Comunicado Anual de Clasificación (estados financieros a marzo de 2018)

Zona Franca de Iquique S.A.

Diego Arana
Analista
darana@icrchile.cl

Maricela Plaza
Subgerente Corporaciones
mplaza@icrchile.cl

Fernando Villa
Gerente Corporaciones
fvilla@icrchile.cl

Francisco Loyola
Gerente Clasificación
floyola@icrchile.cl

Ratings

Instrumento	Rating	Acción de Rating	Tendencia	Acción de Tendencia	Metodología
Solvencia	A+	Confirmación	Estable	Confirmación	Metodología general de clasificación de empresas; Metodología de industria de rentas inmobiliarias
Títulos Accionarios	Primera Clase Nivel 2	Confirmación	N/A	Confirmación	Títulos accionarios de sociedades anónimos

Fundamentos de Clasificación

ICR Clasificadora de Riesgo **ratifica en categoría A+, con tendencia estable**, la solvencia de Zona Franca de Iquique S.A. (en adelante ZOFRI, la compañía o la sociedad). Respecto a los títulos accionarios –nemotécnico ZOFRI –, se ratifica su clasificación en **categoría Primera Clase Nivel 2.**

La clasificación de solvencia de ZOFRI se sustenta en la calidad de activos, portafolio, posición de mercado, diversificación, madurez de los negocios, gobiernos corporativos, mirada estratégica y en la situación financiera de la compañía. Al respecto:

- **Calidad de activos:** Existen ciertas características que esta clasificadora destaca, relacionadas con: (i) beneficios de la zona franca a través de 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; (ii) tasa de ocupación cercana al 100% en el mall, barrio industrial y recinto amurallado; (iii) urbanización del parque de Alto Hospicio, alcanzando una ocupación de 12% de los 453.074 m^2 de superficie arrendable (lo que debería continuar incrementándose en los siguientes períodos); (iv) banco de terrenos en Parque Chacalluta (132,2 has.); y (v) cartera de proyectos de inversión que hasta el momento ha sido conservador en su estructura y financiamiento.

- **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 Chacalluta y Parque Empresarial Alto Hospicio. Por otro lado, la compañía posee una gran habilidad para atraer arrendatarios de gran nivel, además del buen posicionamiento que tiene el centro comercial ZOFRI, al tratarse de uno de los malls con más ventas por metro cuadrado en Chile.

- **Diversificación:** Geográficamente, ZOFRI se ubica tanto en Iquique como en Arica, según la Ley de Zonas Francas, sin embargo, este tipo de diversificación es acotado, considerando que existen otras compañías de rentas inmobiliarias que mantienen presencia incluso en otros países. ZOFRI además, está presente en el sector industrial que le permite mantener una cartera de clientes diversificada, perteneciente a distintos sectores. Asimismo, la compañía ofrece servicios logísticos y opera un mall donde se realizan ventas de producto al detalle. ICR evalúa positivamente las gestiones de la actual administración por desarrollar y ampliar este negocio, a través de una mayor participación en los ingresos consolidados.

- **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. Según esta clasificadora, esto significaría que la futura generación de EBITDA debería ser similar a la actual (al corto plazo). Por otro lado, si bien ZOFRI mantiene una alta tasa de vacancia en el parque empresarial de Alto Hospicio, éste no genera costos relevantes, lo que finalmente se refleja en adecuados indicadores operacionales de la compañía.

- **Gobierno corporativo y mirada estratégica:** Durante el año 2017, el directorio en conjunto con la administración gestó una serie de iniciativas que permitieron entregar una estabilidad y sostenibilidad a ZOFRI. Actualmente, la compañía cuenta con una planificación estratégica cuyo objetivo es aumentar aún más su competitividad, enfocada en la internacionalización del sistema y con la mirada puesta en la consolidación y extensión del negocio, de la mano de una mayor integración y bienestar de todos los actores que trabajan en la Zona Franca. Sin embargo, ICR considera que la reciente revocación del directorio generaría cierto nivel incertidumbre ante eventuales conflictos internos y con *stakeholder* 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.

- **Situación financiera:** A marzo de 2018, ZOFRI mantuvo un endeudamiento total (ajustado por ingresos diferidos) cercano a 0,31 veces. A la fecha, la compañía no cuenta con deuda financiera por lo que los gastos financieros durante el primer trimestre fueron mínimos, comparado a periodos anteriores. Asimismo, considerando las inversiones estimadas para este año, la compañía mantendría amplia holgura para cumplir con sus obligaciones financieras. Cabe destacar que en 2017, la utilidad tuvo un incremento de 16% respecto de 2016, alcanzando $ 12.004 millones, la más alta obtenida por ZOFRI en los últimos 9 años.

La clasificación asignada a los títulos accionarios considera tanto la solvencia de la sociedad (categoría A+), el *floating* (27,3%) y la presencia bursátil, otorgada por Larraín Vial S.A. como *market maker*.

Definición de Categorías

SOLVENCIA

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, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

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

TÍTULOS ACCIONARIOS

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.

HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN SOLVENCIA			
Fecha	Clasificación	Tendencia	Motivo
30-may-14	AA-	Estable	Reseña anual
29-may-15	AA-	Estable	Reseña anual
31-may-16	AA-	Estable	Reseña anual
19-oct-16	AA-	En Observación	Cambio de tendencia
19-dic-16	A+	Estable	Cambio de clasificación y tendencia
31-may-17	A+	Estable	Reseña anual
31-may-18	A+	Estable	Reseña anual

HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN TÍTULOS ACCIONARIOS			
Fecha	Clasificación	Tendencia	Motivo
30-may-14	Primera Clase Nivel 2	Estable	Reseña anual
29-may-15	Primera Clase Nivel 2	Estable	Reseña anual
31-may-16	Primera Clase Nivel 2	Estable	Reseña anual
31-may-17	Primera Clase Nivel 2	N/A	Reseña anual
31-may-18	Primera Clase Nivel 2	N/A	Reseña anual

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.