	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
10-11-26	AA+	Estables
25-11-25	AA	Estables
Línea Bonos 1165, 1166 - A, B, C, D, E, F, G, H, Linea		
10-11-26	AA+	Estables
25-11-25	AA	Estables
Línea Bonos 1260, 1262 - Linea		
10-11-26	AA+	Estables
12-05-26	AA	Estables
Línea Bonos 1260, 1262 - I, J, K		
10-11-26	AA+	Estables

FELLER RATE SUBE A "AA+" LAS CLASIFICACIONES DE INMOBILIARIA MALL VIñA DEL MAR. PERSPECTIVAS "ESTABLES".

10 NOVIEMBRE 2026 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate subió hasta "AA+" la clasificación de la solvencia y las líneas de bonos de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. (Grupo Marina). Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

El alza desde "AA" hasta "AA+" responde principalmente al fortalecimiento de la posición financiera de la empresa durante los últimos años, dentro de su categoría "Sólida", reflejado en una mayor holgura de sus principales indicadores crediticios y en una mayor capacidad para enfrentar su actual plan de inversiones.

Ello considera la mejora sostenida de sus indicadores de endeudamiento y cobertura, favorecida por el crecimiento de la generación operacional, la mantención de elevados márgenes y una política históricamente conservadora en materia de inversiones.

Asimismo, la compañía ha mantenido una relevante flexibilidad financiera, apoyada en una estrategia conservadora de financiamiento, acceso al mercado de capitales y una política de distribución de dividendos condicionada al cumplimiento de determinados parámetros crediticios. Estos factores, junto con una mayor capacidad de generación interna de fondos y una consistente estructura de vencimientos, han permitido sostener una posición de liquidez calificada en "Sólida". Esto último, considera además la adecuada disponibilidad de activos inmobiliarios libres de gravámenes, los que constituyen una fuente adicional de flexibilidad financiera, al ampliar la capacidad de la compañía para acceder a nuevas fuentes de financiamiento o refinanciar obligaciones.

El perfil de negocios se mantiene clasificado en "Satisfactorio", reflejo de la posición de liderazgo que poseen sus principales activos dentro de sus respectivas zonas de influencia en la industria de renta comercial, junto con un portafolio maduro, elevados niveles de ocupación y una estructura contractual de arriendos con un relevante componente fijo. Asimismo, se considera favorable la adecuada gestión operacional y comercial del grupo.

En contrapartida, la evaluación incorpora la concentración de sus operaciones en un número acotado de activos, la relativa sensibilidad de la industria a los niveles de actividad económica –lo que puede afectar las ventas de los locatarios y, eventualmente, los niveles de ocupación– y la participación en una industria altamente competitiva.

A septiembre de 2026, los ingresos consolidados de Grupo Marina alcanzaron $52.882 millones, registrando un incremento interanual de 3,8%. Esta evolución estuvo asociada al crecimiento observado en sus activos, favorecido, en algunos casos, por mayores niveles de ocupación y por la indexación de las tarifas de arriendo a la inflación.

A igual fecha, el Ebitda alcanzó $48.588 millones, aumentando un 4,7% respecto de septiembre de 2025. Con ello, el margen Ebitda se situó en 91,9%, manteniéndose en niveles elevados.

Por otra parte, la deuda financiera alcanzó los $290.482 millones al tercer trimestre de 2026, mientras que el leverage financiero neto se mantuvo en 1,0 vez.

En términos de coberturas, la mayor generación de Ebitda ha favorecido una mejora sostenida del indicador de deuda financiera neta sobre Ebitda. Este se situó entre 5,1 veces y 8,9 veces durante el período 2018-2023, excluyendo 2020, para posteriormente disminuir hasta 4,8 veces al cierre de 2024, 4,5 veces en 2025 y 4,3 veces a septiembre de 2026.

Por su parte, si bien la cobertura de Ebitda sobre gastos financieros se ha visto presionada por el mayor costo de financiamiento observado en el mercado local, el indicador se ha mantenido por sobre las 3,0 veces durante los últimos ejercicios. En particular, alcanzó 3,5 veces a diciembre de 2024, 4,2 veces al cierre de 2025 y 4,5 veces a septiembre de 2026.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Considera que la entidad mantendrá una alta y predictible capacidad de generación interna de flujos, sustentada en su estructura contractual de arriendos y elevados niveles de ocupación.

Lo anterior, junto con una política conservadora de dividendos, permitiría afrontar el actual plan de inversiones de la compañía mediante una estructura de financiamiento equilibrada entre generación propia y recursos externos, sin generar presiones sobre su posición financiera de forma estructural.

En particular, Feller Rate espera que la razón de deuda financiera neta sobre Ebitda se sostenga estructuralmente por debajo de 5,0 veces, incluso durante períodos de mayor inversión.

Asimismo, las perspectivas incorporan la mantención de una posición de liquidez calificada en "Sólida", apoyada en una adecuada generación operacional, una estructura de vencimientos de largo plazo y una política de distribución de dividendos condicionada a que la relación de deuda financiera neta sobre Ebitda permanezca por debajo de 5,0 veces.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría gatillar como consecuencia de un deterioro estructural sobre sus indicadores crediticios, ante políticas financieras más agresivas o condiciones de mercado más complejas, que resulten en cambios en la calidad crediticia de sus locatarios y en los niveles de vacancia por sobre lo considerado en el escenario base.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera poco probable.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Felipe Pantoja – Analista principal

Esteban Sánchez – Analista secundario

Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: Felipe Pantoja - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad