



Razón reseña:  
**Anual desde Envío Anterior**

A n a l i s t a s  
Carlos García B.  
José Manuel Elespuru P.  
Tel.: (56) 22433 5200  
carlos.garcia@humphreys.cl  
jose.elespuru@humphreys.cl

## Zona Franca Iquique S.A.

Junio 2019

Isidora Goyenechea 3621 – Piso16º  
Las Condes, Santiago – Chile  
Fono 224335200 – Fax 224335201  
[ratings@humphreys.cl](mailto:ratings@humphreys.cl)  
[www.humphreys.cl](http://www.humphreys.cl)

Categoría de riesgo	
Tipo de instrumento	Categoría
Acciones (ZOFRI)	Primera Clase Nivel 3
Tendencia	Estable
Solvencia	A+
Tendencia	Estable
EEFF base	31 marzo 2019

Estado de resultados (IFRS)								
MM\$ de cada año	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Mar 18	Mar 19
Ingresos de actividades ordinarias	25.339	28.069	31.124	34.039	36.783	39.471	9.383	9.346
Costo de ventas	-10.281	-13.423	-13.226	-15.379	-17.663	-17.230	-4.351	-4.467
Ganancia bruta	15.059	14.645	17.898	18.660	19.120	22.241	5.032	4.879
Gastos de administración	-6.029	-8.960	-8.557	-8.416	-7.666	-7.210	-1.389	-1.690
<b>Resultado del período</b>	<b>9.695</b>	<b>7.882</b>	<b>9.798</b>	<b>10.347</b>	<b>12.004</b>	<b>15.563</b>	<b>3.718</b>	<b>3.450</b>

Balance general (IFRS)							
MM\$ de cada año	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Mar 19
Activos corrientes	14.317	12.421	8.933	21.183	15.060	20.784	20.767
Activos no corrientes	88.117	90.608	93.385	94.219	94.042	93.759	93.172
<b>Total activos</b>	<b>102.434</b>	<b>103.030</b>	<b>102.318</b>	<b>115.401</b>	<b>109.102</b>	<b>114.543</b>	<b>113.939</b>
Pasivos corrientes	15.838	32.406	17.662	32.487	20.116	20.619	16.764
Pasivos no corrientes	52.380	35.738	46.509	42.446	45.394	45.318	45.120
Patrimonio neto	34.216	34.886	38.147	40.469	43.592	48.605	52.055
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>102.434</b>	<b>103.030</b>	<b>102.318</b>	<b>115.401</b>	<b>109.102</b>	<b>114.543</b>	<b>113.939</b>

## Opinión



### Fundamento de la clasificación

**Zona Franca de Iquique S.A. (Zofri S.A.)** se constituyó como sociedad anónima en 1990 con el objetivo exclusivo de explotar y administrar el sistema franco de esa ciudad, creado en 1975 con la promulgación de la Ley N° 1.055. La administración de la Zona Franca se fijó durante 40 años (hasta 2030) y establece el pago del 15% de sus ingresos brutos a todos los municipios de las regiones de Tarapacá y Arica-Parinacota. Estos fondos son destinados al desarrollo de proyectos de inversión social.

Según los estados financieros a diciembre de 2018, la empresa generó ingresos anuales por aproximadamente US\$ 56,8 millones y un EBITDA del orden de los US\$ 26,7 millones. A esa fecha, el emisor presentaba nula deuda financiera y su patrimonio ascendía a cerca de US\$ 70,0 millones.

A marzo de 2019, la empresa presenta ingresos anualizados por US\$ 58,1 millones (US\$ 13,8 millones solo en el trimestre de marzo) y un patrimonio que asciende a US\$ 76,7 millones. A la fecha, la compañía no mantiene deuda financiera.

La clasificación de la solvencia de la compañía en “Categoría A+” y de sus títulos accionarios en “Primera Clase Nivel 3”, se sustenta, principalmente, en la ausencia de pasivos financieros de la compañía, en flujos relativamente estables y en la fortaleza de la zona franca administrada, la que se ha posicionado como el centro de intercambio comercial más importante en el norte grande del país.

En forma complementaria, como elementos favorables, la categoría de riesgo reconoce la diversificación de las compras y de las ventas del sistema franco, tanto por país como por rubro, situación que reduce la exposición de sus ingresos a *shocks* negativos particulares. Las franquicias tributarias, a las que están afectas las empresas que forman parte del sistema franco, también hacen que esta concesión sea única a nivel regional.

Otro factor considerado positivo en la clasificación tiene que ver con la posición geográfica en la que se encuentra Iquique, dada la cercanía con varios países, algunos de ellos con adecuada conexión con la costa atlántica. A su vez, los terrenos que posee en Iquique y Alto Hospicio han tenido una alta plusvalía, debido a la escasez de terrenos útiles para desarrollos de proyectos de viviendas e industrias.

