

## **ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Por los ejercicios terminados al  
31 de diciembre 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) en base a un contrato de concesión otorgado por el Estado de Chile. Es una plataforma de negocios en donde operan más de 2.200 empresas, impulsando el comercio en la macrozona sudamericana que integran Chile, Perú, Bolivia, Paraguay, el noroeste de Argentina y el sur de Brasil.

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía presenta una utilidad de M\$18.505.355, lo que representa un aumento del 4,3% respecto a los M\$17.734.528 del año anterior. Dicho resultado es producto, principalmente, de mayores ingresos operacionales, los que aumentaron en M\$2.240.758 (4,6%).

Al dar una mirada general a cada una de las Unidades de Negocios de ZOFRI, se observa un aumento en los ingresos del Parque Chacalluta en un 160,2%, Gestión Inmobiliaria en un 0,1%, y Otros Ingresos No Operacionales en un 45,6%. El Mall Comercial registra una baja de un 1,5%. De igual forma se presenta una baja de un 0,7% en Centro Logístico.

Los Costos de Explotación presentan un alza de 4,8% respecto al ejercicio anterior, debido principalmente a mayores costos de seguros, asesorías y contribuciones.

Los Gastos de Administración aumentaron un 8,1% 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.

A nivel de los flujos de efectivo, la Compañía ha podido financiar los costos de su operación (incluyendo el pago de la concesión) de forma directa con la cobranza de sus ingresos y parte de los excedentes operacionales, así también han permitido financiar el pago de dividendos el que fue este año 2024 un 34% superior a los pagados en el año anterior.

## Variaciones de activos, pasivos y patrimonio 2024 – 2023

Miles de pesos

| ACTIVOS                                                                | 31-12-2024         | 31-12-2023         | Variación<br>M\$   | Variación<br>% |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| <b>ACTIVOS CORRIENTES</b>                                              |                    |                    |                    |                |
| Efectivo y equivalentes al efectivo                                    | 44.007.120         | 47.476.853         | (3.469.733)        | (7,3%)         |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes            | 7.000.366          | 6.473.341          | 527.025            | 8,1%           |
| Inventarios                                                            | 428.729            | 395.301            | 33.428             | 8,5%           |
| Otros activos no financieros, corrientes                               | 2.233.828          | 2.353.369          | (119.541)          | (5,1%)         |
| <b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>                                        | <b>53.670.043</b>  | <b>56.698.864</b>  | <b>(3.028.822)</b> | <b>(5,3%)</b>  |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                                           |                    |                    |                    |                |
| Otros activos financieros, no corrientes                               | 3.041.137          | 2.378.230          | 662.907            | 27,9%          |
| Otros activos no financieros, no corrientes                            | 5.075.965          | 4.804.340          | 271.625            | 5,7%           |
| Activos intangibles distintos de la plusvalía                          | 460.874            | 762.866            | (301.992)          | (39,6%)        |
| Propiedades, plantas y equipos                                         | 5.683.136          | 6.171.948          | (488.812)          | (7,9%)         |
| Propiedades de inversión                                               | 67.865.249         | 66.882.081         | 983.168            | 1,5%           |
| <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                                     | <b>82.126.361</b>  | <b>80.999.465</b>  | <b>1.126.896</b>   | <b>1,4%</b>    |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                                   | <b>135.796.404</b> | <b>137.698.329</b> | <b>(1.901.925)</b> | <b>(1,4%)</b>  |
| <b>PASIVOS</b>                                                         |                    |                    |                    |                |
| <b>PASIVOS CORRIENTES</b>                                              |                    |                    |                    |                |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes    | 11.181.610         | 11.302.852         | (121.242)          | (1,1%)         |
| Provisiones corrientes por beneficios a los empleados                  | 866.087            | 844.703            | 21.384             | 2,5%           |
| Otros pasivos no financieros, corrientes                               | 23.919.661         | 22.777.880         | 1.141.781          | 5,0%           |
| <b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>                                        | <b>35.967.358</b>  | <b>34.925.435</b>  | <b>1.041.923</b>   | <b>3,0%</b>    |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>                                           |                    |                    |                    |                |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes | 12.151.575         | 11.634.310         | 517.265            | 4,4%           |
| Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados               | 973.733            | 1.366.413          | (392.680)          | (28,7%)        |
| Otros pasivos no financieros, no corrientes                            | 31.836.148         | 35.165.364         | (3.329.216)        | (9,5%)         |
| <b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>                                     | <b>44.961.456</b>  | <b>48.166.087</b>  | <b>(3.204.631)</b> | <b>(6,7%)</b>  |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                                                 |                    |                    |                    |                |
| Capital emitido                                                        | 9.901.735          | 9.901.735          | -                  | 0,0%           |
| Otras reservas varias                                                  | 395.246            | 288.629            | 106.617            | 36,9%          |
| Resultados acumulados                                                  | 44.570.609         | 44.416.443         | 154.166            | 0,3%           |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>                                           | <b>54.867.590</b>  | <b>54.606.807</b>  | <b>260.783</b>     | <b>0,5%</b>    |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>                                 | <b>135.796.404</b> | <b>137.698.329</b> | <b>(1.901.925)</b> | <b>(1,4%)</b>  |

