-2014
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social e de acionistas não controladores	(70.511)	(277)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	31.385	27.919
Provisões para contingência	494	28
Provisões para créditos de liquidação duvidosa	696	-
Varição de valor justo de propriedades para investimento	70.400	7.085
	32.464	34.755

Varição nos ativos e passivos circulantes e não circulantes

Diminuição (aumento) em contas a receber	315	1.606
Diminuição (aumento) em partes relacionadas	(225)	15
Diminuição (aumento) nos demais ativos	(373)	(447)
Aumento (diminuição) de cessão de direito de uso	(4.192)	(5.844)
Aumento (diminuição) de impostos e contribuições a recolher	-	700
Aumento (diminuição) em outros passivos	415	(3.017)
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicadas nas) atividades operacionais	28.854	27.768

DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS

Adições de propriedade para investimentos	(3.700)	(7.485)
Caixa e equivalentes líquidas provenientes das (aplicadas nas) atividades de investimentos	(3.700)	(7.485)

DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS

Pagamento de debêntures	(17.618)	(17.856)
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(26.477)	(22.626)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(7.779)	20.924
Aumento (redução) de capital	26.723	-
Caixa e equivalentes líquidas provenientes das atividades de financiamentos	(25.151)	(19.558)
Aumento (redução) do caixa e equivalentes	3	(15)
No fim do exercício	193	190
No início do exercício	190	915
Aumento (redução) do caixa e equivalentes	3	(725)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

legal, de reservas para contingências e da parcela do não realizado; e o acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

Destinação do lucro líquido

	12-2015	12-2014
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(48.561)	2.156
(-) Constituição de reserva legal - 5%	-	(11)
(-) Reserva de lucro a realizar	46.464	(4.676)
Resultado líquido a disposição da assembleia	(2.097)	(2.531)
Retenção de lucros (absorção de prejuízo)	(2.097)	2.531

15. Lucro bruto operacional: Apresentamos abaixo a composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentadas nas demonstrações:

	12-2015	12-2014
Receita bruta operacional	40.164	40.274
Receita com shoppings centers e locações comerciais	44.258	44.503
Receita líquida operacional	40.164	40.274

Custo das vendas e serviços realizados

	12-2015	12-2014
Custo com shoppings centers e locações comerciais	(5.812)	(5.137)
Lucro bruto operacional	34.352	35.137

16. Despesas gerais e administrativas: As despesas gerais e administrativas em 31 de dezembro de 2015 e 2014 estão apresentadas abaixo:

	12-2015	12-2014
Serviços profissionais	(1.786)	(234)
Outras despesas administrativas	(125)	(119)
	(1.911)	(353)

17. Outras despesas operacionais: As outras despesas operacionais em 31 de dezembro de 2015 e 2014 estão apresentadas abaixo:

	12-2015	12-2014
Provisão para perda estimada com cliente	(696)	(471)
Contribuições e doações	-	(569)
Provisão para contingências	(494)	3
Reembolso seguro-ação trabalhista obra	500	610
Venda de material reciclável	-	603
Outras	24	(69)
Total	(666)	(78)

18. Resultado financeiro líquido: O resultado financeiro em 31 de dezembro de 2015 e 2014 está apresentado pelas seguintes rubricas:

	12-2015	12-2014
Receitas financeiras	928	868
Receitas de aplicações financeiras	1	23
Outras receitas financeiras	927	845

Despesas financeiras

	12-2015	12-2014
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(31.385)	(27.980)
Outras despesas financeiras	(6.429)	(892)
	(37.814)	(28.872)

Resultado Financeiro líquido

	12-2015	12-2014
19. Impostos e contribuições corrente e diferidos: 19.1. Impostos e contribuições diferidos: O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente para o regime de tributação do lucro real, pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.		

Ativo

Impostos e contribuições diferidos (Prejuízo fiscal)

	12-2015	12-2014
Impostos e contribuições diferidos (Prejuízo fiscal)	5.127	5.127
Não Circulante	5.127	3.486

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a Companhia constituiu crédito tributário sobre prejuízo fiscal no valor de R\$ 5.127 (R\$00 em 2014). Os créditos tributários devem seguir o seguinte cronograma de utilização:

Ano	Valor
2016	1.641
2017	1.641
2018	1.845

O saldo de prejuízo fiscal em 31 de dezembro de 2015 é de R\$ 14.548 (R\$ 7.213 em 31 de dezembro de 2014).

19. Passivo

	12-2015	12-2014
IRPJ e CSLL - Valor justo PPI's	(164.785)	(188.034)
IRPJ e CSLL - Sobre depreciação fiscal	(6.426)	-
Não circulante	(171.211)	(188.034)

19.3. Reconciliação dos impostos sobre o lucro:

	12-2015	12-2014
Resultado antes do IRPJ e CSLL	(70.511)	(276)
Ajuste a valor justo	70.400	7.085
Outras Adições/Exclusões	(7.225)	(10.054)
Base de cálculo do lucro real	(7.336)	(3.246)
IR e CS Diferido AVJ	23.249	2.433
IR e CS Prejuízo fiscal	(6.426)	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21.950	2.433

20. Instrumentos financeiros: A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de taxa de juros e de moeda. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa. Os riscos são administrados por meio de políticas de controle, estratégias específicas e determinação de limites, como seguem: (a) Categoria dos instrumentos financeiros: Segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2015 e 2014.

