



ENFOQUE DO INVESTIDOR

Atualização trimestral do portfólio da Bricksave - Q3 2025



RESUMO EXECUTIVO | ATUALIZAÇÕES DO PORTFÓLIO
CLEVELAND ESTÁ SUPERANDO AS EXPECTATIVAS

Resumo executivo: O terceiro trimestre de 2025 marcou um momento crucial para o mercado imobiliário, com o Federal Reserve a iniciar a sua primeira redução das taxas de juro desde 2024, sinalizando o início do que se espera ser um ciclo gradual de flexibilização até 2026.

A redução adicional de ontem reforçou esse caminho, ressaltando o compromisso do Fed em apoiar uma aterragem suave e melhorar as condições de crédito. Essa mudança contínua injetou um otimismo cauteloso no panorama geral dos investimentos, particularmente no setor imobiliário, que enfrentou quase três anos de dificuldades devido às taxas de juros elevadas e aos volumes de transações moderados. Embora ainda haja incerteza em relação ao ritmo de novos cortes, a tendência de queda mais clara começou a estabilizar o sentimento e a incentivar um ressurgimento modesto nas atividades de negociação.

Na Bricksave, mantivemos o foco em operações disciplinadas e gestão prudente do capital durante todo este período de transição. Os nossos esforços estão direcionados para manter níveis elevados de ocupação, otimizar a cobrança de rendas e realizar vendas seletivas onde a liquidez melhorou. O ambiente operacional continua a exigir precisão e adaptabilidade — qualidades aprimoradas pelo nosso software de sourcing imobiliário baseado em IA. Esta tecnologia proprietária permite-nos identificar oportunidades com notável granularidade — não apenas em todos os mercados, mas até ao nível do código postal e da rua. Ao combinar dados sobre o desempenho das rendas, as características dos imóveis e as tendências da procura local, a nossa tecnologia apoia decisões de investimento mais informadas e escaláveis. Isto traduziu-se em retornos de renda mais fortes em ativos recém-adquiridos e numa abordagem mais eficiente e baseada em evidências, tanto para aquisições como para saídas.

Apesar dos desafios contínuos em algumas partes do mercado, a nossa convicção nos fundamentos de longo prazo dos arrendamentos de moradias unifamiliares (SFR) e habitações para a força de trabalho nos EUA continua forte. Com as condições de financiamento agora a facilitar, acreditamos que o próximo ano apresentará oportunidades atraentes para operadores disciplinados — particularmente aqueles que aproveitam o sourcing baseado em dados e a gestão proativa de ativos para capitalizar o que continua a ser uma recuperação fragmentada, mas em constante normalização.

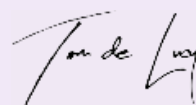
Contexto do mercado (3.º trimestre)

O panorama macroeconómico do terceiro trimestre foi definido por uma mudança sutil, mas significativa, no ritmo. Após meses de especulação, a Reserva Federal reduziu a sua taxa de juro de referência em 25 pontos base em setembro — a sua primeira medida deste tipo desde 2024. Esta decisão surgiu num contexto de abrandamento da deflação do trabalho, reforçando as expectativas de que a política

monetária continuará a ser flexível até 2026. Embora os spreads dos empréstimos continuem elevados e os critérios de concessão de crédito rigorosos, a tendência geral é claramente favorável ao setor imobiliário, com uma previsão de redução gradual dos custos de financiamento nos próximos 12 a 18 meses.

Nos mercados imobiliários propriamente ditos, o panorama continua misto, mas em estabilização. As pressões da oferta começam a moderar-se após a onda recorde de conclusões de projetos multifamiliares e SFR observada até 2024. Os níveis de absorção continuam saudáveis em geral, embora o crescimento das rendas tenha arrefecido em relação aos máximos dos anos anteriores. As concessões persistem em determinados submercados, particularmente onde a nova oferta continua elevada, mas a atividade de arrendamento em carteiras estabilizadas está a revelar-se resiliente. É importante ressaltar que a dinâmica dos preços está a mostrar sinais iniciais de normalização. Os vendedores estão agora a ajustar as expectativas para refletir o novo ambiente de taxas, enquanto os compradores — encorajados por uma maior clareza nas políticas — estão a regressar seletivamente ao mercado. Como resultado, a descoberta de preços melhorou e as taxas de capitalização, embora ainda acima dos seus mínimos de 2021-22, deixaram de aumentar em grande parte.

