



ENFOQUE DE INVERSIÓN

Actualización trimestral de la cartera de Bricksave – T3 2026

RESUMEN EJECUTIVO | ACTUALIZACIÓN DE CARTERA
CÓMO INVIERTE CADA GENERACIÓN CON BRICKSAVE

Resumen ejecutivo: Nueva York marcó el tercer trimestre de 2026: en octubre se completó el financiamiento de 110 West 26th Street, un reposicionamiento de lofts de US\$13,5 millones en Chelsea, Manhattan, junto a un family office institucional.

La ronda de 110 West 26th Street reunió a tres partes con un interés común. Un destacado family office institucional ancló el capital con US\$2 millones. Los aproximadamente US\$2,5 millones restantes los aportaron inversores de Bricksave y la propia Bricksave, que comprometió US\$450.000, el 10% del capital, junto a sus clientes.

El activo es un edificio de uso mixto de siete plantas con ascensor y 30.321 pies cuadrados brutos, entre la Sexta y la Séptima Avenida, donde Chelsea se une con Flatiron. Tiene 12 amplios lofts de unos 1.450 pies cuadrados en promedio y dos locales comerciales en planta baja. Su base de entrada, US\$358 por pie cuadrado bruto, contrasta con un costo estimado de US\$1.000 a US\$1.200 por pie cuadrado para construir un producto residencial nuevo comparable.

La oportunidad surgió de un vendedor motivado, sujeto a un acuerdo de tolerancia con su prestamista. Es justo lo que el sourcing de Bricksave busca: un edificio sólido y bien ubicado, con un precio fijado por las circunstancias del vendedor y no por su potencial. Los apartamentos de renta libre se alquilan hoy a unos US\$50 por pie cuadrado al año; los lofts renovados en Chelsea alcanzan un estimado de US\$80 a US\$100. Cerrar esa brecha con una renovación ligera por fases es el eje del plan.

Próximos pasos

El plan tiene tres etapas. En los meses 0 a 3, el equipo presenta una solicitud Alt 2 para iniciar las obras interiores, mientras el proceso Alt 1 avanza ante el Loft Board. Los meses 3 a 13 cubren la renovación, unidad por unidad, de los 10 apartamentos de renta libre, sumando segundos dormitorios, baños y espacios de home office, y conservando las vigas y los pisos de madera originales. El resto del período estabiliza la ocupación y prepara el edificio para su venta o refinanciamiento. Se proyecta que el ingreso operativo neto pase de US\$599.000 en 2027 a US\$956.000 en 2029.

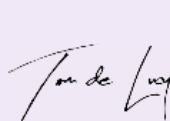
El escenario base apunta a una TIR neta del 21,3% para los inversores y un múltiplo de capital de 1,8x en 36 meses, con un retorno preferente del 11%. Son proyecciones, no garantías. No asignan valor a 23.056 pies cuadrados de derechos de aire sin utilizar ni a las dos unidades Interim Multiple Dwelling sujetas a la NYC Loft Law, ambas un potencial adicional.

Por qué Chelsea

El mercado de alquiler de Manhattan sigue ajustado. El informe de Douglas Elliman de enero de 2026 situó la vacancia en el 2,44%, con un inventario de anuncios un 9,3% menor que un año antes y alquileres promedio solicitados de US\$96,35 por pie cuadrado. Detrás de esas cifras hay un desequilibrio estructural: entre 2010 y 2023, la ciudad de Nueva York sumó aproximadamente 900.000 empleos, pero solo 300.000 viviendas nuevas, según la Contraloría de la Ciudad de Nueva York.

110 West 26th Street está a pocos pasos de diez líneas de metro y del servicio PATH, y cerca de Madison Square Park, el High Line y Chelsea Market. Los apartamentos tipo loft de gran formato escasean en Manhattan. El edificio tiene una ocupación cercana al 92%, por lo que sigue generando ingresos mientras avanzan las obras. Esperamos informarles sobre los avances en los próximos trimestres.

Tom de Lucy
Bricksave CEO



ACTUALIZACIÓN DE LA CARTERA DE EE.UU.



CHICAGO

169

Propiedades bajo gestión

\$1.561

Renta promedio mensual

37

Propiedades vendidas

73%

Tasa de ocupación

\$127.169

Inversión promedio por propiedad

8,14%

Retorno anual promedio



DETROIT

27

Propiedades bajo gestión

\$903

Renta promedio mensual

60

Propiedades vendidas

74%

Tasa de ocupación

\$77.846

Inversión promedio por propiedad

8,11%

Retorno anual promedio



CLEVELAND

7

Propiedades bajo gestión

\$1.834

Renta promedio mensual

7

Unidades bajo gestión

86,7%

Tasa de ocupación

\$230.193

Inversión promedio por propiedad

5,12%

Retorno anual promedio



NUEVA YORK

1

Propiedades bajo gestión

\$20.680

Renta promedio mensual

6

Unidades bajo gestión

100%

Tasa de ocupación

\$3.650.000

Inversión promedio por propiedad

4,06%

Retorno anual promedio

Inversiones inmobiliarias y propiedades de crowdfunding con rendimiento anual medio estimado hasta el 10,42%

[Ver todas las oportunidades](#)

ACTUALIZACIÓN DE LA CARTERA DE EE.UU.



FILADELFIA

4

Propiedades bajo gestión

\$1.585

Renta promedio mensual

4

Unidades bajo gestión

100%

Tasa de ocupación

\$200.025

Inversión promedio por propiedad

6,43%

Retorno anual promedio



SAN ANTONIO

2

Propiedades bajo gestión

\$1.945

Renta promedio mensual

2

Unidades bajo gestión

100%

Tasa de ocupación

\$272.200

Inversión promedio por propiedad

4,40%

Retorno anual promedio

ARTÍCULO DESTACADO

Cómo invierte cada generación con Bricksave

Los inversores de Bricksave han destinado US\$ 67 millones al sector inmobiliario. La Generación X representa el 41,7% de los inversores, pero aporta el 51,1% del capital, con una inversión mediana de US\$ 14.985. Los millennials son casi tantos (41,2%), aunque suman solo el 19,9% del capital. Los baby boomers invierten más por persona: una mediana de US\$ 25.009. Nuestros datos de septiembre de 2026 muestran cómo invierte cada generación y desde dónde.

[Leer el artículo completo](#)

Alice Dunn
Jefa de Gestión de Activos



Inversión inmobiliario simplificada