Las fortalezas de la sociedad quedan de manifiesto en sus 44 años de historia, durante los cuales ha logrado sobrellevar las diversas coyunturas económicas que imperaron en dicho período, tanto en Chile como en los países adyacentes. Todo ello se ve reforzado por la estabilidad política y económica de Chile, lo que sumado a la confiabilidad de sus instituciones, lo convierten en uno de los países de la región con mejor ambiente para hacer negocios, lo que facilita la llegada de capitales de todo el mundo que con sus inversiones, en cierta medida, convierten a Iquique en la puerta de entrada y salida de los productos del Cono Sur.

La clasificación también recoge como elemento positivo los esfuerzos desplegados por **Zofri** en términos tecnológicos, tales como implementación de sistemas de última generación ERP y controles de trazabilidad en las áreas de operaciones, comercial y seguridad, en conjunto con el *upgrade* del sistema de visación electrónica en línea de la documentación aduanera. Estas mejoras están en línea con los desafíos que toda corporación tiene, en cuanto a adecuar la calidad de sus servicios a los estándares que impone el avance tecnológico, todo ello sin deteriorar sus niveles de eficiencia.

Desde otra perspectiva, la clasificación de la sociedad y de sus acciones se ve restringida por las características propias de una concesión, en particular por la exclusividad de su giro comercial lo cual, si bien no elimina, reduce la capacidad de adaptabilidad a los cambios, que se pudieran generar en un mercado cada vez más cambiante y globalizado.

La clasificación de riesgo también incorpora la exposición a variables altamente relevantes para la generación de ingresos del emisor, pero que están fuera de su control, en particular su dependencia a la capacidad operativa del puerto de Iquique y a los cambios en las políticas de comercio exterior, que adopten países limítrofes.

Otros factores de riesgo son: la alta capacidad de concertación que tienen sus clientes (usuarios de la **Zofri**); la dependencia del nivel de actividad de la zona franca a la eficiencia de los usuarios; la concentración geográfica de sus principales instalaciones, y la mayor inestabilidad política y económica, en relación con Chile, que presentan los países destinatarios de un porcentaje importante de los productos internados por Iquique.

La clasificación de los títulos accionarios del emisor obedece a que, aunque los títulos accionarios presentan baja presencia bursátil, la compañía ha contratado a Larraín Vial para efectuar el *market maker* para sus títulos, en conformidad con la NCG N°327 de la Comisión para el Mercado Financiero.

La perspectiva de la clasificación de solvencia y de los títulos accionarios se califica “*Estable*” por cuanto, en nuestra opinión, a corto plazo no se visualizan cambios de relevancia en los riesgos que afecten a la compañía o a la liquidez de sus títulos.

### Resumen Fundamentos Clasificación

#### Fortalezas centrales

- Fortaleza de la zona franca como centro de intercambio comercial.

#### Fortalezas complementarias

- Diversificación por país y rubro de las compras y de las ventas del sistema franco.
- Posición geográfica de Iquique cercana a países limítrofes.

#### Fortalezas de apoyo

- Estabilidad política y económica y fortaleza institucional de Chile.
- Bajo nivel de endeudamiento.
- Franquicias tributarias a las que están afectas las empresas que forman parte del sistema franco.

#### Riesgos considerados

- Exclusividad del giro comercial (riesgo permanente con moderado impacto, dado la baja probabilidad de cambios profundos en la estructura económica y política de su entorno).
- Dependencia de la capacidad operativa del puerto de Iquique (riesgo de frecuencia aleatoria e impacto acotado en el tiempo considerando su importancia geo-política, sin descartarse eventos severos con baja probabilidad).
- Exposición a los cambios en las políticas de comercio exterior de países limítrofes (riesgo de frecuencia e impacto medio).
- Elevado poder de negociación de sus clientes (riesgo administrable, dependiente de la capacidad de negociación).
- Concentración geográfica de las principales instalaciones (riesgo asegurable).
- Inestabilidad política y económica de países destinatarios (riesgo de frecuencia e impacto medio).

## Hechos recientes

### Resultados a diciembre de 2018

Durante el año 2018 la empresa generó ingresos de actividades ordinarias por \$39.471 millones (aproximadamente US\$ 56,8 millones), lo que representa un crecimiento nominal de 7,3% respecto del año anterior. Durante el mismo período, los costos de ventas alcanzaron un monto de \$ 17.230 millones, lo que significó una disminución de 2,5% respecto de 2017. De esta manera, la ganancia bruta alcanzó los \$22.241 millones, exhibiendo una variación de 16,3% con respecto a 2017.

Los gastos de administración, por su parte, cayeron 5,9% durante 2018, al totalizar \$7.210 millones (principalmente porque en 2017 los gastos se incrementaron por el reconocimiento del bono de término de conflicto de la negociación colectiva), constituyendo el 18,3% de los ingresos (20,8% en el ejercicio previo).

El resultado operacional<sup>1</sup> de este período ascendió a \$15.031 millones, lo que representó un incremento de un 31,2% respecto de los resultados de 2017. Por otro lado, el resultado final del ejercicio alcanzó una utilidad de \$ 15.563 millones, que se compara positivamente con la utilidad de \$12.044 millones registrada en el ejercicio 2017.

