

Chile - Renta Comercial

Benchmark

*NOI, Cap Rate, FFO y WACC sectorial —
un marco de referencia para empresas de
renta comercial en Chile y LatAm.*

Renta Comercial · Shopping malls, REITs y FIBRAS latinoamericanas



CAPÍTULO 4 · QUIÉN ELABORA ESTE BENCHMARK

Sitka Advisors.

Banca de inversión independiente. 10+ años valorizando empresas, fondos y vehículos de inversión en Chile, Perú y Colombia.

FONDOS VALORIZADOS 200+ Chile · operación continua	SOCIEDADES Y VEHÍCULOS 500+ Activos alternativos	TRACK RECORD 10+ años Chile · Perú · Colombia	AUM VALORIZADO US\$ 28bn Anual aprox. · 80% AGFs Chile
CAPITAL Estructuramos levantamientos con modelos financieros, tesis sólida y materiales para conversaciones con inversionistas.	DEUDA Evalúamos y estructuramos financiamiento — expansión, capital de trabajo o inventarios — analizando capacidad de pago.	M&A · TRANSACCIONES Valorización, modelación y soporte analítico para procesos de inversión, adquisición o venta de compañías.	ESTRATEGIA - VALORIZACIONES Acompañamos decisiones estratégicas — crecimiento, expansión, estructura de capital — con análisis financiero riguroso.

Servicios complementarios: Proyecciones financieras y Negociación. · Av. Nueva Costanera 4229, oficina 205, Vitacura, Santiago · (+56 2) 3224 9150 · www.sitka.cl

CAPÍTULO 4 · POR QUÉ ESTO IMPORTA

Tu empresa no se prepara la noche antes.

Vender activos, refinanciar deuda hipotecaria, levantar capital o atraer un fondo institucional toma 12 a 24 meses de preparación. Estos son los cuatro frentes que un dueño o CFO de una empresa de renta comercial chilena debería estar monitoreando hoy — no cuando aparezca la oportunidad o la urgencia.

01

MEJORES CONDICIONES DE BANCA

Los bancos prestan al ratio LTV y al ICR. La mediana sectorial chilena está en DFN/EBITDA 2.86x y cobertura de intereses 2.85x. Quien logra estar bajo 4.0x leverage con LTV bajo 50% y ICR sobre 3.0x abre tasas significativamente más bajas y covenants menos restrictivos. La diferencia puede ser 150–300 puntos base sobre la TPM.

02

ACCESO A FINANCIAMIENTO ALTERNATIVO

Bonos corporativos, fondos de deuda inmobiliaria, mezzanine y financiamiento por proyecto miran tres números antes que cualquier conversación: NOI margin, FFO y leverage. Estar dentro del rango Q1–Q3 del sector chileno (NOI margin sobre 60%) califica; estar bajo Q1 cierra puertas o multiplica el costo del capital.

03

ELEGIBILIDAD PARA UN TERCERO

Un fondo de real estate, una FIBRA, un strategic buyer o una AFP filtra targets en minutos por NOI margin, dividend yield y P/NAV. Si tu NOI margin está bajo el sector (mediana 60%) y tu dividend yield no se sostiene sobre 3%, no entrás siquiera en el screening. La preparación de 12–18 meses es la diferencia entre ser deal o ser pass.

04

PREPARACIÓN PARA UNA VENTA

Una venta lograda no se decide el día que llega la oferta — se construye dos años antes. Limpieza de balance, normalización de NOI, eliminación de gastos no recurrentes, optimización de WALT, contratos clave bien estructurados y portfolio de propiedades bien valorizado. Sin esto, el comprador descuenta entre 10% y 25% del precio por riesgo de ejecución.

Las páginas siguientes muestran qué métricas mirar y cómo se posiciona el sector renta comercial chileno y latinoamericano — la vara contra la cual conviene medirse.

El sector renta comercial en una página.

Ocho métricas que todo dueño, CFO o director de un portfolio inmobiliario debe poder responder. Compará tu empresa contra la mediana del sector y el rango Q1–Q3 — la zona donde se mueven 7 peers latinoamericanos cotizados (Chile, Brasil, México).

