FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Valores de Participación		
30-10-26	Nivel 1	

FELLER RATE CALIFICA EN "NIVEL 1" CON PERSPECTIVAS "ESTABLES" A LOS VALORES DEL FONDO DE TITULARIZACIóN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA.

30 OCTUBRE 2026 | SAN SALVADOR, EL SALVADOR

Feller Rate asignó una calificación "Nivel 1" con perspectivas "Estables" a los valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa – FTIRTPMA está formado por el desarrollo del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa.

La clasificación "Nivel 1" asignada al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa se fundamenta en la alta capacidad esperada de generación de flujos de sus activos, una buena calidad de los locatarios, además de la experiencia reconocida de las contrapartes operativas y una Titularizadora con un buen nivel de estructura y políticas para su gestión. En contrapartida, también considera el nivel de apalancamiento permitido, los riesgos inherentes al sector inmobiliario y la volatilidad de las tasas de interés de mercado, que podrían afectar el valor de los activos.

La estructura se beneficia de la experiencia técnica y logística de Grupo Agrisal para el desarrollo, operación y comercialización del centro comercial. El proyecto Plaza Mundo Apopa fue concebido como un complejo comercial moderno y sostenible, con locales comerciales, salas de cine, food court, supermercado, estacionamientos y otras amenidades.

La emisión contempla un monto de hasta US$25,0 millones. A junio de 2026, el monto colocado ascendió a US$20,6 millones, representado por 205.700 títulos de participación. La Serie A, por US$0,8 millones, corresponde a la colocación adquirida por el Originador para cumplir sus obligaciones por aportes adicionales; la Serie B, por US$10,9 millones, incluye la colocación vinculada a la transferencia de los inmuebles, permisos y derechos patrimoniales sobre diseños y planos arquitectónicos. Las series de la C1 a la C8 son por US$8,9 millones. El saldo pendiente de colocación asciende a US$4,4 millones.

El centro comercial Plaza Mundo Apopa se desarrolla en dos inmuebles con una superficie conjunta de 45.252,87 m^2: el Inmueble Centro Comercial, con 39.168,61 m^2, y el Inmueble Estacionamiento, con 6.084,26 m^2. El diseño original del proyecto contempla alrededor de 200 locales comerciales y aproximadamente 782 espacios de estacionamiento, además de salas de cine, supermercado, food court, área de bancos, pasarela peatonal y túnel vehicular.

El modelo de negocios permite al Fondo alcanzar una adecuada diversificación por tipo de inquilino y categoría de servicios, lo que reduce la dependencia de arrendatarios individuales y modera la concentración de ingresos. Bajo el escenario base proyectado proporcionado por la Titularizadora, esperamos que el Fondo mantenga una operación estable y niveles adecuados de ocupación que le permitan generar flujos operativos recurrentes y relativamente estables para cubrir el servicio de la deuda.

Feller Rate espera que el Fondo mantenga una adecuada renovación de los contratos de arrendamiento y niveles de ocupación suficientes para preservar la estabilidad de sus ingresos. A junio de 2026, la cobertura EBITDA sobre gastos financieros mejoró a 3,5 veces, frente a 3,0 veces a junio de 2025. Por su parte, la deuda financiera a EBITDA disminuyó a 4,8 veces, desde 4,9 veces a junio de 2025. Los indicadores consideran el EBITDA de los últimos doce meses. No obstante, desviaciones relevantes en las principales métricas y proyecciones podrían modificar nuestra evaluación analítica

Al cierre de junio de 2026, el Fondo administró activos por US$85,8 millones, de los cuales US$83,3 millones correspondieron a activos en titularización de largo plazo. Las cuentas y documentos por cobrar totalizaron US$259,6 mil. Por su parte, la deuda financiera cerró en US$34,0 millones, compuesta por US$2,4 millones de obligaciones de corto plazo y US$31,6 millones de largo plazo, con una reducción de 3,2% respecto a diciembre de 2025. La deuda financiera a EBITDA de los últimos doce meses se ubicó en 4,8 veces.

Los ingresos operativos y de administración acumularon US$5,7 millones a junio de 2026, 3,5% superiores a los registrados en igual período de 2025. Los ingresos totales alcanzaron US$5,8 millones, incluyendo US$157,3 mil por ajuste de valorización. Los gastos de administración y operación fueron US$1,4 millones y los gastos financieros US$1,0 millón. El excedente del ejercicio totalizó US$2,8 millones; excluyendo ganancias no realizadas, ascendió a US$2,7 millones.

La distribución de dividendos derivada de las participaciones depende de los rendimientos del Fondo. Por consiguiente, la estrategia comercial, la capacidad para retener inquilinos y la evolución del consumo en el área de influencia continúan siendo factores determinantes para sostener la dinámica de ingresos. El reparto de excedentes debe ser acorde con la prelación de pagos establecida en el contrato de titularización y con la política de distribución de dividendos.

Contacto: Marco Orantes - Tel. 56 2 2757 0400

La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los Miembros del Consejo de Clasificación serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes. Asimismo, no constituirá 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, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la bolsa de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Clasificadora la verificación de la autenticidad de esta. 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. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados

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