SOLUCIONES · MERCADO CRE — REPORTE TIPO (EJEMPLO)

Optimizador de Portafolio CRE

Ejemplo de salida del modelo — scoring riesgo-retorno por activo y recomendación de mantener, reposicionar o vender, combinando datos reales de mercado con un análisis ilustrativo del portafolio.

PORTAFOLIO (EJEMPLO)	PREPARADO PARA	FECHA
6 activos — RM	**[Cliente ejemplo]**	**[Trimestre ejemplo]**

Este documento incluye datos reales y ficticios.

Dato real Buildings: la serie de vacancia y precio de oficinas RM 4T 2021–4T 2025 de este documento es real.

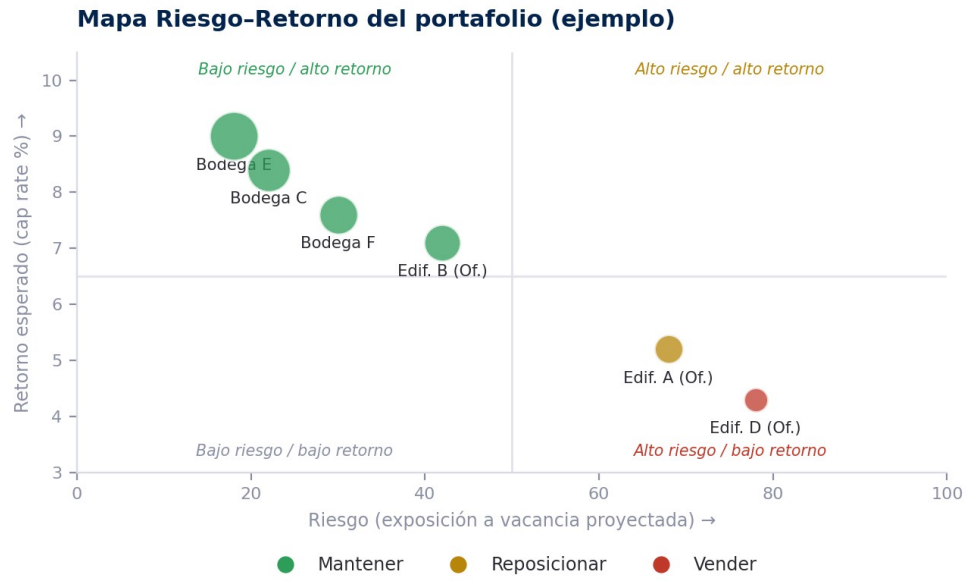
Dato ficticio / ejemplo: los activos del portafolio, su posición en el mapa riesgo-retorno, el retorno esperado y las recomendaciones son ilustrativos. El modelo real se calibra con el portafolio y comparables verificados del cliente.

Contexto de mercado

Entre el 4T 2021 y el 4T 2025, la vacancia de oficinas de la Región Metropolitana subió de **1,7% a 6,4%**, mientras la demanda de bodegas se sostuvo. Un portafolio con activos de ambos tipos queda expuesto de forma muy distinta según qué proporción tenga en cada uno — y dentro de cada tipo, según qué tan comprometido esté cada activo individual con el ciclo. El Optimizador evalúa cada activo del portafolio por separado, no el portafolio como promedio.

Mapa riesgo-retorno del portafolio (ejemplo)

Cada activo se ubica según su exposición a vacancia proyectada (riesgo) y su retorno esperado (cap rate). El tamaño del punto representa el valor del activo dentro del portafolio.



Recomendación por activo (ejemplo)

ACTIVO	TIPO	RIESGO	RETORNO ESP.	RECOMENDACIÓN
Bodega E	Bodega	Bajo	9,0%	Mantener

ACTIVO	TIPO	RIESGO	RETORNO ESP.	RECOMENDACIÓN
Bodega C	Bodega	Bajo	8,4%	Mantener
Bodega F	Bodega	Bajo	7,6%	Mantener
Edificio B	Oficina	Medio	7,1%	Mantener
Edificio A	Oficina	Alto	5,2%	Reposicionar
Edificio D	Oficina	Alto	4,3%	Vender

Resumen del portafolio (ejemplo)

RECOMENDACIÓN	N° DE ACTIVOS	% DEL VALOR DEL PORTAFOLIO
Mantener	4	68%
Reposicionar	1	19%
Vender	1	13%

Recomendación (ejemplo)

El 68% del valor del portafolio está en activos sanos que conviene mantener sin cambios. El Edificio A concentra riesgo de vacancia creciente pero con retorno aún positivo — candidato a reposicionamiento (renegociación de renta, mejora de amenities) antes de evaluar venta. El Edificio D combina el riesgo más alto con el retorno más bajo del portafolio: es el activo que el modelo prioriza para desinversión en este ejemplo.

Metodología

Series de vacancia y renta de oficinas provistas por Buildings. Modelo de scoring riesgo-retorno y clustering territorial desarrollado por Neuren. El contexto de mercado de este documento usa la serie trimestral real de Buildings para oficinas RM; los activos del portafolio, su posición en el mapa riesgo-retorno y las recomendaciones son un ejemplo de formato — un informe real se calibra con el portafolio y comparables verificados del cliente.

Glosario de términos

Definiciones breves de los términos técnicos usados en este informe.

Mapa riesgo-retorno — Gráfico que ubica cada activo según su riesgo de vacancia y su retorno esperado.

Cap rate — Retorno anual del activo: renta neta dividida por su valor.

Retorno esperado — Rentabilidad que se proyecta para el activo bajo las condiciones actuales del mercado.

Exposición a vacancia — Qué tan vulnerable es el activo a quedar desocupado según su ubicación y tipo.

Mantener — Conservar el activo sin cambios porque su desempeño es sano.

Reposicionar — Mejorar el activo, por ejemplo renegociando renta o actualizando amenities, para recuperar su competitividad.

Desinversión — Venta del activo para liberar capital cuando su riesgo supera su retorno.

Amenities — Servicios y comodidades del edificio que valora el arrendatario, como casino, gimnasio o salas de reuniones.

Clustering territorial — Agrupación de activos y zonas con comportamiento similar, hecha a nivel de manzana.

Vacancia — Porcentaje de la superficie disponible que está desocupada y sin arrendar.