

ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al
30 de septiembre de 2024 y 2023

Resumen ejecutivo

ZOFRI S.A. es una de las empresas más importantes del norte de Chile. Administra la Zona Franca de Iquique (ZOFRI), plataforma de negocios en donde operan más de 2.200 empresas, impulsado el comercio en la macrozona sudamericana que integran Chile, Perú, Bolivia, Paraguay, el noroeste de Argentina y el sur de Brasil.

Al 30 de septiembre de 2024, la Compañía presenta una utilidad equivalente a M\$12.892.386, lo que representa un aumento del 11,7% respecto a los M\$11.544.116 obtenidos en igual período del año anterior. El total de Ingresos de Explotación da cuenta de una variación positiva del 5,9%. Del mismo monto, los Ingresos No Operacionales informan una variación positiva del 55,8%. Los Costos de Explotación y los Gastos de Administración presentan una variación negativa.

En una mirada general a las Unidades de Negocios, se observa un aumento en los ingresos de Mall en un 0,1%; Gestión Inmobiliaria en un 5,9%; Parque Chacalluta en un 6,5%; y Otros Ingresos de Explotación en un 32,4%. El área de Logística registra una baja de un 4,6% producto de menores ingresos por almacenaje de mercaderías y vehículos.

Los costos de explotación presentan un alza de 6,3% respecto al mismo periodo del año anterior, debido principalmente a mayores costos de seguros, asesorías y contribuciones.

Los Gastos de Administración aumentaron un 11,9% principalmente por aumento en gastos generales; aumento relacionado con asesorías, indemnizaciones y desahucios, provisión de incobrables, como también seguros y contribuciones en la porción que corresponde a gastos operacionales.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Miles de pesos

ACTIVOS	30-09-2024	31-12-2023	Variación M\$	Variación %
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	49.076.882	47.476.853	1.600.029	3,4%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	5.896.661	6.473.341	(576.680)	(8,9%)
Inventarios	410.081	395.301	14.780	3,7%
Otros activos no financieros, corrientes	2.409.047	2.353.369	55.678	2,4%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	57.792.671	56.698.864	1.093.807	1,9%
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Otros activos financieros, no corrientes	2.988.378	2.378.230	610.148	25,7%
Otros activos no financieros, no corrientes	4.974.498	4.797.610	176.888	3,7%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	502.690	762.866	(260.176)	(34,1%)
Propiedades, plantas y equipos	5.838.611	6.178.678	(340.067)	(5,5%)
Propiedades de inversión	67.328.527	66.882.081	446.446	0,7%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	81.632.704	80.999.465	633.239	0,8%
TOTAL ACTIVOS	139.425.375	137.698.329	1.727.046	1,3%
Miles de pesos				
PASIVOS	30-09-2024	31-12-2023	Variación M\$	Variación %
PASIVOS CORRIENTES				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	10.922.137	11.302.852	(380.715)	(3,4%)
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	414.251	844.703	(430.452)	(51,0%)
Otros pasivos no financieros, corrientes	17.924.232	22.777.880	(4.853.648)	(21,3%)
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	29.260.620	34.925.435	(5.664.815)	(16,2%)
PASIVOS NO CORRIENTES				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	12.022.964	11.634.310	388.654	3,3%
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	945.878	1.366.413	(420.535)	(30,8%)
Otros pasivos no financieros, no corrientes	33.162.971	35.165.364	(2.002.393)	(5,7%)
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	46.131.813	48.166.087	(2.034.274)	(4,2%)
PATRIMONIO NETO				
Capital emitido	9.901.735	9.901.735	-	0,0%
Otras reservas varias	369.283	288.629	80.654	27,9%
Resultados acumulados	53.761.924	44.416.443	9.345.481	21,0%
TOTAL PATRIMONIO NETO	64.032.942	54.606.807	9.426.135	17,3%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	139.425.375	137.698.329	1.727.046	1,3%

Variaciones de activos, pasivos y patrimonio 2024 – 2023

A nivel de los activos corrientes, se registra un aumento de 1,9% con respecto al cierre del ejercicio 2023. Esta variación se justifica principalmente por el aumento del efectivo equivalente producto de mayor liquidez por recaudación de deudas de clientes que han sido negociadas o documentadas.

