



ZOFRI S.A.

2020

**MEMORIA
ANUAL**



CONTENIDO

ZOFRI S.A.

1

Quiénes somos

Página 9

2

Principales activos y riesgos

Página 30

3

Zona Franca de Iquique
como plataforma de negocios

Página 34

4

Resultado de la gestión

Página 46

5

Información sobre
hechos relevantes o esenciales

Página 51

6

Estados Financieros

Página 57



VISIÓN

Ser la más eficiente y sostenible plataforma de negocios de Sudamérica, con las mejores oportunidades y soluciones para sus clientes: usuarios y visitantes.

MISIÓN

Gestionar y liderar una plataforma de servicios para facilitar negocios en Sudamérica, aportando el conocimiento y la experiencia para entregarles a nuestros clientes: usuarios y visitantes, la mejor combinación de factores, procesos y soluciones, que satisfagan sus necesidades, teniendo como pilar fundamental el sentido de ética en los negocios y asumiendo un alto compromiso con la generación de valor para accionistas, clientes, colaboradores, comunidad y entorno.

GOBIERNO CORPORATIVO

Las reglas fundamentales de Gobierno Corporativo de ZOFRI S.A. están contenidas en sus Estatutos Sociales, en la Ley de Mercado de Valores, Ley de Sociedades Anónimas y su Reglamento; así como también en el Código de Gobierno Corporativo de la Compañía, el Código de Ética; y en todos los principios y valores referidos en esta Memoria y en su Reporte de Sostenibilidad.

VALORES CORPORATIVOS

Los Valores Corporativos son los cimientos de su cultura y asimismo, una guía para la forma en que la Compañía espera que todos sus directivos, ejecutivos y trabajadores conduzcan el negocio.

El negocio depende también de la reputación de la Zona Franca de Iquique, así como de la vivencia y la aplicación de los valores que rigen la organización en todas las decisiones y procesos relacionados con sus clientes, internos y externos. De esta forma, en muchas circunstancias las políticas y los estándares derivados de sus valores van más allá de los requerimientos legales.

RESPECTO

“Tratar a los demás con la dignidad y consideración que esperamos para nosotros”.

Abordamos la relación con nuestros grupos de interés, respetando la diversidad étnica, cultural, religiosa, de género y de opinión. Asimismo, respetamos tanto los compromisos adquiridos como la letra y el espíritu de las leyes y el medio ambiente.

CONFIANZA

“Es el pilar fundamental que guía nuestras acciones con los demás”.

Al generar confianza y valorar las diferencias de opinión, promovemos la participación de todos los miembros de la empresa. Cumplimos nuestros compromisos, generando lazos de confianza con nuestras partes interesadas.

INTEGRIDAD

“Coherencia entre lo que somos, decimos y hacemos”.

La vinculación con nuestros stakeholders es siempre íntegra, honesta, transparente y mutuamente beneficiosa. Efectuamos nuestro trabajo de acuerdo con los principios éticos de la Compañía.

CREATIVIDAD

“Búsqueda permanente de nuevas formas de hacer las cosas”.

Nos esforzamos constantemente por ser creativos e innovadores en todo lo que emprendemos. Alentamos a todos los miembros de la empresa a participar con nuevas ideas para un mejor desempeño y a cuestionar, de manera constructiva, las actuales formas de hacer las cosas, confiando en las capacidades de cada cual.

COMPROMISO

“Hacernos cargo, yendo más allá del cumplimiento de una obligación”.

El éxito individual y colectivo de la Compañía proviene del trabajo conjunto. Cada uno es partícipe de su consecución. Estamos comprometidos a proporcionar a nuestros trabajadores una compensación justa por sus servicios, un ambiente de trabajo grato y recursos apropiados para lograr sus metas. A su vez, esperamos de ellos, el compromiso de perfeccionarse cada día y entregar lo mejor de sí en el cumplimiento de sus labores. Adicionalmente, estamos comprometidos con la comunidad, con un alto sentido de responsabilidad social y, en especial, con aportar al desarrollo de las regiones de Arica y Parinacota, y de Tarapacá.

VOCACIÓN

“Por nuestros clientes: Usuarios y Visitantes”.

Calidad de atención, con eficiencia y excelencia operacional, siendo diligentes con nuestros clientes: usuarios y visitantes. Siempre en búsqueda de la excelencia y la calidad, conociendo sus necesidades en orden a mejorar los procesos, la experiencia de compra y los tiempos de respuesta.



CARTA DEL PRESIDENTE A LOS ACCIONISTAS



Vladimir Sciaraffia Valenzuela
Presidente del Directorio
Zona Franca de Iquique S.A.

ESTIMADAS Y ESTIMADOS ACCIONISTAS:

En nombre del Directorio de ZOFRI S.A., tengo el agrado de presentar a ustedes la Memoria Anual y el Balance de la Compañía, durante el ejercicio 2020; el cual se vio impactado por difíciles circunstancias, en un año extremadamente complejo para todo el país, la región y para toda la comunidad de la Zona Franca de Iquique.

Hace un año mencionaba que el ejercicio 2019 cerró marcado por la crisis social y el impacto que tuvo en la actividad y la economía regional. Ahora, el año 2020, quedará en la historia marcado por la pandemia de Covid-19, que sigue golpeando al mundo, afectando la salud y la vida, así como también el trabajo y desarrollo de las personas, de sus familias y de las empresas.

El 2020 se inició con la declaración de pandemia mundial de la Organización Mundial de la Salud que, en pocas semanas, llegó a nuestro país. La fuerza laboral del país se vio severamente impactada por cierres parciales o totales de su lugar de trabajo, generando inestabilidad e incertidumbre.

Como país y como región no quedamos ajenos a la desaceleración e, incluso, cierre de los mercados, con una

importante caída del Producto Interno Bruto (PIB); el cierre de numerosas empresas y la pérdida de empleos. Esta contingencia, grave e imprevista, implicó una reducción significativa del comercio a nivel global, nacional y regional, pero luego de un frenazo inicial, la actividad del negocio mayorista de ZOFRI, fue recuperándose de forma paulatina hasta llegar, a fines de 2020, a niveles similares a los del año anterior.

Esto se logró materializar gracias a la gestión impulsada por la Compañía y los usuarios, en asociación con las autoridades y los diferentes actores de la cadena, que componen el ecosistema logístico de la región de Tarapacá. Se estableció que estas operaciones logísticas fuesen calificadas, por las autoridades competentes, como esenciales, permitiendo así su funcionamiento y su aporte al abastecimiento necesario en un escenario tan complejo. Junto con ello, se logró contribuir a disminuir la brecha producida en la empleabilidad de la región.

Lo anterior, implicó costos no previstos que, afortunadamente, se han podido asumir, hasta la fecha, sin recurrir a la suspensión de la relación laboral.

Mall ZOFRI no estuvo ajeno a las dificultades ocasionadas por el Covid-19 y debió permanecer cerrado durante seis meses y, cuando las condiciones sanitarias lo permitieron, reactivó su funcionamiento y lo hizo de forma exitosa en coordinación con sus locatarios, grupos de interés y las autoridades sanitarias. Con la finalidad de dinamizar las ventas minoristas y cumplir el rol de ZOFRI de abastecer a los habitantes de la zona de extensión, durante el segundo semestre del ejercicio, la Compañía inició el desarrollo de una plataforma de Marketplace, cuyo nombre de fantasía es Zofrishop. Su puesta en marcha está planificada para el segundo trimestre de 2021.

En conjunto con todos los actores del sistema se adoptaron todas las medidas necesarias, requeridas por la autoridad, para una operación segura, implementando aforos restringidos, sistemas de control exhaustivos en ingresos, toma de temperatura, demarcación y señalética al interior del Mall, todo en orden a favorecer la venta al detalle sin contratiempos.

Este acertado manejo y desempeño corporativo posibilitaron que, por ejemplo, las clasificadoras de riesgos Humphreys e ICR conservaran, aún en época de alta

complejidad y estrés financiero, la evaluación obtenida por ZOFRI S.A. en el anterior ejercicio. Así es como esta última ratificó a las acciones de la Compañía en Primera Clase Nivel 2 con perspectiva de Estable, manteniendo su rating de solvencia en A+. Mientras, Humphreys mantuvo la clasificación en Primera Clase Nivel 3, con perspectiva de Estable y Categoría A+ en cuanto a su solvencia.

En otro ámbito, ZOFRI S.A. obtuvo el “Premio de Innovación Social”, concurso organizado por la Cámara de Centros Comerciales de Chile, gremio que agrupa a los principales actores del rubro en Chile. En el ejercicio 2020, el premio tuvo un marcado énfasis en el ámbito social, destacando iniciativas de apoyo comunitario en medio de la crisis sanitaria vivida producto de la pandemia.

En el caso de ZOFRI, se valoró una serie de medidas que ayudaron a las comunidades de Iquique y Alto Hospicio, en diversas áreas, durante la crisis sanitaria, entre las que destacaron el apoyo en la implementación de un laboratorio para procesar muestras de Covid-19, la ayuda a los comedores de la Unión Comunal del norte y 17 juntas de vecinos de Alto Hospicio, además de la entrega de tablets a pacientes internados por coronavirus, entre otros.

El contrato de concesión de la Zona Franca de Iquique considera, como precio de la concesión que otorga el Estado de Chile a la Compañía, el pago por parte de ésta del 15% de sus ingresos brutos anuales percibidos, los que se entregan –de manera directa- a los once municipios que componen las regiones de Arica y Parinacota y de Tarapacá, conforme a la proporcionalidad que establece la normativa vigente.

En el ejercicio 2020, el 15% de los ingresos brutos anuales percibidos por ZOFRI S.A., alcanzó la suma de \$ 3.704.424.600, cifra que fue entregada a los municipios en febrero de 2021, según la distribución establecida en el contrato de concesión. Desde su creación en 1990 a la fecha, la Compañía ha aportado a dichas comunas más de \$ 122 mil millones.

Las ventas de las empresas que operan en la Zona Franca de Iquique, durante el ejercicio 2020, alcanzaron los USD 2.943 millones CIF, lo que representa una disminución de un 23% respecto del período anterior. Este desempeño se debió, principalmente, a la contingencia del Covid-19.

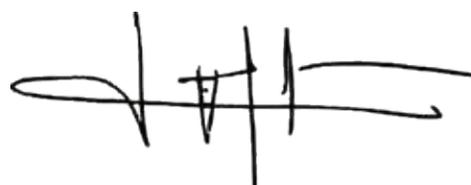
Sin duda, un año de muchos sacrificios personales y que demandó una altísima complejidad operacional, para cada una de las empresas del sistema franco, con el fin de crear

las condiciones necesarias que permitieran un trabajo seguro en cada una de ellas y así proteger a todos sus colaboradores y sus familias.

En cuanto a los resultados del año 2020, estos muestran ingresos por MM\$ 28.764 millones y un margen bruto de MM\$ 14.245 millones. No obstante que la contingencia sanitaria implicara una fuerte reducción en los ingresos de la operación, generando una menor utilidad respecto del ejercicio precedente, la utilidad del año 2020 fue de MM\$ 6.305 millones. Debemos considerar, asimismo, que ZOFRI S.A. no estuvo ajena a estas dificultades por lo que efectuó un plan de eficiencia de costos, lo que incluyó, entre otras medidas, una rebaja temporal en las remuneraciones a toda su organización.

Debo expresar a nombre del Directorio, el especial reconocimiento al esfuerzo y sacrificio realizado por los colaboradores de ZOFRI S.A.; por todas las empresas usuarias y por todos los actores del sistema franco, cuya dedicación permitió que, en un escenario especialmente difícil y desconocido, hayan podido cumplir con sus clientes y consumidores y la zona franca cumplir con los habitantes de las comunas del norte del país y, a ustedes, que como accionistas han apoyado el desarrollo de ZOFRI S.A..

No puedo dejar de aprovechar este espacio para expresar nuestro pesar corporativo por el reciente fallecimiento de Augusto Aninat Del Solar, quien en vida fue Director y Presidente de nuestro Directorio (1990-1999), y reconocido como uno de los impulsores de la internacionalización de la Zona Franca de Iquique.



Vladimir Sciaraffia Valenzuela
Presidente del Directorio
Zona Franca de Iquique S.A.



EN PANDEMIA, UNA ACTIVIDAD ESENCIAL

La contingencia grave e imprevista provocada por la pandemia Covid-19, implicó una reducción significativa del comercio a nivel global, nacional y regional, pero luego de un frenazo inicial, la actividad de negocios mayorista de ZOFRI fue recuperándose de forma paulatina hasta llegar, a fines de 2020, a niveles similares a los del año anterior.

Esto se logró materializar gracias a la gestión impulsada por la Compañía y los usuarios, en asociación con las autoridades y los diferentes actores de la cadena, que componen el ecosistema logístico de la región de Tarapacá. Se estableció que estas operaciones logísticas fuesen calificadas, por las autoridades competentes, como esenciales, permitiendo así su funcionamiento y su aporte al abastecimiento necesario en un escenario tan complejo. Junto con ello, se logró contribuir a disminuir la brecha producida en la empleabilidad de la región.

REAPERTURA EXITOSA DE MALL ZOFRI

Mall ZOFRI no estuvo ajeno a las dificultades ocasionadas por el Covid-19 y debió permanecer cerrado durante seis meses y, cuando las condiciones sanitarias lo permitieron, reactivó su funcionamiento y lo hizo de forma exitosa en coordinación con sus locatarios, grupos de interés y las autoridades sanitarias.

En conjunto con todos los actores del sistema se adoptaron todas las medidas necesarias, requeridas por la autoridad, para una operación segura, implementando aforos restringidos, sistemas de control exhaustivos en ingresos, toma de temperatura, demarcación y señalética al interior del Mall, todo en orden a favorecer la venta al detalle sin contratiempos. Ello permitió que, durante las permanentes fiscalizaciones realizadas por las autoridades pertinentes, se verificara el cumplimiento y apego de las medidas dispuestas en los protocolos sanitarios, lo que posibilitó una positiva continuidad operacional de las instalaciones.

Asimismo, se diseñaron iniciativas innovadoras como el Mercado ZOFRI, consistente en habilitar, en plena pandemia, un sector donde los locatarios comercializaron sus productos en un ambiente seguro. En el mismo contexto, se trabajó en potenciar las ventas no presenciales, impulsando “Zofri a tu casa” como una ayuda a los empresarios afectados, especialmente, en periodos de cuarentena, promocionado a través del sitio web y redes sociales la gran variedad de rubros, tales como electrónica, tecnología, abarrotes, artículos de mascotas, entre otros.

MANTENCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE RIESGOS

Las clasificadoras de riesgos Humphreys e ICR conservaron, aún en época de alta complejidad y estrés financiero como lo fue en plena pandemia, la evaluación obtenida por ZOFRI S.A. en el anterior ejercicio. Esta última ratificó a las acciones de la Compañía en Primera Clase Nivel 2 con perspectiva de Estable, manteniendo su rating de solvencia en A+. Mientras, Humphreys mantuvo la clasificación en Primera Clase Nivel 3, con perspectiva de Estable y Categoría A+ en cuanto a su solvencia. Esto evidencia el acertado desempeño corporativo implementado durante el periodo.

ACUERDO EN NEGOCIACIÓN COLECTIVA

La Compañía logró un acuerdo de manera simultánea con los tres sindicatos de trabajadores internos, cerrando el proceso de Negociación Colectiva que finalizaba el 2020. Los nuevos contratos son una muestra de las óptimas relaciones alcanzadas con cada una de las agrupaciones, especialmente en los complejos meses marcados por la evolución de la pandemia.

EXTENSIÓN DE FONDO DE CARGADORES

Con la finalidad de alcanzar una solución que fije bases estables, permanentes y sostenibles en el tiempo a la actividad de los cargadores (trabajadores independientes

ZOFRI S.A.

CAPÍTULO 1

QUIÉNES SOMOS





IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD

NOMBRE

Zona Franca de Iquique S.A. (ZOFRI S.A.)

TIPO DE ENTIDAD

Sociedad Anónima Abierta.

Inscripción Registro de Valores N° 0378, de fecha 16 de octubre de 1990.

ROL ÚNICO TRIBUTARIO

N° 70.285.500-4

DOMICILIO LEGAL Y COMERCIAL

Edificio Convenciones ZOFRI S/N,
Recinto Amurallado ZOFRI, Iquique.

PRINCIPALES DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

- ZOFRI S.A. se constituyó por escritura pública de fecha 26 de febrero de 1990, otorgada en la notaría de Santiago del señor Raúl Undurraga Laso.

Su extracto se publicó en el Diario Oficial de fecha 1 de marzo de 1990, inscribiéndose con esa misma fecha, a fojas 111 N° 121, en el Registro de Comercio de Iquique. A su vez, dicho extracto fue inscrito en el Registro de Comercio de Arica, a fojas 59 N° 21, con fecha 27 de enero de 2004.

- Asimismo, fue inscrita en la Bolsa de Valores de Chile, con fecha 27 de noviembre de 1990.
- Además de ser inscrita en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, con fecha 24 de julio de 1991.
- Los estatutos de la Compañía fueron modificados por acuerdo de la Junta Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 21 de abril de 2006, cuya acta fue reducida a escritura pública el 5 de mayo del mismo año, en la notaría de Iquique del señor Néstor Araya Blazina.

Su extracto se publicó en el Diario Oficial de fecha 19 de mayo de 2006, inscribiéndose dicho extracto en el Registro de Comercio de Iquique, a fojas 372 N° 362, con fecha 9 de mayo de 2006.

- En Junta Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 25 de abril de 2014, se aprobó la modificación de varios artículos de los estatutos sociales, a fin de adecuarlos a las disposiciones de la Ley de Sociedades Anónimas y de la Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley N° 20.382), a las disposiciones del Nuevo Reglamento de Sociedades Anónimas, aprobado por Decreto N° 702 de 27 de mayo de 2011, publicado el 6 de julio de 2012.

El acta de la junta fue reducida a escritura pública, con fecha 4 de julio de 2014, otorgada en la notaría de Iquique de la señora María Antonieta Niño de Zepeda Parra.

El extracto se inscribió en el Registro de Comercio de Iquique, a fojas 1401 vuelta N° 1076, con fecha 30 de julio de 2014, publicándose en el Diario Oficial con fecha 23 de agosto de 2014.

- En Junta Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 23 de enero de 2018, se aprobó la modificación del artículo vigésimo segundo de los estatutos sociales, que dice relación con la remuneración de los directores. El acta de la Junta fue reducida a escritura pública, con fecha 14 de febrero de 2018, otorgada en la notaría de Iquique de doña María Antonieta Niño de Zepeda Parra.

Su extracto se inscribió en el Registro de Comercio de Iquique, a fojas 326 vuelta N° 218, con fecha 07 de marzo de 2018, publicándose en el Diario Oficial con fecha 15 de marzo de 2018.

Esta última modificación contiene el texto actualizado, sistematizado y refundido de los estatutos sociales de la Compañía, los cuales se encuentran publicados en el sitio web de la Sociedad.

EMPRESAS FILIALES

ZOFRI S.A. no cuenta con empresas filiales ni coligadas, así como tampoco tiene inversiones en otras sociedades.





RESPUESTA A CONSULTAS DE INVERSIONISTAS

María Beatriz Jerez Izquierdo, Tesorera

Mail: accionistas@zofri.cl

Fono: (56) 57 2 515285

E-MAIL CONSULTAS DE CLIENTES

informaciones@zofri.cl

SITIO WEB:

www.zofri.cl

www.mallzofri.cl

REDES SOCIALES:

Twitter: @Zofri_SA - @MallZofri

Facebook: Zofri S.A. - Mall Zofri

Linkedin: Zona Franca de Iquique S.A. (ZOFRI S.A.)

Instagram: MallZofriOficial

OFICINAS

Casa Matriz Iquique

Edificio Convenciones ZOFRI S/N, Recinto Amurallado ZOFRI,
Iquique.

Fono: (56) 57 2 515100

Arica

Parque Industrial Chacalluta ZOFRI

Camino Aeropuerto Chacalluta S/N

Fono: (56) 58 2 585000 – 2 585003

PROPIEDADES Y ACCIONES

CONTROLADOR DE LA SOCIEDAD

El Controlador de la Sociedad es la Corporación de Fomento de la Producción, CORFO, (persona jurídica perteneciente al Estado de Chile), RUT N° 60.706.000-2, propietaria del 71,2767% del capital accionario.

Por su parte, la Tesorería General de la República, RUT N° 60.805.000-0, tiene el 1,3975% del capital accionario. Lo anterior, le otorga al Estado de Chile, como Controlador, tanto directo como indirecto de la sociedad, una participación total de 72,6742% del capital social de la Compañía.

MAYORES ACCIONISTAS

Las 220.569.255 acciones que componen el capital social de la Compañía están divididas en 600 accionistas.

