



HUMPHREYS
CLASIFICADORA DE RIESGO

Zona Franca de Iquique S.A.

Anual desde Envío Anterior

ANALISTAS:

Diego Segovia Cisternas
Ignacio Muñoz Quezada
diego.segovia@humphreys.cl
ignacio.munoz@humphreys.cl

FECHA
Junio 2025

| Categoría de riesgo ¹ | |
|----------------------------------|------------------------------|
| Tipo de instrumento | Categoría |
| Solvencia | A+ |
| Acciones (ZOFRI) | Primera Clase Nivel 3 |
| Tendencia | Estable |
| EEFF base | Marzo 2025 ² |

| Estados de Resultados Consolidados IFRS | | | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| M\$ de cada año | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | mar-25 |
| Ingresos de actividades ordinarias | 28.764 | 38.908 | 43.027 | 48.225 | 50.466 | 15.966 |
| Costo de ventas | -14.518 | -15.302 | -19.564 | -24.487 | -25.664 | -7.634 |
| Ganancia bruta | 14.245 | 23.606 | 23.463 | 23.738 | 24.801 | 8.333 |
| Gastos de administración | -6.414 | -7.738 | -9.632 | -9.978 | -10.784 | -3.547 |
| Resultado operacional | 7.831 | 15.868 | 13.831 | 13.759 | 14.018 | 4.785 |
| EBITDA | 11.557 | 19.682 | 17.485 | 17.450 | 17.376 | 5.603 |
| Utilidad | 6.305 | 16.050 | 16.573 | 17.735 | 18.505 | 5.756 |

| Estados de Situación Financiera Consolidados IFRS | | | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| M\$ de cada año | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | mar-25 |
| Activos corrientes | 28.297 | 41.532 | 49.516 | 56.699 | 53.670 | 53.529 |
| Activos no corrientes | 89.594 | 85.011 | 81.918 | 80.999 | 82.126 | 81.672 |
| Total activos | 117.891 | 126.544 | 131.434 | 137.698 | 135.796 | 135.200 |
| Pasivos corrientes | 18.255 | 22.888 | 32.216 | 34.925 | 35.967 | 30.920 |
| Pasivos no corrientes | 52.031 | 48.004 | 48.295 | 48.166 | 44.961 | 43.528 |
| Patrimonio neto | 47.606 | 55.652 | 50.924 | 54.607 | 54.868 | 60.753 |
| Total pasivos y patrimonio | 117.891 | 126.544 | 131.434 | 137.698 | 135.796 | 135.200 |
| Deuda Financiera | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

¹ Metodologías aplicadas: Metodología Clasificación de Riesgo Empresas Concesionarias (29-02-2024) y Metodología Clasificación de Riesgo Corporaciones (29-02-2024).

² El presente informe se preparó sobre la base de los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2024. Para efectos de presentación se han incorporado los estados financieros al 31 de marzo de 2025, los cuales, de acuerdo con los análisis previamente efectuados, no afectan la categoría de riesgo asignada. Cabe destacar que el proceso de clasificación de **Humphreys** está basado en los aspectos estructurales del emisor, con un enfoque de largo plazo, por lo cual los resultados de un ejercicio en particular no afectan, necesariamente, la opinión de la clasificadora.

Opinión

Fundamentos de la clasificación

Zona Franca de Iquique S.A. (ZOFRI) 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 Franca³ se fijó durante 40 años (hasta 2030) y establece el pago del 15% de sus ingresos percibidos 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 2024, la empresa generó ingresos ordinarios por aproximadamente \$ 50.466 millones y un EBITDA del orden de los \$ 17.376 millones. A esa fecha, el emisor no presenta deuda financiera y su patrimonio tenía un valor de \$ 54.868 millones.

La clasificación de la solvencia de la compañía en “*Categoría A+*” se fundamenta, principalmente, en el grado de madurez y estabilidad de los flujos alcanzados en estos casi 35 años de concesión, a la ausencia (y necesidad actual) de pasivos financieros y en las fortalezas 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 los hechos, la empresa ha demostrado ser capaz de solventar su negocio en base a los resultados de su propia operación, alcanzando la madurez necesaria para presumir de rentabilidades consistentes y siendo resiliente a los *shocks* económicos.

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. A ello se agrega la estabilidad de las franquicias tributarias establecida en el contrato de concesión para las empresas que forman parte del sistema franco, aplicable hasta el año 2030 tanto para la Sociedad Administradora como para los usuarios. También, como factor positivo es considerado que **ZOFRI** posee respaldo estatal gracias a su controlador Corfo y Tesorería General de la República.

Otro elemento considerado favorable para 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 50 años de historia, durante los cuales ha logrado sobrellevar las diversas coyunturas económicas que tuvieron lugar en dicho período, tanto en Chile como en los países adyacentes. Todo ello, medido en términos comparativos con la región, se ve reforzado por la admisible estabilidad política y económica de Chile y la confiabilidad de sus instituciones, lo que lo convierten en uno de los países de la zona 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 considera, a su vez, los esfuerzos desplegados por **ZOFRI** en términos tecnológicos, en particular considerando que su modelo de negocio incluye actividades logísticas en diversas materias, entre ellas, la administración de bodegas, tramitaciones electrónicas, proceso de visación y legalización de declaraciones de

³ La Zona Franca es un área delimitada donde las empresas pueden importar, almacenar, producir o exportar bienes con beneficios tributarios y aduaneros, como exención de aranceles o impuestos.

ingreso. Este tipo de inversiones, tecnológicas, favorecen las ventajas competitivas de la empresa como entidad generadora de negocios en su zona de influencia.

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 preponderancia 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. Se hace importante mencionar la relevancia que ha ido tomando el rubro logístico, segmento que se ha visto potenciado en periodos post pandémicos.

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.

También como factores de riesgo se consideran la alta capacidad de concentración 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 en "*Primera Clase Nivel 3*" obedece a que, aunque los títulos accionarios presentan baja presencia bursátil, la compañía ha contratado un *market maker* (entre las fechas 16/03/2012 – 17/08/2025) para sus títulos, en conformidad con la NCG N°327 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

La perspectiva de la clasificación de solvencia y de los títulos accionarios se califica en "*Estable*" por cuanto, en nuestra opinión, a corto plazo no se visualizan cambios de relevancia que afecten a la liquidez de sus títulos y/o amerite un cambio de categoría.

