Comunicado Anual de Clasificación (estados financieros a diciembre de 2016)

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 **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 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 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 25% de los 470.000 m^2 de superficie arrendable; (iv) banco de terrenos en Parque Chacalluta (888.000 m^2); y (v) cartera de proyectos de inversión que hasta el momento ha sido racional en su estructura y financiamiento.

- **Portafolio y posición de mercado:** ZOFRI se encuentra muy por sobre el promedio en tamaño y escala, considerando los m^2 arrendables y la superficie de los terrenos industriales que mantiene tanto en Parque Industrial Chacalluta y Parque Empresarial Alto Hospicio. Por otro lado, la compañía tiene 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, lo que apalancado a sus beneficios tributarios y aduaneros posiciona a la compañía con un alto poder de negociación frente a sus arrendatarios.

- **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. Respecto a la diversificación por formato, ZOFRI 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, además posee y opera un mall donde se realizan ventas de producto al detalle.

- **Madurez de los negocios:** Considerando que la cartera de proyectos en parques industriales ha sido racional en su estructura y financiamiento, la compañía mantiene una adecuada superficie disponible para nuevos negocios y otra superficie madurando para los próximos años, lo que permite estabilizar los futuros aportes al EBITDA. Por otro lado, si bien ZOFRI mantiene una tasa de ocupación de 25% en el parque empresarial de Alto Hospicio, éste no genera costos relevantes, lo que finalmente se reflejan en adecuados indicadores operacionales de la compañía.

- **Gobierno corporativo:** Durante el 2016, la compañía enfrentó complejas situaciones en las que se vieron involucrados el antiguo directorio y alta administración. Lo anterior se tradujo en cierta inestabilidad a nivel de gestión de la compañía ligada a la alta rotación, que, a la luz de los positivos resultados obtenidos, no ha afectado los objetivos de largo plazo de la sociedad. A juicio de esta clasificadora, la clasificación estaría condicionada, entre otros factores, a la evolución del gobierno corporativo de la mano del nuevo directorio y altos ejecutivos, cuyo objetivo principal será dar sostenibilidad a la gestión de la empresa. Así, la compañía estará preparada para hacer frente a nuevos y eventuales desafíos con las partes interesadas de la zona franca.

- **Situación financiera:** A diciembre de 2016, ZOFRI mantenía un endeudamiento total (ajustados por ingresos diferidos) cercano a 0,38 veces y un indicador de deuda financiera neta sobre EBITDA de -0,12 veces. Estos indicadores, junto a una alta cobertura de gastos financieros y del servicio de la deuda, indican que la compañía tiene amplia holgura para cumplir con sus obligaciones financieras.

La tendencia estable asignada considera las expectativas que el modelo de negocios actual se mantenga en el futuro. Mientras ZOFRI continúe con una estructura financiera y un plan de inversiones racional, no se esperan cambios a la clasificación ni a la tendencia asignada. Por el contrario, un plan de inversiones agresivo, que considere una incorporación significativa de deuda, y consecuentemente con ello un deterioro de los indicadores actuales, podría impactar en una baja en la clasificación y/o en la tendencia asignada.

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

Definición de Categoría

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
May-14	AA-	Estable	Reseña anual
May-15	AA-	Estable	Reseña anual
May-16	AA-	Estable	Reseña anual
Oct-16	AA-	En Observación	Cambio de tendencia
Dic-16	A+	Estable	Cambio de clasificación y tendencia
May-17	A+	Estable	Reseña anual

HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN TÍTULOS ACCIONARIOS			
Fecha	Clasificación	Tendencia	Motivo
May-14	Primera Clase Nivel 2	N/A	Reseña anual
May-15	Primera Clase Nivel 2	N/A	Reseña anual
May-16	Primera Clase Nivel 2	N/A	Reseña anual
May-17	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 Superintendencia de Valores y Seguros, 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.