LLANA Options - Top 20 Términos para Inversionistas en Commercial Real Estate

Guía Bilingüe para Inversionistas (Inglés / Español)

Acrónimo	Término	Definición en Inglés	Español	¿Por Qué Es Importante?
CRE	Commercial Real Estate	Non-residential real estate	Propiedades residenciales de 5 o mas unidades, y propiedades no residenciales.	Mayor potencial de ingresos, contratos de arrendamiento más largos y menos gestión diaria que los bienes raíces residenciales,
NNN	Triple Net Lease	Tenant pays taxes, insurance and maintenance.	El inquilino paga la renta Neta de impuestos, Neta de seguro y Neta de mantenimiento.	Genera ingresos pasivos predecibles y la renta base es la renta neta recibida. (El CAP es real).
	Inversor NNN	Triple Net Investor.	Un inversionista que concentra sus inversiones en propiedades con contratos de renta NNN	El inversionista minimiza su participacion en administracion y manejo.
NOI	Net Operating Income	Income after operating expenses.	Ingresos después de gastos todos operativos. (Ingreso bruto - Gastos = NOI)	Es la principal medida del desempeño de una propiedad.
GPI	Gross Potential Income	Income if rented with 100% occupancy.	Potencial de ingresos con ocupacion del 100%. En un local comercial NOI y GPI suelen ser iguales.	En multifamiliares, centros comerciales u oficinas, la vacancia debe ser analizada para identificar la diferencia entre GPI y NOI.
CAP	Capitalization Rate	NOI divided by purchase price.	Tasa de capitalizacion o Retorno Neto Anualizado de la inversión. NOI dividido por el precio de compra.	Se utiliza para comparar el valor relativo de propiedades.
xCAP	Exit Cap Rate	Cap rate used for resale projections.	Tasa de capitalización utilizada para proyectar la reventa. CAP de salida determina el precio de venta.	Es un factor clave en la valoración futura.
IRR	Internal Rate of Return	Annualized return over the holding period.	Retorno anualizado durante el período total de tenencia. (Ej. 5, 7, 10 o más años)	Mide el desempeño total de la inversión.
CoC	Cash-on-Cash Return	Annual cash flow divided by invested cash.	Flujo de caja anual dividido por el capital invertido de fondos propios. (Excluye préstamos)	Muestra el rendimiento anual del efectivo invertido.
DSCR	Debt Service Coverage Ratio	NOI divided by annual debt payments.	NOI dividido por los pagos anuales de deuda. La proporción entre el ingreso y el costo financiero.	Es una métrica clave utilizada por los prestamistas e inversionistas para optimizar el apalancamiento.
LTV	Loan-to-Value	Loan amount divided by value.	Monto del préstamo dividido por el valor de la propiedad. Se expresa en porcentaje.	Mide el apalancamiento y el riesgo. (60% LTV expresa un préstamo del 60% del valor de la propiedad.)
WALT	Weighted Average Lease Term	Average remaining lease term.	Promedio ponderado del plazo restante de los contratos de arrendamiento. (Se expresa en años)	Indica la estabilidad de los ingresos en el tiempo. Cuanto tiempo más se pericibirá el ingreso antes de renovar el contrato de renta.
CAM	Common Area Maintenance	Shared property expenses.	Gastos compartidos de la propiedad por mantenimiento y/o administración.	Impacta los costos del inquilino y el NOI. En contratos de renta NNN, el CAM es pagado 100% por el inquilino.
CapEx	Capital Expenditures	Major property replacements.	Reemplazos o mejoras importantes que se hagan o sea necesarios hacer en una propiedad.	Afecta los retornos a largo plazo. Ayuda a analizar otros gastos a corto y mediano plazo, impactando el CAP y el IRR.
TI	Tenant Improvements	Build-out costs for tenants.	Costos de adecuación para los inquilinos.	Influye en los precios de arrendamiento, dependiendo de quien los pague.
	Sale-Leaseback	Owner sells and leases back property.	El propietario que ocupa el inmueble, la vende y se queda como inquilino.	Estrategia común en bienes raíces corporativos. Apetecido por inversionistas NNN.
	Rent Roll	List of tenants and rents.	Lista de inquilinos y monto de rentas de cada uno.	Permite verificar a los inquilinos y los ingresos por renta del inmueble antes de invertir. Muy utilizado en centros multiuso.
	Escalations	Scheduled rent increases.	Incrementos programados en el canon de renta.	Impulsan el crecimiento futuro de los ingresos. Es parte de la base de la valorización.
	Occupancy Rate	Percentage of occupied space.	Porcentaje del espacio ocupado. 85% ocupado implica 15% vacío.	Refleja la salud operativa del activo y/o el potencial de aumentar el ingreso por rentas. Sirve para medir GPI vs NOI vs CAP.
	Debt Yield	NOI divided by loan amount.	NOI dividido por el monto del préstamo. No es lo mismo que DSCR.	Es una métrica adicional de riesgo para prestamistas. Muy usado por inversionistas institucionales y/o cuentas participativas.
	1031 Exchange	Tax-deferred property exchange.	Intercambio de propiedades de menor a mayor valor, permitiendo un diferimiento de impuestos.	Permite diferir indefinidamente el pago de impuesto por ganancia ocacional y así preservar más capital para reinvertir.