ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los ejercicios terminados al
31 de diciembre de 2017 y 2016

Análisis Razonado

ZOFRI S.A. es una de las empresas más importantes del norte de Chile. Administra un sistema en el que operan más de 2.000 empresas con un volumen de negocios que, durante el periodo 2017, fue superior a los USD 8.300, millones marcando un liderazgo en la macrozona que integran, además de nuestro país: Perú, Bolivia, Argentina, Paraguay y Sur de Brasil.

En los últimos cinco años la Compañía ha invertido más de $ 36.000 millones, monto que incluye la ejecución de dos proyectos relevantes para la comunidad de negocios ZOFRI como son: construcción y habilitación de la Etapa VII MALL ZOFRI (por un monto de $ 12.000 millones); y la urbanización del Parque Empresarial ZOFRI en Alto Hospicio, que a la fecha supera los $ 11.000 millones. Este proyecto busca transformar esta zona en un polo de desarrollo industrial, logístico y comercial.

Durante el ejercicio 2017, el foco fue generar mayor seguridad integral en nuestros centros de negocios y actualizar nuestra tecnología con implementación de sistemas de última generación ERP (SAP B1) y controles de trazabilidad conectadas a ERP, en las áreas de operaciones, comercial y seguridad, en conjunto con upgrade del sistema de visación electrónica en línea de la documentación aduanera de nuestros clientes(SVE). A esto se suma el desarrollo de proyectos en el centro comercial, como la climatización en varias de sus etapas, construcción de escalera mecánica en Etapa VII, impermeabilización, señalética, y finalmente, la construcción de nuevos locales de servicio. Durante los meses de noviembre y diciembre, se logró un nuevo convenio colectivo con los tres sindicatos de la empresa, el cual se extenderá por tres años.

En lo que respecta a los Resultados Financieros, durante el ejercicio 2017 la Compañía registró Utilidades por M$ 12.003.601, lo que refleja una variación positiva de un16,0% (M$ 1.657.025) respecto del ejercicio anterior. Esta mayor utilidad se explica principalmente por el aumento de los ingresos en un 8,1%, equivalente a M$ 2.744.439. Por otra parte, los Costos de Explotación aumentaron en 9,7% (M$ 1.568.098) y los Gastos de Administración contribuyeron a este mejor resultado con una disminución de un 0,5% (M$ 35.055). Cabe destacar que los costos y los gastos se vieron aumentados fuertemente en el mes de diciembre de 2017 por el reconocimiento del bono de término de la negociación colectiva, equivalente a M$1.166.561, el que se paga una sola vez durante todo el periodo de duración de la negociación colectiva, el cual es de 3 años. Por su parte, el resultado de Actividades No Operacionales presentó un incremento de M$ 446.438, debido principalmente a menores gastos financieros por aquellos intereses de créditos bancarios que se mantenían en el 2016.

Estas cifras mantienen la tendencia positiva de los resultados exhibidos por ZOFRI S.A. en los últimos años.

Desde el inicio de sus operaciones ZOFRI S.A. ha contribuido, a través del pago del precio por la concesión que administra, con más de 93 mil millones de pesos a los municipios de las regiones de Tarapacá y Arica-Parinacota, recursos que han contribuido enormemente en una mejor calidad de vida de sus habitantes, toda vez que dichos recursos son direccionados a la materialización de obras de inversión social.

Una mirada sostenible

ZOFRI S.A. está implementando un plan estratégico focalizado en mejorar la competitividad, tanto del sistema como la de los clientes que integran la Zona Franca de Iquique. En este plano ha impulsado iniciativas inéditas en cuanto a la vinculación con su comunidad empresarial. Muestra de ello es el desarrollo del Programa de Gestión de la Innovación para empresas de ZOFRI, iniciativa que se enmarca en el contexto del convenio suscrito con CORFO, y que tiene por sentido entregar herramientas de gestión en innovación que colaboren con los negocios de las empresas que operan en el sistema. Asimismo, en el año 2017 se inició el trabajo para implementar un Programa de Atracción de Inversiones para el Parque Empresarial ZOFRI de Alto Hospicio, cuyo objetivo es la colocación de terrenos para empresas y/o industrias.

Dentro de los focos prioritarios está el fortalecimiento de los sectores comercial, logístico e industrial, para desarrollar empresas de manufactura intermedia y satisfacer la demanda de rubros como la minería. Este es el sello que se está dando a los parques de ZOFRI en Alto Hospicio y Chacalluta, ubicado en Arica.

Para impulsar estas iniciativas, ZOFRI S.A. gestiona una agresiva arremetida comercial con mercados de diferentes latitudes, con el propósito de difundir el valor que tiene operar e invertir en la Zona Franca de Iquique. De esa forma se han generado misiones comerciales a países como Brasil, Argentina, Bolivia, Uruguay, Perú, Paraguay, Panamá, España, China, entre otros destinos.

Todo esto se enmarca en el propósito de la Compañía por proyectar la sostenibilidad del negocio en el largo plazo. En ese contexto, la administración de la Zona Franca de Iquique ha realizado una serie de gestiones con las autoridades pertinentes tendientes a renovar anticipadamente el contrato de concesión para el período 2030-2060. Se trata de uno de los aspectos centrales para atraer nuevas inversiones y seguir generando los impactos positivos

que crea ZOFRI y que, por ejemplo, significa que del orden del 23% de la fuerza laboral de Iquique tenga vínculo directo o indirecto con la zona franca.

Ahora bien, con la finalidad de apalancar estos objetivos, y como un hito relevante de gestión, la Compañía el 2017 dio inicio al proceso de implementación de un nuevo sistema de gestión y de administración. Para ello implementó el software ERP denominado SAP Business One, lo cual significará un salto cualitativo en la administración y gestión de inteligencia de negocios.

Variaciones de activos, pasivos y patrimonio 2017 – 2016

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Miles de pesos

ACTIVOS	31-12-2017 M$	31-12-2016 M$	Variación M$	Variación %
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.555.373	3.123.851	4.431.522	141,9%
Otros activos financieros, corrientes	1.188.000	11.660.422	(10.472.422)	(89,8%)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	4.576.128	4.948.528	(372.400)	(7,5%)
Otros activos no financieros, corrientes	1.740.065	1.449.881	290.184	20,0%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	**15.059.566**	**21.182.682**	**(6.123.116)**	**(28,9%)**
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Otros activos financieros, no corrientes	2.979.069	2.231.662	747.407	33,5%
Otros activos no financieros, no corrientes	5.223.049	4.799.356	423.693	8,8%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	2.717.635	3.121.203	(403.568)	(12,9%)
Propiedades, plantas y equipos	9.900.891	10.634.256	(733.365)	(6,9%)
Propiedades de inversión	73.221.720	73.432.208	(210.488)	(0,3%)
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	**94.042.364**	**94.218.685**	**(176.322)**	**(0,2%)**
TOTAL ACTIVOS	**109.101.930**	**115.401.367**	**(6.299.437)**	**(5,5%)**

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Miles de pesos

PASIVOS	31-12-2017 M$	31-12-2016 M$	Variación M$	Variación %
PASIVOS CORRIENTES				
Otros pasivos financieros, corrientes	-	13.059.656	(13.059.656)	(100,0%)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corriente	9.566.975	10.085.165	(518.190)	(5,1%)
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	592.697	546.398	46.299	8,5%
Otros pasivos no financieros, corrientes	9.956.590	8.662.111	1.294.479	14,9%
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	**20.116.262**	**32.353.330**	**(12.237.068)**	**(37,8%)**
PASIVOS NO CORRIENTES				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrie	4.349.875	4.198.002	151.873	3,6%
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	793.398	745.325	48.073	6,4%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	40.250.392	37.635.685	2.614.707	6,9%
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	**45.393.665**	**42.579.012**	**2.814.653**	**6,6%**
PATRIMONIO NETO				
Capital emitido	9.901.735	9.901.735	-	0,0%
Otras reservas varias	233.102	233.102	-	0,0%
Resultados acumulados	33.457.166	30.334.188	3.122.978	10,3%
TOTAL PATRIMONIO NETO	**43.592.003**	**40.469.025**	**3.122.978**	**7,7%**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	**109.101.930**	**115.401.367**	**(6.299.438)**	**(5,5%)**

La principal variación de los activos corrientes corresponde a una disminución de otros activos financieros aplicados al pago de la deuda bancaria por MM$ 13.000 contratada en el año 2015, prepagada parcialmente en febrero del año 2017 (MM$ 9.000) y el saldo por MM$ 4.000 pagado en el mes de agosto de 2017. La razón de la mayor liquidez que permitió el prepago de la totalidad de esa deuda bancaria, corresponde a un aumento en la recaudación por renovaciones de contratos de clientes.

La disminución de los pasivos corrientes ocurre principalmente por el pago total de la deuda a corto plazo antes indicada.

ESTADO DE RESULTADO COMPARATIVO
DICIEMBRE 2017 - 2016

Miles de pesos

Acumulado a Diciembre	Ene-Dic 2017	Ene-Dic 2016	Var. M$	Var. %
Ingresos de Explotación				
Mall	13.616.283	13.212.152	404.131	3%
Gestión Inmobiliaria	15.819.637	14.576.101	1.243.536	9%
Centro Logistico	2.675.419	2.312.228	363.191	16%
Parque Chacalluta	896.673	278.713	617.960	222%
Otros Ingresos de Explotación	3.774.960	3.659.339	115.621	3%
Total Ingresos de Explotación	**36.782.972**	**34.038.533**	**2.744.439**	**8,1%**
Costos de Explotación				
Costo de Concesión	5.430.533	5.067.054	363.479	7%
Otros Costos de Explotación	3.072.932	3.117.113	(44.181)	(1%)
Depreciación	2.607.027	2.567.918	39.109	2%
Gasto Empresas de Servicio	1.915.354	1.926.875	(11.521)	(1%)
Remuneraciones	2.836.053	2.124.388	711.665	33%
Gastos Generales	1.801.172	1.290.815	510.357	40%
Total Costos de Explotación	**17.663.071**	**16.094.163**	**1.568.908**	**9,7%**
Margen Bruto	**19.119.901**	**17.944.370**	**1.175.531**	**6,6%**
Gastos de Administración				
Remuneraciones	3.672.681	3.266.387	406.294	12%
Gastos generales	1.351.049	1.072.731	278.318	26%
Depreciación y amortización	1.059.196	1.488.755	(429.559)	(29%)
Gastos computacionales	513.891	596.305	(82.414)	(14%)
Otros Gastos de Administración	1.069.296	1.276.990	(207.694)	(16%)
Total Gastos de Administración	**7.666.113**	**7.701.168**	**(35.055)**	**(0,5%)**
RESULTADO OPERACIONAL	**11.453.788**	**10.243.202**	**1.210.586**	**11,8%**
Otros Ingresos	986.688	656.045	330.643	50%
Otros Gastos	(57.781)	(4.165)	(53.616)	1287%
Ingresos Financieros	568.247	691.807	(123.560)	(18%)
Gastos Financieros	(762.543)	(1.028.343)	265.800	(26%)
Diferencia de Cambio	313	(1.773)	2.086	(118%)
Resultados por Unidades de Reajuste	(185.111)	(210.196)	25.085	(12%)
Total Resultado No Operacional	**549.813**	**103.375**	**446.438**	**431,9%**
Utilidad del Periodo	**12.003.601**	**10.346.576**	**1.657.025**	**16,0%**

Estado de Resultado por Área de Negocios 2017 – 2016

CONCEPTOS	MALL COMERCIAL 2017 MM$	INMOBILIARIA 2017 MM$	LOGISTICA 2017 MM$	ARICA 2017 MM$	TOTALES 2017 MM$
Ingresos ordinarios	15.258	17.631	2.963	931	36.783
Total ingresos ordinarios	**15.258**	**17.631**	**2.963**	**931**	**36.783**
Costo de ventas	(8.131)	(7.155)	(2.079)	(298)	(17.663)
Margen bruto	**7.127**	**10.476**	**884**	**633**	**19.120**
Gastos de administración	(3.520)	(3.461)	(612)	(73)	(7.666)
Otras Ganancias (Pérdidas)	239	264	42	5	550
Resultado de ingresos y gastos integrales	**3.846**	**7.279**	**314**	**565**	**12.004**

CONCEPTOS	MALL COMERCIAL 2016 MM$	INMOBILIARIA 2016 MM$	LOGISTICA 2016 MM$	ARICA 2016 MM$	TOTALES 2016 MM$
Ingresos ordinarios	14.804	16.333	2.591	312	34.040
Total ingresos ordinarios	**14.804**	**16.333**	**2.591**	**312**	**34.040**
Costo de ventas	(7.044)	(6.868)	(1.793)	(389)	(16.094)
Margen bruto	**7.760**	**9.465**	**798**	**(77)**	**17.946**
Gastos de administración	(3.457)	(3.545)	(626)	(73)	(7.701)
Otras Ganancias (Pérdidas)	45	49	7	1	102
Resultado de ingresos y gastos integrales	**4.348**	**5.969**	**179**	**(149)**	**10.347**

ANÁLISIS A DICIEMBRE DE 2017

A diciembre de 2017, ZOFRI S.A. incrementó su resultado operacional en M$ 1.210.586 respecto de igual período del año 2016 (11,8%), lo que se suma a un incremento del resultado no operacional de M$ 446.438, permitiéndole alcanzar una mayor utilidad de M$1.657.025 (16,0%) respecto del ejercicio 2016.

El resultado del ejercicio 2017 se vio impactado por el pago y reconocimiento del bono de término de negociación colectiva por M$ 1.166.561, realizado en el mes diciembre de 2017, correspondiente a la negociación colectiva que la Compañía cerró con los tres sindicatos existentes por el periodo enero 2018 – diciembre 2020.

Los **Ingresos de Explotación** de la Sociedad aumentaron en el 2017 en M$ 2.744.439, lo que se explica principalmente por:

- Mayores ingresos generados en la unidad de negocios Gestión Inmobiliaria por M$ 1.243.536, debido principalmente a nuevas colocaciones de sitios en el Parque Empresarial ZOFRI Alto Hospicio y mayores ingresos por renovaciones en derechos de asignación del recinto amurallado.

- Mayores ingresos generados en el Parque Industrial Chacalluta por M$ 617.960, los que corresponden a venta de terrenos.

- Mayores ingresos del Mall Comercial por M$ 404.131, principalmente por mayores arriendos de locales y renovaciones en los derechos de asignación.

- Mayores ingresos generados en el Centro Logístico por M$ 363.191, debido principalmente a un aumento en los servicios de almacenaje.

- Los otros ingresos de explotación también tuvieron un aumento, por M$ 115.621, debido, entre otros, a un mayor cobro por concepto de cuota de mantenimiento, multas, visación de documentos y otros servicios de Administración.

Los **Costos de Explotación** durante el ejercicio 2017 aumentaron en M$ 1.568.908 (9,7%), respecto al ejercicio anterior, debido principalmente a:

- Aumento del ítem Remuneraciones que incluye el pago del bono de término de negociación colectiva, en la parte que corresponde a costo por M$649.804, además, mayores indemnizaciones por M$61.861

- Aumento en Gastos Generales de M$ 510.357, principalmente por el pago de contribuciones suplementarias devengadas en años anteriores de la Etapa VII, Mall ZOFRI, las cuales no habían sido giradas por el Servicio de Tesorerías.

- Mayor costo de concesión de M$ 363.479 en el precio que paga la Compañía por la concesión que administra, el cual equivale al 15% de los ingresos brutos percibidos, costo que por consiguiente aumenta proporcionalmente al aumento de los ingresos respecto al mismo período de 2016.

- Otros Costos de Ventas, con un aumento de M$ 51.550, principalmente por conceptos como gastos comunes.

Respecto a los **Gastos de Administración y ventas,** a diciembre 2017 disminuyeron en M$35.055, respecto de 2016, debido principalmente a:

- Menor depreciación y amortización por M$ 429.559, principalmente por el castigo de licencias de software realizadas en 2016

- Menores Otros gastos de administración por M$ 207.694, principalmente por disminución en gasto de indemnización por años de servicios, servicios básicos, castigos de incobrables, entre otros.

- Mayores gastos generales por M$ 278.318, fundamentalmente por pagos de contribuciones suplementarias de Bienes Raíces.

- Aumento del ítem Remuneraciones que incluye el pago del bono de término de negociación colectiva, en la parte que corresponde a gastos de administración por M$516.757, compensado por menores gastos por M$ 110.463, debido principalmente a un Plan de Reestructuración de la Compañía que significó disminuir su planta de personal..

En cuanto al **Resultado no Operacional,** durante el ejercicio 2017, se registró un aumento de M$ 446.437 (431.9%), respecto del ejercicio anterior, debido principalmente a:

- Mayores Otros Ingresos por M$ 330.643, relacionados principalmente con ingresos por multas relacionadas con servicios de terceros.

- Menor Gasto Financiero por M$ 265.800, relacionado con el pago anticipado del préstamo bancario solicitado al BCI en el año 2015.

- Menor Ingreso Financiero por M$ 123.560, producto del menor disponible relacionado con el prepago del préstamo antes indicado.