La clasificación podría ser revisada ante una eventual extensión de la concesión. Actualmente la firma se encuentra gestionando su renovación anticipada.

En términos de ESG, la compañía participa activamente en la eficiencia energética de sus operaciones, tratamiento de residuos y actividades de educación medioambiental, también colabora permanentemente con las Secretarías Regional Ministeriales (seremis) y poblaciones aledañas de la zona. **ZOFRI** cuenta actualmente con un código de ética y un modelo de prevención de delitos, los cuales buscan fortalecer su gobernanza.

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.
- Amplia experiencia y respaldo Estatal.

Riesgos considerados

- Preponderancia 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 geopolítica, 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).
- 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 2024

Durante el año 2024, la empresa generó ingresos por actividades ordinarias por \$50.466 millones, lo que representa un crecimiento nominal del 4,6% en comparación con el año anterior. Este incremento se explica por el desempeño positivo de todas sus unidades de negocio, destacando especialmente Parque Chacalluta, cuyos ingresos superaron el doble de lo obtenido al año previo, lo que le permitió generar utilidades tras varios años de pérdidas. Durante el mismo período, los costos de ventas alcanzaron un monto de \$ 25.664 millones, lo que significó un aumento de un 4,8% interanual, en tanto que la ganancia bruta alcanzó los \$ 24.801 millones, exhibiendo un crecimiento de un 4,5%.

Los gastos de administración, por su parte, aumentaron en un 8,1% durante 2024 alcanzando los \$ 10.784 millones y constituyendo el 21,4% de los ingresos (20,7% en el ejercicio previo).

El resultado operacional⁴ de este período ascendió a \$ 14.018 millones, lo que representó un crecimiento de un 1,9% respecto de los resultados de 2023. Por otro lado, el resultado final del ejercicio alcanzó una utilidad de \$ 18.505 millones, un 4,3% de aumento respecto al año anterior, esto, explicado principalmente, por ingresos financieros.

Resultados a marzo 2025

Durante el primer trimestre del año 2025 la firma obtuvo ingresos ordinarios por \$ 15.966 millones, un 36,6% superior a lo obtenido a igual periodo en 2024, explicado, principalmente, por mayores ingresos en el segmento *Mall* Comercial (cuyas tarifas se encontraban con descuentos en periodos previos), en el segmento Inmobiliario, por la reajustabilidad de las tarifas y el Parque Chacalluta. Los costos por ventas sufrieron un alza de 31,0% en el mismo rango de análisis, pasando de \$ 5.829 millones a \$ 7.634 millones, lo anterior, se sustenta principalmente en mayores remuneraciones y costos de la concesión (por mayores ingresos brutos).

Los gastos de administración, por su parte, sufrieron un alza de 28,0% al primer trimestre de 2025 en contraste a lo obtenido en el primer trimestre de 2024, pasando de \$ 2.771 millones a \$ 3.547 millones, respectivamente. Este aumento se fundamenta principalmente por mayores remuneraciones, gastos computacionales y gastos generales.

Con todo, la utilidad de la firma ascendió a \$ 5.756 millones al primer trimestre de 2025, un 42,2% superior a lo obtenido a igual periodo en 2024, donde la utilidad alcanzó los \$ 4.049 millones.

El estado de situación financiera de la empresa al finalizar el primer trimestre de 2025 exhibió activos por \$ 135.200 millones, pasivos por \$ 74.447 millones (sin deuda financiera) y un patrimonio que ascendió a los \$ 60.753 millones.

⁴Ganancia bruta menos gastos de administración, incluyendo el deterioro.

Plazo de la concesión

De acuerdo con la ley, hasta el año 2030 regirá la concesión entregada a **ZOFRI** para gestionar la zona franca de Iquique. Sin perjuicio de ello, la sociedad ha manifestado su decisión de tramitar anticipadamente la renovación de la concesión, ello a partir del pronunciamiento favorable de la Contraloría General de la República respecto a la materia.

Corredor Bioceánico

El Corredor Bioceánico es un proyecto de integración que busca unir el océano Atlántico con el Pacífico a través de una extensa red de carreteras de más de 2.400 kilómetros que conectará Chile, Brasil, Paraguay y Argentina. Su objetivo es facilitar el comercio entre estos países y con el resto del mundo, reduciendo significativamente los tiempos y costos de transporte. Esta ruta permitirá que los productos, tanto desde como hacia el corazón de Sudamérica, lleguen de forma más rápida y eficiente a los puertos del norte chileno, como Iquique, Antofagasta y Mejillones. Se espera que el proyecto entre en funcionamiento en 2026.

Para la **ZOFRI** este corredor representa una oportunidad única para consolidarse como una plataforma logística estratégica en el pacífico sur. Con el incremento proyectado en los flujos de mercancías entre el Mercosur y Asia, Iquique podría atraer más inversiones, dinamizar el comercio y generar nuevas fuentes de empleo. Sin embargo, este nuevo escenario también plantea desafíos; será clave modernizar la infraestructura y fortalecer los servicios logísticos tanto en la **ZOFRI** como en el Puerto de Iquique, para que la ciudad pueda competir eficazmente con otras plataformas logísticas y portuarias del norte de Chile. Si logra adaptarse a tiempo, Iquique y su zona franca podrían transformarse en un nodo esencial del comercio interoceánico en Sudamérica.

Definición de 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.

“+” 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.

Tendencia Estable

Corresponde a aquella clasificación que cuenta con una alta probabilidad que no presente variaciones a futuro.

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 2024 los US\$ 4.008 millones CIF (valor real de las mercancías en base a su costo, seguros y transporte aduanero), siendo estas US\$ 4.386 millones en 2023. Asimismo, se ha constituido como uno de los principales motores de la economía regional, como una importantísima fuente generadora de empleos directos o indirectos en la región.

Diversificación por país y rubro de las ventas de la zona franca: Las ventas de la zona franca⁵ presentan una adecuada diversificación de mercado por países-clientes (dado el número de países circundantes). Los principales clientes son Chile, Bolivia, Paraguay y Perú. Estos últimos representaron en 2024 el 69,3%, el 14,0%, el 10,2% y el 3,2% de las ventas, respectivamente; a su vez, las ventas al extranjero representaron el 30,7% 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: combustibles y lubricantes, aparatos de electrónica, prendas de vestir, rubro automotriz, menaje y artículos del hogar y maquinarias y equipos.

Solidez patrimonial: los indicadores financieros de la empresa muestran a diciembre de 2024 una adecuada solvencia y una nula deuda financiera lo cual es destacable, dadas las características del negocio inmobiliario. La fortaleza patrimonial es relevante para una entidad que es controlada por el Estado.

Amplia experiencia y respaldo estatal: ZOFRI se creó en 1975 como una necesidad demográfica y geopolítica del Estado para contar con un desarrollo social y económico en la región, luego la **Zona Franca de Iquique S.A** se crea en el año 1989, debido a la ley N°18.846 en manos del Fisco y Corfo, su controlador, de esta forma la empresa ya posee más de 35 años de experiencia y un contrato de concesión hasta el año 2030, actualmente en vías de renovación.

Estratégica posición geográfica y estabilidad política: el 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 bioceánico, además de las permanentes conexiones que mantiene con mercados vecinos.

Dentro del contexto nacional, los terrenos con los que cuenta **ZOFRI** 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

⁵ En la medida que las ventas de los arrendatarios de **ZOFRI** estén diversificados y presenten crecimiento disminuye el riesgo de no pago o atraso de estos a **ZOFRI**.

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 30,7% de las ventas de la **ZOFRI** se realizan hacia el extranjero y, en su mayoría, a países de baja estabilidad política y económica. Bolivia, con una clasificación de riesgo CCC-, representa, en promedio, el 45,7% de las ventas al exterior. Por su parte Paraguay ostenta un 33,1% de las ventas al exterior y posee una clasificación BB+, mientras que Perú, que concentra un 10,6% de las ventas, tiene una clasificación de BBB- a escala global, siendo el único de los países extranjeros que alcanza el grado de inversión.

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 (71,28%), 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**, especialmente en materia de fijación de tarifas.

Antecedentes generales

La compañía

ZOFRI se creó en 1975 a través de la Ley N° 1.055, marco regulatorio en el cual se establece la operación en Chile de las zonas francas de Iquique y Punta Arenas. 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 el 15% de sus ingresos brutos en beneficio del desarrollo de las comunas de las regiones de Arica-Parinacota y Tarapacá. La empresa es controlada por el Estado a través de la CORFO.

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 junto con la 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.

La zona franca de Iquique, administrada por **ZOFRI**, 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 (IVA) 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 acogidas al régimen de 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, personas naturales) 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 afectas 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 afectos a diferentes tipos de derechos e impuestos como se puede observar en la Tabla 1.

Tabla 1: Derechos, impuestos y beneficios aduaneros

| Derechos aduaneros e impuestos pagados por las mercancías vendidas desde ZOFRI, según destino | | | |
|---|--------------------------|---|--------------------------|
| Tipo de Impuesto | Zona Franca de Extensión | Resto de Chile | Extranjero ⁶ |
| Arancel | - | Máximo 6% sobre el valor CIF. Franquicia a viajeros sin carácter comercial equivalente a USD 1.375 | No paga arancel en Chile |
| Impuesto a la Importación ⁷ | 0,41% sobre valor CIF | -- | - |
| IVA | - | 19% sobre valor de venta más el arancel | - |

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 a mano de obra contratada.

Composición de los flujos

En sus estados financiero **ZOFRI**, divide su negocio en cuatro líneas de negocios: Gestión inmobiliaria (centro de negocios mayorista e industrial), *Mall* Comercial, logística y parque industrial Chacalluta-Arica. La Ilustración 1 y la Ilustración 2 muestran los ingresos y EBITDA por línea de negocios para el período 2020-2024, en ellas se aprecia que el segmento gestión inmobiliaria es el que aporta más ingresos con \$ 27.775 millones en 2024 (y un EBITDA de \$ 11.574 millones), lo que equivale al 55,04% del total del periodo (55,6% en 2023), presentando un aumento en su importancia relativa dado el aumento en los ingresos en arriendos y ventas de terrenos en PEZAH

⁶ Una vez ingresadas las mercancías al país de destino, estas deberán pagar los derechos arancelarios y demás impuestos del respectivo mercado.

⁷ Establecido en la Ley N.º 18.219.

(Parque Empresarial ZOFRI Alto Hospicio). En segundo lugar, se tiene al *Mall* Comercial, línea que sigue siendo el segundo segmento en términos de generación de ingresos con un monto aproximado de \$ 18.974 millones (y un EBITDA de \$ 5.740 millones), aportando un 37,60% del total (38,06% en 2023). Con respecto a las otras líneas de negocio, Logística aportó un 5,63% (5,61% en 2023) y Parque Chacalluta-Arica un 1,73% (0,73% en 2023).

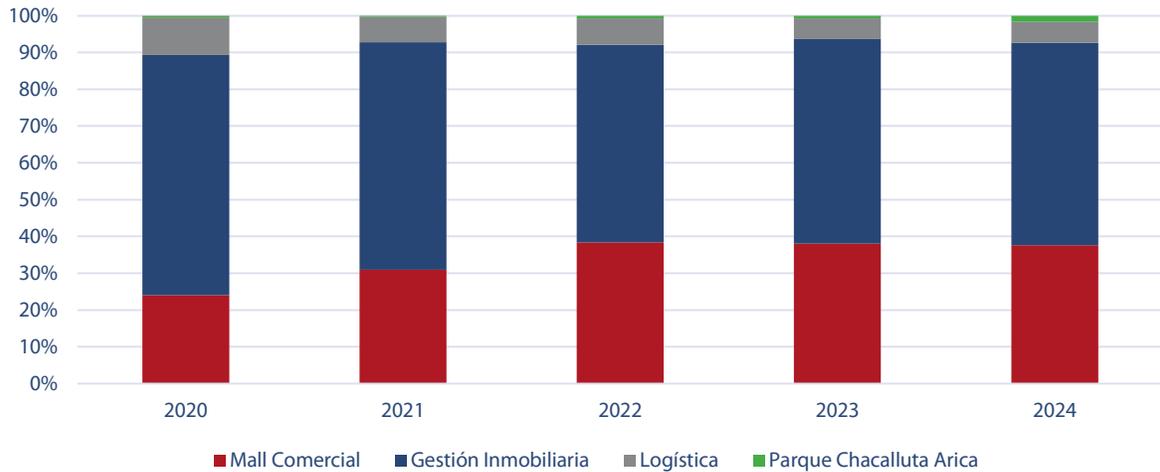


Ilustración 1: Ingresos por unidades de negocio

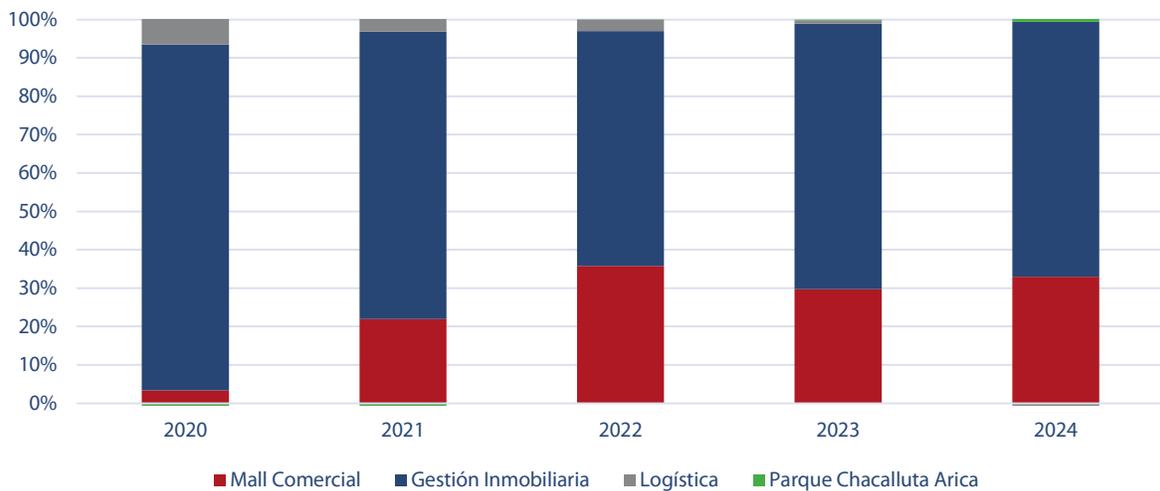


Ilustración 2: EBITDA por unidades de negocio

Líneas de negocio

Como se mencionó anteriormente, **ZOFRI** en sus estados financiero reconoce cuatro segmentos, los cuales se explican a continuación:

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 permita un adecuado desempeño de sus actividades comerciales e industriales. Principalmente orientada al arriendo de terrenos para la construcción de galpones y showrooms. 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 una superficie útil arrendable de 862.802 m² y durante 2024 se mantuvo con una ocupación del 99,3%.

- **Parque empresarial ZOFRI Alto Hospicio (PEZAH)**

Cuenta con una superficie de 1.177.000 m², terrenos que son ocupados para soportar la creciente demanda por sitios en el sistema franco y destinados para los segmentos industrial, minero y automotriz. Actualmente presenta una tasa de ocupación de 71,9%.

La **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** anteriormente mencionada, nos muestra como el segmento representó el 55,04% de los ingresos en 2024 llegando a \$ 27.775 millones y siendo un 3,61% superior a lo presentado en 2023. Por otro lado, como se puede observar en la Ilustración 3, en el año 2020, dentro del contexto de crisis sanitaria mundial, se aprecian resultados levemente inferiores. Para el año 2021, sin embargo, los ingresos aumentan significativamente potenciados en su mayoría por una mayor liquidez en el sistema dado los retiros AFP, extendiéndose dichos resultados hacia el año 2022, el cual, a su vez, se benefició por la eliminación paulatina de las restricciones sanitarias. Para el año 2023 y 2024 se observa una consolidación de las recuperaciones presentadas en años anteriores.

En cuanto al EBITDA y margen EBITDA, estos ascendieron a \$ 11.574 millones y 41,7%, respectivamente, presentando, el primero de estos, una caída de un 4,1% con respecto al año anterior.

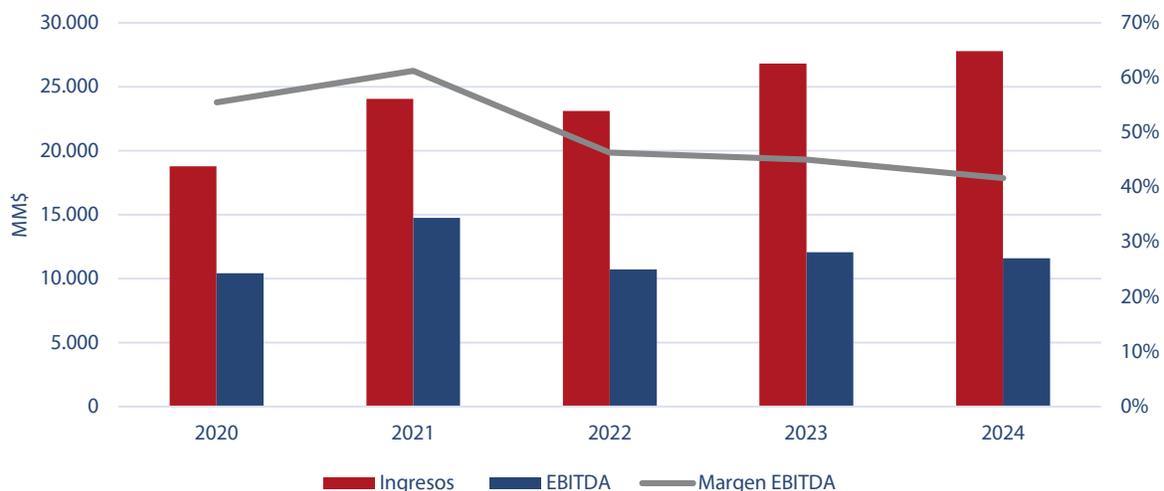


Ilustración 3: Evolución de ingresos, EBITDA y Margen EBITDA de Gestión Inmobiliaria

Mall comercial

El *Mall Comercial* —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 aduaneros⁸. Cuenta con una superficie de 29.000 m² útiles y el año 2024 alcanzó un porcentaje de ocupación del 94,4%.

