Metrus conclui venda de suas participações nos Shoppings Metrô Boulevard Tatuapé e Metrô Itaquera.

Venda de ativos reforça decisão estratégica e gestão responsável dos recursos dos planos de benefícios. Estudos da transação indicaram retornos projetados superiores à Meta Atuarial do Plano I – BD e ao Índice de Referência do Plano II – CV.

São Paulo, 20 de outubro de 2026 – O Metrus concluiu, em 16 de outubro de 2026, a alienação com ágio de suas participações no Shopping Metrô Boulevard Tatuapé (15%) e no Shopping Metrô Itaquera (5%). A operação, realizada com a XP Asset Management, totalizou R$ 70.878.567,57 e prevê parte do pagamento em cotas do fundo imobiliário XP Malls (XPML11).

A conclusão ocorreu, após processo conduzido ao longo de aproximadamente seis meses, com etapas estruturadas de divulgação e prospecção de mercado, análise de propostas, avaliação econômico-financeira, diligências, negociação contratual e aprovação pelas instâncias competentes.

A análise considerou os valores dos ativos, as condições de pagamento, os retornos projetados, os riscos associados à manutenção das participações e a adequação da contraprestação. Como a proposta previa parte do pagamento em cotas, também foi avaliado o investimento nas cotas do fundo XP Malls (XPML11).

Os estudos da transação indicaram retornos projetados superiores à Meta Atuarial do Plano I – BD e ao Índice de Referência do Plano II – CV. Também foram considerados o prazo determinado dos direitos de uso de ambos os shoppings, seu valor terminal e os riscos econômicos, financeiros e de liquidez.

O processo incluiu a contratação de avaliações imobiliárias dos shoppings, auditoria dos ativos, análises jurídica e regulatória e preparação e revisão dos documentos da transação. A operação foi submetida ao Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), que a aprovou.

O valor da operação será pago da seguinte forma:

- R$ 3.543.928,38, à vista;
- R$ 37.153.230,25, em cotas do FII XP Malls;
- R$ 7.087.856,76, em até 12 meses;
- R$ 23.093.552,18, em até 24 meses.

As duas parcelas futuras serão pagas em moeda corrente nacional e corrigidas pela variação do CDI do período.

A parcela da operação recebida em cotas do XP Malls (XPML11) ampliará o potencial de geração de valor para o Metrus. O fundo possui portfólio de alta qualidade, elevada liquidez no mercado secundário e gestão reconhecida no segmento imobiliário, características que contribuem para maior flexibilidade na administração dos recursos e redução do risco específico de ativos individuais.

Além disso, apresentou distribuição de rendimentos equivalente a, aproximadamente, 10,4% no

último ano e suas cotas estão sendo negociadas abaixo do valor patrimonial (P/VP inferior a 1,0), indicando potencial de valorização adicional, em um cenário de redução das taxas de juros e reprecificação dos ativos imobiliários. Dessa forma, além do ágio obtido na alienação das participações nos shoppings, a operação permitirá a manutenção da exposição ao segmento imobiliário, por meio de um ativo listado na B3, diversificado e com potencial de geração de renda recorrente.

A decisão foi fundamentada na comparação entre a venda e a manutenção dos ativos em carteira, na análise dos retornos projetados e na avaliação dos riscos. O processo reuniu análises técnicas multidisciplinares, com a participação das áreas responsáveis, reforçando o compromisso do Metrus com decisões tecnicamente embasadas.

Além de encerrar o processo de avaliação e negociação conduzido de forma estruturada, a operação propiciará ao Metrus direcionar os recursos provenientes das alienações para alternativas consideradas mais adequadas aos objetivos dos planos de benefícios.

A decisão reflete o compromisso do Instituto com a sustentabilidade e rentabilidade dos Planos de Benefícios, a avaliação de riscos, a prudência, a transparência e o monitoramento contínuo dos investimentos, buscando preservar a capacidade de cumprir os compromissos previdenciários de longo prazo.

Fonte: Metrus, em 21.10.2026.