FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA PLAZA MUNDO USULUTÁN

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Valores de Participación		
28-10-26	Nivel 1	

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

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 Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután.

El Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután – FTIATPMU está formado por el desarrollo del centro comercial Plaza Mundo Usulután.

La clasificación "Nivel 1" asignada al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titulariazadora Plaza Mundo Usulután 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 de Grupo Agrisal a través de DEICE S.A. de C.V. (Originador), para el desarrollo, operación y comercialización del centro comercial. Los niveles de comercialización del inmueble se ven favorecido por la ausencia de competidores con características similares dentro del área de influencia directa de Plaza Mundo Usulután. Asimismo, el diseño de las instalaciones, ubicación estrategia y servicios complementarios refuerzan la oferta comercial existente.

El centro comercial Plaza Mundo Usulután cuenta con un área arrendable de 21.257 m^2. Anclas (2.119 m^2), locales 300-800 (2.220 m^2), locales 60-300 (12.194 m^2) y Foodcourt (724 m^2). El proyecto fue diseñado para albergar locales comerciales, área de bancos, Fourcord, supermercado y otras amenidades. A junio de 2026, el Fondo no registró morosidad, reflejo de niveles de ocupación superiores al 95,0%. Los locales comerciales y puntos de servicio alcanzaron una ocupación promedio de 98,6%, mientras que las anclas y el Food court mantuvieron una ocupación de 100,0%.

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, en línea con la demanda comercial en la zona de Usulután. Los niveles de cobertura del servicio de la deuda, junto con la ausencia de deuda financiera adicional y de inversiones significativas en capex, constituyen elementos favorables en nuestro análisis, debido a que limitan presiones adicionales sobre la generación de caja. No obstante, desviaciones relevantes en las principales métricas y proyecciones podría incidir en nuestra evaluación analítica.

Al cierre de junio de 2026, el Fondo administró activos en titularización por US$69,6 millones, y no proyecta ampliaciones. Las cuentas por cobrar representaron el 0,34% de los activos y el 6,5% de los ingresos. Por su parte, la deuda financiera cerró en US$34,1 millones, tras disminuir 1,2% respecto a diciembre de 2025. Estas obligaciones han mostrado una reducción gradual favorecidos por el repago oportuno de la deuda. El Fondo destino esta deuda exclusivamente al desarrollo del inmueble. El Fondo a

cumplido a la fecha con los covenant del contrato de deuda y prospecto de emisión.

Los ingresos operativos acumularon US$3,7 millones, 1,3% superior a la registrada en igual periodo de 2025. Los ingresos por alquileres concentraron el 78,4%, seguidos por servicios básicos y mantenimiento, 16,6%, parqueos, 4,3%, otros ingresos, 0,4%, ingresos financieros, 0,3%. Durante el primer semestre de 2026, el Fondo no registró ganancias por ajustes en la valorización de bienes inmuebles. Los gastos de administración y operación representaron el 40,6% de los ingresos totales, mientras que los gastos financieros concentraron el 32,4%.

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 ser acorde la prelación de pagos descrita en la política de reparto.

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