EBITDA MARGIN 71.6% Mediana sectorial Q1–Q3: 70.1% – 78.8% TU EMPRESA ____ %	NOI MARGIN 60.0% Mediana sectorial Q1–Q3: 46.7% – 62.3% TU EMPRESA ____ %	REVENUE LTM USD 412M Mediana sectorial Q1–Q3: USD 296 – 500 mn TU EMPRESA ____ %	ROE 8.9% Mediana sectorial Q1–Q3: 5.2% – 17.6% TU EMPRESA ____ %
EV / EBITDA 18.4x Mediana sectorial Q1–Q3: 12.1x – 20.5x TU EMPRESA ____ x	LTV (PROXY) 34.4% Mediana sectorial Q1–Q3: 21.1% – 48.6%* TU EMPRESA ____ x	DIVIDEND YIELD 3.05% Mediana sectorial Q1–Q3: 1.7% – 4.6% TU EMPRESA ____ x	INTEREST COVERAGE 3.1x Mediana sectorial Q1–Q3: 2.2x – 4.3x TU EMPRESA ____ x

Fuente: Sitka Advisors · datos LTM al cierre Q1 2026 sobre 7 peers cotizados (Cencoshopp, Mallplaza, Parauco — Chile; Multiplan, SYN — Brasil; Fibra Macquarie, Gicsa — México). Mediana sectorial. (*) LTV calculado como Net Debt / Market Cap; Gicsa excluido del rango Q1–Q3 por D/E outlier.

Renta comercial latam como benchmark.

*Siete peers latinoamericanos cotizados —
Cencoshopp, Mallplaza, Parauco
(Chile), Multiplan, SYN (Brasil), Fibra Macquarie y
Gicsa (México) —
traducidos en NOI margins, múltiplos y costo de
capital.*

CAPÍTULO 4 · TABLA DE CONTENIDO

Recorrido del capítulo.

3.1	Universo de comparables — 7 peers latam (Chile, Brasil, México)
3.2	Contexto sectorial — qué es renta comercial y por qué importan los REITs
3.3	Tamaño y revenue — escala de los peers en el sector
3.4	Márgenes operativos — EBITDA y NOI margin como espina dorsal del sector
3.5	Eficiencia y retornos — ROE, ROIC y dividendos
3.6	Múltiplos de valorización — EV/EBITDA, P/E, dividend yield
3.7	Estructura de capital — leverage, cobertura y LTV proxy
3.8	WACC sectorial — costo de capital con descomposición CAPM
3.9	Caso de aplicación — empresa modelo en blanco para que el lector complete
3.10	
3.11	Glosario y metodología — fuentes, ajustes y definiciones

CAPÍTULO 4 · UNIVERSO DE COMPARABLES

Siete peers latinoamericanos cotizados.

El benchmark se construye sobre tres mercados: Chile (3 shopping malls), Brasil (1 mall + 1 office REIT) y México (1 FIBRA diversificada + 1 mall). Empresas cotizadas con foco en renta de centros comerciales, oficinas y portafolios diversificados.

Compañía	Ticker	País	Tipo	Market Cap (USD mn)
Plaza SA (Mallplaza)	MALLPLAZA	Chile	Shopping mall	10,289
Cencosud Shopping	CENCOSHOPP	Chile	Shopping mall	5,108
Parque Arauco	PARAUCO	Chile	Shopping mall	3,862
Multiplan	MULT3	Brasil	Shopping mall	3,358
Fibra Macquarie	FIBRAMQ12	México	Diversified FIBRA	2,032
Grupo Gicsa	GICSAB	México	Shopping mall	309
SYN Prop e Tech	SYNE3	Brasil	Office REIT	125

Fuente: Refinitiv Eikon · cotizaciones LTM al cierre Q1 2026 · Market Cap en USD mn al spot date.

CAPÍTULO 4 · CONTEXTO SECTORIAL

Renta comercial: el negocio de cobrar arriendo a escala.