A nivel de los activos no corrientes, se genera un aumento de un 0,8% respecto al cierre del ejercicio 2023, explicado principalmente por el aumento en cuotas de pagarés de clientes, originados por renovaciones de contratos. El aumento es compensado parcialmente con la disminución en el activo fijo producto de la depreciación.

Respecto a los pasivos corrientes, estos presentan una disminución del 16,2% comparados con el cierre de 2023. Esta disminución se debe principalmente a los pagos del costo de concesión y dividendos correspondientes a las utilidades del ejercicio 2023. Así también, por una menor provisión de beneficios a los empleados, producto de desvinculaciones del período.

El pasivo de largo plazo presenta una disminución de un 4,2% en comparación con el cierre del ejercicio 2023, debido principalmente a la disminución de ingresos diferidos derivados de los respectivos contratos de renovación, los cuales son reconocidos como ingresos del periodo, más la porción de largo plazo.

SEPTIEMBRE 2024 - 2023

Miles de pesos

Acumulado a Septiembre	Ene-Sept 2024	Ene-Sept 2023	Var. M\$	Var. %
Ingresos de Explotación				
Mall	11.681.002	11.666.768	14.234	0,1%
Gestión Inmobiliaria	18.436.551	17.408.780	1.027.771	5,9%
Centro Logístico	1.700.427	1.783.098	(82.671)	(4,6%)
Parque Chacalluta	248.358	233.118	15.240	6,5%
Otros Ingresos de Explotación	4.302.233	3.248.722	1.053.511	32,4%
Total Ingresos de Explotación	36.368.571	34.340.486	2.028.085	5,9%
Costos de Explotación				
Costo de Concesión	(5.393.143)	(5.188.057)	(205.086)	4,0%
Gastos Generales	(4.027.144)	(3.495.628)	(531.516)	15,2%
Remuneraciones	(2.784.520)	(2.965.610)	181.090	(6,1%)
Provisión deudores incobrables	(269.748)	(685.913)	416.165	(60,7%)
Depreciación y amortización	(2.098.261)	(2.188.093)	89.832	(4,1%)
Gastos Empresas de servicios	(1.542.027)	(1.389.620)	(152.407)	11,0%
Gastos Comunes	(1.324.200)	(897.996)	(426.204)	47%
Otros Costos de Explotación	(1.942.781)	(1.424.829)	(517.952)	36,4%
Total Costos de Explotación	(19.381.824)	(18.235.746)	(1.146.078)	6,3%
Margen Bruto	16.986.747	16.104.740	882.007	5,5%
Gastos de Administración				
Gastos generales	(1.915.499)	(1.207.390)	(708.109)	58,6%
Gastos computacionales	(1.017.649)	(855.011)	(162.638)	19,0%
Remuneraciones	(3.184.264)	(3.072.940)	(111.324)	3,6%
Otros Gastos de Administración	(1.192.614)	(869.948)	(322.666)	37,1%
Depreciación y amortización	(474.064)	(581.658)	107.594	(18,5%)
Deterioro	(227.114)	(46.650)	(180.464)	386,8%
IAS	339.881	(222.922)	562.803	(252,5%)
Total Gastos de Administración	(7.671.323)	(6.856.519)	(814.804)	11,9%
RESULTADO OPERACIONAL	9.315.424	9.248.221	67.203	0,7%
No Operacional				
Gastos Financieros	(184.705)	(148.767)	(35.938)	24,2%
Otros Ingresos	585.114	1.224.001	(638.887)	(52,2%)
Otros Gastos	(15.855)	(48.854)	32.999	(67,5%)
Diferencia de Cambio	6.475	594	5.881	990,0%
Resultados por Unidades de Reajuste	(229.867)	(256.092)	26.225	(10,2%)
Ingresos Financieros	3.415.800	1.525.013	1.890.787	124,0%
Total Resultado No Operacional	3.576.962	2.295.895	1.281.067	55,8%
Resultado del Periodo	12.892.386	11.544.116	1.348.270	11,7%

Estado de Resultado por Área de Negocios Septiembre 2024 – 2023

AL 30 DE SEPTIEMBRE 2024

CONCEPTOS	MALL COMERCIAL 2024 M\$	INMOBILIARIA 2024 M\$	LOGISTICA 2024 M\$	ARICA 2024 M\$	TOTALES 2024 M\$
Ingresos ordinarios	13.552.077	20.500.785	2.027.879	287.830	36.368.571
Total ingresos ordinarios	13.552.077	20.500.785	2.027.879	287.830	36.368.571
Costo de ventas	(7.468.031)	(9.697.977)	(1.909.917)	(305.899)	(19.381.824)
Margen bruto	6.084.046	10.802.808	117.962	(18.069)	16.986.747
Gastos de administración	(3.336.319)	(3.680.743)	(583.881)	(70.380)	(7.671.323)
Otras Ganancias (Pérdidas)	1.555.649	1.716.245	272.250	32.818	3.576.962
Resultado de ingresos y gastos integrales	4.303.376	8.838.310	(193.669)	(55.631)	12.892.386

AL 30 DE SEPTIEMBRE 2023

CONCEPTOS	MALL COMERCIAL 2023 M\$	INMOBILIARIA 2023 M\$	LOGISTICA 2023 M\$	ARICA 2023 M\$	TOTALES 2023 M\$
Ingresos ordinarios	13.079.663	18.967.534	2.030.365	262.924	34.340.486
Total ingresos ordinarios	13.079.663	18.967.534	2.030.365	262.924	34.340.486
Costo de ventas	(7.708.382)	(8.729.141)	(1.587.377)	(210.846)	(18.235.746)
Margen bruto	5.371.281	10.238.393	442.988	52.078	16.104.740
Gastos de administración	(2.981.954)	(3.289.795)	(521.865)	(62.905)	(6.856.519)
Otras Ganancias (Pérdidas)	998.503	1.101.583	174.745	21.064	2.295.895
Resultado de ingresos y gastos integrales	3.387.830	8.050.181	95.868	10.237	11.544.116

ANÁLISIS DEL RESULTADO DEL PERIODO

Al 30 de septiembre de 2024, los resultados de la Compañía presentan una utilidad de M\$12.892.386, lo que representa un aumento de un 11,7% (M\$1.348.270), comparado con el desempeño a septiembre de 2023. Esta variación se explica principalmente por el aumento en los Ingresos Operacionales en M\$2.028.085 (5,9%) y los Ingresos No Operacionales en M\$1.281.067 (55,8%), lo anterior, mermado por un aumento en los Costos de Explotación de M\$1.146.078 (6,3%) y en los Gastos de Administración de M\$814.804 (11,9%).

El aumento en los **Ingresos de Explotación** por **M\$2.028.085** (5,9%) se explica por mayores ingresos en Gestión Inmobiliaria y PEZAH por **M\$1.027.771** (5,9%) por un aumento en los ingresos en arriendos y principalmente por venta de terrenos; mayores ingresos en Otros Ingresos de Explotación por **M\$1.053.511** (32,4%) por concepto de la nueva tarifa de visación de documentos; mayores ingresos en la unidad de negocios Parque Chacalluta por **M\$15.240** (6,5%); y un leve aumento en los ingresos de Mall por M\$ 14.234 (0,1%) Relacionado con menores descuentos en la tarifa respecto del año anterior.

Por otra parte, el Centro Logístico presentó una disminución en sus ingresos de **M\$82.671** (4,6%) por una baja en los ingresos por almacenaje de mercaderías y vehículos y otros servicios logísticos.