Este segmento aportó el 37,6% de los ingresos de la compañía en el año 2024, equivaliendo a \$ 18.974 millones, siendo un 3,37% superior a lo presentado en 2023. En cuanto al EBITDA, este tuvo un aumento de un 10,5% con respecto a igual periodo anterior, alcanzando los \$ 5.740 millones y un Margen EBITDA de un 30,3%. La evolución de los ingresos, EBITDA y Margen EBITDA del segmento puede ser observada en la Ilustración 4.

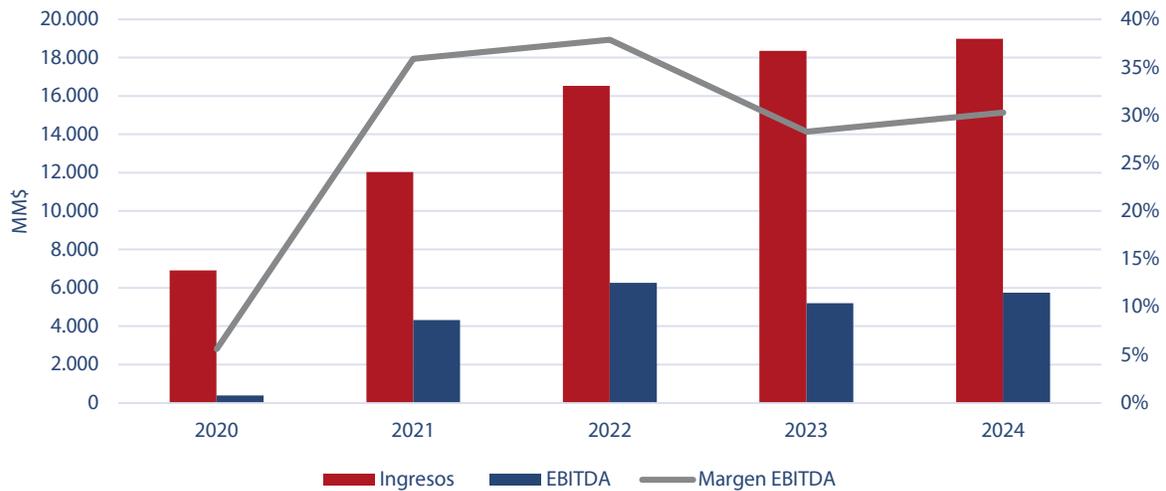


Ilustración 4: Evolución de ingresos, EBITDA y Margen EBITDA de Mall Comercial

Área logística

El Centro Logístico ZOFRI 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).

⁸ En Punta Arenas existe otro centro comercial más pequeño que cuenta con las mismas ventajas.

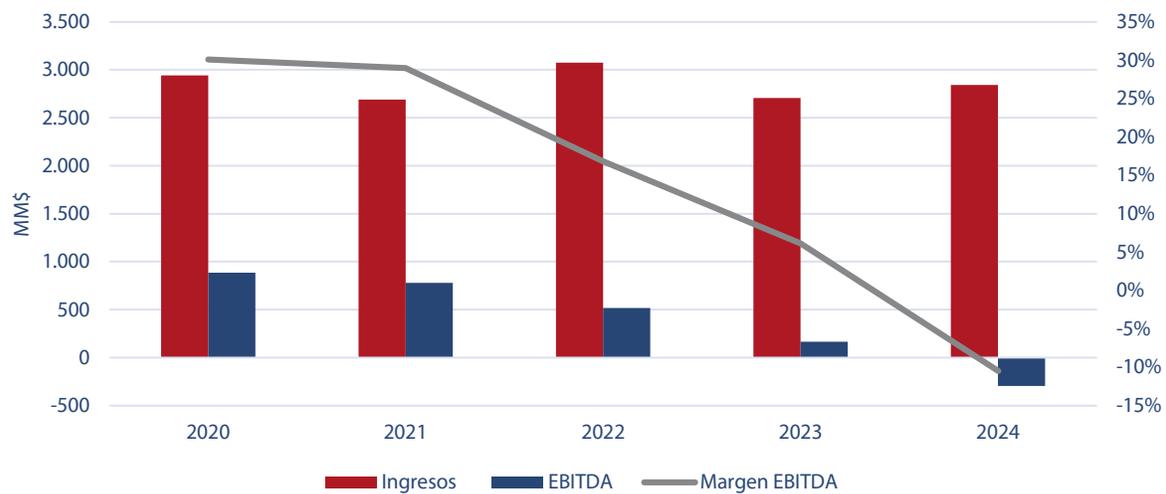


Ilustración 5: Evolución de ingresos, EBITDA y Margen EBITDA de Área Logística

Cuenta con bodegas de almacenaje en un espacio de 82.624 m², ofreciendo la administración de operaciones logísticas 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. A la fecha, el centro logístico presenta un 54,7% de ocupación.

Como se puede observar en la Ilustración 5, el ingreso en 2024 presentó un aumento de un 4,92% alcanzando los \$ 2.841 millones, con un EBITDA negativo de \$ -297 millones, lo que hace que el margen EBITDA se ubique en -10,5%.

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 de Arica). Cuenta con 1.322.000 m² totales y goza de condiciones de exención que rigen por ley en Arica. El porcentaje de ocupación del parque industrial es de 93,4%.