### **Resultados a marzo de 2019**

Durante el primer trimestre de 2019 los ingresos totalizaron \$9.346 millones, lo que representa una disminución de 0,4% respecto de igual período del año anterior, esto producto de menor ocupación de servicios de almacenaje. En tanto, los costos de ventas crecieron en 2,7% alcanzando los \$4.467 millones.

Los gastos de administración totalizaron \$1.690 millones, implicando un aumento de 21,7% respecto al mismo período de 2018, producto de pago de indemnizaciones y por aumento de los gastos generales representados por mayor gasto en asesorías y estudios, reclutamiento de personal y contribuciones. El emisor registró un resultado operacional de \$3.189 millones, lo que lleva a una reducción de un 12,5%. La ganancia del período totalizó \$3.450 millones, lo que significó una reducción de 7,2% respecto al primer trimestre de 2018.

A marzo de 2019 la compañía no exhibe deuda financiera, similar a lo que registraba al cierre de diciembre de 2018.

## **Definición categorías de riesgo**

### **Categoría A**

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

(Si bien la definición está referida a la capacidad de pago de títulos de deuda, ella también se hace extensible a empresas).

<sup>1</sup> Ganancia bruta menos gastos de administración.

(+) Corresponde a aquellos títulos de deuda con un menor riesgo relativo dentro de su categoría.

### Primera Clase Nivel 3

Corresponde a aquellos títulos accionarios que presentan una buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos.

## Oportunidades y fortalezas

**Posicionamiento de la zona franca:** la empresa se ha posicionado como un centro de intercambio comercial de suma relevancia en la región, muestra de ello es que las ventas de las firmas usuarias instaladas en la zona franca de Iquique alcanzaron en 2018 los US\$ 4.079 millones CIF, un 1,7% superior a 2017. Asimismo, genera aproximadamente 36.000 empleos directos e indirectos en la región, representando cerca del 21% de la fuerza laboral.

**Diversificación por país y rubro de las ventas de la zona franca:** las ventas de la zona franca<sup>2</sup> presentan una adecuada diversificación de mercado por países-clientes (dados el número de países circundantes). Los principales clientes son Chile, Bolivia, Paraguay y Perú. Estos últimos representaron en 2018 el 66,5%, el 15,1%, el 10,4% y el 5,3% de las ventas, respectivamente; a su vez, las ventas al extranjero representaron el 33,5% de las ventas totales de las empresas instaladas en la zona franca.

Por otro lado, las ventas por rubro incluyen un abanico de más de 30 segmentos, entre ellos los más relevantes son: automotriz, combustibles y lubricantes, aparatos de electrónica, prendas de vestir, maquinarias y equipos, y menaje y artículos del hogar. Ninguna área representa más de un 20% del total de las ventas, sin embargo, el segmento más concentración es el de aparatos de tecnologías el cual representa un 17%, seguido del segmento automotriz con 16% y el tercer segmento más concentrado fue el de prendas de vestir con un 14%.

**Solidez patrimonial:** los indicadores financieros de la empresa muestran a marzo de 2019 una adecuada solvencia y una nula deuda financiera lo cual es destacable, dadas las características del negocio inmobiliario.

<sup>2</sup> Zona Franca es el área donde se encuentran las empresas que arriendan locales y/o espacios a **Zofri S.A.** En la medida que las ventas de los arrendatarios de **Zofri S.A.** estén diversificados y presenten crecimiento disminuye el riesgo de no pago o atraso de estos a **Zofri S.A.**

**Protección de accionistas (fortaleza para los inversionistas):** los accionistas minoritarios están protegidos por el artículo 69 de la Ley de Sociedades Anónimas, teniendo el derecho a retiro ante situaciones que afecten substancial y negativamente la rentabilidad de la sociedad.

**Estratégica posición geográfica y estabilidad política:** estar ubicado en la zona norte del país, cerca de las fronteras con Perú, Bolivia y Argentina, y tener la estabilidad política que caracteriza a Chile, convierte a Zofri en una zona estratégica que abastece de bienes a los países limítrofes y a las zonas del Cono Sur que están lejos del Océano Atlántico, como el noroeste de Brasil y Paraguay. Esta situación se verá más potenciada aun con la concreción del corredor bicoceánico, además de la creación de una oficina en Paraguay abierta por la Zofri en 2018.

Dentro del contexto nacional, los terrenos con los que cuenta **Zofri S.A.** están ubicados en zonas de alta plusvalía dentro de Iquique, así como en la ciudad de Alto Hospicio, lo que, fuera de los ingresos provenientes de tarifas y asignaciones, hace que su principal activo fijo (terrenos) tenga un alto valor de mercado.

## Factores de riesgo

**Dependencia del puerto de Iquique:** la actividad comercial e industrial de la zona franca está estrechamente ligada a la funcionalidad del puerto de Iquique, variable sin control por el emisor. Esta situación se considera un riesgo, por cuanto un importante volumen de negocios de la zona franca depende principalmente de la continuidad de las operaciones de este proveedor, que está expuesto a diversos factores de riesgo, como paralizaciones por huelgas y desastres naturales.

