



Knowledge & Trust

S T R A T E G I C   A L L I A N C E   W I T H



*Insight beyond the rating.*

# Zona Franca de Iquique S.A.



## Reseña Anual de Clasificación Mayo de 2010

---

La opinión de ICR Chile Clasificadora de Riesgo, no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento.

El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia de Valores y Seguros, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

## Clasificación

Instrumento	Clasificación	Tendencia
Acciones (Zofri) Solvencia	Primera Clase Nivel 2 AA-	“Positiva”

Analista responsable: Leonardo Sánchez

Estados Financieros: 31 de diciembre de 2009

## Resumen de Clasificación

ICR, ratifica en Categoría Primera Clase Nivel 2, con tendencia “Positiva” los títulos accionarios de Zona Franca de Iquique S.A., ZOFRI.

La clasificación de los títulos accionarios se sustenta sobre la base de los sólidos indicadores financieros de la compañía y de una positiva evolución de sus resultados. Asimismo, el comportamiento de mercado de los títulos accionarios muestra adecuados niveles de liquidez, medido por su presencia bursátil y su rotación.

Al término del ejercicio 2009, la compañía presenta una Utilidad de MM\$ 11.504, cifra inferior en un 7,5% a la obtenida durante el año 2008. Por otro lado, el Ebitda para igual período alcanzó los MM\$ 13.455, es decir un 6,5% inferior al Ebitda del período anterior. Estos resultados se explican, principalmente, por los menores resultados asociados a la gestión inmobiliaria, debido a la postergación para el año 2010 del proyecto Etapa IV del Recinto Amurallado II.

Además, vale la pena señalar que la compañía presenta sólidos y estables indicadores financieros, dentro de los que destacan sus bajos niveles de endeudamiento (0,35 veces medido como pasivo exigible/patrimonio), positivos niveles de liquidez (razón corriente de 1,71 veces) y también favorables indicadores de resultados. El margen de explotación, a diciembre 2009, por ejemplo, alcanzó a un 63,6%, por su parte el margen Ebitda llegó a un 55,6%.

Otros hecho a destacar, referente a la situación financiera de la compañía es que, no aplica calcular los indicadores Cobertura de Gastos Financieros ni deuda financiera sobre Ebitda, ya que la compañía no presenta ni gastos ni pasivos financieros.

ZOFRI S.A. es una empresa con participación accionaria mayoritaria del Estado (CORFO 71,28%) cuyo giro es administrar y explotar la Zona Franca de Iquique, siendo sus principales activos generadores de ingresos, los terrenos y las instalaciones para venta al por mayor y al detalle.

### Definición de Categoría:

#### Primera Clase Nivel 2

Títulos Accionarios con una muy buena combinación de solvencia y estabilidad de la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos

## Fortalezas y Debilidades/Riesgos

### Fortalezas

- La compañía, posee una vasta experiencia en el negocio de Zona Franca, teniendo en cuenta de que la Zona Franca de Iquique comenzó a operar en 1975 como empresa y en marzo de 1990 como Sociedad Anónima.
- Constituye, sin duda alguna una importante zona de intercambio comercial no sólo de la Primera Región sino que también de países como Bolivia, Perú, Paraguay, Brasil y Argentina, entre otros.
- Alta relevancia de la compañía en la ciudad de Iquique y en la Región en general, dado el alto grado de generación de empleos tanto directos como indirectos.
- La compañía presta variados tipos de servicios, tales como servicios inmobiliarios, logísticos y otros tipos de servicios y por ende cuenta también con una gran variedad de clientes tanto nacionales como extranjeros.
- Gran consistencia en sus resultados financieros, se aprecian crecientes niveles de Utilidad y Ebitda, y por otro lado, muy bajos niveles de endeudamiento.
- ZOFRI S.A. tiene contratado seguros para cubrir riesgos ante posibles daños que afecten los bienes muebles e inmuebles de su propiedad o bajo su responsabilidad, además de seguros de vida para los trabajadores y directivos. Además cuenta con un seguro de Responsabilidad Civil Directores y Ejecutivos Superiores. Este seguro cubre las responsabilidades de directores y ejecutivos superiores de la Compañía, ante siniestros derivados del ejercicio de su actividad.

### Debilidades/Riesgos

- La normativa propias de empresas públicas que rige a La Zona Franca de Iquique S.A. como sociedad con participación accionaria mayoritaria estatal, impide a la empresa, por ejemplo, hacer inversiones en terceras empresas, y tener otra clase de giros. Este punto, limita su actuar como Sociedad Anónima.

### Antecedentes de la Compañía

Con el objetivo de desarrollar la región, se constituyó en 1975 (al igual que en Punta Arenas) la Zona Franca de Iquique, mostrándose desde el comienzo como un aporte al desarrollo tanto de la ciudad como de la región. Sin embargo no fue sino hasta el año 1989, tras la dictación de la Ley 18.846 en que comenzó a apreciarse el real aporte de la compañía a la región. A grandes rasgos, esta ley autorizaba la actividad empresarial del Estado en materia de Administración y Explotación de la Zona Franca de Iquique y ordenaba al Fisco y a la CORFO a constituir una sociedad anónima denominada Zona Franca de Iquique S.A., la cuál debía regirse por las normas de las sociedades anónimas abiertas, es decir, sometida a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros (hecho que finalmente se concretó el 26 de febrero de 1990). Finalmente, un último aspecto importante de esta normativa es que considera el pago por parte de ZOFRI S.A. de un precio por la concesión que administra, que se eleva al 15% de los ingresos brutos anuales y que se distribuye entre todos los Municipios de la región de Tarapacá, incluida la

nueva región de Arica Parinacota, repartidos en base a una proporcionalidad en la normativa.

Al respecto, vale la pena señalar el aporte que la Zona Franca de Iquique S.A. realiza a las comunas de la región de Tarapacá, en términos de generación de fondos (que impulsan el desarrollo social), de generación de empleos (más de 20.000 entre empleos directos e indirectos) y de actividad empresarial, ya que son justamente estos hitos los que han permitido que la Zona Franca siga siendo el principal pilar de la economía regional.

### Estructura de Propiedad y Administración de la Compañía

Actualmente los 12 mayores accionistas de la sociedad son los siguientes:

Nombre	Número de acciones suscritas	Número de acciones pagadas	% de propiedad
CORPORACION DE FOMENTO DE LA PRODUCCION	157.214.469	157.214.469	71,28%
LARRAIN VIAL S A CORREDORA DE BOLSA	10.340.929	10.340.929	4,69%
BANCHILE C DE B S A	5.000.826	5.000.826	2,27%
CELFIN SMALL CAP CHILE FONDO DE INVERSIO	4.582.350	4.582.350	2,08%
TESORERIA GENERAL DE LA REPUBLICA	3.082.479	3.082.479	1,40%
CELFIN CAPITAL S A C DE B	2.599.498	2.599.498	1,18%
COMPASS EMERGENTE FONDO DE INVERSION	1.947.913	1.947.913	0,88%
INV UNION ESPANOLA S A	1.800.000	1.800.000	0,82%
INVERSIONES ORO LIMITADA	1.640.000	1.640.000	0,74%
BCI C DE B S A	1.302.087	1.302.087	0,59%
CORP CAPITAL C DE B S A	1.223.723	1.223.723	0,55%
INVERSIONES GUALLATIRI LTDA	1.132.335	1.132.335	0,51%
<b>TOTAL</b>	<b>191.866.609</b>	<b>191.866.609</b>	<b>86,99%</b>

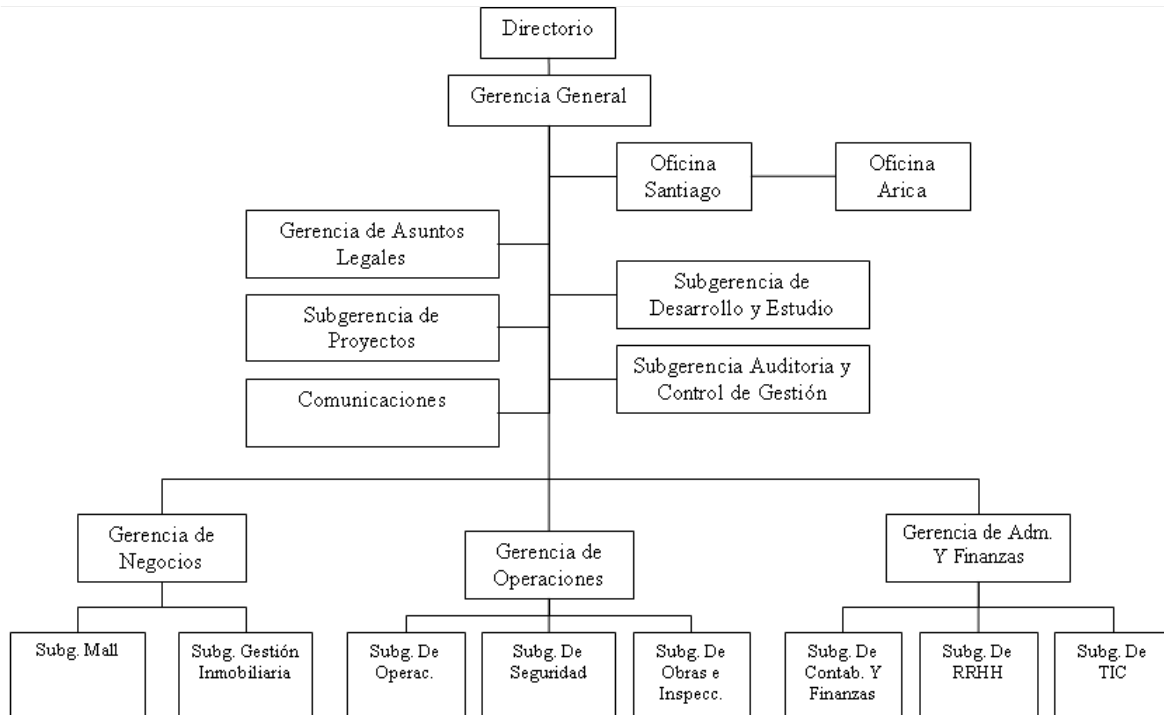
Pese a ser Zofri S.A., una empresa controlada por el Estado, además figuran como accionistas variadas entidades ligadas al sector privado, hecho que finalmente ha contribuido a una administración eficiente durante los últimos años.

Respecto del Directorio, vale la pena señalar, que éste es un Directorio multifuncional y además que la gran mayoría de sus integrantes ha sido parte de éste durante varios períodos, lo cual permite que la compañía opere con un alto grado de estabilidad y a su vez asegura la adopción de políticas consistentes en el tiempo. Sobre la composición del Directorio, este se encuentra dispuesto de la siguiente manera:

Nombre	Cargo
MACCHIAVELLO YURAS GIORGIO	PRESIDENTE DEL DIRECTORIO
MORA LONGA WALDO	VICEPRESIDENTE DEL DIRECTORIO
SIMIAN DIAZ LUIS ALBERTO	DIRECTOR
PEREZ WALKER FELIPE	DIRECTOR
BEJIDE CATRILEO MIGUEL	DIRECTOR
DE URRUTICOECHEA SARTORIUS GONZALO	DIRECTOR
BRIONES ROJAS IGNACIO	DIRECTOR

Finalmente, la plana ejecutiva y el organigrama de la compañía, se encuentran compuestos de la siguiente forma:

Nombre	Cargo
CORTÉS MANGELSDORFF HÉCTOR EUGENIO	GERENTE GENERAL
KLENNER ZABELLI IVAN HUGO	GERENTE DE NEGOCIOS
PÉREZ ACUÑA ARIEL VLADIMIR	GERENTE DE ADM. Y FINANZAS
SOTO ZURA JUAN ENRIQUE	GERENTE DE OPERACIONES
ROJAS CAMPOS CLAUDIA IVONNE	GERENTE DE ASUNTOS LEGALES



## Actividades y Negocios de la Compañía

La zona franca de Iquique (ZOFRI), es un centro de negocios en el que se realiza una fuerte actividad comercial e industrial al por mayor. Además cuenta con un Mall para ventas al detalle.

En este centro de negocios operan más de 1.800 empresas, las que efectúan operaciones de compra y venta. Una de las ventajas de zona franca es su régimen de exenciones tributarias y aduaneras. Esto significa que las mercancías depositadas en instalaciones de zona franca no pagan impuestos ni aranceles aduaneros durante su permanencia en dicho régimen.

ZOFRI se ha constituido en el mejor socio de las regiones de Arica-Parinacota y Tarapacá y en el principal motor de la economía regional. Es una importante fuente de generación de empleos y de oportunidades para el desarrollo del comercio, del turismo, del transporte, de la industria y las telecomunicaciones.

Además ZOFRI es un aliado de los municipios de la primera y decimoquinta regiones y en un impulsor del desarrollo social de cada una de las 11 comunas que constituyen estas regiones.

Así, ZOFRI es el pilar más relevante de la economía regional. Ha transformado esta zona en uno de los más importantes centros de negocios del continente; puente comercial y punto de unión entre los mercados de Asia y Sudamérica.

Conforme a lo establecido en el contrato de concesión celebrado con el Estado de Chile, la empresa administra la zona franca de Iquique cuyo ámbito de operación se circunscribe a los terrenos que posee en Iquique, Arica y Alto Hospicio.

En los terrenos de Iquique (215 hectáreas) existen más de mil sitios arrendados a usuarios quienes en sus bodegas y patios almacenan productos importados que posteriormente venden a una gran cantidad de clientes de diferentes países principalmente de Latinoamérica.

Paralelamente, funciona en la ciudad de Iquique el MALL ZOFRI con más de cuatrocientas tiendas y con 35.000 m<sup>2</sup> construidos y que recibió durante el año 2009 a más de 9 millones de visitantes y turistas de Chile y el extranjero. Opera también un Centro Logístico que en cinco bodegas y más de 16.000 m<sup>2</sup> de capacidad satisface la demanda de quienes no cuentan con bodegas propias.

ZOFRI S.A posee en Arica el Parque Industrial Chacalluta, un recinto que cuenta con 132 hectáreas ubicadas estratégicamente a 700 metros del aeropuerto internacional, a 9 kilómetros de la frontera con Perú y a 5 kilómetros de la carretera Arica-La Paz.

Para administrar eficientemente los recursos, la Compañía realiza diferentes actividades, entre ellas:

- Fija las políticas y estrategias para el exitoso desarrollo de la zona franca de Iquique en el tiempo.
- Otorga la calidad de usuario de la zona franca de Iquique a las empresas que operarán bajo el sistema franco y cobra las respectivas tarifas por los servicios prestados a éstas.
- Asigna a las empresas usuarias del sistema el uso de terrenos y/o instalaciones para el desarrollo de sus actividades comerciales, industriales y/o de servicios, proveer de servicios logísticos y cobrar las respectivas tarifas por el uso de estos recursos.
- Difunde y promociona el sistema franco tanto en Chile como en el exterior.
- Fomenta el desarrollo de la zona franca a través de un plan de inversiones a mediano y largo plazo.
- Provee y administra el sistema de visación de documentos y control de inventarios documentales.
- Provee y administra diversos servicios para el correcto desarrollo y operación del sistema, seguridad, aseo, etc.
- Aplica y hace cumplir el Reglamento Interno Operacional que regula las actividades de los usuarios en el sistema franco.

Ahora bien, Zofri administra los terrenos de su propiedad, los cuales se encuentran organizados en diferentes negocios:

- **Centro de Negocios Mayorista e Industrial:** Esta área de negocios esta orientada al arriendo de terrenos destinados a la construcción de galpones y showroom, tanto en el área del Centro de Negocios de Ventas al por Mayor (Recinto Amurallado) como en el Centro de Negocios Industrial (Barrio Industrial) y actualmente en la comuna de Alto Hospicio.
  1. **Centro de Negocios de Ventas al por Mayor:** Es un área física destinada al comercio mayorista. Se trata del centro neurálgico de la actividad comercial de ventas al por mayor de zona franca de Iquique. Esta área está conformada por los Recintos Amurallados I y II. Durante el año 2009 ZOFRI S.A. mantuvo la plena ocupación de sus 23 hectáreas que conforman el Recinto Amurallado I. Además entregó en arriendo a usuarios dos terrenos, el primero de 719,1 m<sup>2</sup>, donde se realizará un edificio de tres pisos destinados a showroom, y el segundo de 1.232 m<sup>2</sup>, donde se

construirá una placa bancaria. El Recinto Amurallado II cuenta con un crecimiento proyectado de 10 hectáreas, de las cuales se han asignado ya a diversos usuarios 7,5 hectáreas. Las restantes 2,5 hectáreas se proyecta colocar en el transcurso de los años 2010 - 2011.

2. **Centro de Negocios Industrial:** El Barrio Industrial de ZOFRI es un área de 56 hectáreas útiles, en las cuales las empresas realizan actividades tanto comerciales (mayoristas y minoristas) como industriales. Esta área cuenta con la infraestructura necesaria para la instalación de empresas que tienen como objetivo producir, almacenar, comercializar y distribuir sus productos en los mercados objetivos. Una de las características del Barrio Industrial es que permite la instalación de empresas que requieren superficies de terreno superiores a 500 m<sup>2</sup>, y se está en proceso de urbanización un terreno de 14.000 m<sup>2</sup>, donde el objetivo es instalar a 4 nuevas empresas, durante el transcurso del año 2010. Uno de los rubros que mayor superficie ocupa en ese sector es la venta de vehículos usados, los cuales en su mayoría tienen como destino la zona franca de extensión y los mercados de Bolivia y Paraguay. Al cierre del ejercicio 2009 el Barrio Industrial presentaba plena ocupación
  3. **Parque Industrial y Automotriz Alto Hospicio:** La nueva ampliación de operaciones del sistema franco durante los próximos años se realizará principalmente en las 128,7 hectáreas que ZOFRI posee en la comuna de Alto Hospicio. En el año 2009 se colocaron 7,32 hectáreas, destinadas para el armado de camiones y almacenaje de vehículos nuevos y usados. Debido a la crisis internacional, durante el año 2009 no se invirtieron recursos adicionales para dejar estos terrenos aptos para su colocación. Sin embargo, durante el año 2010 se tiene contemplado colocar 10,2 hectáreas, destinadas a ensamblaje y desarrollo industrial.
- **Mall Zofri:** Es sin duda un icono de la ciudad de Iquique y del Norte de Chile. Es una visita obligada de turistas, viajeros y de los habitantes de la región. Cuenta con más de 400 tiendas, con una superficie superior a los 35 mil metros cuadrados. Además ofrece a sus visitantes diversos productos y servicios, generando más de 1.500 puestos de trabajo en forma directa. Un gran atractivo de MALL ZOFRI es que sus ventas están exentas de aranceles e impuesto al valor agregado (IVA), beneficios que los turistas pueden además aprovechar mediante una franquicia otorgada a los viajeros, la cual les permite llevar consigo, además de sus equipajes, un monto en productos equivalente a USD 1.218 por persona sin pagar IVA ni aranceles aduaneros.
1. **Ventas y nivel de ocupación:** Durante el 2009 las ventas del MALL ZOFRI crecieron un 5,6% respecto del ejercicio anterior. La habilitación de un nuevo edificio de estacionamientos, que incrementó la capacidad en un 55%, sumado a nuevas tiendas, mejoramiento de la infraestructura existente, remodelaciones de locales comerciales y un nuevo plan de marketing, han contribuido a este crecimiento en ventas y a lograr atraer a más de 9 millones de visitantes, quienes provienen de Chile y el extranjero, logrando un aumento en visitas superior al 20% en comparación al año anterior.
- **Logística:** El Centro Logístico ZOFRI (CLZ) es el más moderno y avanzado centro de almacenaje y administración de inventarios de la macro región. Cuenta con servicios que disminuyen sustancialmente el costo de entrada al sistema de zona

franca, permitiendo además la incorporación de usuarios remotos. La tecnología de punta incorporada permite un control de inventarios en tiempo real, totalmente automatizado, y una gestión rápida y eficiente. Permite a su vez a las empresas que allí operan delegar toda su operación logística, reduciendo y variabilizando sus costos de comercio internacional. El CLZ cuenta con bodegas de almacenaje en un espacio de 16 mil metros cuadrados, con cerca de 35.000 metros cúbicos disponibles y ofrece administración de operaciones logísticas a las mercancías de sus clientes, desde su llegada al puerto hasta su despacho al destino final, en cualquier punto del mundo. Además la Compañía cuenta con 63.200 m<sup>2</sup> de terrenos en la comuna de Alto Hospicio, donde entrega servicios de almacenaje para vehículos nuevos y usados, ofreciendo la administración de los procesos de ingreso y despachos para 19 empresas. A pesar de la crisis internacional, durante el año 2009 el CLZ registro un nivel de ocupación inferior en solo un 0,5% respecto del ejercicio anterior. El patio de autos tuvo un nivel de ocupación de un 66,1%, lo que significa una disminución de un 33,2% respecto del ejercicio anterior, producto de las restricciones impuestas por Bolivia al ingreso de autos usados.

- **Servicios:** ZOFRI S.A. cuenta con la infraestructura necesaria para ofrecer servicios en el área de las tecnologías de la información y comunicación internas, control de documentos y servicios logísticos que faciliten la ejecución de los negocios para las empresas que operan dentro del sistema. En esa línea, ofrece los siguientes servicios para las empresas instaladas en la zona franca de Iquique:
  1. **Registro de Concesiones y Prendas:** Es una base de datos actualizable, referida a los recursos inmobiliarios de la zona franca de Iquique, creada para acceder de manera expedita a la información proporcionada por los mismos usuarios de la zona franca o por terceros, respecto de las limitaciones al dominio que afectan las instalaciones de los usuarios del sistema, ubicadas en sitios de propiedad de la Sociedad Administradora y para informar de ellos en caso de ser requeridos por el mismo usuario o por la autoridad pública.
  2. **Sistema de Visación Remota (SVR):** Visación Remota es el proceso mediante el cual las empresas que operan en zona franca (usuarios del sistema) se conectan mayoritariamente en línea con los computadores centrales de ZOFRI S.A. para obtener -por parte de los servicios fiscalizador es la aprobación documental de los ingresos y ventas de mercancías. Adicionalmente, ZOFRI S.A. cuenta con dependencias para que aquellas empresas que no cuentan con conexiones propias, ejecuten este proceso. Una de los indicadores del volumen operacional del sistema franco, que permite apreciar el crecimiento de la zona franca de Iquique en los últimos años es, precisamente, la cantidad de documentos visados. El Sistema de Visación actual opera desde el año 1995, por lo que su infraestructura tecnológica esta en proceso de actualización.
  3. **Comunicación con Clientes:** ZOFRI S.A. mantiene permanentes canales de comunicación con sus usuarios. Uno de ellos es el centro de Atención de Clientes, mediante el cual estos pueden contactarse con profesionales de la administración con el propósito de asesorarse respecto de la operación de ZOFRI, requisitos de incorporación y operación en el sistema. Otro canal relevante en la relación con nuestros clientes es la Plataforma de Negocios, compuesta por profesionales responsables del seguimiento y mantenimiento de sus carteras de clientes, prestando el soporte necesario

para apoyar su desarrollo y crecimiento. Relevante es el seguimiento que nuestros ejecutivos realizan a los requerimientos efectuados por los usuarios, entendiendo la importancia de una atención integral. De esta manera los clientes de ZOFRI obtienen respuesta a sus inquietudes y pueden materializar sus negocios en forma personalizada.

- **Centro de Negocios de Arica:**

1. **Parque Industrial Chacalluta de Arica:** Se encuentra ubicado en la ciudad de Arica, capital de la Región de Arica - Parinacota. Es un centro internacional de industrias y negocios con una ventajosa ubicación en el norte de Chile y con las ventajas que brinda el régimen de franquicias impositivas al que acceden los operadores. Creado por Zofri S.A., surge para ofrecer un emplazamiento industrial que reúna la infraestructura y los servicios necesarios para mejorar la competitividad de las empresas, lo que lo hace atractivo tanto para inversionistas chilenos como extranjeros. El Parque Industrial Chacalluta se extiende en una superficie de 132 hectáreas, a 16 kms. de la ciudad de Arica, a solo 700 metros del Aeropuerto Internacional de Arica (Chacalluta) y a 9 kms. de la frontera con Perú. Zofri S.A. ofrece en venta y arriendo sitios urbanizados y no urbanizados que van desde los 500 hasta los 10.000 m<sup>2</sup>, con el valor agregado de disponer de infraestructura y servicios para el desarrollo de actividades industriales.

## Beneficios del Sistema Franco

### Beneficios Tributarios

El régimen tributario que beneficia a las empresas que operan en zona franca, así como también a su empresa administradora, contempla las siguientes franquicias:

- Exención de pago del impuesto de Primera Categoría.
- Exención de pago del Impuesto al Valor Agregado por las operaciones que se realizan bajo régimen de zona franca.
- Exención del pago del Impuesto al Valor Agregado por los servicios prestados entre usuarios dentro del Recinto de zona franca.

### Beneficios Aduaneros

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

Desde la zona franca, las mercancías pueden ser comercializadas a la 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. Sin embargo, según el caso, los productos quedan afectos a algunos tipos de derechos e impuestos.

### Mercados de la Zona Franca

Las ventas de las empresas usuarias instaladas en la zona franca de Iquique alcanzaron durante el 2009 los 2.903,2 millones de dólares (CIF), siendo históricamente superadas solo

por las del año 2008. Las ventas a las regiones de Tarapacá y Arica-Parinacota totalizaron 1.298,8 millones de dólares (CIF), seguidas de las ventas al extranjero, las que llegaron en el 2009 a los 1.237,7 millones de dólares (CIF). Por su parte, las ventas al resto de Chile llegaron a los 366,7 millones de dólares (CIF).

Ahora bien, a la distribución de ventas por país de destino, los de mayor importancia son Bolivia, Perú y Paraguay, mercados que concentraron el 92% de los envíos fuera del país. Así también, las ventas hacia estos tres destinos representaron el 39% de las ventas totales del sistema.

Bolivia continúa siendo el principal destino de ventas al extranjero, con envíos por 694,2 millones de dólares (CIF) en el 2009.

Por otro lado, sobre las compras por país de origen, durante el año 2009, China se destacó como el principal país abastecedor de las empresas usuarias del sistema. En efecto, las compras efectuadas por las empresas usuarias de la zona franca (2.879 millones de dólares CIF) en el gigante oriental, así como en Hong Kong y Taiwán, alcanzaron los 1.135 millones de dólares (CIF), representando un 39% del volumen total de compras del sistema.

De igual manera, las compras de las empresas usuarias de ZOFRI según los principales bloques económicos se clasifican en cuatro grandes grupos. De estos, Asia continúa liderando los mercados de los cuales se abastecen los empresarios de esta zona franca, gracias a la fuerte influencia de las compras en China y Japón. Con estos factores, en el 2009 las compras en Asia llegaron a los 1.535,5 millones de dólares (CIF), lo que implica un 54% de participación del mercado, seguido por las compras efectuadas en América Latina y Norteamérica, con una participación de 18% cada una, reflejadas a través de compras por 519 millones de dólares (CIF) en cada uno de esos mercados. Más atrás se ubica Europa, con compras que alcanzaron los 119,5 millones de dólares (CIF), con un nivel de participación del 6%.

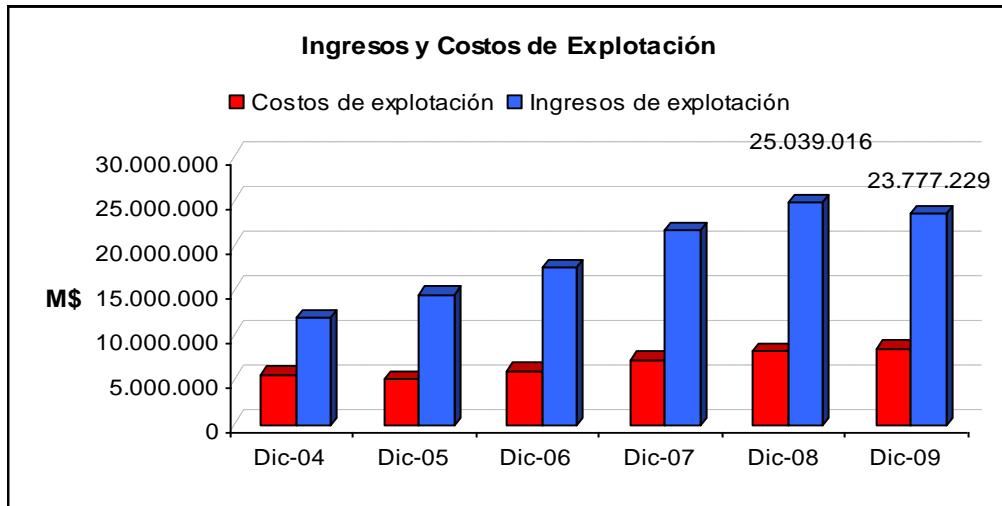
Por otra parte, en términos de rubros, los que experimentaron un mayor volumen de transacciones durante el año 2009 fueron el automotriz, combustibles y lubricantes, maquinarias y equipos, aparatos de electrónica y prendas de vestir. En tanto, los rubros que experimentaron un mayor crecimiento el año 2009 respecto al nivel de ventas del año 2008, fueron maquinarias y equipos (8,5% de aumento) y neumáticos (24,9% de aumento).

## **Análisis Financiero**

Al analizar los principales resultados e indicadores financieros de la compañía, se observa que si bien la Compañía ha presentado una tendencia positiva durante los últimos años, durante el año 2009, producto de la crisis internacional, su nivel de actividad se vio levemente reducido. Es así como a diciembre 2009 la Utilidad alcanzó los MM\$ 11.504, cifra inferior en un 7,5% a la obtenida durante el año 2008.

Específicamente, a diciembre 2009 se observa que los Ingresos de la compañía sumaron MM\$ 23.777, es decir, respecto del año 2008 se aprecia un aumento de un 5%, lo que equivale a una disminución de MM\$ 1.262 y que se deben a menores ingresos en Gestión Inmobiliaria por MM\$ 2.389, originados en la postergación para el año 2010 del proyecto Etapa IV del Recinto Amurallado II. Los otros Ingresos de Explotación resultaron MM\$ 271 bajo el año anterior, producto de la menor recuperación de gastos de administración. Lo anterior se compensa con MM\$ 1.382 de mayor ingreso por Derechos de Asignación en la

Etapa VI del MALL ZOFRI y renovaciones anticipadas de derechos de asignación. El Centro Logístico aportó con MM\$ 35,5 sobre su presupuesto, destacando el alto volumen de almacenamiento de mercaderías en Patio de maquinarias y Vehículos en Alto Hospicio.



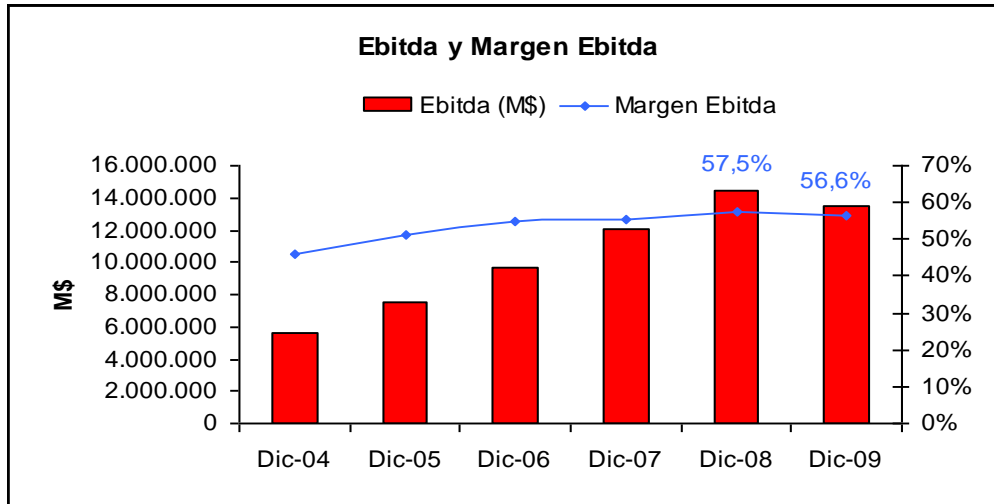
Por el lado de los costos, si bien éstos se incrementaron en MM\$ 285 (3%) durante el ejercicio 2009, este hecho, se vio compensado con la disminución en MM\$ 496 (10%), en los gastos de administración y ventas, dados los esfuerzos de gestión de la Compañía en el control de gastos.

CONCEPTOS	Centro				TOTALES
	Comercial	Gestión Inmobiliaria	Logística	Parque Chacalluta Arica	
Ingresos de Explotación	6.595.660	7.750.148	1.908.879	248.321	16.503.008
Derechos de asignación	2.507.770	4.766.451	0	0	7.274.221
Total Ingresos de Explotación	9.103.431	12.516.599	1.908.879	248.321	23.777.229
Costos de Explotación (Menos)	-2.864.240	-4.531.001	-1.033.702	-221.780	-8.650.723
Margen Operacional	6.239.191	7.985.598	875.177	26.541	15.126.506
Gastos de Admin. y Ventas (Menos)	-1.530.271	-1.823.507	-670.790	-268.439	-4.293.007
Resultado Operacional	4.708.920	6.162.091	204.387	-241.898	10.833.499
Resultado No operacional	231.386	360.005	65.901	13.635	670.927
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	4.940.306	6.522.096	270.288	-228.263	11.504.426