A nivel de los activos corrientes, se registra una disminución del 5,3% con respecto al cierre del ejercicio 2023. Esta variación se justifica principalmente por una baja del efectivo equivalente producto de mayores pagos efectuados, principalmente por costo de Concesión y Dividendos distribuidos en 2024.

A nivel de los activos no corrientes, se genera un aumento de un 1,4% respecto al cierre del ejercicio 2023, explicado principalmente por el aumento en cuotas de pagarés de clientes, originados por renovaciones de contratos y ventas de terrenos. El aumento es compensado parcialmente con la disminución en el activo fijo producto de la depreciación.

Respecto a los pasivos corrientes, estos presentan un leve aumento del 3% comparados con el cierre del ejercicio 2023. Este aumento se explica principalmente por renovaciones de derechos de asignación en su porción corto plazo acompañadas de sus respectivas garantías, además, de una mayor provisión correspondiente al pago de dividendos sobre las utilidades,

El pasivo de largo plazo presenta una disminución de un 6,7% en comparación con el cierre del ejercicio 2023, debido principalmente a la disminución de ingresos diferidos por reconocimiento de estos en la medida de que se acerca su fecha de vencimiento en 2030.

Estas variaciones de los activos y pasivos de la Compañía generan que el patrimonio de ZOFRI al cierre del ejercicio 2024 se ha visto aumentado levemente en un 0,5% respecto del cierre del ejercicio anterior, principalmente en la línea de resultados acumulados.