**Fluctuaciones económicas y políticas de los países limítrofes:** cambios en las condiciones de intercambio comercial vigentes -fiscalizaciones aduaneras, las cuotas máximas de importación, las certificaciones adicionales y las fluctuaciones económicas mundiales- repercuten directamente en el movimiento operacional de la Zofri, debilitando los ingresos de los usuarios del sistema y, por ende, la generación de flujos del emisor. En ese sentido, cabe destacar que el 33,5% de las ventas de la Zofri se hacen al extranjero y en su mayoría a países de baja estabilidad política y económica. Bolivia, país con clasificación de riesgo global de Ba3 y tendencia estable, exhibe el mayor volumen de venta representando, en promedio, un 45,1% de las ventas al exterior. Por su parte, Paraguay recibe un 31,1% de las ventas al exterior y posee una clasificación Ba1, mientras que Perú, que concentra un 15,7% de las ventas, tiene una clasificación, en escala global, de A3.

**Marco regulatorio y propiedad:** por disposiciones legales, el giro exclusivo del emisor le impide llevar a cabo actividades complementarias y/o aprovechar su experiencia para

incursionar en otras áreas de negocios, que permitan generar nuevas fuentes de ingresos. Además, al tener el Estado el control de la propiedad (72,68%), esta queda sujeta a la Ley de Administración Financiera del Estado, situación que impide a la empresa mantener incidencia sobre las decisiones de inversión, endeudamiento y las asociaciones estratégicas que quiera realizar la compañía, disminuyendo relativamente la flexibilidad y rapidez de reacción frente a imprevistos escenarios desfavorables.

**Poder de negociación de clientes:** las características propias del negocio facilitan la asociación entre los usuarios de la zona franca y, con ello, su capacidad de actuar concertadamente frente a **Zofri S.A.**, especialmente en materia de fijación de tarifas.

## Reseña histórica

Zofri se creó en 1975 a través de la Ley Nº 1.055, marco regulatorio en el cual se establece la operación en Chile de las zonas francas de Iquique y Punta Arenas. La Zona Franca de Iquique fue administrada por la Junta de Administración y Vigilancia<sup>3</sup> hasta 1990, año en que se constituyó como sociedad anónima mediante la facultad que se otorga al Fisco de Chile y a la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO) en la Ley Nº 18.846.

El objetivo exclusivo de la sociedad, en su calidad de concesionaria del Estado de Chile, es explotar y administrar por un plazo de cuarenta años (desde 1990 hasta 2030) el sistema franco de Iquique, pagando al Estado un 15% de sus ingresos brutos en beneficio de los fondos destinados al desarrollo de las regiones de Arica-Parinacota y Tarapacá.

Entre las actividades que competen a la empresa destacan, entre otras, la autorización para la incorporación de empresas a la zona franca, la promulgación del reglamento interno que rige las actividades de los usuarios, el servicio de almacenamiento de mercaderías, la habilitación de dependencias para la comercialización de los productos internados a la zona franca y la visación y aprobación de los documentos que respaldan el ingreso y salida de mercaderías.

Para el cumplimiento de sus objetivos, el contrato de concesión celebrado con el Estado de Chile incorpora de pleno derecho todas las franquicias, exenciones y beneficios que se establecen en la Ley de Zonas Francas del país, vigentes a la fecha de su celebración y, en consecuencia, el Estado de Chile se compromete respecto de esta y sus usuarios, a mantener en forma permanente la inmutabilidad de los privilegios mencionados, por el plazo que perdure la concesión.

<sup>3</sup> Entidad pública encargada de la administración de la Zona Franca.

## Beneficios de la zona franca

La zona franca de Iquique -administrada por **Zofri S.A.**- goza de beneficios aduaneros y tributarios respecto del ingreso, almacenamiento y/o exportación de mercaderías.

El régimen tributario que afecta a las empresas que operan en zona franca y a la empresa administradora del sistema contempla las siguientes franquicias:

- Exención del impuesto de primera categoría.
- Exención del pago del impuesto al valor agregado por las operaciones que se realizan bajo régimen de zona franca.
- Exención del pago del impuesto al valor agregado por los servicios de ventas prestados al interior de la zona franca.
- Desde enero de 2017 los propietarios de empresas que operen en zonas francas pueden imputar un 50% del crédito por impuesto a la renta que le hubiese afectado, para el pago del impuesto global complementario (renta) o adicional (remesa de utilidades al extranjero).

## Beneficios aduaneros

Mientras las mercancías permanecen en la zona franca se consideran como si estuvieran en el extranjero y, en consecuencia, no están sujetas al pago de derechos, impuestos, tasas y demás gravámenes que afectan a la importación de bienes bajo el régimen general de comercio exterior del país.