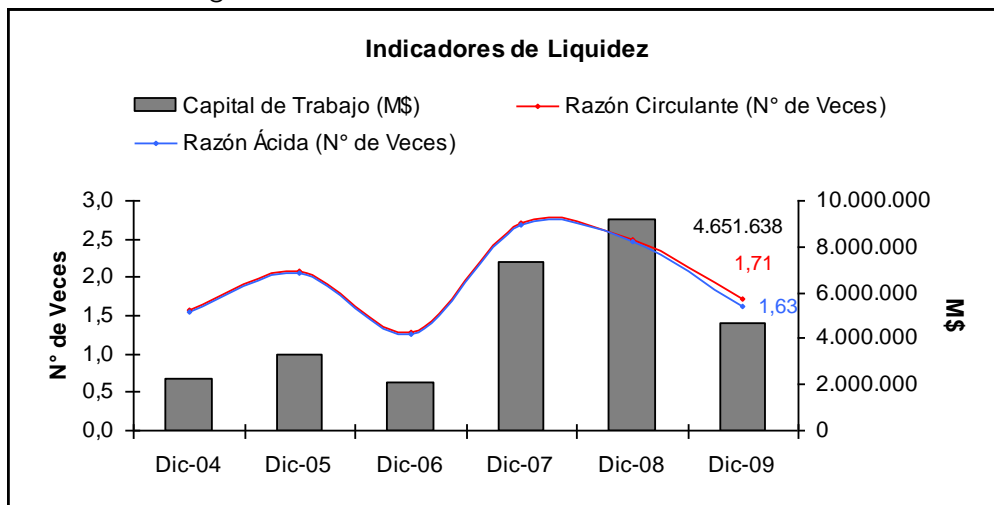
En resumen, el menor nivel de ingresos y el mayor nivel de costos, que produjo una disminución de un 9% en el Margen de Explotación, compensado con la disminución, en un 10% en los Gastos de Administración y de Venta, condujeron a una disminución de un 8,8% en el Resultado Operacional de la compañía durante el año 2009, período en el cual la cifra alcanzó los MM\$ 10.833

Finalmente, el Resultado no Operacional, que a diciembre 2009 alcanzó los MM\$ 671, presentó un aumento de MM\$ 113 (es decir, un 20%), respecto del año anterior. Este hecho se explica principalmente por el impacto positivo de la corrección monetaria.

Dado lo anteriormente descrito, el Ebitda para el ejercicio 2009 ascendió a MM\$ 13.455, cifra inferior en un 6,5% al Ebitda del período anterior. Por su parte, el margen ebitda continúa con su tendencia estable y que a diciembre de 2009 alcanzó al 56,59%, cifra que deja en evidencia la sólida capacidad de generación de flujos de la compañía.

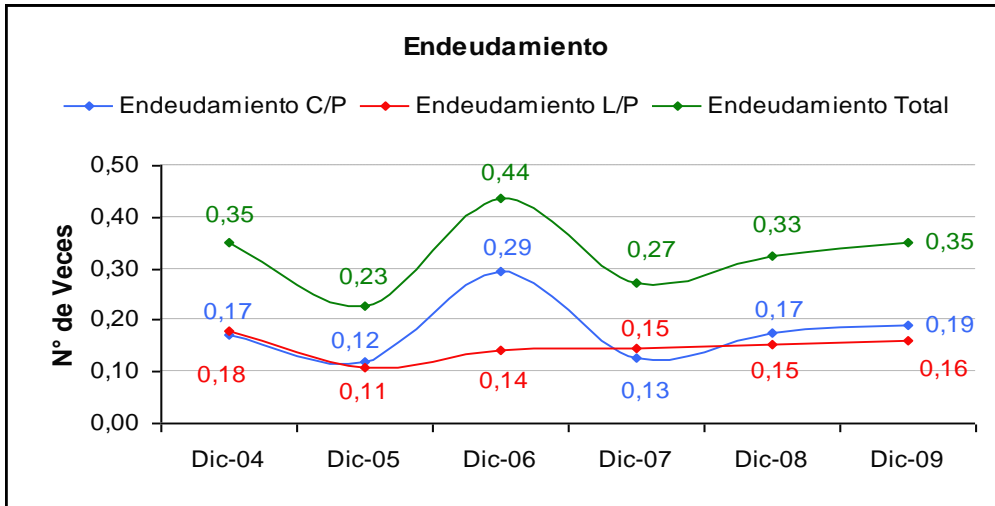


Ahora bien, respecto de algunos indicadores financieros de la compañía, se observa por ejemplo, que los indicadores de liquidez, se han mantenido dentro de rangos favorables durante los últimos años y si bien durante el año 2009 se observa una caída de estos indicadores, ésta se debe al potenciamiento de la realización de la Etapa VI del Mall y la construcción del Edificio de Estacionamientos. El financiamiento de estos proyectos se llevó adelante con recursos propios, provenientes del giro de los negocios de la empresa, para lo cual contribuyo positivamente la aceptación por parte de los accionistas del pago diferido de una parte de las utilidades distribuidas. Cabe señalar que pese a la caída presentada durante el último año, los indicadores se mantienen en niveles altos, demostrando una holgada cobertura