El sector vive de operar grandes portafolios de propiedades arrendables — shopping malls, oficinas, FIBRAs diversificadas — donde el ingreso es contractual y recurrente, y la valorización del activo subyacente impacta tanto el balance como los retornos al accionista.

QUÉ DEFINE LA OPERACIÓN

NOI margin (60% mediana sector) y ocupación son las dos métricas clave: cuánto del ingreso por arriendo queda como caja operativa después de gastos del activo, y qué porcentaje del GLA está realmente arrendado.

WALT (duración promedio de contratos) y rentas por m² miden la calidad del portfolio: contratos largos con buenos arrendatarios sostienen la valorización aún en ciclos débiles.

QUÉ DEFINE EL VALOR

Cap Rate (NOI / valor del inmueble) es el inverso del múltiplo: tasas de capitalización bajas implican activos premium con flujos defensivos; tasas altas reflejan riesgo o ubicación secundaria.

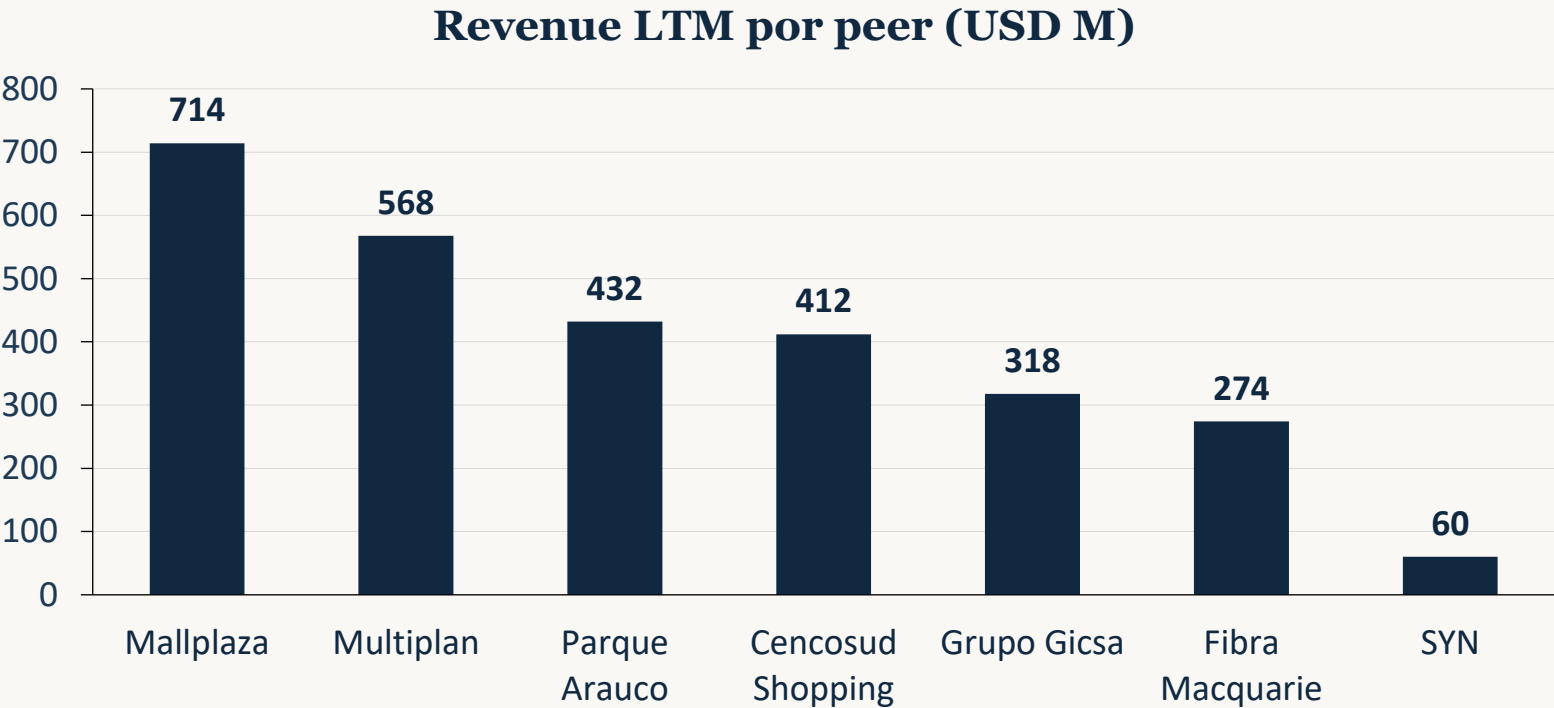
LTV (Net Debt / valor del activo) es la métrica de solvencia. El sector tolera leverage alto porque los activos son colaterales sólidos — pero un LTV sobre 50% empieza a ser frágil ante caídas de valorización.

Mediana sectorial sobre 7 peers cotizados latam · LTM Q1 2026.

CAPÍTULO 4 · TAMAÑO Y REVENUE

Escala del portafolio.

Revenue LTM en USD millones — Mallplaza lidera, SYN refleja un perfil de oficinas más nicho.



REVENUE MEDIANA

USD 412 M

Q1–Q3: USD 296 – 500 M

LÍDER POR REVENUE

Mallplaza

USD 714 M · Chile

BRECHA TAMAÑO

12x

Mallplaza vs SYN (USD 60 M)

CAPÍTULO 4 · MÁRGENES OPERATIVOS

EBITDA y NOI: la espina dorsal del sector.

EBITDA margin mediano 71.6% — los REITs operan con márgenes 7–8x mayores que retail tradicional. NOI margin sectorial 60% (proxy ex-SG&A corporativa).

Peer	EBITDA Margin	EBIT Margin	Net Margin	Comentario
Cencosud Shopping	90.1%	90.0%	n.d.	Margen top — alta rentabilidad operativa
Mallplaza	80.4%	79.9%	221.5%*	* Net margin distorsionado por revaluación
Grupo Gicsa	77.2%	75.5%	20.9%	Mexicano sólido
Fibra Macquarie	71.6%	71.5%	(27.3%)	FIBRA — neto negativo por D&A alta
Multiplan	70.5%	69.5%	40.2%	Brasil — referencia de calidad
Parque Arauco	69.7%	68.7%	40.9%	Chile — operación robusta
SYN Prop	25.2%	24.8%	19.8%	Oficinas — perfil distinto
Mediana sector	71.6%	70.5%	30.5%	Q1–Q3 EBITDA M: 70.1% – 78.8%

Mediana sectorial. SYN Prop opera oficinas y tiene márgenes estructuralmente más bajos. Mallplaza Net Margin 222% refleja revaluación de propiedades de inversión a valor justo (no es flujo recurrente).

CAPÍTULO 4 · EFICIENCIA Y RETORNOS

ROE, ROIC y dividendos.

Los REITs distribuyen 90%+ de utilidades — el dividend yield 3.0% mediano es parte del retorno total esperado.

Peer	ROE	ROIC	Div Yield
Mallplaza	37.3%*	27.1%	1.7%
Multiplan	20.0%	15.1%	5.7%
Parque Arauco	10.5%	5.5%	4.6%
Cencosud Shopping	n.d.	8.4%	3.1%
SYN Prop	7.4%	4.9%	n.d.
Grupo Gicsa	4.4%	5.1%	n.d.
Fibra Macquarie	(3.3%)	n.d.	3.0%
Mediana sector	8.9%	5.5%	3.05%

ROE MEDIANA

8.9% · Q1–Q3 5.2%–17.6%

ROIC MEDIANA

5.5% · Q1–Q3 5.0%–15.1%

DIVIDEND YIELD

3.05% · Q1–Q3 1.7%–4.6%

* Mallplaza ROE 37.3% inflado por revaluación de propiedades — no es flujo de caja recurrente. Fibra Macquarie ROE negativo por NI negativo.

CAPÍTULO 4 · MÚLTIPLOS DE VALORIZACIÓN

Cómo paga el mercado por estos activos.

