

Comunicado Cambio de Clasificación y Tendencia (Estados Financieros Septiembre 2016)

Zona Franca de Iquique S.A.

Ratings

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

Instrumentos	Rating	Acción de Rating	Tendencia	Acción de Tendencia	Metodología
Solvencia	A+	Modificación	Estable	Modificación	Metodología de Clasificación Industria de Rentas Inmobiliarias; Metodología General de Clasificación de Empresas

Fundamentos de Clasificación

ICR Clasificadora de Riesgo **modifica desde categoría AA- hasta categoría A+**, la clasificación asignada a la solvencia de ZONA FRANCA DE IQUIQUE S.A. (en adelante ZOFRI, la compañía o la sociedad). La tendencia, por su parte, se **modifica desde "En observación" hasta "Estable"**.

La acción de modificación del rating se relaciona con la actual estructura de gobierno corporativo, la cual no ha logrado generar estabilidad a nivel de gestión de la compañía. Esta inestabilidad está ligada principalmente a una alta rotación, tanto en el directorio como en la alta administración de la sociedad.

ZOFRI no ha logrado mantener un directorio estable, lo que finalmente podría afectar los objetivos de largo plazo de la sociedad. Respecto a lo anterior, en los dos últimos años, hubo dos juntas de accionistas que tuvieron como objetivo modificar el directorio.

A lo anterior se suma la renuncia de cuatro miembros del directorio (últimos tres años) para ejercer cargos políticos, lo que le resta continuidad a la dirección de la compañía. Por otro lado, la alta rotación también se produce a nivel de la alta administración, la cual aún mantiene vacantes tres cargos gerenciales clave: gerencia general, gerencia de administración y finanzas y gerencia comercial, ocupados actualmente, de manera interina.

En opinión de esta clasificadora, la clasificación estaría condicionada, entre otros factores, a la evolución del gobierno corporativo de la

mano del nuevo directorio (elegido en noviembre pasado), cuyo desafío principal radicaría en la designación de ejecutivos clave que permitan darle continuidad y estabilidad a la gestión de la compañía de modo tal de estar preparados para hacer frente a nuevos eventuales conflictos con las partes interesadas de la zona franca.

Por tanto, la clasificación de solvencia de ZOFRI además de sustentarse en la calidad de los activos, el portafolio y posición de mercado, la diversificación, la madurez de los negocios y la situación financiera de la compañía, está condicionada al desempeño del gobierno corporativo. En tanto, esta clasificadora no observa factores que, por el momento, afecten al riesgo del negocio (además del gobierno corporativo) o al riesgo financiero de la sociedad por lo que la tendencia se mantiene en "Estable".

Respecto a la situación financiera, en septiembre de 2016, ZOFRI mantenía un endeudamiento (corregido por ingresos diferidos¹) de 0,38 veces y un indicador de deuda financiera sobre EBITDA de 0,97 veces. Se considera además que, a la misma fecha, la compañía mantenía suficiente liquidez para pagar su deuda financiera. Lo anterior, junto a buenos indicadores de deuda y 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 compañía sólo tiene un préstamo bancario por \$13.000 millones, cuyo capital se amortizará en agosto de 2017.

Definición de Categorías

SOLVENCIA

CATEGORÍA A+

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy buena 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 que pertenece o en la economía

La subcategoría “+” denota una mayor protección dentro de la Categoría.

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

¹ Los ingresos diferidos que mantiene la compañía corresponden a ingresos por derechos de asignación de terrenos y locales comerciales, los cuales se perciben generalmente al perfeccionarse el contrato con el usuario. Los ingresos se van reconociendo en resultados a medida que se devengan en el tiempo; por ésta razón es que el período no devengado se registra en ingresos diferidos.

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.