Desde la zona franca, las mercancías pueden ser comercializadas a las regiones de Tarapacá y de Arica y Parinacota (zona franca de extensión), al resto del país, al extranjero, a la zona franca de Punta Arenas y dentro de la zona franca de Iquique a otros usuarios. En cada caso, los productos quedan sujetos a diferentes tipos de derechos e impuestos como se puede observar en la siguiente tabla:

Derechos aduaneros e impuestos pagados por las mercancías vendidas desde ZOFRI, según destino			
Tipo de Impuesto	Zona Franca de Extensión	Resto de Chile	Extranjero <sup>4</sup>
Arancel	-	Máximo 6% excepto por las ventas hasta US\$ 1.375 sin carácter comercial a viajeros.	No paga arancel
Impuesto a la Importación <sup>5</sup>	0,5% sobre valor CIF de mercancías.	--	-
IVA	-	19% sobre valor de venta más el arancel, excepto mercancías del viajero por un monto superior a US\$ 1.375 desde ZOFRI al resto del país sin carácter comercial.	-

Además, los usuarios se ven favorecidos por una administración que tiene la responsabilidad, obligada por el contrato de concesión, de fomentar el desarrollo de la zona franca y promocionarla dentro del comercio internacional.

Al margen del carácter de zona franca, por su calidad de regiones extremas, las empresas usuarias pueden acceder a bonificaciones por inversiones realizadas y mano de obra contratada.

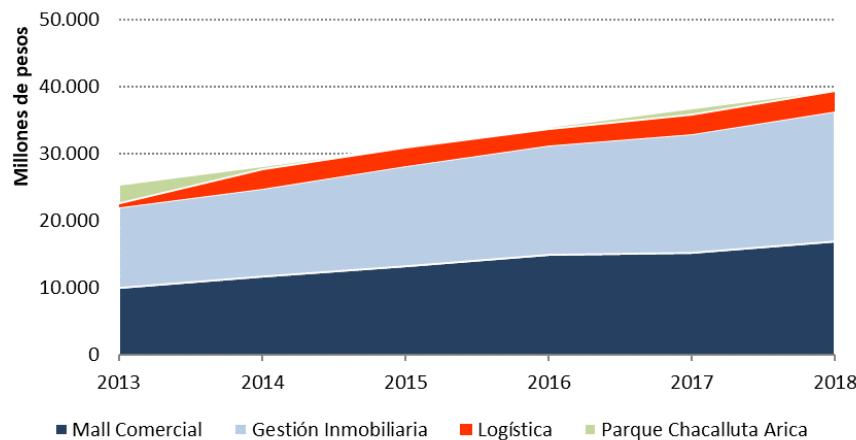
## Líneas de negocios

**Zofri S.A.**, a la fecha de la clasificación, mantiene operativamente cuatro líneas de negocios: gestión inmobiliaria (centro de negocios mayorista e industrial), *mall* comercial, logística y parque industrial Chacalluta-Arica. La Ilustración 1 muestra los ingresos por línea de negocios para el período 2013-2018 y en ella se aprecian aquellos provenientes de la gestión inmobiliaria, con ingresos de \$19.488 millones, en tanto que el centro comercial genera ingresos por \$16.857 millones, presentando un incremento similar en ambas líneas de negocios de un 10,5% con respecto a 2017.

<sup>4</sup> Una vez ingresadas las mercancías al país de destino, estas deberán pagar los derechos arancelarios y demás impuestos del respectivo mercado.

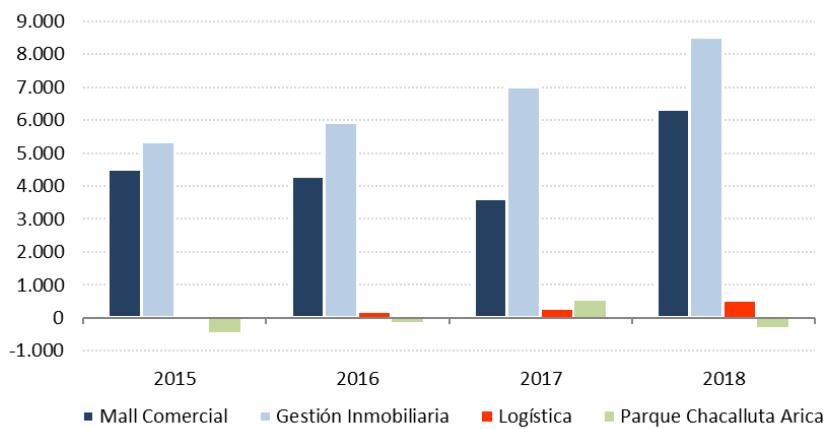
<sup>5</sup> Establecido en la Ley Nº 18.219.

Ilustración 1  
**ZOFRI. Ingresos por unidad de negocios**  
2013-2018



Respecto del período 2015-2018, según la Ilustración 2, los dos segmentos más relevantes corresponden a gestión inmobiliaria, que generó un resultado operacional de aproximadamente \$8.513 millones durante 2018, y el mall comercial, que aportó \$6.320 millones, generando un aumento de un 21,4% y un 75,2% con respecto al mismo periodo del año anterior.