Al 31 de diciembre de 2020, los 12 principales accionistas fueron los siguientes:

RAZÓN SOCIAL O NOMBRE REPRESENTANTE	ACCIONES DE SERIE ÚNICA (NÚMERO)	PARTICIPACIÓN (%)
Corporación de Fomento de la Producción (Corfo)	157.214.469	71,28%
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión	8.362.914	3,79%
Valores Security S.A. C. de B.	5.761.199	2,61%
Banchile Corredoras de Bolsa S.A.	4.802.551	2,18%
Siglo XXI Fondo de Inversión	4.575.095	2,07%
Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa	4.449.483	2,02%
BCI C. de B. S.A.	3.750.153	1,70%
Tesorería General de la República	3.082.479	1,40%
Fondo de Inversión Falcom Tactical Chilean Equitie	2.228.794	1,01%
Inversiones Oro Limitada	2.000.000	0,91%
Inv. Unión Española S.A.	1.800.000	0,82%
Inversiones Guallatiri Limitada	1.704.609	0,77%
Total 12 mayores accionistas	199.731.746	90,55%
Otros 588 accionistas	20.837.509	9,45%
TOTAL ACCIONES	220.569.255	100,00%

Fuente: Gerencia de Administración y Finanzas de ZOFRI S.A.

El número total de accionistas registrados al 31 de diciembre de 2020, respecto al 2019, aumentaron de 591 a 600.

TRANSACCIONES DE ACCIONES

Durante el 2020, no se registraron transacciones de acciones de la Compañía efectuadas por algún director o ejecutivo principal de ZOFRI S.A.

PARTICIPACIÓN DE DIRECTORES Y GERENTES EN EL CAPITAL SOCIAL DE LA COMPAÑÍA

Al cierre del ejercicio 2020, no hay directores que posean participación en el capital social de la Compañía. En tanto, a la misma fecha, sólo la señora Johanna Díaz Riquelme, Gerente de Asuntos Legales y Compliance, posee 5.110 acciones que equivalen al 0,0023% de las acciones de ZOFRI S.A.

PACTO DE ACCIONISTAS

En los registros de la sociedad, al 31 de diciembre de 2020, no figura ningún acuerdo de actuación conjunta entre accionistas de ZOFRI S.A.

RESTRICCIONES LEGALES O ESTATUTARIAS AL EJERCICIO DEL DERECHO A VOTO O A LA ADQUISICIÓN O ENAJENACIÓN DE ACCIONES

No existen restricciones legales ni estatutarias de ninguna especie al ejercicio del derecho a voto que les corresponde a los accionistas, así como tampoco existe precepto estatutario alguno, que suponga una restricción o limitación a la libre transferencia de las acciones de la Compañía.

En las Juntas de Accionistas que celebra ZOFRI S.A., sean éstas ordinarias o extraordinarias, cada accionista tiene derecho a un voto por cada acción de la cual sea titular a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha de celebración de la Junta.

PROPIEDADES Y ACCIONES

POLÍTICA Y PAGO DE DIVIDENDOS

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de abril de 2020, se acordó el reparto de dividendos equivalentes al 80% de la utilidad del ejercicio 2019.

Si la política de dividendos aprobada por la Junta de Accionistas, sufriera algún cambio sustancial, la Administración lo comunicará a la Comisión para el Mercado Financiero en carácter de hecho esencial.

ESTADÍSTICA DE DIVIDENDOS PAGADOS POR ACCIÓN EN LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS

N° DIVIDENDO	TIPO	FECHA PAGO	DIVIDENDOS PAGADOS	PESOS POR ACCIÓN
57	Definitivo	10-05-18	4.801.440.452	21,76840
58	Definitivo	10-09-18	4.801.440.452	21,76840
59	Definitivo	10-05-19	6.225.047.260	28,22260
60	Definitivo	16-08-19	6.225.047.260	28,22260
61	Definitivo	29-05-20	3.592.405.400	16,28700
62	Definitivo	30-11-20	5.987.342.333	27,14500

Fuente: Gerencia de Administración y Finanzas de ZOFRI S.A.

