



# ENFOQUE DO INVESTIDOR

Atualização trimestral do portfólio da Bricksave - Q1 2024



NÚMEROS CHAVE | ATUALIZAÇÕES DO PORTFÓLIO |

A DINÂMICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL NOS ESTADOS UNIDOS ESTÁ MUDANDO

É com entusiasmo que compartilhamos que, no final março de 2024, nosso portfólio inclui 285 propriedades e 330 unidades.\* Aqui fica uma breve atualização sobre o progresso do portfólio da Bricksave e as mudanças recentes no primeiro trimestre do novo ano.

## Aquisições e investimentos

Em janeiro, garantimos financiamento para um novo imóvel, composto por uma unidade, com um investimento total de USD 126.000. Espera-se que esta propriedade gere um retorno anual de aluguel de 7,2%. O imóvel, 9700 South Yates Boulevard, uniu 47 investidores diferentes, estabelecendo um novo recorde para a Bricksave.

Em fevereiro, nossos esforços de financiamento resultaram na aquisição de quatro novos imóveis, cada uma constituída por uma unidade, com um investimento total de USD 534.700. O valor médio dos imóveis ficou em USD 133.675, com um rendimento anual de aluguel previsto de 7,46%.

Em março, alocamos estrategicamente USD 733.100 para três imóveis e três unidades, com cada um valendo em média USD 137.700 e visando um rendimento anual de aluguel médio de 7,62%.

Nesse trimestre, vimos um aumento de 2,73% na participação de novos investidores, e expandimos nosso portfólio de imóveis sob gestão em 18 imóveis. Atualmente, a distribuição do nosso portfólio é 67% imóveis unifamiliares, 14% imóveis Multifamiliares, 15% vivendas geminadas e 4% outras classes de ativos.

## Retornos aos investidores

Nosso portfólio continuou a apresentar um bom desempenho, com retornos de USD 128.821 em janeiro, USD 145.011 em fevereiro e USD 119.170 em março. O rendimento líquido médio de aluguel permaneceu estável, em 8,73%.



## Invista em Nova York com a Bricksave

No início deste ano, a Bricksave lançou uma nova oportunidade de investimento na Cidade de Nova York, um dos mercados imobiliários mais vibrantes do mundo. Essa estreia oferece aos investidores acesso a uma cidade conhecida por sua diversidade cultural, vitalidade econômica e constante inovação. Nossa expansão para Nova York faz parte de nosso compromisso contínuo de fornecer opções de investimento diversas e gratificantes, permitindo que os investidores aproveitem o crescimento de cidades icônicas globalmente e diversifiquem seus portfólios de investimento imobiliário.

*Ruben Pueyo*

**Ruben Pueyo, CFA,**  
Head da Área Imobiliária  
[ruben@bricksave.com](mailto:ruben@bricksave.com)



\* Incluindo Europa e América Latina

# ATUALIZAÇÃO DO PORTFÓLIO DOS EUA



## DETROIT

**89**

Total de imóveis financiados

**89**

Total de unidades financiadas

**USD 77.846**

Valor médio de um imóvel

**USD 903**

Aluguéis médios mensais

**88%**

Taxa de ocupação

**7,17%**

Retornos médios nos últimos 3 meses



## CHICAGO

**180**

Total de imóveis financiados

**226**

Total de unidades financiadas

**USD 122.865**

Valor médio de um imóvel

**USD 1.527**

Aluguéis médios mensais

**84%**

Taxa de ocupação

**7,77%**

Retornos médios nos últimos 3 meses



## MIAMI

**6**

Total de imóveis financiados

**6**

Total de unidades financiadas

**USD 407.105**

Valor médio de um imóvel

**USD 2.257**

Aluguéis médios mensais

**100%**

Taxa de ocupação

**3,12%**

Retornos médios nos últimos 3 meses



## FILADÉLFIA

**4**

Total de imóveis financiados

**4**

Total de unidades financiadas

**USD 200.025**

Valor médio de um imóvel

**USD 1.585**

Aluguéis médios mensais

**100%**

Taxa de ocupação

**6,53%**

Retornos médios nos últimos 3 meses

Investimentos imobiliários e propriedades de crowdfunding com rentabilidade líquida do aluguel estimada de até 8,51%

[Veja os imóveis disponíveis](#)

# A dinâmica do mercado imobiliário residencial nos Estados Unidos está mudando



Por Manuel Cornejo



O mercado de imóveis residenciais dos EUA sempre foi um dos mais confiáveis do mundo, mas também sentiu recentemente a turbulência negativa de uma pandemia global e de uma reviravolta econômica. **Os indicadores agora apresentam um caso renovado e convincente para investimento.** Veja por que acreditamos que o cenário atual não é apenas promissor, mas está preparado para aqueles que buscam investimentos imobiliários estáveis e lucrativos por meio de nossas oportunidades cuidadosamente selecionadas.

## 1. O clima ideal para investimentos

As condições macroeconômicas dos EUA estão fortemente voltadas para o crescimento. As taxas de inflação caíram pela metade no último ano, estão próximas das metas estabelecidas, e a Federal Reserve (Fed, o sistema de bancos central dos EUA) mudou provisoriamente de “se” para “quando” em relação às reduções nas taxas de juros. Essa estabilidade, aliada a um mercado de ações em expansão, sinaliza a confiança dos investidores e um terreno fértil para a expansão econômica.