EV/EBITDA mediano 18.4x — el sector cotiza con prima vs construcción tradicional gracias a flujos contractuales.

EV / EBITDA

18.4x

Q1–Q3: 12.1x – 20.5x

EV / SALES

11.7x

Q1–Q3: 6.4x – 14.6x

P / E

11.3x

Q1–Q3: 7.1x – 14.6x

DIV YIELD

3.05%

Q1–Q3: 1.7% – 4.6%

Peer	EV/EBITDA	EV/Sales	P/E	Div Yield
SYN Prop	20.6x	5.2x	9.5x	21.8%*
Parque Arauco	20.5x	14.3x	21.7x	1.4%
Mallplaza	20.4x	16.4x	6.4x	1.6%
Fibra Macquarie	16.4x	11.7x	n.d.	4.9%
Cencosud Shopping	n.d.	14.7x	15.2x	2.8%
Multiplan	10.7x	7.6x	13.0x	3.3%
Grupo Gicsa	8.3x	6.4x	4.1x	n.d.
Mediana sector	18.4x	11.7x	11.3x	3.05%

Fuente: Refinitiv · LTM Q1 2026. Mediana sectorial. SYN Div Yield 21.8% es outlier (dividendo extraordinario).

CAPÍTULO 4 · ESTRUCTURA DE CAPITAL

Leverage, cobertura y LTV.

El sector tolera leverage alto porque los activos sirven de colateral. Mediana DFN/EBITDA 2.86x, LTV proxy 34%, cobertura de intereses 3.1x.

Peer	DFN/EBITDA	LTV Proxy	ICR
Multiplan	2.17x	25.4%	3.3x
Mallplaza	2.31x	14.3%	8.2x
Cencosud Shopping	2.26x	16.7%	n.d.
SYN Prop	2.86x	34.4%	1.3x
Grupo Gicsa	5.25x	n.d.*	2.0x
Fibra Macquarie	5.60x	50.8%	2.9x
Parque Arauco	5.90x	46.3%	4.6x
Mediana sector	2.86x	34.4%	3.1x

DFN / EBITDA MEDIANA

2.86x · Q1–Q3 2.2x–5.5x

LTV PROXY (ND/MC)

34.4% · Q1–Q3 21%–48.6%

COBERTURA INTERESES

3.1x · Q1–Q3 2.2x–4.3x

* Gicsa D/E 4.16x es outlier de leverage; ICR 1.96x bajo benchmark sano de 2.5x. SYN ICR 1.3x también vulnerable. LTV proxy = ND / Market Cap (real LTV requiere valor justo del portfolio).

El costo de capital del sector.

WACC sectorial real (en UF) calculado bottom-up con CAPM y Beta del sector — punto de partida para descontar flujos.

WACC SECTORIAL

6.35%

Tasa real (en UF), después de impuestos.

FÓRMULA

$$WACC = E/V \times Ke + D/V \times Kd \times (1 - t)$$

Componente	Valor	Notas
Risk-free Rate (Rf)	2.33%	BCU UF 10Y, real
Market Risk Premium	6.60%	Pablo Fernández 2025 Chile
Beta Unlevered (βU)	0.60	Mediana 7 peers cotizados latam
Beta Levered (βL)	0.75	Reapalancada a D/V target sectorial
Cost of Equity (Ke)	7.28%	Rf + βL × MRP
Cost of Debt (Kd, después t)	3.65%	Spread sectorial sobre Rf, neto t
D / V target	25.6%	Estructura objetivo sectorial
WACC	6.35%	Real (UF), después de impuestos

Rf: BCU UF 10Y · MRP: encuesta Pablo Fernández 2025 Chile · Beta histórica 5Y de 7 peers cotizados latam · D/V target sectorial.

CAPÍTULO 4 · CASO DE APLICACIÓN

Tu portafolio de renta vs el sector.

Completá los campos con las cifras de tu empresa modelo y compará contra la mediana sectorial.

