



## Infraestrutura de IA 2025: Onde a Nuvem Encontra o Concreto

### *O que a Corrida Armamentista de IA Significa para os REITs de Centros de Dados*

**Por: Peter Zabierek, CFA**

*Gerente de Portfólio e CEO, Sugi Capital Management*

Se 2023–24 foi sobre manchetes e hype de IA, então 2025 é sobre concreto, aço e eletricidade. O foco mudou—da performance dos modelos de linguagem para a infraestrutura física necessária para sustentá-los. Na primeira metade do ano, a infraestrutura—não a produção dos modelos—emergiu como o verdadeiro centro da estratégia de IA. OpenAI, Microsoft, Meta e outros estão agora comprometendo centenas de bilhões para construir a espinha dorsal física da economia de IA. Isso significa ativos reais: terra, energia, refrigeração e vastos centros de dados.

No centro desses esforços está o centro de dados—não mais apenas uma função de suporte, mas um ativo empresarial essencial. Essas instalações estão se tornando as fábricas digitais do século 21, impulsionando o treinamento e a implantação de modelos cada vez mais complexos.

Para os investidores de REIT, a mensagem é clara. O boom da IA não é mais especulativo—é uma transformação estrutural e intensiva em capital. E essa mudança demanda espaço, energia e infraestrutura. Rápido. Os vencedores serão aqueles que conseguirem entregar isso com escala, rapidez e resiliência.