## ESTADO DE RESULTADO COMPARATIVO DICIEMBRE 2024 - 2023

Miles de pesos

| Acumulado a Diciembre                 | Ene-Dic<br>2024     | Ene-Dic<br>2023     | Var.<br>M\$        | Var.<br>%    |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|--------------|
| <b>Ingresos de Explotación</b>        |                     |                     |                    |              |
| Mall                                  | 16.220.677          | 16.463.890          | (243.213)          | (1,5%)       |
| Gestión Inmobiliaria                  | 24.737.643          | 24.722.545          | 15.098             | 0,1%         |
| Centro Logístico                      | 2.359.126           | 2.376.723           | (17.597)           | (0,7%)       |
| Parque Chacalluta                     | 817.478             | 314.211             | 503.267            | 160,2%       |
| Otros Ingresos de Explotación         | 6.330.643           | 4.347.440           | 1.983.203          | 45,6%        |
| <b>Total Ingresos de Explotación</b>  | <b>50.465.567</b>   | <b>48.224.809</b>   | <b>2.240.758</b>   | <b>4,6%</b>  |
| <b>Costos de Explotación</b>          |                     |                     |                    |              |
| Costo de Concesión                    | (7.412.242)         | (7.060.774)         | (351.468)          | 5,0%         |
| Gastos Generales                      | (4.875.738)         | (4.477.595)         | (398.143)          | 8,9%         |
| Remuneraciones                        | (3.751.609)         | (3.926.609)         | 175.000            | (4,5%)       |
| Provisión deudores incobrables        | (454.266)           | (868.589)           | 414.323            | (47,7%)      |
| Depreciación y amortización           | (2.778.234)         | (2.913.223)         | 134.989            | (4,6%)       |
| Gastos Empresas de servicios          | (2.086.015)         | (1.910.775)         | (175.240)          | 9,2%         |
| Gastos Comunes                        | (1.770.305)         | (1.214.060)         | (556.245)          | 46%          |
| Otros Costos de Explotación           | (2.535.957)         | (2.115.581)         | (420.375)          | 19,9%        |
| <b>Total Costos de Explotación</b>    | <b>(25.664.366)</b> | <b>(24.487.206)</b> | <b>(1.177.160)</b> | <b>4,8%</b>  |
| <b>Margen Bruto</b>                   | <b>24.801.201</b>   | <b>23.737.603</b>   | <b>1.063.598</b>   | <b>4,5%</b>  |
| <b>Gastos de Administración</b>       |                     |                     |                    |              |
| Gastos generales                      | (2.915.158)         | (2.089.171)         | (825.987)          | 39,5%        |
| Gastos computacionales                | (1.410.690)         | (1.124.690)         | (286.000)          | 25,4%        |
| Remuneraciones                        | (4.703.155)         | (4.608.925)         | (94.230)           | 2,0%         |
| Otros Gastos de Administración        | (1.418.555)         | (1.089.901)         | (328.654)          | 30,2%        |
| Depreciación y amortización           | (580.290)           | (777.218)           | 196.928            | (25,3%)      |
| Deterioro                             | (41.729)            | (14.342)            | (27.387)           | 191,0%       |
| IAS                                   | 286.063             | (274.249)           | 560.312            | (204,3%)     |
| <b>Total Gastos de Administración</b> | <b>(10.783.514)</b> | <b>(9.978.496)</b>  | <b>(805.018)</b>   | <b>8,1%</b>  |
| <b>RESULTADO OPERACIONAL</b>          | <b>14.017.687</b>   | <b>13.759.107</b>   | <b>258.580</b>     | <b>1,9%</b>  |
| <b>No Operacional</b>                 |                     |                     |                    |              |
| Gastos Financieros                    | (250.942)           | (186.218)           | (64.724)           | 34,8%        |
| Otros Ingresos                        | 1.285.137           | 1.377.687           | (92.550)           | (6,7%)       |
| Otros Gastos                          | (20.030)            | (49.476)            | 29.446             | (59,5%)      |
| Diferencia de Cambio                  | 8.879               | (1.290)             | 10.169             | (788,3%)     |
| Resultados por Unidades de Reajuste   | (353.014)           | (390.688)           | 37.674             | (9,6%)       |
| Ingresos Financieros                  | 3.817.638           | 3.225.406           | 592.232            | 18,4%        |
| <b>Total Resultado No Operacional</b> | <b>4.487.668</b>    | <b>3.975.421</b>    | <b>512.247</b>     | <b>12,9%</b> |
| <b>Resultado del Periodo</b>          | <b>18.505.355</b>   | <b>17.734.528</b>   | <b>770.827</b>     | <b>4,3%</b>  |

## Estado de Resultado por Área de Negocios Diciembre 2024 – 2023

AL 31 DE DICIEMBRE 2024

| CONCEPTOS                                        | MALL COMERCIAL<br>2024<br>M\$ | INMOBILIARIA<br>2024<br>M\$ | LOGISTICA<br>2024<br>M\$ | ARICA<br>2024<br>M\$ | TOTALES<br>2024<br>M\$ |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| Ingresos ordinarios                              | 18.973.924                    | 27.775.120                  | 2.840.965                | 875.558              | 50.465.567             |
| <b>Total ingresos ordinarios</b>                 | <b>18.973.924</b>             | <b>27.775.120</b>           | <b>2.840.965</b>         | <b>875.558</b>       | <b>50.465.567</b>      |
| Costo de ventas                                  | (10.004.503)                  | (12.638.736)                | (2.573.222)              | (447.906)            | (25.664.366)           |
| <b>Margen bruto</b>                              | <b>8.969.421</b>              | <b>15.136.384</b>           | <b>267.743</b>           | <b>427.652</b>       | <b>24.801.201</b>      |
| Gastos de administración                         | (4.689.835)                   | (5.173.988)                 | (820.757)                | (98.934)             | (10.783.514)           |
| Otras Ganancias (Pérdidas)                       | 1.951.722                     | 2.153.207                   | 341.566                  | 41.173               | 4.487.668              |
| <b>Resultado de ingresos y gastos integrales</b> | <b>6.231.308</b>              | <b>12.115.603</b>           | <b>(211.448)</b>         | <b>369.891</b>       | <b>18.505.355</b>      |

AL 31 DE DICIEMBRE 2023

| CONCEPTOS                                        | MALL COMERCIAL<br>2023<br>M\$ | INMOBILIARIA<br>2023<br>M\$ | LOGISTICA<br>2023<br>M\$ | ARICA<br>2023<br>M\$ | TOTALES<br>2023<br>M\$ |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| Ingresos ordinarios                              | 18.354.626                    | 26.808.470                  | 2.707.616                | 354.097              | 48.224.809             |
| <b>Total ingresos ordinarios</b>                 | <b>18.354.626</b>             | <b>26.808.470</b>           | <b>2.707.616</b>         | <b>354.097</b>       | <b>48.224.809</b>      |
| Costo de ventas                                  | (10.427.191)                  | (11.728.625)                | (2.063.189)              | (268.201)            | (24.487.206)           |
| <b>Margen bruto</b>                              | <b>7.927.435</b>              | <b>15.079.845</b>           | <b>644.427</b>           | <b>85.896</b>        | <b>23.737.603</b>      |
| Gastos de administración                         | (4.339.726)                   | (4.787.736)                 | (759.486)                | (91.548)             | (9.978.496)            |
| Otras Ganancias (Pérdidas)                       | 1.728.942                     | 1.907.429                   | 302.579                  | 36.471               | 3.975.421              |
| <b>Resultado de ingresos y gastos integrales</b> | <b>5.316.651</b>              | <b>12.199.538</b>           | <b>187.520</b>           | <b>30.819</b>        | <b>17.734.528</b>      |

En relación a los ingresos ordinarios por unidad de negocios en el año 2024

| CONCEPTOS                                        | MALL COMERCIAL<br>2024<br>M\$ | INMOBILIARIA<br>2024<br>M\$ | LOGISTICA<br>2024<br>M\$ | ARICA<br>2024<br>M\$ | TOTALES<br>2024<br>M\$ |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| Ingresos ordinarios                              | 18.973.924                    | 27.775.120                  | 2.840.965                | 875.558              | 50.465.567             |
| Costo de ventas                                  | -53%                          | -46%                        | -91%                     | -51%                 | -51%                   |
| <b>Margen bruto</b>                              | <b>47%</b>                    | <b>54%</b>                  | <b>9%</b>                | <b>49%</b>           | <b>49%</b>             |
| Gastos de administración                         | -25%                          | -19%                        | -29%                     | -11%                 | -21%                   |
| Otras Ganancias (Pérdidas)                       | 10%                           | 8%                          | 12%                      | 5%                   | 9%                     |
| <b>Resultado de ingresos y gastos integrales</b> | <b>33%</b>                    | <b>44%</b>                  | <b>-7%</b>               | <b>42%</b>           | <b>37%</b>             |

En relación a los ingresos ordinarios por unidad de negocios en el año 2023

| CONCEPTOS                                        | MALL COMERCIAL<br>2023<br>M\$ | INMOBILIARIA<br>2023<br>M\$ | LOGISTICA<br>2023<br>M\$ | ARICA<br>2023<br>M\$ | TOTALES<br>2023<br>M\$ |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| Ingresos ordinarios                              | 18.354.626                    | 26.808.470                  | 2.707.616                | 354.097              | 48.224.809             |
| Costo de ventas                                  | -57%                          | -44%                        | -76%                     | -76%                 | -51%                   |
| <b>Margen bruto</b>                              | <b>43%</b>                    | <b>56%</b>                  | <b>24%</b>               | <b>24%</b>           | <b>49%</b>             |
| Gastos de administración                         | -24%                          | -18%                        | -28%                     | -26%                 | -21%                   |
| Otras Ganancias (Pérdidas)                       | 9%                            | 7%                          | 11%                      | 10%                  | 8%                     |
| <b>Resultado de ingresos y gastos integrales</b> | <b>29%</b>                    | <b>46%</b>                  | <b>7%</b>                | <b>9%</b>            | <b>37%</b>             |

## ANÁLISIS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO

Al 31 de diciembre de 2024, los resultados de la Compañía presentan una utilidad de M\$18.505.355, lo que representa un aumento de un 4,3% (M\$770.827), comparado con el desempeño del año 2023. Esta variación neta final se explica principalmente por el aumento en otros ingresos de explotación, relacionados con la implementación de la nueva tarifa de Visación (0,2% del valor CIF de cada documento de salida) y el mayor resultado en el segmento de negocios Parque Industrial Chacalluta de Arica.

El aumento en los **Ingresos de Explotación** por **M\$2.240.758** (4,6%) se explica por: mayores ingresos en la unidad de negocios Parque Chacalluta por **M\$503.267** (160,2%) por ventas de terrenos. Así como también Gestión Inmobiliaria y PEZAH por **M\$15.098** (0,1%) por ingresos en tarifas de arriendos de terrenos que compensan la baja en ingresos por ventas de terrenos en comparación a 2023. Otros Ingresos de Explotación contribuyen con un aumento de **M\$1.983.203** (45,6%) asociados principalmente a la nueva tarifa de Visación

Por otra parte, el Mall Comercial presentó una disminución en sus ingresos de **M\$243.213** (1,5%) debido a descuentos otorgados a clientes en las tarifas de arriendo; de igual forma, el Centro Logístico presentó una disminución en sus ingresos de **M\$17.597** (0,7%) por una baja en los ingresos por almacenaje de mercaderías, vehículos y otros servicios logísticos. En la nota 21 de los estados financieros de la Compañía se encuentra un mayor detalle de los ingresos que componen cada una de las 4 unidades de negocios y se pueden apreciar sus variaciones respecto del periodo anterior.

Los **Costos de Explotación** a diciembre 2024 tuvieron un alza de **M\$1.177.160** (4,8%) respecto al mismo periodo del año 2023. Este comportamiento se debe principalmente a un mayor costo en los siguientes ítems: Gastos Comunes con **M\$556.245** (46%) debido a mayor operatividad en Mall producto de aumento en servicios de aseo y vigilancia relacionada con aumento en los horarios de atención del Mall, Otros Costos de Explotación con **M\$420.375** (19,9%) que incluyen mayores gastos por indemnizaciones y publicidad entre otros; por otra parte se aprecian incrementos en los Gastos Generales por **M\$398.143** (8,9%) por mayor pago en sobre tasa y contribuciones de bienes raíces, honorarios por asesorías y seguros generales; Costo de Concesión con **M\$351.468** (5%); Gastos Empresas de Servicios con aumento de **M\$175.240** (9,2%) 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\$414.323** (47,7%), que principalmente considera una menor base de morosidad respecto al igual periodo del año anterior y a la actualización del

modelo de deterioro de cuentas por cobrar; Remuneraciones con **M\$175.000** (4,5%) principalmente relacionado con una menor dotación respecto al año 2023; y menor Depreciación y Amortización con **M\$134.989** (4,6%).

Los **Gastos de Administración y Ventas** presentaron un aumento por **M\$805.018** (8,1%) en comparación al año 2023. Entre los aumentos se presentan; Gastos Generales con **M\$825.987** (39,5%) principalmente por mayor gasto en honorarios por asesorías y estudios, seguros generales; Otros Gastos de Administración con **M\$328.654** (30,2%) en pago de indemnizaciones por desvinculaciones producidas en el período; Gastos por Servicios Computacionales con **M\$286.000** (25,4%); Deterioro de activos de largo plazo por **M\$27.387** (191%); Remuneraciones con **M\$94.230** (2%). Compensaron, menores gastos en ítem Indemnización Años de Servicios (IAS) en **M\$560.312** (204,3%) generado por un cambio de criterio en su valorización, exclusión del factor despidos prospectivos; menor Depreciación y Amortización con **M\$196.928** (25,3%).

