



ENFOQUE DO INVESTIDOR

Atualização trimestral do portfólio da Bricksave - T1 2026

RESUMO EXECUTIVO | ATUALIZAÇÕES DO PORTFÓLIO
POR QUE O MEIO-OESTE É O VENCEDOR SILENCIOSO

Resumo executivo: O primeiro trimestre de 2026 encerrou-se num contexto de turbulência sem precedentes nos mercados, devido à crise no Irã. Em meio a uma incerteza crescente, os ativos imobiliários continuam a oferecer retornos confiáveis.

O primeiro trimestre de 2026 ofereceu uma demonstração concreta de uma estratégia que a Bricksave vem aperfeiçoando em seu portfólio: o reposicionamento deliberado de imóveis para locação por meio de reformas que agregam valor. Em vez de gerir os ativos unicamente pelo retorno de aluguel, a Bricksave identificou imóveis nos quais um investimento de capital direcionado poderia viabilizar um preço de venda significativamente mais alto, ao atrair compradores proprietários — um segmento distinto e mais sensível ao preço do que o mercado de locação.

O princípio é direto. Um imóvel em boas condições, mas sem nada de especial, atrai um inquilino; o mesmo imóvel, reformado no padrão que um proprietário espera, alcança um preço de venda materialmente mais elevado. A diferença entre esses dois resultados — líquida dos custos de reforma — é onde o valor para o investidor é gerado. No primeiro trimestre, essa diferença se mostrou expressiva.

O imóvel na South May Street, em Chicago, é apenas uma ilustração dessa abordagem. Diante de um ativo com desempenho abaixo do esperado, a Bricksave modelou três cenários de saída e optou por uma reforma completa de valor agregado com custo de US\$40.000. O resultado foi uma venda a US\$420.000 — ante uma projeção de US\$300.000 caso o imóvel tivesse sido vendido sem intervenção. Líquido de todos os custos, o investimento entregou um retorno anualizado de 8,1% em um período de 42 meses, com a reforma atuando como a variável decisiva no resultado.

Actividad en el Portafolio de Detroit

Detroit tem sido um dos mercados mais desafiadores do portfólio da Bricksave nos últimos 18 meses, e o primeiro trimestre de 2026 representou um avanço relevante. Mais quatro imóveis foram vendidos durante o trimestre, somando-se às desinvestimentos concluídos ao longo de 2025 e elevando a proporção total do portfólio de Detroit já liquidado a uma maioria substancial. Cada transação refletiu decisões de precificação disciplinadas — a posição da Bricksave tem sido a de sair em condições comercialmente sólidas, e não de forma

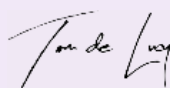
artificialmente acelerada, e os resultados do primeiro trimestre estão alinhados com essa abordagem.

O pipeline para o segundo trimestre é igualmente encorajador. Mais quatro imóveis estão em processo ativo de venda. Embora Detroit continue sendo um mercado em transição, a combinação de condições macroeconômicas mais favoráveis, custos de financiamento em queda e interesse ativo de compradores coloca a Bricksave em boa posição para continuar reduzindo sua exposição de forma estratégica e em condições que preservem os retornos dos investidores.

Venda na Filadélfia

Próximo ao fim do primeiro trimestre, a equipe deu início aos preparativos para a venda do primeiro imóvel do nosso portfólio na Filadélfia. Como verão nas páginas seguintes, a localização funcionou bem do ponto de vista do investimento, com taxas de ocupação de 100% e retornos constantes exatamente conforme o projetado. Embora o imóvel ainda não esteja listado, as condições do mercado na Filadélfia têm sido favoráveis e a valorização do imóvel é um dado consolidado. Por meio de nossa plataforma proprietária de sourcing, a equipe de Real Estate avalia constantemente imóveis nos 100 maiores mercados dos Estados Unidos, e esperamos compartilhar novas atualizações e eventuais oportunidades na Filadélfia em breve.