	31 de dezembro de 2015	31 de dezembro de 2014
Ativos	Empréstimos e recebíveis amortizado	Custo
Contas a receber	12.558	12.873
Cédulas com partes relacionadas	250	250
Total dos instrumentos ativos	12.808	13.123

	12-2015	12-2014
Passivos	Empréstimos e recebíveis amortizado	Custo
Fornecedores	2.267	2.284
Empréstimos e financiamentos	45.703	58.535
Outros	170.859	170.737
Debitos com partes relacionadas	6.453	6.453
Total dos instrumentos passivos	225.282	237.783

(b) Gerenciamento de Riscos: Risco de crédito: A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha. Não há concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. Risco de taxas de juros: A Companhia possui empréstimos e debêntures indexados à TJLP e ao CDI, expondo esses ativos e passivos a flutuações nas taxas de juros. A Administração monitora o comportamento de mercado das taxas futuras de juros com o objetivo de avaliar eventual necessidade de contratar instrumentos de proteção ao risco de volatilidade dessas taxas. (c) Valor de mercado dos instrumentos financeiros: Descreve-se a seguir a valorização dos principais instrumentos financeiros: Empréstimos, financiamentos e debêntures: O valor justo destes itens não difere do valor apresentado, possuindo taxas compatíveis com as praticadas atualmente e estão sendo atualizados de acordo com os contratos firmados. (d) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros: Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data base de 31 de dezembro de 2015, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do CDI, IGPM e da TJLP em 31 de dezembro de 2015, foi definido o cenário provável para o ano e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta decorrente do indexador não levando em consideração incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para 2015. A data base utilizada para os empréstimos, financiamentos e debêntures foi 31 de dezembro de 2015 projetando os índices para um ano e verificando a sensibilidade dos mesmos em cada cenário.

	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Empréstimos com BNDES - taxa sujeita a variação	TJLP	8,75%	10,94%	13,13%
Posição em 31/12/2015 = R\$ 43.929		3.844	4.804	5.766
Debêntures - taxa sujeita a variação	CDI	15,05%	18,11%	22,58%
Posição em 31/12/2015 = R\$ 170.859		25.714	32.143	38.571
Totais		29.558	36.947	44.337

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nos aluguéis a receber foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do IGPM em 31 de dezembro de 2015, foi definido o cenário provável para o ano e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%.

	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aluguéis a receber	IGPM	4,90%	3,92%	3,27%
Posição em 31/12/2015 = R\$ 12.558		615	492	411

21. Seguros: A Companhia possui cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades.

Modalidade em R\$

	Valor segurado
Responsabilidade Civil Geral	14.000
Riscos Nomeados - Multiriscos	231.689

MARIANA CAMBIAGHI LOURENÇO - CRC 1SP311493/0-1

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014 (Em milhares de Reais)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de lucros Retenção de lucros	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 01 de janeiro de 2014	11.076	2.215	359.105	6.057	-	378.453
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	2.156	2.156
Reserva legal	-	11	-	-	(11)	-
Reserva de lucros a realizar	-	-	4.676	-	(4.676)	-
Retenção de lucros do exercício de 2014	-	-	-	(2.531)	2.531	-
Saldos em 31 de dezembro de 2014	11.076	2.226	363.781	3.526	-	380.609
Saldos em 01 de janeiro de 2015	11.076	2.226	363.781	3.526	-	380.609
Aumento de capital	26.723	-	-	-	26.723	26.723
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	(48.561)	(48.561)
Reserva de lucros a realizar	-	-	(46.464)	-	46.464	-
Absorção de prejuízo do exercício de 2015	-	-	-	(2.097)	2.097	-
Saldos em 31 de dezembro de 2015	37.799	2.226	317.317	1.429	-	358.771

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional: A Sociedade Companhia Metrô Norte ("Companhia"), com sede na Avenida Doutor Antonio Maria Laet, s/n São Paulo - SP tem por objeto a exploração comercial, por intermédio da locação das áreas, do empreendimento denominado Shopping Metrô TUCURUVI, inaugurado em 18 de abril de 2013, o Shopping Metrô TUCURUVI é totalmente integrado à estação de metrô TUCURUVI e ao terminal de ônibus local. Possui 234 lojas das principais redes nacionais entre elas Riachuelo, Renner, C&A, Casas Bahia, Marisa, Pregelândia, Magazine Luiza, Ikesaki e Centauro. Oferece opções de gastronomia, lazer, estacionamento com 2.188 vagas, seis modernas salas de cinema do Cinemark e serviços distribuídos em cinco pisos. A gastronomia contempla as mais variadas opções de sanduíches e lanches rápidos (snacks), sorvetes, grelhados, pizzas e risotos, além de choppéria e operações de comidas chinesa, italiana, regional e saudável.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras: 2.1. Base de elaboração: As demonstrações financeiras para os exercícios