El parque industrial Chacalluta aporta un 1,73% de los ingresos totales de **ZOFRI**, lo que se traduce que en 2024 tuvo ingresos por \$ 876 millones. Entre 2020 y 2021 esta unidad de negocio presentó EBITDA negativo, situación que se revirtió el 2022 con un EBITDA que ascendió a \$ 3 millones y que ha presentado aumentos constantes en los últimos dos años de operación. El EBITDA a 2024 alcanzó los \$ 360 millones, mientras que su Margen EBITDA un 41,1%.

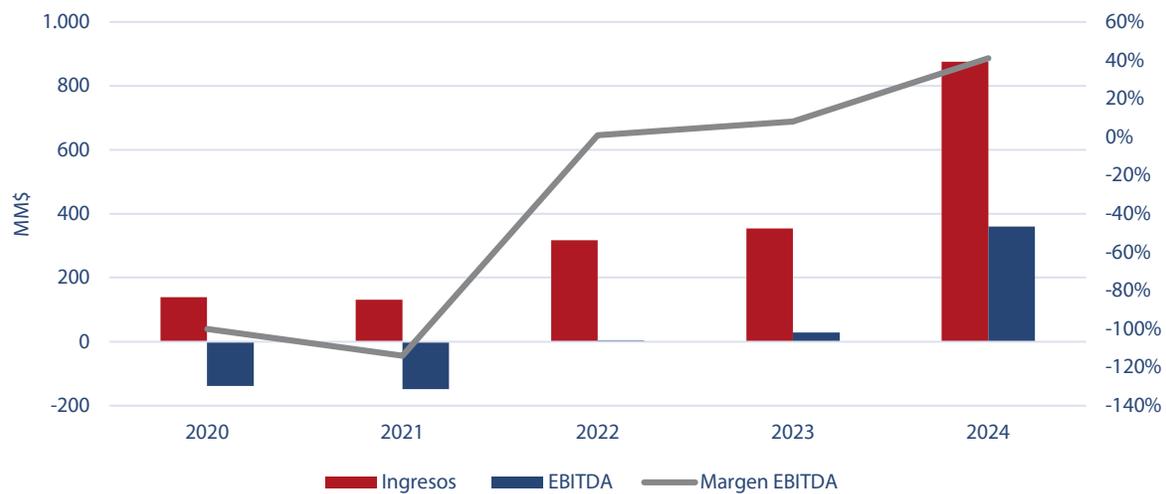


Ilustración 6: Evolución de ingresos, EBITDA y Margen EBITDA de Parque Industrial Chacalluta-Arica

Análisis financiero

Ingresos, EBITDA y Margen EBITDA⁹

Como se observa en la Ilustración 7, los resultados en el año 2020 son comparativamente inferiores a los de años posteriores, esto producto —principalmente— de los efectos negativos de la pandemia. En los siguientes años se muestra una recuperación de los flujos, volviendo a la estabilidad de la operación. Para el año 2024, los ingresos han aumentado un 0,2% respecto al año 2023.

El EBITDA, por su parte, al igual que los ingresos, siguiendo una evolución similar a los ingresos en años posteriores y alcanzando a diciembre de 2024, un valor cercano a las UF 452.309, lo que se traduce en un 4,6% inferior a lo obtenido en 2023, donde alcanzaba las UF 474.310.

⁹ Los análisis efectuados en los acápite están presentados en unidades de fomento y, por consecuencia, explicados en términos reales. Para ello se utiliza el último valor de diciembre de cada año entregado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

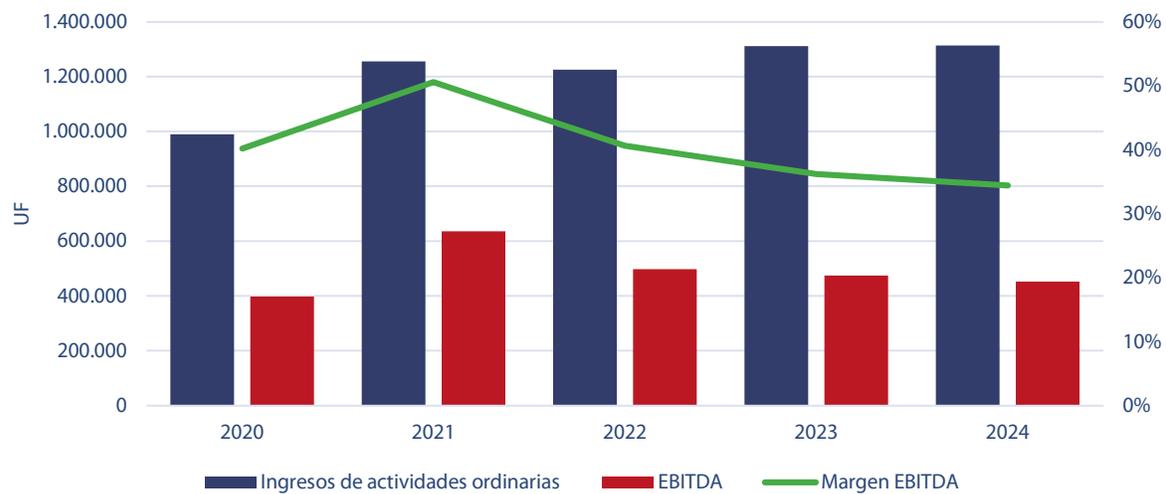


Ilustración 7: Ingresos, EBITDA y Margen EBITDA de ZOFRI

Endeudamiento

El nivel de endeudamiento, medido como la relación entre pasivo exigible y patrimonio, muestra estabilidad entre los años analizados, sin valores en profunda dispersión, pasando desde las 1,48 veces a 1,47 veces entre el año 2020 y el año 2024, respectivamente. Vale mencionar, que la mayor proporción de los pasivos de la sociedad se explican por ingresos diferidos no devengados por derechos de asignación de terrenos y locales comerciales y provisión de dividendos. La evolución del apalancamiento de la firma se puede observar en la Ilustración 8.

Cabe señalar que el emisor, salvo en el período 2013-2017, se ha caracterizado por desarrollar su modelo de negocio sin mantener deuda financiera al cierre de los estados financieros; sin perjuicios que por su perfil de riesgo es una empresa que se presume que es sujeto de crédito.

