



ENFOQUE DE INVERSIÓN

Actualización trimestral de la cartera de Bricksave - T1 2026

RESUMEN EJECUTIVO | ACTUALIZACIÓN DE CARTERA
POR QUÉ EL MEDIO OESTE ES EL GANADOR SILENCIOSO

Resumen ejecutivo: El primer trimestre de 2026 concluyó en un contexto de agitación sin precedentes en los mercados debido a la crisis de Irán. En medio de una incertidumbre creciente, los activos inmobiliarios siguen ofreciendo rendimientos fiables.

El primer trimestre de 2026 ofreció una demostración concreta de una estrategia que Bricksave ha ido perfeccionando en su portafolio: el reposicionamiento deliberado de propiedades en alquiler a través de renovaciones que agregan valor. En lugar de gestionar los activos únicamente en función del rendimiento, Bricksave identificó propiedades en las que una inversión de capital específica podría desbloquear un precio de venta significativamente más alto al atraer a compradores propietarios — un segmento distinto y más sensible al precio que el mercado de alquiler.

El principio es simple. Una propiedad en buen estado pero sin particularidades especiales puede atraer a un inquilino; esa misma propiedad, renovada al estándar que un propietario espera, alcanza un precio de venta materialmente más alto. La diferencia entre esos dos resultados — neta de los costos de renovación — es donde se crea valor para el inversor. En el primer trimestre, esa diferencia resultó significativa.

La propiedad en South May Street en Chicago es apenas un ejemplo de este enfoque. Ante un activo con bajo rendimiento, Bricksave modeló tres escenarios de salida y se comprometió con una renovación completa de valor agregado con un costo de US\$40.000. El resultado fue una venta a US\$420.000 — frente a un proyectado de US\$300.000 si la propiedad hubiera sido vendida sin intervención. Neta de todos los costos, la inversión entregó un retorno anualizado del 8,1% en un período de tenencia de 42 meses, siendo la renovación la variable decisiva en el resultado.

Actividad en el Portafolio de Detroit

Detroit ha sido uno de los mercados más exigentes del portafolio de Bricksave en los últimos 18 meses, y el primer trimestre de 2026 marcó un avance significativo. Se vendieron cuatro propiedades adicionales durante el trimestre, complementando las desinversiones completadas a lo largo de 2025 y llevando la proporción total del portafolio de Detroit que ha sido liquidado a una mayoría sustancial. Cada transacción reflejó decisiones de precios disciplinadas — la postura de Bricksave ha sido salir en condiciones

comercialmente sólidas en lugar de hacerlo de forma artificialmente acelerada, y los resultados del primer trimestre son coherentes con ese enfoque.

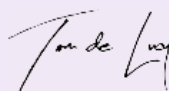
El pipeline para el segundo trimestre es igualmente alentador. Cuatro propiedades adicionales están avanzando activamente hacia su venta. Si bien Detroit sigue siendo un mercado en transición, la combinación de mejores condiciones macroeconómicas, costos de financiamiento a la baja y apetito activo por parte de compradores sitúa a Bricksave en una posición favorable para seguir reduciendo su exposición de manera estratégica y en condiciones que protejan los retornos de los inversores.

Venta en Filadelfia

Hacia finales del primer trimestre, el equipo comenzó los preparativos para la venta de la primera propiedad en nuestro portafolio de Filadelfia. Como podrán ver en las páginas siguientes, la ubicación ha funcionado bien desde una perspectiva de inversión, con tasas de ocupación del 100% y retornos constantes exactamente según lo proyectado.

Si bien la propiedad aún no está en el mercado, las condiciones del mercado en Filadelfia han sido favorables y la valorización de la propiedad es un hecho. A través de nuestra plataforma de sourcing propietaria, el equipo de Real Estate evalúa constantemente propiedades en los 100 mercados más grandes de Estados Unidos, y esperamos poder compartir novedades y potenciales oportunidades en Filadelfia próximamente.

Tom de Lucy
Bricksave CEO



ACTUALIZACIÓN DE LA CARTERA DE EE.UU.



