



CONGRESSO NACIONAL DA
ABIPEM

25 a 27 DE JUNHO, FOZ DO IGUAÇU - PR

Sobre a SPX Capital

Uma trajetória de 15 anos e sólidos resultados



R\$ **58** bi

Sob Gestão

+ 7%

De Capital próprio
nos fundos

262

Profissionais



46

Sócios



Nossa Presença Global



Verticais de Negócios



Multimercados



Ações



Crédito Privado



Private Equity



Real Estate



A SPX Real Estate

Um pouco sobre a estrutura da SPX e do time

Sinergia entre conhecimento **macroeconômico** e experiência **imobiliária**



DNA e experiência
macroeconômica



Colaboração com as áreas
de crédito, bolsa e pesquisa
da SPX



Histórico no mercado
de **juros brasileiro**



Track record reconhecido
no **setor**



Ampla rede de
relacionamentos e
originação



Participação em **relevantes**
transações nos **principais**
segmentos imobiliários

Sócios que trabalham **juntos** há **mais de 12 anos** e **mais de R\$ 20 bilhões** investidos conjuntamente



Pedro Daltro
Head de Real Estate

Track Record

- | CEO da CCP (Cyrela Commercial Properties), atual **SYN Prop&Tech**
- | Fundador e **CFO** da **BR Properties**
- | Diretor do Corporate Banking do **Citigroup**
- | Gerente Financeiro da **Gafisa**
- | MBA pela **Vanderbilt University** (EUA)



Marcelo Carletti
Sócio de Real Estate

Track Record

- | Diretor de Investimentos da **Autonomy**
- | **Head** de Investimentos da **BR Properties**
- | Gerente de Expansão do **McDonald's**
- | Consultor Sênior da **CB Richard Ellis**
- | MBA em *Real Estate* pela **POLI-USP**



Cenário Macroeconômico Atual

Taxas de juros e o ciclo de investimentos



Juros ainda em patamares elevados

Gera escassez de capital no setor para aquisições e desinvestimentos:

- Menor competição na compra de projetos;
- Controla lançamentos de novos produtos.

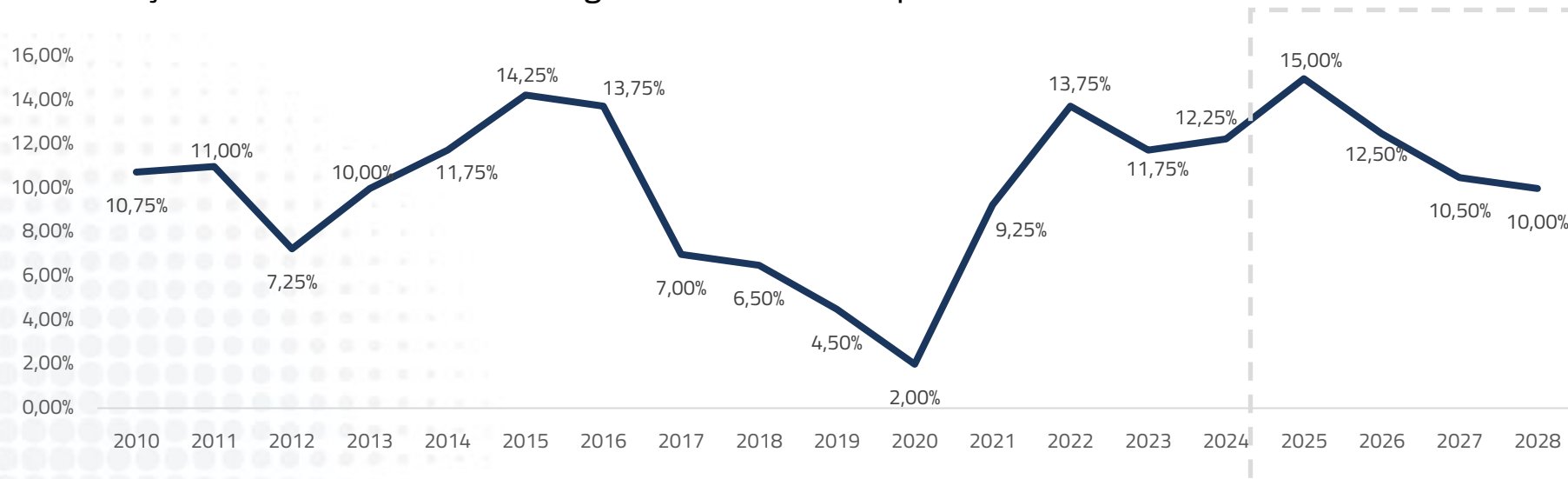


Ciclo de Juros

Início do Ciclo de queda em 2026, gerando aumento de capital circulando no setor para aquisições e desinvestimentos:

- Melhora a saúde financeira do setor imobiliário;
- Momento ideal para a venda dos projetos;

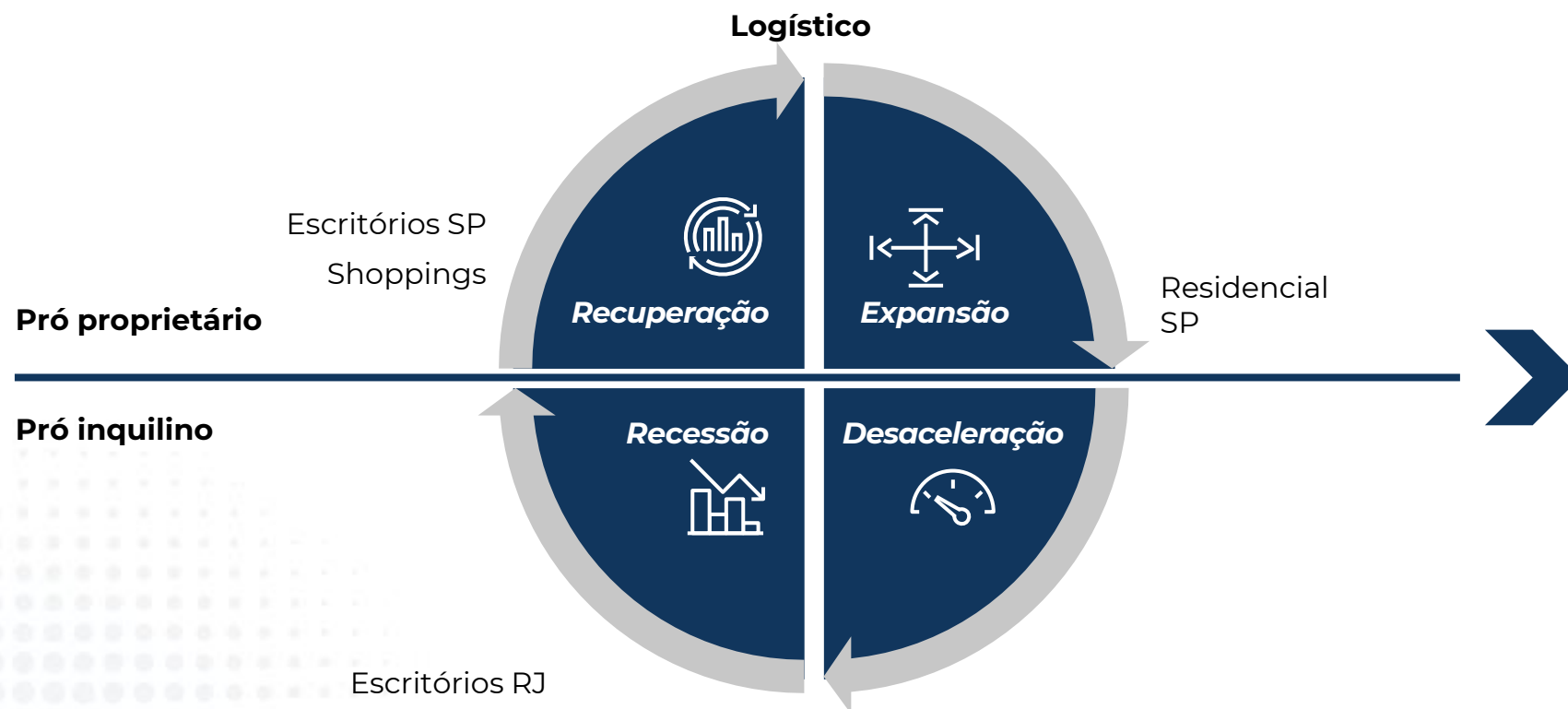
Evolução da taxa selic ao longo dos anos e expectativas futuras



Ciclo Imobiliário

Correlação entre juros e oportunidades no mercado imobiliário

Devido à alta **correlação** com os ciclos de juros no setor, o melhor momento para se investir é quando o juro está em patamares mais altos. Neste momento, a renda se torna menos atrativa mas aparecem as melhores **oportunidades de ganho de capital**;



Inversão de Ciclo:
Momento de entrada/saída

Juros em patamares elevados leva à maior **migração do capital** pra renda fixa, aumentando o volume de oportunidades interessantes no setor (menor competição na alocação dos recursos), devendo realizar **o ganho quando o capital volta para o setor (juros em declínio)**.