EMPRESA MODELO

[Ingresar nombre]

Cifras LTM en USD millones

Indicador	Tu empresa
Revenue (USD M)	___
NOI margin	___ %
EBITDA margin	___ %
LTV (ND/Activos)	___ %

Métrica	Tu empresa	Mediana sector	Diagnóstico
EBITDA margin	___ %	71.6%	[Q1 / Mediana / Q3]
NOI margin (proxy)	___ %	60.0%	[Q1 / Mediana / Q3]
ROE	___ %	8.95%	[Q1 / Mediana / Q3]
EV/EBITDA	___ x	18.4x	[Q1 / Mediana / Q3]
DFN/EBITDA	___ x	2.86x	[Q1 / Mediana / Q3]

Diagnóstico inmediato: si tu empresa cae bajo Q1 sectorial en NOI margin o sobre Q3 en LTV, conviene revisar la estructura. Estar en mediana es estándar; estar en Q3+ posiciona como benchmark.

NOTAS TÉCNICAS

Outliers y ajustes en la lectura del benchmark.

Tres distorsiones específicas del muestreo y cómo se trataron al construir las medianas sectoriales.

RESULTADO NETO Y PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los REITs y FIBRAs valorizan sus propiedades a fair value: la revaluación impacta el resultado neto sin ser caja recurrente. Mallplaza reporta Net Margin 222% por este efecto. P/E y ROE deben leerse con cautela.

Para comparar rentabilidad recurrente conviene mirar EBITDA margin y NOI margin antes que Net margin.

OUTLIERS DE TAMAÑO Y LEVERAGE

SYN Prop (USD 60 M revenue) opera oficinas y queda 12x bajo el peer top — perfil estructuralmente distinto. Grupo Gicsa registra D/E 4.16x y cobertura 1.96x, frágil ante caídas de NOI.

Fibra Macquarie reporta NI negativo por D&A elevada (estructura fiscal de FIBRA mexicana). Sus medianas operativas siguen siendo válidas para benchmark, pero ROE y P/E quedan fuera del cálculo.

Las medianas reportadas usan los 7 peers; los rangos Q1–Q3 marcados con asterisco excluyen los outliers identificados.

METODOLOGÍA Y FUENTES

De dónde salen los números.

Fuentes públicas, ajustes manuales y cálculo de medianas — todo trazable y replicable.

FUENTES Y CIERRE DE DATOS

Estados financieros LTM al cierre Q1 2026 vía Refinitiv Eikon, complementado con memorias anuales para datos REIT específicos (GLA, ocupación, WALT, NOI por activo).

Tasa libre de riesgo: BCU UF 10 años, Banco Central de Chile. Premio por riesgo: encuesta Pablo Fernández 2025 para Chile.

CÁLCULOS Y AJUSTES

Beta apalancada: betas 5Y de los 7 peers latam, desapalancadas con D/E individual y reapalancadas a la estructura D/V target del sector. NOI margin como proxy de EBITDA – SG&A corporativa.

Múltiplos calculados como mediana sobre los 7 peers, con cuartiles Q1–Q3 reportados como rango competitivo. Outliers tratados según notas de la slide anterior.

Cifras LTM por peer.

Revenue, EBITDA, NOI proxy y FFO en USD millones.

Métrica (USD mn)	Mallplaza	Multiplan	P. Arauco	Cencosud Sh.	Fibra Macq.	Gicsa	SYN Prop	Mediana
Revenue	714.4	568.1	432.0	411.9	273.8	318.2	59.8	411.9
EBITDA	574.9	400.6	300.9	n.d.	196.1	245.5	15.0	273.2
EBIT	571.0	395.0	296.7	370.7	195.7	240.3	14.8	295.8
NOI proxy	—	—	—	—	—	—	—	—
FFO proxy	—	—	—	—	—	—	—	—
D&A	3.9	5.6	4.2	—	0.4	5.2	0.2	—
SG&A	103.0	—	—	—	—	—	—	—
Net Income	1,582.5	228.4	176.7	n.d.	(74.7)	66.5	11.8	125.7
CFO	490.5	—	—	—	—	—	—	—
FCF	496.9	—	—	—	—	—	—	—

Fuente: Refinitiv Eikon · LTM Q1 2026 · USD mn convertidos al spot date.