CHICAGO

174

Propiedades bajo gestión

\$1.576

Renta promedio mensual

35

Propiedades vendidas

78%

Tasa de ocupación

\$128.415

Inversión promedio por propiedad

8,50%

Retorno promedio en los últimos 3 meses



DETROIT

41

Propiedades bajo gestión

\$903

Renta promedio mensual

49

Propiedades vendidas

81%

Tasa de ocupación

\$77.846

Inversión promedio por propiedad

7,32%

Retorno promedio en los últimos 3 meses



CLEVELAND

6

Propiedades bajo gestión

\$1.873

Renta promedio mensual

6

Unidades bajo gestión

65%

Tasa de ocupación

\$203.683

Inversión promedio por propiedad

5,22%

Retorno promedio en los últimos 3 meses



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

4,88%

Retorno promedio en los últimos 3 meses

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

[Vea la última oportunidad](#)

ACTUALIZACIÓN DE LA CARTERA DE EE.UU.



FILADÉLFIA

4

Propiedades bajo gestión

\$1.585

Renta promedio mensual

4

Unidades bajo gestión

100%

Tasa de ocupación

\$200.025

Inversión promedio por propiedad

7,00%

Retorno promedio en los últimos 3 meses



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

4,83%

Retorno promedio en los últimos 3 meses

ARTÍCULO DESTACADO

Cleveland es la apuesta secreta del Medio Oeste para los inversionistas inmobiliarios

Cleveland combina una apreciación sostenible de los precios con una fuerte demanda de alquiler y condiciones operativas estables. Los fundamentos del mercado inmobiliario de la ciudad se han fortalecido aún más en 2025, lo que la convierte en uno de los mercados más atractivos del Medio Oeste para los inversionistas que buscan tanto rendimiento como crecimiento a largo plazo. En los últimos 12 meses, Cleveland ha registrado la mayor apreciación del valor de las viviendas en los EE. UU. y el cuarto crecimiento más rápido en alquileres a nivel nacional.

[Leer el artículo completo](#)

Ruben Pueyo

Jefe del departamento inmobiliario



LA VENTANA CAMBIARIA

Lo que significa para los inversores latinoamericanos

Cuando los tipos de cambio son favorables, los inversores latinoamericanos tienen una oportunidad real de desplegar capital en el mercado inmobiliario residencial de Estados Unidos. Para los inversores en crowdfunding enfocados en ingresos por alquiler, el momento de actuar es ahora.

TIPOS DE CAMBIO | Abril 2026

ABRIL '25	ABRIL '26
COP / USD	
3.580	~4.900
ARS / USD	
1.360	~1.100
UYU / USD	
39,8	~41,5

Ambas condiciones están presentes:

Las monedas locales están fuertes frente al dólar, y los rendimientos de alquiler en EE. UU. siguen muy por encima de lo que la mayoría de los mercados latinoamericanos pueden ofrecer.

Por qué importa el tipo de cambio

- Una moneda local más fuerte significa más dólares desplegados por el mismo desembolso — un menor costo de entrada.
- Los retornos están en dólares. Si la moneda local se debilita al momento de la salida, la repatriación amplifica la ganancia.

Colombia (COP)

- El COP se ha apreciado ~27% frente al USD en términos interanuales. Una inversión de US\$10.000 hoy cuesta ~35,8 millones de pesos, frente a ~49 millones de pesos hace 12 meses.
- Se espera que la flexibilización del banco central debilite el peso — actuar ahora permite fijar la fortaleza actual.

Argentina (ARS)

- El tipo de cambio oficial se ha apreciado de ~1.100 a ~1.360 ARS/USD — un dato relevante en una moneda históricamente volátil.
- El argumento central es la dolarización: rendimientos brutos del 7%–10% en mercados estables de EE. UU. no tienen equivalente local.

Uruguay (UYU)

- El UYU se movió ~4% a favor de los inversores en 12 meses (41,5 → 39,8 UYU/USD).
- Los ajustes de tasas previstos sugieren cierto debilitamiento — convertir ahora resulta más económico en términos de moneda local.

El timing cambiario no es la razón principal para invertir en bienes raíces en EE. UU. — el caso se sustenta en el rendimiento, la diversificación y los retornos denominados en dólares. Pero cuando las monedas locales son fuertes frente al dólar, los costos de entrada bajan y el potencial de ganancia en la repatriación aumenta. Para los inversores colombianos, argentinos y uruguayos, ambas condiciones están presentes en este momento.

Fuente: [exchange-rates.org](https://www.exchange-rates.org), abril 2026. Todos los tipos son indicativos de tasas spot al 22 de abril de 2026.

Solo con fines informativos. No constituye asesoramiento de inversión. Invertir conlleva riesgo, incluida la posible pérdida de capital.

Inversión inmobiliario simplificada