



ENFOQUE DO INVESTIDOR

Atualização trimestral do portfólio da Bricksave – T3 2026

RESUMO EXECUTIVO | ATUALIZAÇÕES DO PORTFÓLIO
COMO CADA GERAÇÃO INVESTE COM A BRICKSAVE

Resumo executivo: O terceiro trimestre de 2026 foi marcado por Nova York: em outubro, foi concluída a captação do 110 West 26th Street, um reposicionamento de lofts de US\$13,5 milhões em Chelsea, Manhattan, ao lado de um family office institucional.

A captação do 110 West 26th Street reuniu três partes com um interesse comum. Um importante family office institucional ancorou o capital com US\$2 milhões. Os cerca de US\$2,5 milhões restantes vieram de investidores da Bricksave e da própria Bricksave, que comprometeu US\$450.000, 10% do capital, ao lado de seus clientes.

O ativo é um edifício de uso misto de sete andares com elevador e 30.321 pés quadrados brutos, entre a Sexta e a Sétima Avenidas, onde Chelsea encontra Flatiron. São 12 amplos lofts, com cerca de 1.450 pés quadrados em média, e duas lojas no térreo. A base de entrada, US\$358 por pé quadrado bruto, contrasta com um custo estimado de US\$1.000 a US\$1.200 por pé quadrado para construir um produto residencial novo comparável.

A oportunidade veio de um vendedor motivado, sujeito a um acordo de tolerância com seu credor. É justamente o que o sourcing da Bricksave busca: um edifício sólido e bem localizado, com preço definido pelas circunstâncias do vendedor e não pelo seu potencial. Os apartamentos de aluguel livre rendem hoje cerca de US\$50 por pé quadrado ao ano; lofts reformados em Chelsea alcançam uma estimativa de US\$80 a US\$100. Fechar essa diferença com uma reforma leve e faseada é o centro do plano.

Próximos passos

O plano tem três etapas. Nos meses 0 a 3, a equipe protocola um pedido Alt 2 para iniciar as obras internas, enquanto o processo Alt 1 avança junto ao Loft Board. Os meses 3 a 13 cobrem a reforma, unidade por unidade, dos 10 apartamentos de aluguel livre, acrescentando segundos quartos, banheiros e espaços de home office, e preservando as vigas e os pisos de madeira originais. O restante do prazo estabiliza a ocupação e prepara o edifício para venda ou refinanciamento. A receita operacional líquida deve passar de US\$599.000 em 2027 para US\$956.000 em 2029.

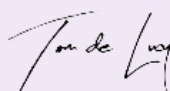
O cenário-base projeta uma TIR líquida de 21,3% para os investidores e um múltiplo de capital de 1,8x em 36 meses, com retorno preferencial de 11%. São projeções, não garantias. Não atribuem valor a 23.056 pés quadrados de direitos aéreos não utilizados nem às duas unidades Interim Multiple Dwelling sujeitas à NYC Loft Law, ambos um potencial adicional.

Por que Chelsea

O mercado de locação de Manhattan segue apertado. O relatório da Douglas Elliman de janeiro de 2026 apontou vacância de 2,44%, com estoque de anúncios 9,3% menor que um ano antes e aluguel médio pedido de US\$96,35 por pé quadrado. Por trás desses números há um desequilíbrio estrutural: entre 2010 e 2023, a cidade de Nova York criou aproximadamente 900.000 empregos, mas apenas 300.000 novas moradias, segundo a Controladoria da Cidade de Nova York.

O 110 West 26th Street fica a poucos passos de dez linhas de metrô e do serviço PATH, perto do Madison Square Park, do High Line e do Chelsea Market. Apartamentos no estilo loft de grande formato são escassos em Manhattan. O edifício tem ocupação de cerca de 92%, o que mantém a geração de receita durante as obras. Esperamos compartilhar o andamento nos próximos trimestres.

Tom de Lucy
Bricksave CEO



ATUALIZAÇÃO DO PORTFÓLIO DOS EUA



CHICAGO

169

Imóveis sob
gestão

\$1.561

Aluguel médio
mensual

37

Imóveis vendidos

73%

Taxa de ocupação

\$127.169

Valor médio do
imóvel

8,14%

Retorno médio anual



DETROIT

27

Imóveis sob
gestão

\$903

Aluguel médio
mensual

60

Imóveis vendidos

74%

Taxa de ocupação

\$77.846

Valor médio do
imóvel

8,11%

Retorno médio anual



CLEVELAND

7

Imóveis sob
gestão

\$1.834

Aluguel médio
mensual

7

Unidades sob
gestão

86,7%

Taxa de ocupação

\$230.193

Valor médio do
imóvel

5,12%

Retorno médio anual



NOVA YORK

1

Imóveis sob
gestão

\$20.680

Aluguel médio
mensual

6

Unidades sob
gestão

100%

Taxa de ocupação

\$3.650.000

Valor médio do
imóvel

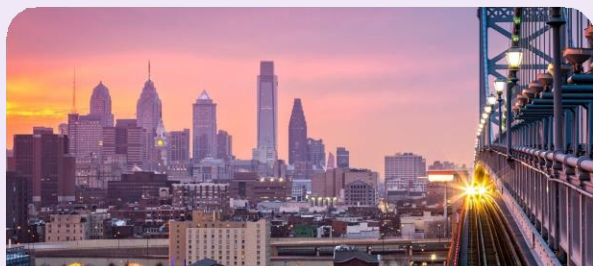
4,06%

Retorno médio anual

Investimentos imobiliários e propriedades de crowdfunding
com rentabilidade líquida do aluguel estimada de até 10,42%

[Ver todas as oportunidades](#)

ATUALIZAÇÃO DO PORTFÓLIO DOS EUA



FILADÉLFIA

4

Imóveis sob
gestão

\$1.585

Aluguel médio
mensual

4

Unidades sob
gestão

100%

Taxa de ocupação

\$200.025

Valor médio do
imóvel

6,43%

Retorno médio anual



SAN ANTONIO

2

Imóveis sob
gestão

\$1.945

Aluguel médio
mensual

2

Unidades sob
gestão

100%

Taxa de ocupação

\$272.200

Valor médio do
imóvel

4,40%

Retorno médio anual

ARTIGO DESTACADO

Como cada geração investe com a Bricksave

Os investidores da Bricksave já aplicaram US\$ 67 milhões em imóveis. A Geração X representa 41,7% dos investidores, mas responde por 51,1% do capital, com investimento mediano de US\$ 14.985. Os millennials são quase tantos (41,2%), mas somam apenas 19,9% do capital. Os baby boomers investem mais por pessoa: mediana de US\$ 25.009. Nossos dados de setembro de 2026 mostram como cada geração investe e de onde.

[Leia o artigo completo](#)

Alice Dunn
Chefe de Gestão de Ativos



Investimento imobiliário descomplicado