El **Resultado fuera de las actividades operacionales** presentó una variación positiva de **M\$512.247** (12,9%) contribuyendo al mejor resultado del período de la compañía, este efecto se explica principalmente por mayores Ingresos Financieros por **M\$592.232** (18,4%) debido a una mejor rentabilidad en el año, en la Administración de Cartera en bancos como en Fondos Mutuos; además, de una disminución de **M\$29.446** (59,5%) en Otros Gastos; mayor Resultado por Unidad de Reajuste de **M\$37.674** (9,6%); y un incremento en la Diferencia de Cambio por **M\$10.169** (788,3%). Por otra parte, se aprecia una disminución en los Otros Ingresos por **M\$92.550** (6,7%) en comparación al año 2023 donde se realizó una venta de un galpón y un mayor reconocimiento de garantías de clientes; y, por último, en 2024 se produjeron mayores Gastos Financieros por **M\$64.724** (34,8%).

En general, el estado de resultados evidencia que a nivel de totales, los ingresos de explotación y los costos de venta se comportaron en la misma dirección al igual que sus porcentajes lo que es consecuente, entendiendo que dentro de los costos de venta están los costos más directamente relacionados con los ingresos, en el ítem de gastos de administración, de naturaleza más fija que variable se aprecia un incremento porcentual mayor, hasta ese nivel del resultado de la operación o explotación del negocio principal no tuvo grandes variaciones, sólo se evidencia en términos netos un incremento a nivel de totales como se aprecia en cuadro resumen adjunto:

Variación entre el año 2024 - 2023, aumento(disminución)

| CONCEPTOS               | MALL COMERCIAL<br>2024-2023<br>M\$ | INMOBILIARIA<br>2024-2023<br>M\$ | LOGISTICA<br>2024-2023<br>M\$ | ARICA<br>2024-2023<br>M\$ | TOTALES<br>2024-2023<br>M\$ |
|-------------------------|------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Ingresos ordinarios     | 619.298                            | 966.650                          | 133.349                       | 521.461                   | 2.240.758                   |
| Variación %             | 3,4%                               | 3,6%                             | 4,9%                          | 147,3%                    | 4,6%                        |
| Margen Bruto            | 1.041.986                          | 56.539                           | (376.684)                     | 341.756                   | 1.063.598                   |
| Variación %             | 13,1%                              | 0,4%                             | -58,5%                        | 397,9%                    | 4,5%                        |
| Resultado del ejercicio | 914.657                            | (83.935)                         | (398.968)                     | 339.072                   | 770.827                     |
| Variación %             | 17,2%                              | -0,7%                            | -212,8%                       | 1100,2%                   | 4,3%                        |

## INDICADORES FINANCIEROS

Los indicadores o ratios financieros que se exponen abordan las visiones de liquidez, solvencia, rentabilidad y endeudamiento de la compañía para los cierres de ambos ejercicios:

| CONCEPTO                                 | 31-12-2024    | 31-12-2023    |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Indices de Liquidez (Veces)</b>       |               |               |
| Liquidez Corriente                       | 1,49          | 1,62          |
| Razón Ácida                              | 1,43          | 1,56          |
| <b>Indices de Endeudamiento (Veces)</b>  |               |               |
| Razón de Endeudamiento                   | 1,47          | 1,52          |
| <b>Actividad</b>                         |               |               |
| Total activos MM\$                       | 135.796       | 137.698       |
| <b>EBITDA MM\$</b>                       | <b>17.376</b> | <b>17.450</b> |
| Resultado Operacional MM\$               | 14.018        | 13.759        |
| <b>Indices de Rentabilidad</b>           |               |               |
| Rentabilidad del patrimonio (ROE)        | 50,9%         | 48,1%         |
| Rentabilidad del activo                  | 13,6%         | 12,9%         |
| Rentabilidad Activos Operacionales (ROA) | 20,7%         | 20,6%         |
| Utilidad por acción                      | \$ 83,9       | \$ 80,4       |
| <b>Indices de Eficiencia</b>             |               |               |
| Margen Bruto                             | 49,1%         | 49,2%         |
| Proporción Gastos s/Ingresos             | 72,2%         | 71,5%         |
| <b>Precio de la acción</b>               |               |               |
| Valor cierre                             | \$ 800,0      | \$ 621,1      |