Márgenes y conversión a caja.

EBITDA y NOI margins, conversión EBITDA→FCF, eficiencia operacional.

Ratio (%)	Mallplaza	Multiplan	P. Arauco	Cencosud Sh.	Fibra Macq.	Gicsa	SYN Prop	Mediana
Gross margin	94.2%	—	—	—	—	—	—	—
EBITDA margin	80.4%	70.5%	69.7%	90.1%	71.6%	77.2%	25.2%	71.6%
EBIT margin	79.9%	69.5%	68.7%	90.0%	71.5%	75.5%	24.8%	70.5%
Net margin	221.5%*	40.2%	40.9%	n.d.	(27.3%)	20.9%	19.8%	30.5%
NOI margin (proxy)	—	—	—	—	—	—	—	60.0%
FFO margin (proxy)	—	—	—	—	—	—	—	31.9%
FCF / Sales	69.6%	—	—	—	—	—	—	—
SG&A / Sales	14.4%	—	—	—	—	—	—	—
CAPEX / Sales	(0.9%)	—	—	—	—	—	—	—

Mediana sectorial sobre 7 peers latam - LTM Q1 2026.

ROE, ROA, ROIC y rotación.

Eficiencia con que cada peer convierte su patrimonio y activos en utilidad.

Retorno (%)	Mallplaza	Multiplan	P. Arauco	Cencosud Sh.	Fibra Macq.	Gicsa	SYN Prop	Mediana
ROE	37.3%*	20.0%	10.5%	n.d.	(3.3%)	4.4%	7.4%	8.9%
ROA	21.3%	9.4%	5.4%	n.d.	(2.1%)	2.5%	2.8%	4.1%
ROIC	27.1%	15.1%	5.5%	8.4%	n.d.	5.1%	4.9%	5.5%
Asset turnover	9.7%	—	—	—	—	—	—	—
FCF Conversion	46%	162%	2,844%	67%	330%	131%	481%	162%
Cash Conversion (CFO/EBITDA)	37%	151%	2,844%	56%	328%	83%	479%	151%

* Mallplaza ROE 37.3% inflado por revaluación. ROE Cencosud Shopping y Fibra MQ no aplicables (NI nulo o negativo).

Market Cap, Net Debt y Enterprise Value.

Mallplaza lidera con MC USD 10.3 bn y EV USD 11.8 bn — más del doble del segundo (Cencosud Shopping).

USD mn	Mallplaza	Multiplan	P. Arauco	Cencosud Sh.	Fibra Macq.	Gicsa	SYN Prop	Mediana
Market Cap	10,289	3,358	3,862	5,108	2,032	309	125	3,358
Net Debt	1,469	852	1,790	856	1,032	1,288	43	1,032
Enterprise Value	11,759	4,211	5,652	5,964	3,064	1,597	168	4,211
Total Revenue (LTM)	1,106	311	130	668	210	1,176	325	325
EBITDA (LTM)	83	32	1	61	36	171	30	36

Cifras en USD millones · Refinitiv · LTM Q1 2026.

EV / EBITDA, EV / EBIT, EV / Sales.

Cuánto paga el mercado por cada peso de EBITDA, EBIT y revenue.

Múltiplo	Mallplaza	Multiplan	P. Arauco	Cencosud Sh.	Fibra Macq.	Gicsa	SYN Prop	Mediana
EV / EBITDA	20.4x	10.7x	20.5x	n.d.	16.4x	8.3x	20.6x	18.4x
EV / EBIT	20.5x	10.9x	20.8x	n.d.	16.4x	8.5x	20.9x	18.4x
EV / Sales	16.4x	7.6x	14.3x	14.7x	11.7x	6.4x	5.2x	11.7x
EV / (EBITDA – Capex)	18.0x	10.4x	157.0x	9.9x	17.5x	12.9x	25.6x	17.5x

Mediana sobre 7 peers latam · LTM Q1 2026.