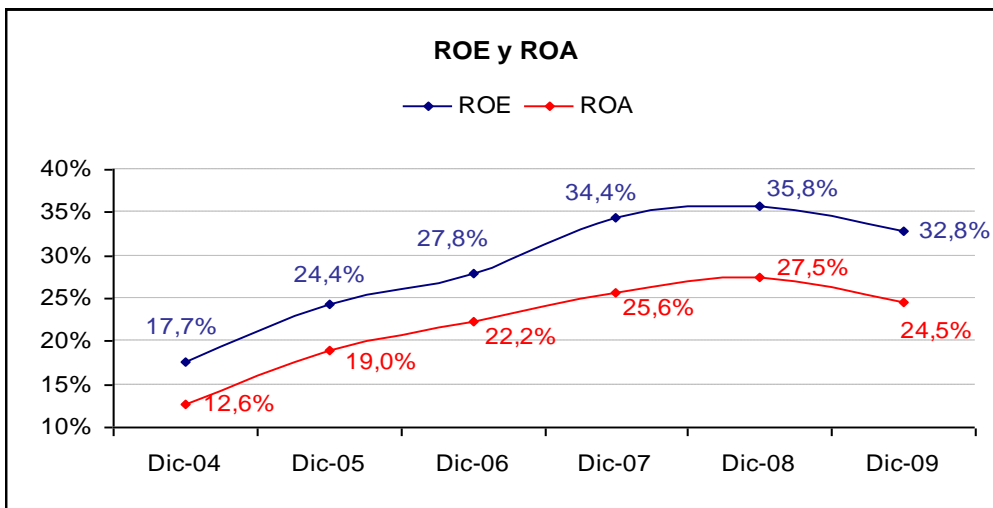


Por otro lado, se observa que el endeudamiento de la compañía (medido como pasivo exigible/Patrimonio), pasó de ser 0,33 veces el año 2008 a ser 0,35 veces durante el año 2009. Este leve aumento en el indicador se debe principalmente a un aumento en las cuentas por pagar por MM\$ 469,7, además de un aumento por MM\$ 162 en Otros pasivos de largo plazo.

Vale la pena destacar que la compañía además de contar con un bajo indicador de endeudamiento, éste además ha presentado una tendencia estable los últimos años (el aumento registrado durante el año 2006 se debe esencialmente a los dividendos provisorios pagados durante dicho período), lo cual sumado al hecho de que Zofri S.A., no presenta deuda financiera, se traduce en un favorable nivel de solidez financiera.

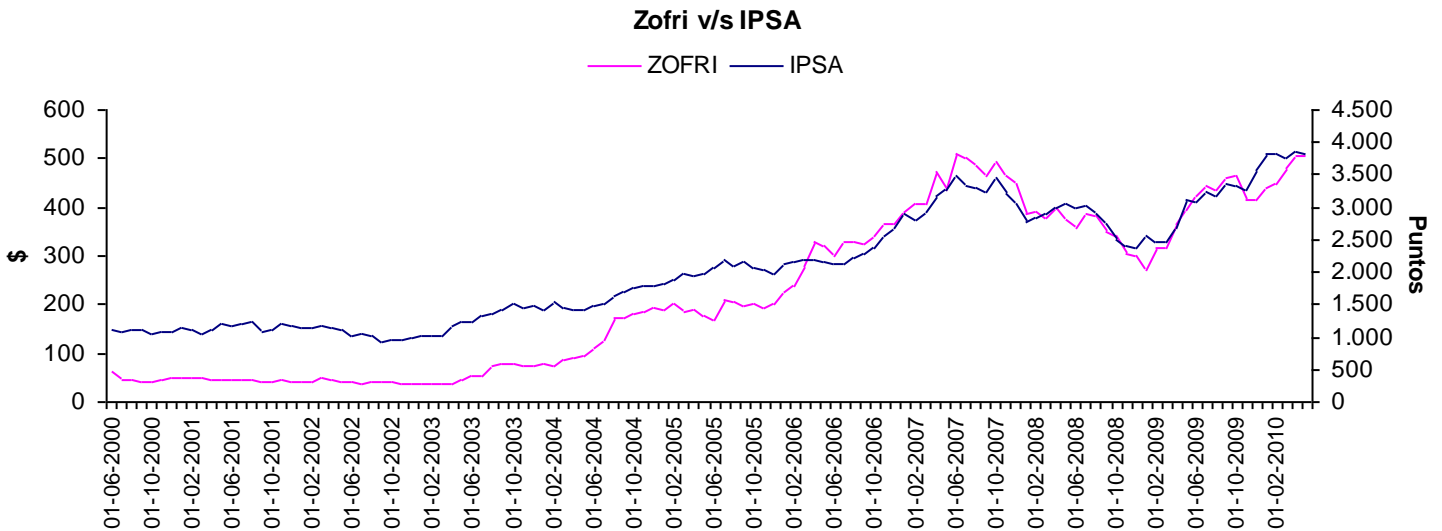


Por otro lado, en relación al retorno sobre el Patrimonio, se aprecia que tras las mayores utilidades obtenidas por la compañía durante los últimos años, este indicador ha presentado una tendencia creciente, alcanzando su máximo durante el año 2008, período en que alcanzó un 35,8% superior en 1,4 puntos porcentuales al obtenido durante el año 2007 y en 3 puntos porcentuales al del año 2009.



## Títulos Accionarios

Tras la re-aprobación (publicación Diario Oficial: sábado 29 de abril de 2006) de los títulos accionarios Zofri por parte de la Comisión Clasificadora de Riesgo (CCR) para volver a ser instrumentos de inversión de las AFP's, se han observado niveles más altos y estables tanto de presencia como de rotación bursátil. Y si bien, hacia fines del año 2007 se observó una caída de ambos indicadores, estos hechos fueron recurrentes en el mercado accionario nacional durante los últimos meses de ese año. Pese a ello, teniendo en cuenta que la compañía presenta favorables niveles de presencia bursátil (85% a mayo del presente), moderados niveles de rotación bursátil y que además la compañía presenta moderados niveles de Free Float, es que los títulos accionarios, nemotécnico Zofri, presentan un adecuado nivel de liquidez.



Respecto del precio de la acción se aprecia que si bien este presentó una tendencia negativa a partir de mayo del año 2008, ésta coincide con la tendencia de mercado, representada por el indicador IPSA, el cual como consecuencia de la crisis financiera mundial presentó un muy bajo rendimiento durante dicho año, aunque durante el año 2009 comenzó un repunte en los precios que se ha mantenido durante el año 2010.