O mercado imobiliário residencial, um dos principais beneficiários dessas tendências, está mais uma vez pronto para investimentos. Historicamente, as taxas de juros têm sido o maior impulsionador das flutuações do mercado imobiliário. Agora que as taxas parecem ter ultrapassado o seu pico e discussões sobre cortes positivos estão em andamento, o mercado está em um ponto de inflexão. As propriedades atualmente em baixa devido às altas taxas estão prestes a se recuperar, motivo importante pelo qual agora é o momento oportuno para investir.

## 2. Investindo no mercado atual

A Bricksave procura oportunidades para capitalizar essa fase única do mercado. A mentalidade geral em investimentos está mudando da postura

defensiva de tempos recentes para uma mais ofensiva, e estamos posicionados para tirar o máximo proveito dessa transição. Nossos imóveis, selecionados por seus rendimentos de aluguel competitivos e potencial de valorização, são ideais para investidores prontos para aproveitar um mercado que está prestes a entrar em ascensão.

O cenário imobiliário residencial dos EUA é atualmente caracterizado por um excesso de oferta de novos ativos devido a um boom de construção pós-pandemia. Isso, combinado com as condições macroeconômicas já mencionadas, já provou ter um efeito negativo, apesar de pouco relevante e nos mercados de vendas e de aluguel. Contudo, essa é apenas uma flutuação temporária e, em 2025/2026, prevemos uma escassez de oferta, principalmente de residências multifamiliares. Isso levará, provavelmente, a um aumento acentuado nos preços. Para nossos clientes, isso significa que existe agora uma janela apertada para investir em imóveis de alto potencial com um desconto relativo, antes da inevitável correção do mercado.

## 3. Insights sobre o desempenho e projeções futuras

Recentemente, nossos investimentos enfrentaram ventos contrários, principalmente devido a problemas de ocupação e/ou aluguel decorrentes da



pandemia, incluindo a moratória dos EUA sobre pagamentos de aluguel e atrasos no processamento de alguns pagamentos da Seção 8. Esse imprevisto, embora tenha afetado os rendimentos a curto prazo, deixou condições para uma recuperação robusta. Além disso, um declive nos preços de venda é outro fator que reflete uma recalibração mais ampla do mercado.

Esses são apenas contratempos temporários no panorama dos ciclos de investimento imobiliário. Com o fim da moratória e a retomada do ritmo do mercado, nossa estratégia de investimento continua sólida, e nomeamos novos parceiros locais para nos ajudar a seguir essa estratégia com mais determinação. As estrelas estão se alinhando para apoiar uma forte fase de recuperação e crescimento, e por isso seguimos confiantes em nossa oferta atual e no seu potencial de retornos substanciais.

## Por que investir conosco?

Nossa experiência está em identificar e navegar pelos ciclos do mercado, garantindo que estejamos à frente da curva para nos ajustarmos às mudanças econômicas. Resistimos à tempestade e agora estamos estrategicamente posicionados para aproveitar a onda de recuperação do mercado.

Nossas oportunidades atuais não se referem apenas a investir em imóveis; elas se referem a investir sabiamente em um mercado preparado para o crescimento, com o apoio de uma equipe que conhece os detalhes desse momento único.

## Conclusão: uma janela de oportunidade

Em suma, o mercado imobiliário residencial dos EUA está em um ponto de inflexão, apresentando uma rara janela de oportunidade para investidores experientes. Com a inflação sob controle, as taxas de juros em vias de cair e uma forte projeção de

crescimento, o mercado está à beira de uma recuperação. Os imóveis estão com preços atrativos, especialmente em relação a outras classes de investimento, e as tendências demográficas apontam para um futuro aumento na demanda.

Nossas oportunidades de investimento atuais foram criadas para capitalizar esse momento, oferecendo a chance de investir em um mercado com forte potencial de recuperação. Embora o desempenho recente tenha sido afetado pelo efeito cascata da pandemia e pelos ajustes do mercado, o futuro é promissor. O momento para agir é agora, antes que a janela se feche e todo o potencial do mercado seja aproveitado por outros.

Investir conosco significa criar uma parceria com uma equipe que soube navegar o tumulto dos últimos anos e chega do outro lado com uma estratégia adaptada para a próxima fase de crescimento. Este é o seu convite para se juntar a nós e aproveitar as oportunidades atuais no setor imobiliário residencial dos EUA, com a promessa de transformar os desafios de hoje nos sucessos de amanhã.



*Manuel Cornejo*

**Manuel Cornejo,**  
Executivo de Contas  
[manuel@bricksave.com](mailto:manuel@bricksave.com)



The background of the advertisement features a row of modern townhouses. The houses have dark grey or black horizontal siding, large windows with white frames, and light-colored trim around the doors and windows. Some have small porches or balconies. The houses are set back from a paved street, with greenery like shrubs and small trees in front.

# Investimento imobiliário descomplicado



[www.bricksave.com](http://www.bricksave.com)