P/E, P/B, dividend yield y FCF yield.

Cómo se valoriza el equity y qué retornos directos al accionista entrega el sector.

Múltiplo	Mallplaza	Multiplan	P. Arauco	Cencosud Sh.	Fibra Macq.	Gicsa	SYN Prop	Mediana
P / E	6.4x	13.0x	21.7x	15.2x	n.d.	4.1x	9.5x	11.3x
P / Book	2.02x	2.45x	2.15x	1.54x	0.84x	0.18x	0.91x	1.54x
Div Yield	1.6%	3.3%	1.4%	2.8%	4.9%	n.d.	21.8%*	3.05%
FCF Yield	4.8%	8.1%	8.2%	5.9%	n.d.	70.5%*	7.6%	7.9%
FCF Yield	4.7%	22.0%	33.7%	12.0%	45.0%	27.2%	86.7%	27.2%

* SYN Div Yield 21.8% es outlier (dividendo extraordinario). Gicsa P/B 0.18x sugiere descuento muy fuerte sobre book.

ANEXO · GLOSARIO FINANCIERO

Glosario.

Términos financieros.

MÉTRICAS OPERACIONALES

EBITDA · Resultado antes de intereses, impuestos, D&A

EBIT · Resultado operacional

Revenue / Sales · Ingresos del período

OPEX · Gastos operacionales

CAPEX · Inversión en activo fijo

Working Capital · Activo corriente – pasivo corriente

Free Cash Flow · Caja libre tras CAPEX

NOPAT · $\text{EBIT} \times (1 - \text{tasa impositiva})$

LTM · Last Twelve Months

RENTABILIDAD

EBITDA Margin · $\text{EBITDA} / \text{Revenue}$

EBIT Margin · $\text{EBIT} / \text{Revenue}$

Gross Margin · $(\text{Revenue} - \text{COGS}) / \text{Revenue}$

Net Margin · Utilidad neta / Revenue

ROE · Utilidad neta / Patrimonio

ROIC · $\text{NOPAT} / \text{Capital invertido}$

ROA · Utilidad neta / Activos totales

APALANCAMIENTO Y LIQUIDEZ

DFN · Deuda Financiera Neta = Deuda – Caja

DFN / EBITDA · Veces EBITDA para repagar deuda

Cobertura intereses · $\text{EBIT} / \text{Gastos financieros}$

Current Ratio · Activo corriente / Pasivo corriente

Equity Ratio · Patrimonio / Activos totales

MÚLTIPLOS DE VALORIZACIÓN

Enterprise Value (EV) · Market Cap + DFN + minorías

Equity Value · Valor de mercado del patrimonio

EV / EBITDA · Multiplo de empresa sobre EBITDA

EV / Sales · Multiplo de empresa sobre ingresos

P / E · Precio acción / Utilidad por acción

COSTO DE CAPITAL

WACC · Costo promedio ponderado del capital

CAPM · $K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f)$

Beta (β) · Sensibilidad al mercado

Risk-free Rate · Tasa libre de riesgo (BCU UF 10Y)

Market Risk Premium · Premio equity sobre R_f

Mediana / Q1–Q3 · Tendencia central y dispersión

Tres preguntas para llevarse del benchmark.



1. RENTABILIDAD OPERATIVA

¿Tu NOI margin está sobre el 60%?

Si caés bajo Q1 (47%) hay un problema operacional o de gastos del activo. Mediana 60%, top quartile sobre 62%.

2. ESTRUCTURA DE CAPITAL

¿Tu LTV se mantiene bajo 50%?

Mediana sectorial 34%, Q3 49%. ICR mínimo sano 2.5x. Sobre estos umbrales, la sensibilidad a una caída de NOI o de cap rate se vuelve crítica.

3. ¿TU EMPRESA CALIFICA EN EL SCREENING SECTORIAL?

Si querés tu propio benchmark o tomar decisiones importantes con datos de tu empresa: research@sitka.cl · www.sitka.cl · (+56 2) 3224 9150