Panorama Mercado Logístico SP

Momento atual oportuno para o mercado de galpões logísticos



Baixo Novo Estoque

- Poucos lançamentos;
- Altas absorções desde 2019¹;
- Vacância em queda há 8 anos;



Valor de Locação em Alta

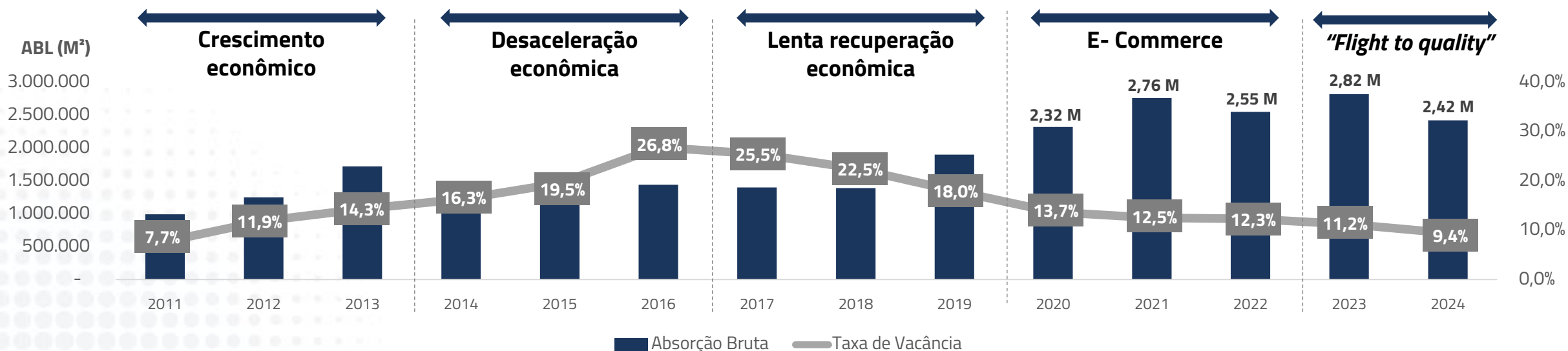
- Os preços de aluguel subiram acima da inflação;
- Região de São Paulo (classe A+), com pressão nos preços (baixa vacância)



Custos de Construção Estáveis

- Sinais de estabilidade nos custos de construção;
- Redução no risco desta variável durante as obras;

Absorção Bruta e Vacância – São Paulo



Obrigado

Esta apresentação foi preparada pela SPX Real Estate Gestão de Recursos Ltda. ("SPX Real Estate"), empresa do grupo SPX, e tem caráter meramente informativo, não se constituindo em oferta de venda de cotas dos fundos geridos e não considerando objetivos de investimento ou necessidades individuais e particulares. O grupo SPX não comercializa e nem distribui cotas de fundos ou qualquer outro ativo financeiro. Recomendamos uma consulta a assessores de investimento e profissionais especializados para uma análise específica, personalizada antes de sua decisão sobre investimentos. Informações financeiras e rentabilidade são sujeitas à risco e à eventos que podem ou não ocorrer no futuro. Tais projeções são baseadas em premissas atuais, expectativas, estimativas e projeções da SPX Real Estate. Aos investidores é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, da lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído a terceiros sem a expressa concordância do grupo SPX.



Timeline | Fluxo de Desenvolvimento

Fluxo completo da prospecção à venda do ativo logístico

Tese

- Desenv. Galpões Logísticos;
- Raio 30km de São Paulo.

Prospecção de terrenos

- Visitas e Análise do Terreno e Acesso;
- Análise Econômico-Financeira;
- Pré-Projeto.

Diligência

- Após Comitê;
- Diligência Técnica;
- Diligência Ambiental;
- Diligência Jurídica;
- Estruturação.

Assinatura de contratos

- Escritura do Imóvel;
- Acordo de Investimento;
- Compra de Empresa (SPE).

Desenv. de projetos definitivos

- Projetos Executivos;
- Contratação de Arquitetos;
- Trâmites Municipais e Estaduais.

Aprovações e Licenciamento

- Consultores para aprovações;
- Trâmites Municipais e Estaduais.

Construção

- BID para contratação de construtora;
- BID para Gerenciadora;
- Início de Obras.

Operação e Venda do Ativo

- Instituição do Condomínio;
- BID Contratação de administradora;
- BID para de Empresa para Locação;
- Venda do ativo.



Projeto



Terraplenagem / obra



Projeto 3D



Operação