INDICADORES FINANCIEROS

CONCEPTO	31/12/2017	31/12/2016
Indices de Liquidez (Veces)		
Liquidez Corriente	0,75	0,65
Razón Acida	0,66	0,60
Indices de Endeudamiento (Veces)		
Razón de Endeudamiento	1,50	1,85
Cobertura gastos financieros (veces)	79,59	18,47
Actividad		
Total activos MM$	109.102	115.401
Resultados		
Gastos Financieros MM$	144	555
EBITDA MM$	15.120	14.300
Resultado Operacional MM$	11.454	10.243
Indices de Rentabilidad		
Rentabilidad del patrimonio	38,00%	37,22%
Rentabilidad del activo	11,00%	8,96%
Rentabilidad Activos Operacionales	15,67%	13,95%
Utilidad por acción	$ 54,42	$ 46,91
Indices de Eficiencia		
Margen Bruto	51,98%	54,82%
Proporción Gastos s/Ingresos	68,86%	69,91%

INDICADORES FINANCIEROS

Los Índices de Liquidez se muestran consolidados respecto de diciembre 2016. Esto debido a los mejores resultados económicos y al pago de MM$ 13.000 del préstamo con el banco BCI solicitado en el año 2015, permitiendo reducir sustancialmente los índices de endeudamiento de la compañía.

En cuanto a los índices de rentabilidad, éstos presentan un buen desempeño debido al mejor resultado obtenido en 2017.

ANÁLISIS DEL FLUJO DE EFECTIVO
(Cifras en Miles de pesos)

Concepto	Ene - Dic 2017	Ene - Dic 2016	Variación M$	%
Saldo inicial efectivo y efectivo equivalente	**3.123.851**	**1.807.910**	**1.315.941**	**72,8**
Flujo originado por actividades de operación	21.679.194	23.510.228	(1.831.034)	(7,8)
Flujo originado por actividades de Inversión	4.197.707	(13.808.671)	18.006.378	(130,4)
Flujo originado por actividades de financiamiento	(21.445.379)	(8.385.616)	(13.059.763)	155,7
Variacion neta del efectivo y efectivo equivalente del periodo	**4.431.522**	**1.315.941**	**3.115.581**	

Para el ejercicio 2017 la variación del Efectivo y Efectivo Equivalente fue positiva en M$4.431.522, lo que se explica por:

- Menor flujo en Actividades de Operación, por un leve aumento en el pago de proveedores y compromisos con terceros, además de mayores pagos empleados producto del pago del bono de término de negociación.

- Mayor flujo en actividades de inversión, debido a que el aumento de excedentes de caja permitió realizar mayores inversiones en activos financieros.

- El Menor flujo de Actividades de Financiamiento, se explica por el pago de M$13.000.000 del préstamo bancario, solicitado en 2015.

ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

El giro de la Sociedad es la administración y explotación de la Zona Franca de Iquique, y sus principales activos generadores de ingresos lo constituyen sus terrenos e instalaciones. Estos activos son arrendados para actividades comerciales de ventas al por mayor y al detalle, o bien, en el caso de sus instalaciones en Arica y en Alto Hospicio, para desarrollar actividades industriales.

La demanda por dichas instalaciones proviene tanto de las empresas clientes de la Zona Franca de Iquique como de aquellas interesadas en incorporarse, las que a su vez realizan sus operaciones de ventas al mercado nacional y extranjero.

De esta forma, la demanda por uso de terrenos e instalaciones de ZOFRI S.A. depende tanto del comportamiento del mercado nacional, como de los mercados externos, tales como Bolivia, Paraguay y Perú, principales destinos extranjeros de las mercaderías.

De acuerdo a lo anterior, el riesgo de mercado corresponde principalmente a la menor demanda de terrenos y locales por parte de clientes actuales y futuros, lo que se ve influido por los ciclos económicos, lo que podría eventualmente implicar algún grado de vacancia. No obstante, 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. En consecuencia, los ingresos de ZOFRI S.A. presentan una menor exposición a variar que las ventas de sus clientes.

El activo fijo operacional de la Sociedad está compuesto fundamentalmente por terrenos y edificaciones para arriendo o venta. 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 externo, dado que aquella es única y aplica exclusivamente dentro de los límites territoriales que el legislador ha determinado para la franquicia.

Los precios de las transacciones se determinan, en general, a través de licitaciones para las asignaciones de usos de terrenos y edificaciones que se adjudican a los clientes de la Zona Franca.

En lo que respecta a la administración de los riesgos inherentes a la gestión del negocio específico de ZOFRI S.A., la política implementada por el Directorio ha propiciado, por un lado, la preferencia por criterios de prudencia en las decisiones y, por otro, 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 ni inversiones de efectivo en renta variable que pudieran afectar su posición financiera, sea por fluctuaciones cambiarias o ante caídas de rentabilidad de los instrumentos financieros.