Zona Franca de Iquique S.A.

En relación con la Liquidez de la Compañía ésta es adecuada por cuanto se mantiene sobre 1,0 veces, tanto en la liquidez general como en la prueba ácida, sin embargo, presentan una variación negativa comparado con el cierre anterior, principalmente por la disminución de efectivo y efectivo equivalente utilizado en el mayor reparto de dividendos pagados en 2024.

Respecto del endeudamiento de la compañía, podemos apreciar el endeudamiento total y el endeudamiento financiero que al cierre de 2024 se mantiene dentro de rangos aceptables para la industria, y estos indicadores se muestran mayores en comparación al ejercicio 2023, debido a los movimientos generados desde el patrimonio, que se ha visto aumentado por el mejor resultado, y por otro lado el aumento de pasivos corrientes y no corrientes por los dividendos que suben en el pasivo al cierre y baja del patrimonio.

Lo citado tiene directa relación con lo antes mencionado, la mayor provisión de Dividendos.

Respecto de la Solvencia, este indicador tiene directa relación con el análisis de endeudamiento, y evidencia que la compañía es solvente para asumir sus compromisos financieros e incluso incrementar su nivel de endeudamiento de ser necesario.

En cuanto a los indicadores de rentabilidad, comparando el desempeño con el cierre del ejercicio 2023, reflejan un aumento, debido al mayor resultado fuera de actividades operacionales por sobre el aumento de costos operacionales y gastos de administración, en relación con el aumento de los ingresos operacionales.

## **EFFECTO BURSÁTIL**

### **VALOR BURSÁTIL DE LA ACCIÓN**

| <b>Precio de la acción</b> | <b>31-12-2024</b> | <b>31-12-2023</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Valor cierre               | \$ 800,0          | \$ 621,1          |

El precio de la acción ha presentado un crecimiento sostenido durante el año 2024, llegando al cierre del mes de diciembre a los \$800 por acción. Ha influido en esto el sostenido buen resultado durante 2024, consolidado a septiembre y diciembre 2024 en que se superaron los resultados de igual fecha de 2023, del mismo modo, una buena señal al mercado fue el reparto de dividendos en 2024, que fue 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

En los estados financieros se encuentra el Estado de Flujo de Efectivo con el detalle de los diferentes movimientos que componen los flujos de operación, inversión y financiamiento que en cuadro adjunto se exponen de manera totalizada

| Concepto                                                              | Ene - Dic<br>2024  | Ene - Dic<br>2023 | Variación<br>M\$   | %              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|----------------|
| <b>Saldo inicial efectivo y efectivo equivalente</b>                  | <b>47.476.853</b>  | <b>42.229.198</b> | <b>5.247.655</b>   | <b>12,4</b>    |
| Flujo originado por actividades de operación                          | 9.843.662          | 18.904.328        | (9.060.666)        | (47,9)         |
| Flujo originado por actividades de Inversión                          | 4.435.330          | (398.275)         | 4.833.605          | (1.213,6)      |
| Flujo originado por actividades de financiamiento                     | (17.748.725)       | (13.258.398)      | (4.490.327)        | -              |
| <b>Saldo Final efectivo y efectivo equivalente</b>                    | <b>44.007.120</b>  | <b>47.476.853</b> | <b>(3.469.733)</b> | <b>(7,3)</b>   |
| <b>Variación neta del efectivo y efectivo equivalente del periodo</b> | <b>(3.469.733)</b> | <b>5.247.655</b>  | <b>(8.717.388)</b> | <b>(166,1)</b> |

Como se puede apreciar, en ambos periodos, la Compañía genera flujos operacionales netos positivos, lo que permite que los costos de la operación sean financiados de forma directa con el cobro realizado a los clientes, y que parte o la totalidad de esos excedentes generados en cada periodo permiten financiar los compromisos con los accionistas, como lo son los pagos de los dividendos.