Los **Costos de Explotación** a septiembre 2024 tuvieron un alza de **M\$1.146.078** (6,3%) respecto al mismo periodo del año 2023. Este comportamiento se debe principalmente a un mayor costo en los siguientes ítems: Gastos Generales con **M\$531.516** (15,2%) por mayor pago en sobre tasa y contribuciones de bienes raíces, honorarios por asesorías y seguros generales; Otros Costos de Explotación con **M\$517.952** (36,4%) que incluyen mayores gastos por indemnizaciones y publicidad entre otros; Gastos Comunes con **M\$426.204** (47%) debido a mayor operatividad en Mall producto de aumento en servicios de aseo y vigilancia relacionada con aumento en los horarios de cierre del Mall; Gastos Empresas de Servicios con aumento de **M\$152.407** (11%) relacionado principalmente al aumento en el contrato de servicios de seguridad y a la reajustabilidad de contratos de servicios de aseo, extracción de basuras y mantenimiento. Lo anterior, compensado en parte por una disminución en el ítem Provisión Deudores Incobrables por **M\$416.165** (60,7%), que considera una menor base de morosidad respecto al igual periodo del año anterior; Remuneraciones con **M\$181.090** (6,1%) principalmente relacionado con una menor dotación respecto a junio de 2023; y menor Depreciación y Amortización con **M\$89.832** (4,1%).

Los **Gastos de Administración y Ventas** presentaron un aumento por **M\$814.804** (11,9%) en comparación a septiembre del año 2023. Entre los aumentos se presentan; Gastos Generales con **M\$708.109** (58,6%) principalmente por mayor gasto en honorarios por asesorías y estudios, seguros generales; Otros Gastos de Administración con **M\$322.666** (37,1%) en pago de indemnizaciones por desvinculaciones producidas en el período; Deterioro con **M\$180.464** (386,8%); Gastos Computacionales con **M\$162.638** (19%); Remuneraciones con **M\$111.324** (3,6%). Compensaron, menores gastos en ítem Indemnización Años de Servicios (IAS) en **M\$562.803** (252,5%) generado por un cambio de criterio en su valorización; menor Depreciación y Amortización con **M\$107.594** (18,5%).

El **Resultado No Operacional** presentó una variación positiva de **M\$1.281.067** (55,8%) contribuyendo al mejor resultado del período de la compañía, este efecto se explica principalmente por mayores Ingresos Financieros por **M\$1.890.787** (124%) debido a una mejor rentabilidad en lo que va de 2024 tanto en la Administración de Cartera en bancos como en Fondos Mutuos, en los mercados donde la compañía participa; además de menores Otros Gastos por **M\$32.999** (67,5%); mayor Resultado Unidad de Reajuste por **M\$26.225** (10,2%); y mayor Diferencia de Cambio por **M\$5.881** (990%). Por otra parte, se produjeron menores

Otros Ingresos por **M\$638.887** (52,2%) en comparación a igual periodo 2023 donde se realizó una venta de un galpón y reconocieron como ingreso garantías de clientes; finalmente en 2024 se produjeron mayores Gastos Financieros por **M\$35.938** (24,2%).

INDICADORES FINANCIEROS

CONCEPTO	30-09-2024	31-12-2023	30-09-2023
Indices de Liquidez (Veces)			
Liquidez Corriente	1,98	1,62	2,21
Razón Ácida	1,89	1,56	2,14
Indices de Endeudamiento (Veces)			
Razón de Endeudamiento	1,18	1,52	1,18
Actividad			
Total activos MM\$	139.425	137.698	136.659
EBITDA MM\$	11.888	17.450	12.018
Resultado Operacional MM\$	9.315	13.759	9.248
Indices de Rentabilidad			
Rentabilidad del patrimonio	25,2%	48,1%	22,6%
Rentabilidad del activo	9,2%	12,9%	8,4%
Rentabilidad Activos Operacionales	13,8%	20,6%	14,0%
Utilidad por acción	\$ 58,5	\$ 80,4	\$ 52,3
Indices de Eficiencia			
Margen Bruto	46,7%	49,2%	46,9%
Proporción Gastos s/Ingresos	74,4%	71,5%	73,1%

Los indicadores de liquidez corriente y razón ácida a septiembre de 2024 presentan una variación positiva comparado con el cierre del año 2023, principalmente la disminución de pasivos, por los pagos del Costo Concesión y distribución de Dividendos, efectuados el primer semestre de 2024.

El indicador de la razón de endeudamiento se muestra menor en comparación al ejercicio 2023, debido al mayor patrimonio, aumentado por el mejor resultado y la disminución de las pasivos corrientes y no corrientes. Lo citado tiene directa relación con lo antes mencionado, el pago del Costo de Concesión y de Dividendos, se suma a esto el reconocimiento de ingresos diferidos sobre las renovaciones de contratos, derivados de Derechos de Asignación.

En cuanto a los indicadores de rentabilidad, comparando el desempeño con el cierre 2023, reflejan una disminución tanto a nivel de EBITDA como de resultado operacional, debido

al mayor aumento costos operacionales y gastos de administración por sobre el aumento de los ingresos.

EFFECTO BURSÁTIL

VALOR BURSÁTIL DE LA ACCIÓN

Precio de la acción	30-09-2024	31-12-2023	30-09-2023
Valor cierre	\$ 838,1	\$ 621,1	\$ 595,0

El precio de la acción ha presentado un crecimiento sostenido durante el presente ejercicio, llegando al cierre del mes de septiembre a los \$838,1 por acción. También ha influido en esto el incremento porcentual en el reparto de dividendos que en 2024 será el equivalente al 100% de las utilidades obtenidas en 2023.

Lo anterior se complementa además con la clasificación de solvencia, que fue reportada por las clasificadoras de riesgo HUMPHREYS e INTERNATIONAL CREDIT RATING (ICR) sustentada en la madurez, estabilidad y desempeño que ha mantenido la compañía en sus 34 años de Concesión.

ANÁLISIS DEL FLUJO DE EFECTIVO

(Cifras en Miles de pesos)

Concepto	Ene - Sep 2024	Ene - Sep 2023	Variación M\$	%
Saldo inicial efectivo y efectivo equivalente	47.476.853	42.229.198	5.247.655	12,4
Flujo originado por actividades de operación	9.141.229	11.962.710	(2.821.481)	(23,6)
Flujo originado por actividades de Inversión	1.340.641	349.091	991.550	284,0
Flujo originado por actividades de financiamiento	(8.881.841)	(6.629.199)	(2.252.642)	-
Saldo Final efectivo y efectivo equivalente	49.076.882	47.911.800	1.165.082	2,4
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente del periodo	1.600.029	5.682.602	(4.082.573)	(71,8)

Al 30 de septiembre de 2024, los flujos de efectivo tuvieron una variación negativa, que se explica por:

A nivel de los flujos de operación, este tuvo una variación negativa, respecto al flujo obtenido a septiembre 2023, debido al mayor pago por concepto de costo de concesión efectuado en enero de 2024 (MM\$ 6.776), cifra histórica.

En cuanto al flujo de inversiones; este tuvo una variación positiva comparado con igual periodo del año 2023, debido principalmente a menores recursos utilizados en la adquisición de activos inmovilizados y por proyectos de inversión que aún en ejecución.

En cuanto al flujo por actividades de financiamiento, se presenta una mayor variación negativa producto del mayor pago de dividendos en 2024 respecto del 2023, principalmente por el mayor porcentaje de distribución (100% para 2024 y 80% para 2023), además, de un mayor resultado a repartir que en 2023.

ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

El principal riesgo de mercado corresponde a una potencial menor demanda de terrenos y locales del mall comercial por parte de los clientes actuales y futuros, lo que está influido por el desempeño de la economía tanto nacional como mundial. Esto podría afectar la ocupación en las instalaciones de las diferentes unidades de negocios de la Compañía, sin embargo, es necesario considerar que los contratos de arriendo con clientes son en su mayoría a largo plazo, lo que permite limitar la exposición al riesgo ante bajas en el escenario económico cercano. En consecuencia, los ingresos de ZOFRI S.A. presentan una menor variabilidad que las ventas de sus clientes, lo que, además, se apalanca con estrategias comerciales que apuntan a minimizar un potencial riesgo financiero. Sin embargo, recogiendo la realidad actual

de nuestros clientes y en una medida de asegurar los futuros ingresos de la compañía, se mantiene en negociación la aplicación de un descuento a los clientes del mall comercial, descuento que, bajo un criterio prudencial, es reconocido en los presentes estados financieros. Asimismo, ante eventuales movilizaciones la compañía cuenta con cobertura para eventos como paralización del mall, que puedan traducirse en menores ingresos por descuentos o rebajas a los clientes.

El activo fijo operacional de la Sociedad está compuesto, fundamentalmente, por terrenos y edificaciones para arriendo. Los terrenos tienen la particularidad de encontrarse en una zona geográfica de extraterritorialidad aduanera, lo que permite a ZOFRI S.A. y a las empresas usuarias del sistema franco, gozar de franquicias aduaneras y exenciones tributarias. Esta situación, imposibilita la determinación de un valor en comparación con el mercado de régimen general, dado que aquella es única y aplica exclusivamente dentro de los límites territoriales que el legislador ha determinado para la franquicia.

En lo que respecta a la administración de los riesgos inherentes a la gestión del negocio específico de ZOFRI S.A., se mantienen políticas preferentemente bajo un criterio prudencial en la toma de decisiones y se realiza el análisis y seguimiento permanente de los principales factores que generen oportunidades y riesgos al negocio.

La empresa no realiza habitualmente operaciones significativas en moneda extranjera y las inversiones de efectivo en renta variable están sujetas a restricciones normativas del controlador, por lo tanto, no se afecta significativamente su posición financiera, sea por fluctuaciones cambiarias o ante caídas de rentabilidad de los instrumentos financieros.

Así es como el desempeño y desenvolvimiento de ZOFRI S.A. ha sido destacado por las clasificadoras de riesgo, señal de esto es que ICR Chile ratificó en categoría A+/Estable la clasificación de solvencia de la Compañía y sus títulos accionarios en “Primera Clase Nivel 2”, destacando la calidad y madurez de sus activos, el portafolio y posición en el mercado.

De igual manera, Humpreys mantuvo en Categoría A+ la clasificación de solvencia y de sus títulos accionarios en “Primera Clase Nivel 3”, conservando la tendencia de “Estable”. El informe de la clasificadora da cuenta de ausencia de pasivos financieros, flujos relativamente estables y la fortaleza de la administración de la zona franca, que se ha posicionado como el centro de intercambio comercial más importante en el norte grande del país.

Riesgo asociado al contexto actual

La Compañía se mantiene alerta ante la evolución de las condiciones de mercado que pudiesen representar algún riesgo para la operación del sistema que administra.

Si bien hay un consenso en que la economía ha ido estabilizándose luego del ajuste impulsado por políticas macroeconómicas, hay coincidencia en que hay comportamientos que difieren respecto del sector involucrado. Así, el comercio, especialmente el minorista, continúa presentando complejidades debido a que persiste una contracción del consumo producto de falta de liquidez relacionado con las tasas de interés que aún se mantienen altas y una tasa de desocupación que registró un 8,7 % para el trimestre móvil de julio-septiembre 2024.

En este contexto, el Banco Central mantiene sus esfuerzos por controlar la inflación, lo cual, de lograrse, debiese generar un alivio para la actividad productiva y de reactivación de los negocios. Por otra parte, la señal del banco central de tender a una baja de las tasa de interés interbancarias podría significar un retorno a niveles más bajos en la rentabilidad de las inversiones de la compañía en el mercado de capitales.

En consecuencia, ZOFRI S.A. se mantiene atenta a las variaciones de los escenarios locales y globales, con especial foco a las fluctuaciones del dólar y a la evolución de la economía en potencias como Estados Unidos y China, países que han mantenido políticas monetarias restrictivas, pero que van presentando mejoras en su perspectiva de crecimiento