Ilustración 2  
**ZOFRI. Resultado operacional por unidad de negocios**  
2015-2018



## Gestión inmobiliaria

Esta línea de negocio tiene como principal objetivo otorgar un valor agregado a los recursos inmobiliarios de la sociedad, mediante la entrega a sus usuarios de una plataforma que les

permite un adecuado desempeño de sus actividades comerciales e industriales. Para ello, la sociedad cuenta con recintos diferenciados por mercado objetivo:

- **Recinto amurallado I y II y Barrio Industrial**

Área destinada para el comercio mayorista que se encuentra ubicada próxima al puerto y a la carretera de Iquique. Este recinto cuenta con 1.032 sitios y una superficie total de 871.466 m<sup>2</sup>.

Durante 2018 se mantuvo plena ocupación de estos recintos.

### **Mall comercial**

El *Mall Zofri* -centro comercial de la zona franca para venta al detalle- es uno de los dos centros comerciales de Chile que puede ofrecer sus productos sin IVA y libre de derechos aduaneros<sup>6</sup>. Cuenta con 453 locales y una superficie de 29.050 m<sup>2</sup> útiles. El año 2018 alcanzó un porcentaje de ocupación del 98% de las instalaciones utilizables.

### **Área logística**

El Centro Logístico Zofri (CLZ) consiste en un moderno y avanzado centro de almacenaje y administración de inventarios (tecnología que permite un control de inventarios en tiempo real totalmente automatizado).

El centro cuenta con nueve bodegas de almacenaje en un espacio de 17.980 m<sup>2</sup> y ofrece un servicio integral a las mercancías de sus clientes, desde su llegada al puerto hasta su despacho al destino final, en cualquier parte del mundo. En el año 2018 se agregaron servicios como el etiquetado y timbraje de botellas y cajas. Asimismo, cuenta con 21.398 m<sup>2</sup> de patios de acopio. También posee 63 mil m<sup>2</sup> de bodegas en Alto Hospicio, con la finalidad de entregar servicios de almacenaje de vehículos y administración de los procesos de ingreso y despacho de los mismos. Durante 2018 exhibió una ocupación de 134% del patio y un 81% de su bodega.

### **Parque industrial Chacalluta-Arica**

Parque industrial creado en 1994 y que se encuentra ubicado a 300 kilómetros al norte de Iquique (a 700 metros del aeropuerto internacional Chacalluta, nueve kilómetros de la frontera con Perú, a cinco kilómetros de la carretera Arica-La Paz y 16 kilómetros del puerto de la ciudad

<sup>6</sup> En Punta Arenas existe otro centro comercial más pequeño que cuenta con las mismas ventajas.

de Arica). Cuenta con 132 hectáreas totales y goza de condiciones de exención que rigen por ley en Arica. El porcentaje de ocupación del parque industrial es bastante bajo alcanzando un 86,9% de la primera etapa.

## Parque industrial de Alto Hospicio

Cuenta con una superficie de 121,7 hectáreas totales, terrenos que serán ocupados para soportar la creciente demanda por sitios en el sistema franco y que serán destinados para los segmentos industrial, minero y automotriz.

Actualmente presenta una tasa de ocupación de 12%.

## Otros ingresos

Dentro de otros ingresos, **Zofri S.A.** cuenta con una plataforma informática destinada a diversos servicios que necesiten las empresas instaladas en la Zona Franca. Entre sus prestaciones están el Sistema de Visación (SVR)<sup>7</sup>, el Registro de Concesiones y Prendas y el desarrollo de canales permanentes de comunicación, información y asesorías *online* para sus usuarios.

## Administración y propiedad

### Directorio y ejecutivos

A junio de 2019 el directorio de la compañía está formado por siete miembros, identificados a continuación:

Cargo	Nombre
Presidente	Vladimir Sciaraffia Valenzuela
Vicepresidente	Paola Bruzone Goldsmith
Director	Marie Ithurbisquy Laporte
Director	Raúl Aronshon Falickmann
Director	Matías Acevedo Ferrer
Director	Adriana Tapia Cifuentes
Director	Gonzalo de Urriticoechea Sartorius

<sup>7</sup> Sistema mediante el cual las empresas que operan en zona franca obtienen la aprobación de los ingresos y ventas de mercaderías, por parte de los servicios fiscalizadores.

La administración de la compañía está liderada por el señor Claudio Pommiez Ilufi, gerente general, y conformada por las gerencias que se detallan a continuación:

Cargo	Nombre
Gerente General	Claudio Pommiez Ilufi
Gerente de Asuntos Legales	Johanna Díaz Riquelme
Gerente de Operaciones (I)	Ines Muñoz Jara
Gerente de Administración y Finanzas (I)	Nelson Rozas Pineda
Gerente de Planificación y Desarrollo (I)	Rossana Villafañá Aguilar
Gerente Comercial (I)	Jaime Soto Zura

## Accionistas

El socio mayoritario y controlador de la sociedad es la CORFO en representación del Estado de Chile. A continuación, se presentan los nueve mayores accionistas de **Zofri**:

Empresa	Participación
CORFO	71,28%
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión	3,80%
BTG Pactual Small Cap Chile Fondo de Inversión	2,31%
Valores Security S.A. Corredores de Bolsa	2,31%
Banchile Corredores de Bolsa S.A.	2,04%
Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa	1,81%
Siglo XXI Fondo de Inversión	1,76%
BCI C de B S.A.	1,46%
Tesorería General de la República	1,40%