En el ejercicio 2024 se aprecia un flujo de inversión positivo producto de enajenación de ciertas inversiones que contribuyeron a generar flujos para cubrir los compromisos del año.

Al analizar las variaciones de un ejercicio con el otro, podemos señalar que, al 31 de diciembre de 2024, el flujo de efectivo neto del periodo tuvo una variación negativa, que se explica principalmente por:

El mayor pago por concepto de Costo de Concesión, 15% de los ingresos brutos percibidos en 2023, pagado en enero de 2024 por MM\$ 6.776, cifra histórica. Además, en abril de 2024 la Junta de Accionistas acordó el reparto del 100% de las utilidades de 2023 lo que es mayor al 80% de las utilidades repartidas en 2023 sobre el resultado de 2022, resultado que también fue menor al presente ejercicio.

Aun así, la compañía logra mantener un buen nivel de efectivo y equivalente de efectivo, lo que le permite hacer frente a futuras inversiones sin necesidad de recurrir a financiamiento externo, así como asegurar su operatividad de corto plazo, en este aspecto la gestión adecuada de los riesgos financieros operacionales permite este resultado.

## **ANÁLISIS DE RIESGOS:**

### **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.

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 inmovilizado operacional, clasificado en el estado de situación financiera como propiedades de inversión, 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, incluso con la baja de tasas de corto plazo.

En este contexto, el Banco Central mantendrá sus esfuerzos por controlar la inflación (0,6% más alta en 2024 que 2023) lo cual, de lograrse, debiese generar un alivio para la actividad productiva y de reactivación de los negocios. Señal de esto ha sido la baja de las tasas de interés interbancarias de corto plazo. Esto podría significar 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, aranceles y tasas de interés altas en el largo plazo, por ejemplo. Y que asimismo afectan a economías de países vecinos de alta influencia sobre los negocios del sistema franco.

## **ANALISIS DE RIESGOS FINANCIEROS**

La Compañía mantiene una buena condición de efectivo y efectivo equivalente como se aprecia en lo descrito en ese apartado anterior de este análisis razonado, principalmente por características del negocio y también por una adecuada gestión de los riesgos financieros, en concreto los riesgos de crédito vinculados a los clientes a los cuales se le prestan servicios y los riesgos de liquidez de la compañía para hacer frente a sus compromisos futuros.

Ambos riesgos, de crédito y de liquidez, están expresamente explicados y desarrollados en la Nota 31 de los estados financieros, y es importante mencionar que la Compañía ha creado en la estructura de Gobiernos Corporativos un Comité de Riesgos que monitorea las políticas vinculadas a esta materia.

### **Riesgo de Crédito**

El Riesgo de pérdida financiera originado en el hecho que un cliente o contraparte en un instrumento de activo no cumpla sus obligaciones con la Sociedad, se origina principalmente de los deudores comerciales; en este contexto y de acuerdo con las políticas de la Compañía que se complementan con las Normas Internacionales de Información Financiera existe un monitoreo y seguimiento adecuado del eventual deterioro de las cuentas por cobrar

### **Riesgo de Liquidez**

El riesgo de liquidez se contempla en una política de liquidez consistente con una adecuada gestión de los activos y pasivos, buscando el cumplimiento puntual de los compromisos de cobro por parte de los clientes y optimización de los excedentes de caja diarios. La Sociedad administra la liquidez para realizar una gestión que anticipa las obligaciones de pago y de compromisos de deuda para asegurar el cumplimiento de éstas al momento de su vencimiento. En base a las acciones y medidas gestionadas por la Compañía, la Administración no visualiza riesgos de liquidez para dar cumplimiento a sus obligaciones corrientes