Liquidez

La liquidez, medida como activos corrientes sobre pasivos corrientes, presentó aumentos entre 2020 y 2021, tal como se puede observar en la Ilustración 9. Si bien este valor presenta disminuciones en años posteriores, se considera que estos se encuentran dentro de un rango óptimo y con un comportamiento estable dado el giro del negocio, alcanzando las 1,49 veces a diciembre de 2024.

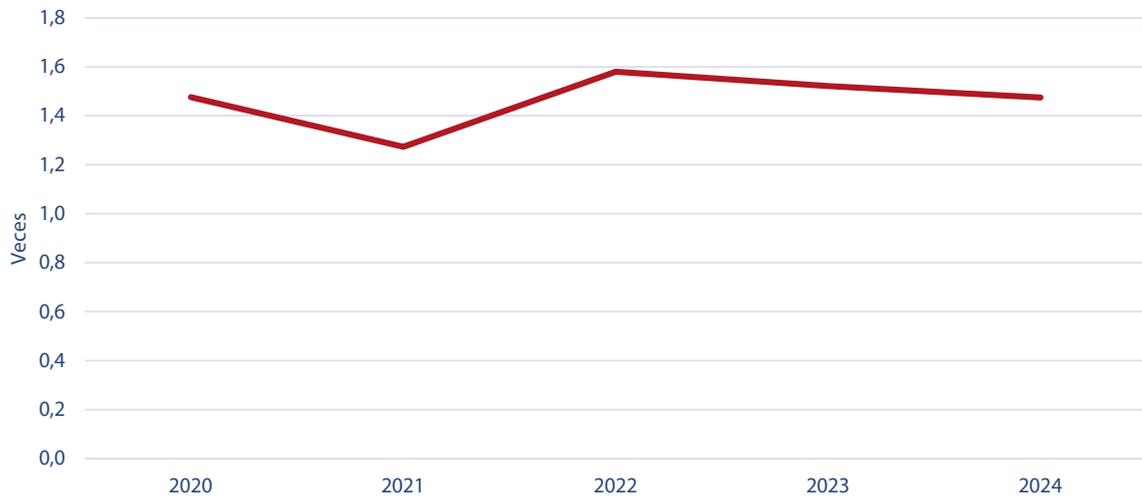


Ilustración 8: Leverage

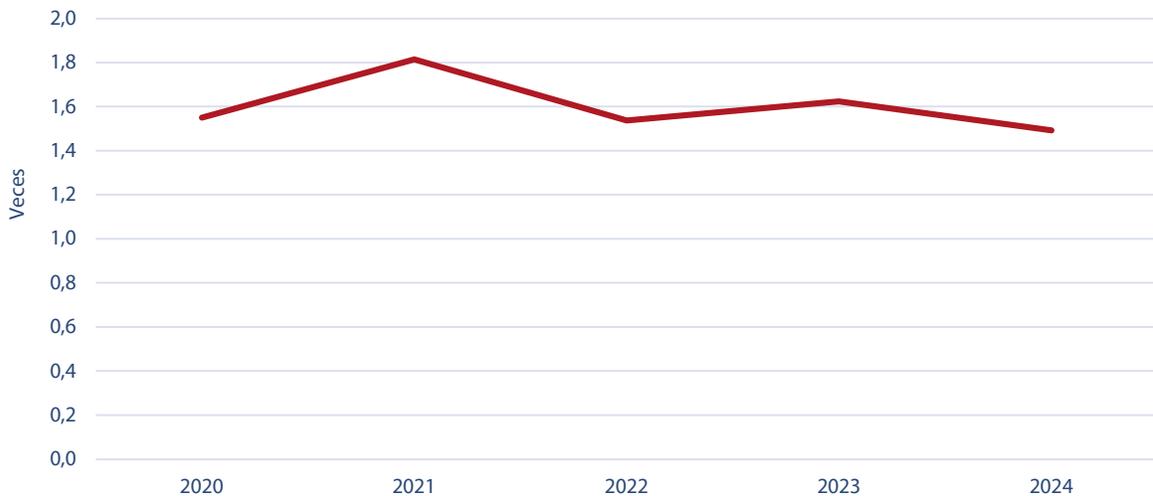


Ilustración 9: Liquidez

Rentabilidad

Los niveles de rentabilidad de la compañía, medidos en relación con los activos y el patrimonio, ha presentado niveles estables desde 2021, recuperando los rendimientos presentados en 2020 por efectos de la crisis sanitaria. Al cierre de 2024, la rentabilidad de del activo alcanzó el 13,63%, mientras que la rentabilidad sobre el patrimonio fue de 33,73%. La evolución de los indicadores se presenta en la Ilustración 10.