Tom de Lucy
Bricksave CEO



ATUALIZAÇÃO DO PORTFÓLIO DOS EUA



CHICAGO

174

Imóveis sob
gestão

\$1.576

Aluguel médio
mensual

35

Imóveis vendidos

78%

Taxa de ocupação

\$128.415

Valor médio do
imóvel

8,50%

Retorno médio nos
últimos 3 meses



DETROIT

41

Imóveis sob
gestão

\$903

Aluguel médio
mensual

49

Propiedades vendidas

81%

Taxa de ocupação

\$77.846

Valor médio do
imóvel

7,32%

Retorno médio nos
últimos 3 meses



CLEVELAND

6

Imóveis sob
gestão

\$1.873

Aluguel médio
mensual

6

Unidades sob
gestão

65%

Taxa de ocupação

\$203.683

Valor médio do
imóvel

5,22%

Retorno médio nos
últimos 3 meses



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

4,88%

Retorno médio nos
últimos 3 meses

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

Veja a última oportunidade

ATUALIZAÇÃO DO PORTFÓLIO DOS EUA



FILADÉLFIA

4

Imóveis sob gestão

\$1.585

Aluguel médio mensal

4

Unidades sob gestão

100%

Taxa de ocupação

\$200.025

Valor médio do imóvel

7,00%

Retorno médio nos últimos 3 meses



SAN ANTONIO

2

Imóveis sob gestão

\$1.945

Aluguel médio mensal

2

Unidades sob gestão

100%

Taxa de ocupação

\$272.200

Valor médio do imóvel

4,83%

Retorno médio nos últimos 3 meses

ARTIGO DESTACADO

Cleveland está apresentando um desempenho superior discretamente – eis por que ela deve fazer parte do seu portfólio

Cleveland combina valorização sustentável dos preços com forte demanda por aluguéis e condições operacionais estáveis. Os fundamentos do mercado imobiliário da cidade se fortaleceram ainda mais em 2025, tornando-a um dos mercados mais atraentes do Centro-Oeste para investidores que buscam tanto rendimento quanto crescimento de longo prazo. Nos últimos 12 meses, Cleveland registrou a maior valorização imobiliária dos EUA e o quarto maior crescimento de aluguéis em todo o país.

[Leia o artigo completo](#)

Ruben Pueyo

Chefe do departamento imobiliário



A JANELA CAMBIAL

O que significa para os investidores latino-americanos

Quando as taxas de câmbio são favoráveis, os investidores latino-americanos têm uma oportunidade concreta de alocar capital no mercado imobiliário residencial dos Estados Unidos. Para os investidores em crowdfunding focados em renda de aluguel, o momento de agir é agora.

TAXAS DE CÂMBIO | 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 as condições estão presentes:

As moedas locais estão fortes frente ao dólar, e os rendimentos de aluguel nos EUA seguem muito acima do que a maioria dos mercados latino-americanos consegue oferecer.

Por que a taxa de câmbio importa

- Uma moeda local mais forte significa mais dólares alocados pelo mesmo desembolso — um custo de entrada menor.
- Os retornos são em dólares. Se a moeda local enfraquecer no momento da saída, a repatriação amplifica o ganho.

Colômbia (COP)

- O COP valorizou ~27% frente ao USD em base anual. Um investimento de US\$10.000 custa hoje ~35,8 milhões de pesos, contra ~49 milhões de pesos há 12 meses.
- Espera-se que o afrouxamento do banco central enfraqueça o peso — agir agora permite fixar a força atual da moeda.

Argentina (ARS)

- A taxa oficial valorizou de ~1.100 para ~1.360 ARS/USD — um dado relevante em uma moeda historicamente volátil.
- O argumento central é a dolarização: rendimentos brutos de 7%–10% em mercados estáveis dos EUA não têm equivalente doméstico.

Uruguai (UYU)

- O UYU moveu ~4% a favor dos investidores em 12 meses (41,5 → 39,8 UYU/USD).
- Ajustes de taxas previstos sugerem algum enfraquecimento — converter agora é mais barato em termos de moeda local.

O timing cambial não é o principal motivo para investir em imóveis nos EUA — o caso se fundamenta no rendimento, na diversificação e nos retornos denominados em dólares. Mas quando as moedas locais estão fortes frente ao dólar, os custos de entrada caem e o potencial de ganho na repatriação aumenta. Para os investidores colombianos, argentinos e uruguaios, ambas as condições estão presentes neste momento.

Fonte: exchange-rates.org, abril de 2026. Todas as taxas são indicativas de cotações à vista em 22 de abril de 2026.

Apenas para fins informativos. Não constitui assessoria de investimento. Investir envolve riscos, incluindo a possível perda de capital.

Investimento imobiliário descomplicado