Para a Bricksave, estes desenvolvimentos representam tanto desafios como oportunidades. O ambiente de curto prazo continua a recompensar a excelência operacional em detrimento da engenharia financeira. O nosso foco continua a ser a captura do alfa operacional — impulsionando uma velocidade de arrendamento mais rápida, taxas de renovação mais elevadas e rotações eficientes — enquanto utilizamos a nossa plataforma de sourcing baseada em IA para identificar os ativos que oferecem a melhor dinâmica de rendimento em relação ao valor. À medida que a liquidez regressa lentamente, também estamos posicionados para prosseguir com saídas programáticas em mercados onde a procura dos compradores está a ressurgir, utilizando esses rendimentos para reinvestir seletivamente em ruas e submercados mais fortes.



Tom de Lucy
Bricksave CEO



ATUALIZAÇÃO DO PORTFÓLIO DOS EUA



CHICAGO

178

Imóveis sob gestão

\$1.561

Aluguel médio mensal

31

Imóveis vendidos

75%

Taxa de ocupação

\$127.036

Valor médio do imóvel

7,73%

Retorno médio nos últimos 3 meses



DETROIT

49

Imóveis sob gestão

\$903

Aluguel médio mensal

41

Imóveis vendidos

83%

Taxa de ocupação

\$77.846

Valor médio do imóvel

7,81%

Retorno médio nos últimos 3 meses



CLEVELAND

4

Imóveis sob gestão

\$1.925

Aluguel médio mensal

4

Unidades sob gestão

60%

Taxa de ocupação

\$245.250

Valor médio do imóvel

5,92%

Retorno médio nos últimos 3 meses



NOVA YORK

1

Imóveis sob gestão

\$20.680

Aluguel médio mensal

6

Unidades sob gestão

100%

Taxa de ocupação

\$3.650.000

Valor médio do imóvel

4,49%

Retorno médio nos últimos 3 meses

Investimentos imobiliários e propriedades de crowdfunding com rentabilidade líquida do aluguel estimada de até **10,93%**

[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

6,68%

Retorno médio nos últimos 3 meses



SAN ANTONIO

2

Imóveis sob gestão

\$1.945

Aluguel médio mensal

2

Unidades sob gestão

83%

Taxa de ocupação

\$272.200

Valor médio do imóvel

4,77%

Retorno médio nos últimos 3 meses

ARTIGO DESTACADO

Cleveland está superando as expectativas – eis porque deve fazer parte da sua carteira

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

[Leia o artigo completo](#)

Ruben Pueyo
Chefe do departamento
imobiliário



DESTAQUE:

DETROIT: TRANSIÇÃO DO MERCADO EM CURSO



Os últimos 12-18 meses:

- O mercado imobiliário de Detroit enfrentou desafios significativos em termos de arrendamentos e vendas. A desaceleração da velocidade de arrendamento, o aumento do tempo de permanência no mercado e o endurecimento das condições de financiamento para os compradores criaram um contexto difícil tanto para a estabilidade dos arrendamentos como para as vendas.
- A confiança dos investidores enfraqueceu e a atividade transacional diminuiu, especialmente em bairros onde os valores se valorizaram rapidamente durante os anos após a pandemia.
- Apesar disso, temos o prazer de anunciar que já saímos de mais de 40% da carteira total de Detroit e estamos procurando ativamente sair do restante da carteira.

Sinais de melhoria:

- Redução das taxas de juro: a política de flexibilização da Reserva Federal reduz as taxas de desconto e favorece o financiamento de novos compradores; as condições devem melhorar gradualmente até 2026.
- Novos investimentos industriais e manufatureiros: vários anúncios recentes do governo Trump reacenderam o otimismo sobre as perspectivas de longo prazo para Detroit. Novas fábricas e expansões industriais estão a trazer empregos e investimentos para a região, o que esperamos que se traduza em uma renovada procura por moradias e maior resiliência econômica.
- Participação no mercado: estamos a trabalhar ativamente com novos parceiros que têm uma perspectiva otimista e estão a entrar no mercado de moradias unifamiliares de Detroit. O interesse deles é adquirir o nosso portfólio restante.

Mensagem aos investidores

Detroit continua a ser um mercado difícil, mas as condições estão a começar a mudar. A nova atividade industrial e a melhoria dos fundamentos macroeconómicos proporcionam uma base mais sólida para a recuperação da procura, e estamos bem posicionados para concluir a saída da nossa carteira de forma eficiente e estratégica.



Investimento imobiliário descomplicado