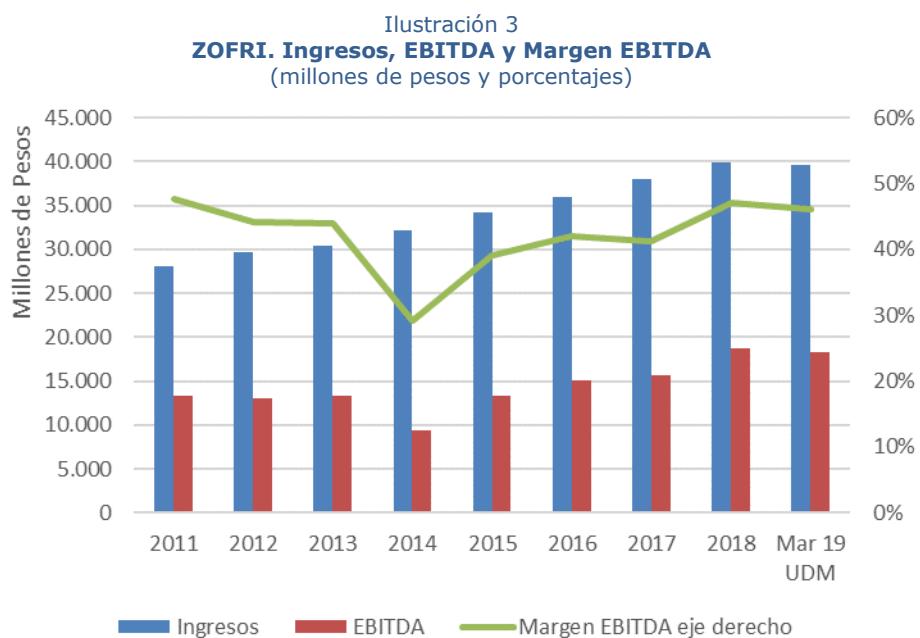
## Evolución financiera

### Ingresos, resultado operacional y EBITDA

Como se observa en la Ilustración 3, entre 2011 y el año móvil finalizado en marzo de 2019, los ingresos han registrado una tendencia creciente con una tasa de crecimiento de 4,3% promedio de los últimos años. Los ingresos anualizados de marzo de 2019 presentan un ingreso de \$ 39.631 millones lo que se expresa en un descenso de un 0,6% con respecto al año 2018.

El EBITDA, por su parte, siempre a marzo de 2019, registra una disminución de un 2,8% con respecto al año 2018, cabe de mencionar que la tasa de expansión promedio de los últimos cinco años es de 15,2%, lo que ha llevado a que el margen EBITDA haya alcanzado un 46% en el año móvil finalizado en marzo de 2019, levemente inferior al 47,7% exhibido al inicio del período de análisis (2011).

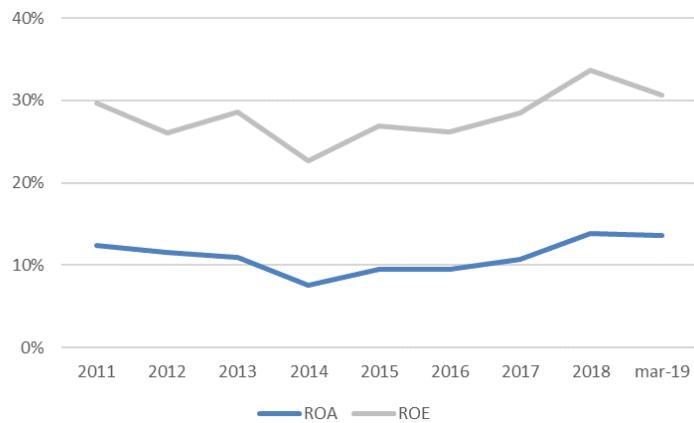
El margen EBITDA desde el 2016 hasta el año móvil de marzo de 2019 se ha mantenido sobre el 40%, recuperando los niveles anteriores a la caída del margen en el año 2014.



## Rentabilidad

Los niveles de rentabilidad de la compañía, medidos con relación a los activos y el patrimonio, siguen una tendencia estable entre 2011-2019., con una reducción durante 2014, para luego recuperarse. En este período la rentabilidad total del activo se ha situado sobre el 10%, llegando a marzo de 2019 a 13,6%, en tanto que el patrimonio ha exhibido una rentabilidad a de 30,6%.

