ICR Chile

ACCIÓN DE RATING

7 de junio, 2019

Comunicado de Clasificación

RATINGS

Zona Franca de Iquique S.A.

Solvencia	A+
Títulos accionarios	Primera Clase Nivel 2
Tendencia	Estable
Estados financieros	4Q-2018

Para mayor información, ir a sección
Evolución de ratings

METODOLOGÍAS

Metodología general de clasificación de empresas
Metodología de rentas inmobiliarias

CONTACTOS

Francisco Loyola +56 2 2896 8205
Gerente de Clasificación
floyola@icrchile.cl

Fernando Villa +56 2 2896 8207
Gerente de Corporaciones
fvilla@icrchile.cl

Zona Franca de Iquique S.A.

Comunicado de Clasificación de Riesgo Anual

ICR ratifica en categoría A+/Estable la clasificación de solvencia de Zona Franca de Iquique S.A., y en categoría Primera Clase Nivel 2 sus títulos accionarios. La clasificación de solvencia se sustenta en:

- **Calidad de activos:** ZOFRI mantiene una concesión por 40 años, donde el régimen tributario y aduanero, además de las bonificaciones de mano de obra e inversiones, beneficia tanto a empresas usuarias como al administrador. Asimismo, mantiene una tasa de ocupación de 98% en el mall y 100% en el centro mayorista (principales generadores de ingresos de la sociedad); además de mantener un avanzado proceso de urbanización en el Parque Alto Hospicio y un buen desempeño operacional en el centro logístico. Los activos de ZOFRI tienen un impacto significativo en la actividad económica y el mercado laboral de la Región de Tarapacá.

- **Portafolio y posición de mercado:** ZOFRI se encuentra muy por sobre el promedio en tamaño y escala respecto a otros participantes de rentas inmobiliarias, considerando los m^2 arrendables y la superficie de terrenos industriales que mantiene tanto en Parque Industrial (132,2 hectáreas) Chacalluta y Parque Empresarial Alto Hospicio (121,7 hectáreas). La superficie arrendable total de la compañía alcanza los 1.392.968 metros cuadrados.

- **Diversificación:** La presencia en Iquique y Arica implica una diversificación acotada, considerando que existen otras compañías de rentas inmobiliarias que mantienen presencia incluso en otros países. No obstante, la clasificación reconoce una adecuada diversificación por cliente y destinos de venta, a través de sus diversos formatos.

- **Madurez de los negocios:** Considerando que la cartera de proyectos ha sido conservadora en su estructura y financiamiento, la compañía mantiene una muy baja cantidad de m^2 de superficie madurando para los próximos años, aun cuando la velocidad de colocación del Parque Alto Hospicio ha sido lenta, manteniendo a diciembre de 2018, un 12% de ocupación.

- **Gobierno corporativo y mirada estratégica:** ICR considera que, en los últimos años, los acontecimientos relacionados a revocación del directorio y alta rotación de ejecutivos principales, podría generar cierto nivel incertidumbre ante eventuales conflictos internos y con *stakeholders* de la zona franca. Considerando lo anterior, la clasificación estaría condicionada, entre otros factores, a la evolución del gobierno corporativo de la mano del nuevo directorio que permita darles continuidad a los objetivos de la administración, así como también a la consolidación del equipo de *management* de la empresa.

- **Situación financiera:** La clasificación se ve afectada positivamente, por una situación financiera "superior", dado que la compañía es capaz de financiar su operación e inversiones con recursos propios, por lo que no opera con deuda financiera.

Evolución de ratings

Fecha	Solvencia	Títulos accionarios	Tendencia	Motivo
May-14	AA-	Primera Clase Nivel 2	Estable	Reseña Anual
May-15	AA-	Primera Clase Nivel 2	Estable	Reseña Anual
May-16	AA-	Primera Clase Nivel 2	Estable	Reseña Anual
Oct-16	AA-	-	En Observación	Cambio de Tendencia
Dic-16	A+	-	Estable	Cambio de Clasificación y Tendencia
May-17	A+	Primera Clase Nivel 2	Estable	Reseña Anual
May-18	A+	Primera Clase Nivel 2	Estable	Reseña Anual
May-19	A+	Primera Clase Nivel 2	Estable	Reseña Anual

Definición de categorías

Categoría A

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía.

La subcategoría "+" denota una mayor protección dentro de la categoría.

Categoría Primera Clase Nivel 2

Títulos accionarios con una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos.

La opinión de ICR Chile Clasificadora de Riesgo, no constituye 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 Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.