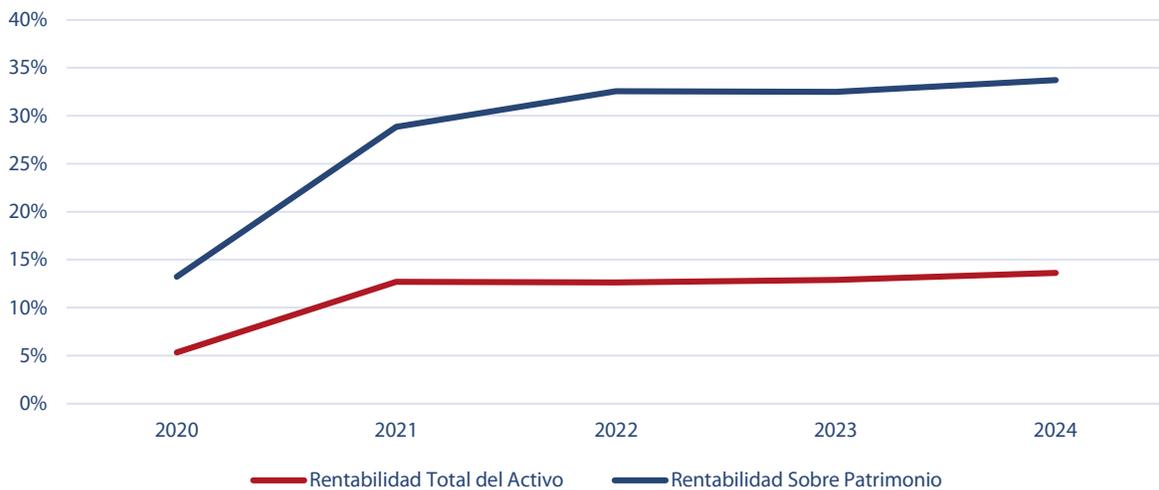


Ilustración 10: Rentabilidades

Acciones

En la Ilustración 11 se presenta el comportamiento de las acciones de la compañía en términos de presencia promedio. Por su parte, la clasificación de las acciones de la sociedad en “Primera Clase Nivel 3” se debe a que posee un contrato de *market maker* (entre las fechas 16/03/2012 – 17/08/2025). Es importante destacar que la presencial mensual de la acción se ha mantenido en niveles cercanos al 14,9% mensual. En abril de 2025, este indicador exhibió un registro de 11,5%.



Ilustración 11: Presencia promedio

Ratios financieros

| Ratios de liquidez | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | mar-25 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Liquidez (veces) | 2,47 | 3,16 | 2,59 | 2,23 | 2,20 | 2,21 |
| Razón Circulante (Veces) | 1,55 | 1,81 | 1,54 | 1,62 | 1,49 | 1,87 |
| Razón Circ. (s/CxC a Emp. Relac.) (veces) | 1,55 | 1,81 | 1,54 | 1,62 | 1,49 | 1,87 |
| Razón Ácida (veces) | 1,54 | 1,80 | 1,53 | 1,61 | 1,48 | 1,86 |
| Rotación de Inventarios (veces) | 54,82 | 55,45 | 62,06 | 67,61 | 62,14 | 67,22 |
| Promedio Días de Inventarios (días) | 6,66 | 6,58 | 5,88 | 5,40 | 5,87 | 5,43 |
| Rotación de Cuentas por Cobrar (veces) | 3,13 | 8,17 | 8,92 | 7,59 | 7,33 | 9,96 |
| Promedio Días de Cuentas por Cobrar (días) | 116,80 | 44,67 | 40,90 | 48,12 | 49,80 | 36,66 |
| Rotación de Cuentas por Pagar (veces) | 1,39 | 1,30 | 1,61 | 1,94 | 2,08 | 3,59 |
| Promedio Días de Cuentas por Pagar (días) | 261,71 | 280,38 | 226,03 | 187,69 | 175,26 | 101,75 |
| Diferencia de Días (días) | 144,91 | 235,71 | 185,13 | 139,58 | 125,46 | 65,09 |
| Ciclo Económico (días) | 138,26 | 229,13 | 179,25 | 134,18 | 119,58 | 59,66 |

| Ratios de endeudamiento | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | mar-25 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Endeudamiento (veces) | 0,60 | 0,56 | 0,61 | 0,60 | 0,60 | 0,57 |
| Pasivo Exigible sobre Patrimonio (veces) | 1,48 | 1,27 | 1,58 | 1,52 | 1,47 | 1,31 |
| Pasivo Corto Plazo a Largo Plazo (veces) | 0,35 | 0,48 | 0,67 | 0,73 | 0,80 | 0,63 |
| Porción Relativa Bancos y Bonos (%) | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Deuda Relacionada sobre Pasivos (%) | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Veces que se gana el Interés (veces) | 2,60 | 87,34 | 58,55 | 95,12 | 73,54 | 84,53 |

| Ratios de rentabilidad | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | mar-25 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Margen Bruto (%) | 49,40% | 60,57% | 54,70% | 49,19% | 49,10% | 48,97% |
| Margen Neto (%) | 21,71% | 41,20% | 38,74% | 36,75% | 36,61% | 34,53% |
| Rotación del Activo (%) | 24,59% | 31,66% | 34,27% | 35,66% | 37,78% | 36,73% |
| Rentabilidad Total del Activo (%) * | 5,35% | 13,15% | 12,73% | 13,11% | 13,45% | 12,59% |
| Rentabilidad Total del Activo (%) | 5,33% | 13,08% | 12,70% | 13,10% | 13,45% | 12,59% |
| Inversión de Capital (%) | 18,57% | 13,97% | 13,29% | 11,32% | 10,36% | 10,27% |
| Ingresos por Capital de Trabajo (veces) | 2,89 | 2,15 | 2,60 | 2,26 | 2,90 | 1,93 |
| Rentabilidad Operacional (%) | 22,85% | 36,70% | 26,09% | 22,98% | 22,78% | 22,13% |
| Rentabilidad Sobre Patrimonio (%) | 12,82% | 31,01% | 30,62% | 33,43% | 33,62% | 29,42% |
| Cto. de Exp. sobre Ing. de Exp. (dep. dsctada.) (%) | 40,49% | 31,63% | 38,64% | 44,76% | 45,39% | 45,15% |
| Cto. de Exp. sobre Ing. de Exp. (dep. sin dsctar.) (%) | 50,60% | 39,43% | 45,30% | 50,81% | 50,90% | 51,03% |
| Gtos. Adm. y Vta. sobre Ing. de Exp. (%) | 21,64% | 19,73% | 22,06% | 20,64% | 21,28% | 21,70% |
| ROCE (Return Over Capital Employed) (%) | 15,98% | 30,66% | 25,67% | 25,94% | 25,45% | 23,01% |
| E.B.I.T.D.A. a Ingresos (%) | 40,04% | 50,57% | 40,98% | 36,18% | 34,39% | 34,47% |

| Otros Indicadores | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | mar-25 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Ctas. X Cob. Emp. Relac. sobre Patrimonio (%) | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Terrenos sobre Pasivos Totales (%) | 0,57% | 0,56% | 0,49% | 0,48% | 0,49% | 0,52% |
| Invers. Valor Patrim. Proporción sobre Activos (%) | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Capital sobre Patrimonio (%) | 20,80% | 17,79% | 19,44% | 18,13% | 18,05% | 16,85% |

“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 éste 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.”