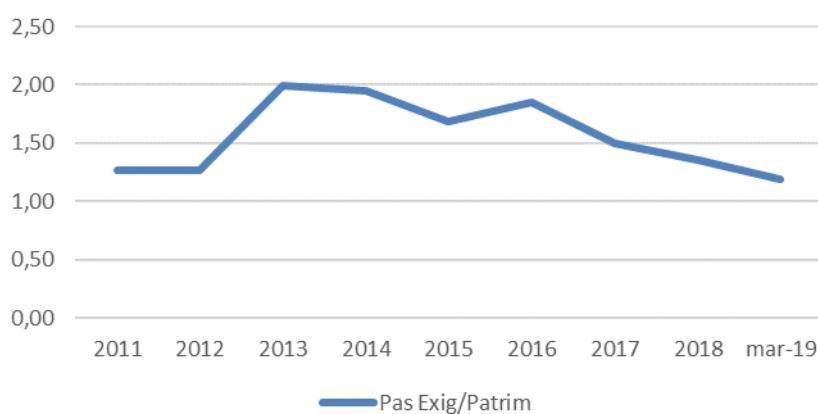
Ilustración 4  
**ZOFRI. Rentabilidad 2011- marzo 2019**  
(porcentaje)



## Endeudamiento

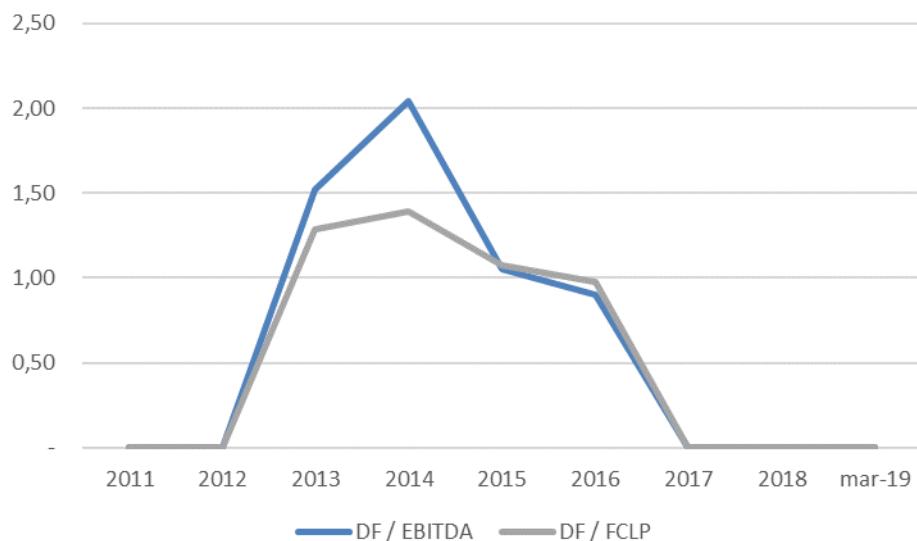
El nivel de endeudamiento, medido como la relación entre pasivo total y patrimonio, muestra un crecimiento entre el año 2011 y 2013, cuando pasa desde 1,3 a 2,0 veces. Posteriormente, este indicador fluctúa entre 1,7 y 1,9 para volver a situarse en niveles de 1,19 en marzo de 2019, presentando una disminución 12,4% con respecto a 2018.

Ilustración 5  
**ZOFRI. Pasivo Exigible/Patrimonio 2011-2019.T1**  
(veces)



A su vez, el nivel de endeudamiento, medido como deuda financiera sobre EBITDA y deuda financiera sobre flujo de caja de largo plazo, muestra un alza entre los años 2012 y 2013. Con posterioridad, ambos indicadores de endeudamiento relativo registran una tendencia a la baja, situándose actualmente cero dada la ausencia de deuda financiera (ver Ilustración 6).

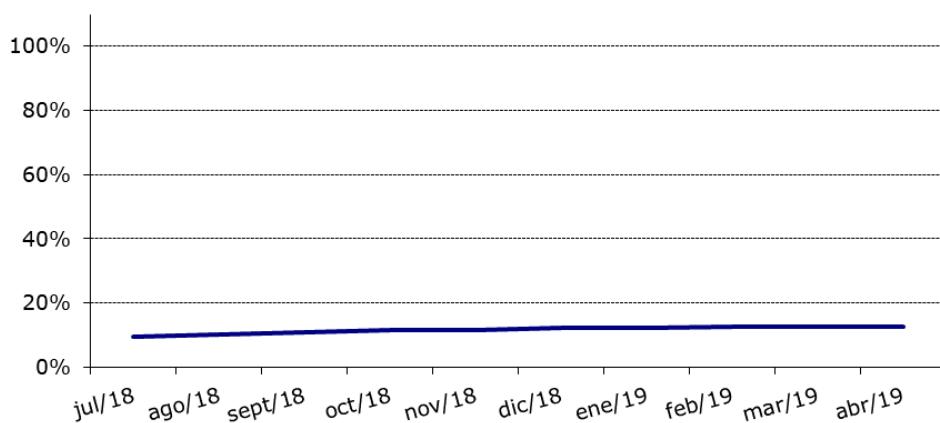
Ilustración 6  
**ZOFRI. Deuda Financiera/EBITDA y Deuda Financiera/FCLP. 2011-2019.T1**  
(veces)



## Desempeño bursátil de la acción



Presencia Promedio



*"La opinión de las entidades clasificadoras 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 que este ha hecho pública o ha remitido a la Comisión para el Mercado Financiero y en aquella que ha sido aportada voluntariamente por el emisor, no siendo responsabilidad de la firma evaluadora la verificación de la autenticidad de la misma."*