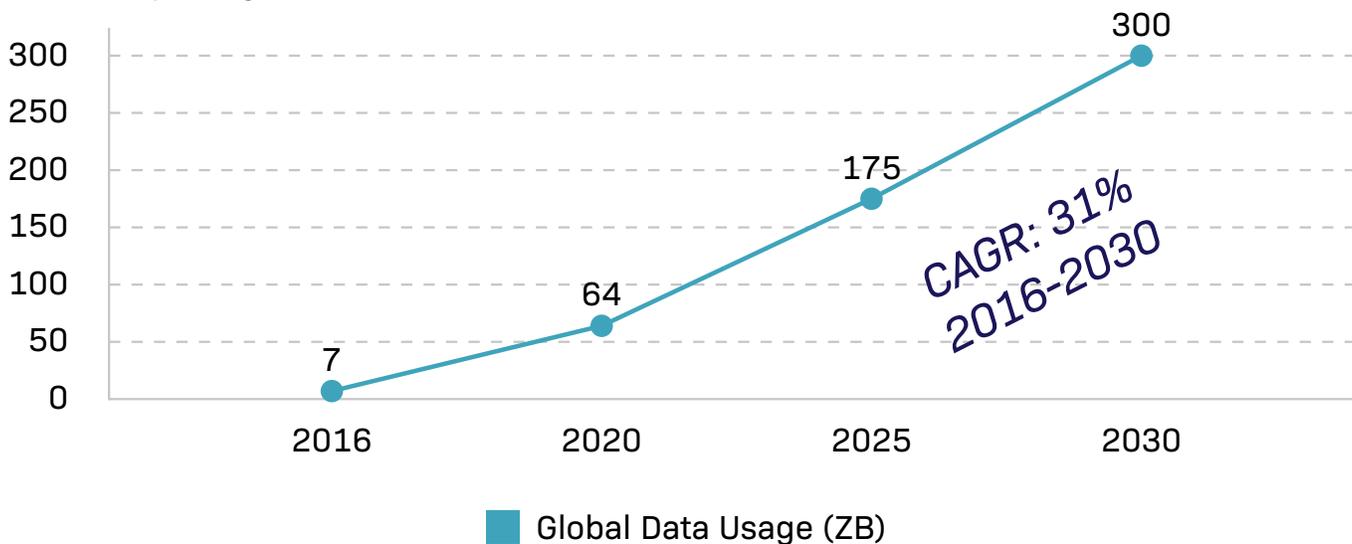
## A demanda é real e é massiva

A implementação da IA não é mais teórica—ela chegou e é gigantesca. Coletivamente, OpenAI, Microsoft e Meta comprometeram mais de \$645 bilhões em infraestrutura relacionada à IA. Projetos como a iniciativa Stargate de \$500 bilhões da OpenAI e a expansão global de data centers de \$80 bilhões da Microsoft não são apenas histórias de tecnologia; eles estão transformando o cenário global de energia, terras e logística. Esses não são investimentos incrementais—são geracionais, com implicações que abrangem utilidades, zoneamento, construção e mercados de capitais.

Ao mesmo tempo, uma nova geração de empresas de infraestrutura nativas de IA—como CoreWeave, Lambda Labs e Voltage Park—estão crescendo rapidamente e precisam de espaço físico agora. Essas empresas muitas vezes não têm tempo, capital ou capacidade para construir do zero, tornando-se candidatos ideais para alugar de operadores de data centers estabelecidos. Essa urgência está impulsionando uma onda de demanda em grande escala que está vindo mais rápido do que os pipelines de oferta dos REITs podem absorver—especialmente em regiões metropolitanas com restrições de energia. Nesse ambiente, proprietários com acesso pronto a energia, terras e licenças estão em uma posição poderosa. Para REITs incumbentes com a infraestrutura certa, é um vento favorável que só acontece uma vez na década.

### Uso de Dados & Previsão: 2016-2030 (fontes: IDC/Cisco/Huawei)

A Era Zettabyte chegou



## O Gargalo de Energia

Embora a demanda por IA esteja chamando atenção, a verdadeira restrição é a energia—especificamente, fornecer ambientes de alta densidade e baixa latência capazes de suportar clusters massivos de GPUs. Não se trata mais de quantos megawatts você pode construir, mas de como você pode entregá-los de forma inteligente e rápida. A conversa mudou de “escala” para “escala inteligente”, e líderes da indústria como Equinix e Digital Realty estão atualizando suas mensagens de acordo.

Com atrasos na permissão de utilidades se estendendo de meses a anos, a disponibilidade de energia está emergindo como o fator chave para o valor de locação e a velocidade dos negócios. Longos prazos estão elevando os aluguéis, prolongando os termos de locação e levando os inquilinos a se envolverem mais cedo e de forma mais estratégica. Na prática, os REITs que controlam tanto a terra quanto a capacidade de energia tornaram-se fornecedores essenciais de infraestrutura—guardiões da próxima onda de implantação de IA.

## Novos Jogadores, Novos Negócios

A base de locatários está evoluindo rapidamente. Enquanto a primeira onda de demanda por IA veio dos gigantes do setor — Amazon, Google, Microsoft — esta segunda onda está sendo impulsionada por um grupo mais amplo de empresas nativas de IA. A CoreWeave, por exemplo, passou de startup a disruptora do setor em menos de dois anos, e outras estão seguindo rapidamente. Essa diversificação é saudável para os REITs, abrindo novos canais de locação e reduzindo a dependência de qualquer classe única de locatários.

Enquanto isso, parcerias público-privadas estão ganhando força — mais notadamente o plano Stargate UAE da OpenAI, que pode servir de modelo para futuras estratégias de infraestrutura transfronteiriça. O capital privado também está voltando com força, com o renovado interesse da Blackstone em data centers sinalizando apoio institucional. E a atividade de fusões e aquisições está esquentando: a aquisição de US\$ 6,5 bilhões pela OpenAI do IO de Jony Ive e a compra de US\$ 1,7 bilhão pela CoreWeave da Weights & Biases mostram como ferramentas, design e infraestrutura estão convergindo em plataformas de IA verticalmente integradas.

## Riscos no Horizonte

Apesar do impulso, os investidores devem manter um olhar atento sobre os riscos emergentes. Um dos mais notáveis é a integração vertical. Os hiperescaladores e neoclouds bem capitalizados podem optar por possuir e operar mais de sua própria infraestrutura, especialmente à medida que a energia se torna um ativo estratégico. Mas o risco de execução, a complexidade de permissões e os requisitos de capital envolvidos ainda dão aos REITs uma posição competitiva forte — pelo menos no médio prazo.

A concentração de locatários é outra preocupação crescente. Embora as grandes empresas de IA sejam excelentes locatárias em termos de qualidade de crédito e crescimento, a superexposição pode se tornar uma responsabilidade se as condições de mercado mudarem ou as estratégias corporativas se alterarem. Os REITs precisarão permanecer disciplinados quanto à diversificação. E, finalmente, à medida que as cargas de trabalho de IA aumentam o uso de energia, o escrutínio ESG está se intensificando. O setor de data centers deve antecipar a narrativa e abordar proativamente a pegada ambiental da infraestrutura de próxima geração.

## Por que Desta Vez Pode Ser Diferente

Já vimos ciclos de hype tecnológico antes, mas a velocidade e a escala da construção de infraestrutura de IA em 2025 parecem materialmente diferentes. Isso não é um experimento de pesquisa — é uma corrida pelo território de trilhões de dólares. Com a IA emergindo como a nova tecnologia de propósito geral, as empresas não estão apenas testando casos de uso — estão comprometendo capital em escala industrial. Essa mudança está traçando uma linha clara entre os data centers que podem atender aos requisitos de IA e aqueles que não podem.

Por enquanto, os vencedores serão aqueles com terra, energia, agilidade operacional — e paciência suficiente para navegar na burocracia regulatória. Este ciclo ainda pode estar no início, mas o impulso está crescendo. O champagne ainda pode estar na geladeira, mas a rolha está solta.

## Sobre o Autor



Peter Zabierek, CFA

*Gerente de Portfólio  
e CEO*

O Sr. Zabierek tem 25 anos de experiência profissional em finanças e investimentos imobiliários. Antes de cofundar a Sugi, ele foi CEO da Presima, uma subsidiária do National Australia Bank e gestora de investimentos imobiliários globais, que cresceu de \$500m para \$2.1b sob sua liderança de 2013 a 2018. De 2003 a 2013, ele foi Diretor Geral e Co-Responsável por Títulos Imobiliários Globais na Center Square Investment Management, uma subsidiária da BNY Mellon Asset Management. Nesse cargo, ele lançou e atuou como Gerente de Portfólio Sênior para \$4.5b em títulos imobiliários globais e fez parte do comitê de gestão da empresa. Durante seus dez anos de atuação lá, os negócios cresceram de \$250m para \$7.0b. Ele também ocupou cargos de investimento imobiliário na Morgan Stanley e Salomon Smith Barney em Nova York. O Sr. Zabierek possui mestrados em administração de empresas e engenharia civil pela Universidade da Califórnia em Berkeley. Ele também é engenheiro profissional registrado e titular da CFA®. Atualmente, ele é presidente do Conselho Consultivo da Harlem Lacrosse – Filadélfia. Ele mora na Filadélfia com sua esposa e dois filhos.

## Sobre a Sugi

A Sugi é uma gestora de investimentos especializada, focada em oportunidades no mercado imobiliário global listado. Construimos portfólios de ativos imobiliários de alta qualidade para nossos clientes. Nosso foco é dedicado exclusivamente à identificação e investimento nos melhores ativos imobiliários no mercado de ações listado, com o objetivo de oferecer retornos absolutos atraentes com forte proteção contra perdas.

A Sugi é uma empresa 100% de propriedade dos funcionários.

### Para mais informações, entre em contato:

Sugi Capital Management  
8310 Crittenden Street  
Suite 1000  
Filadélfia, PA 19118  
[info@sugicapital.com](mailto:info@sugicapital.com)  
[www.sugicapital.com](http://www.sugicapital.com)