VALORIZACIÓN DE LA COMPAÑÍA

El valor de mercado de la Compañía en bolsa, al cierre del ejercicio 2020, representa 2,15 veces su valor contable. La evolución de la cotización bursátil de la acción y los montos

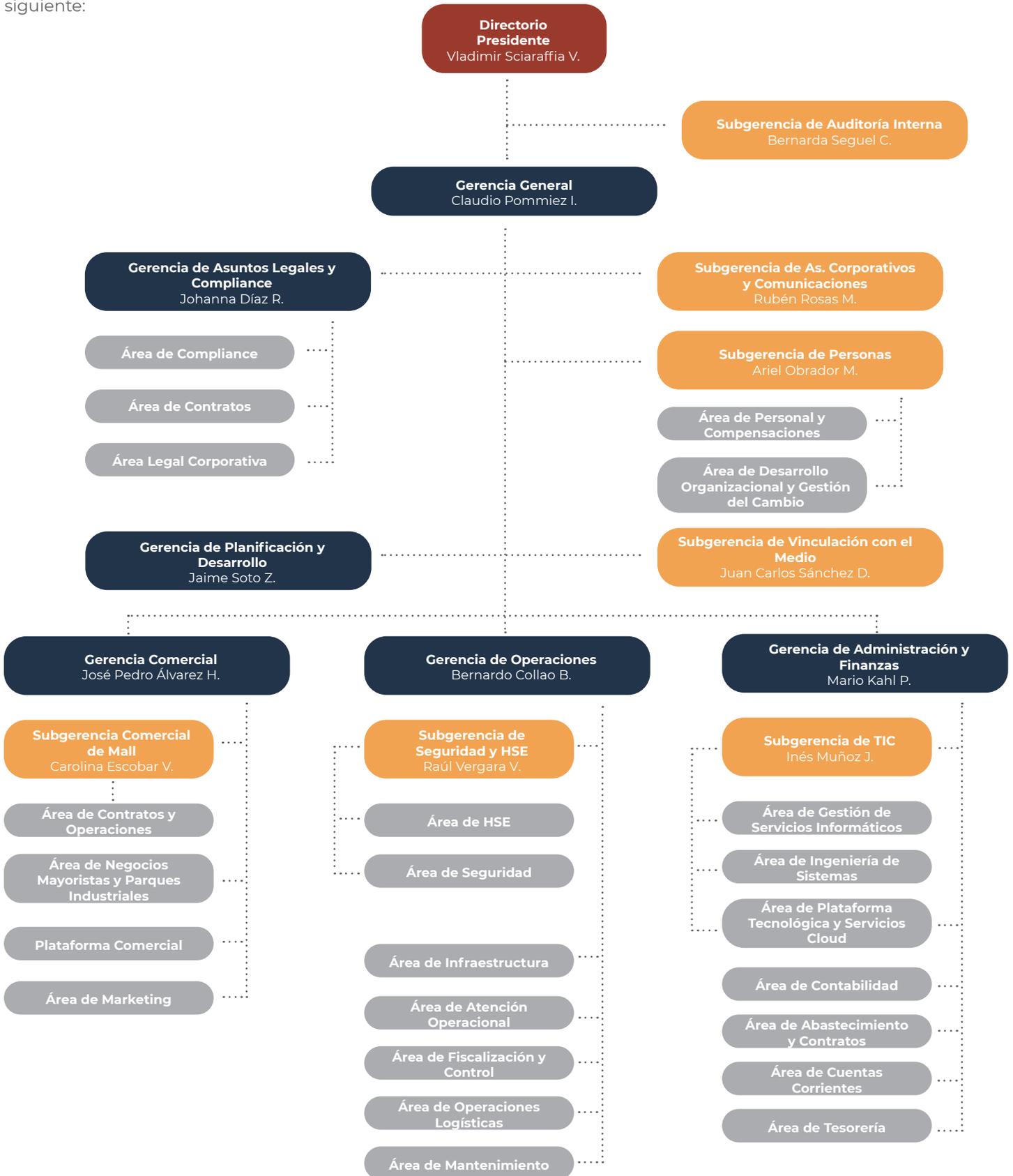
transados al cierre de cada trimestre del ejercicio 2020 se exponen en el cuadro siguiente.

TRIMERSTRE	VALOR CIERRE	PRESENCIA BURSÁTIL	PRESENCIA BURSÁTIL	MONTOS TRANSADOS
	\$ POR ACCIÓN	%	%	MILLONES DE PESOS
mar-20	492,73	12,78	12,78	126
jun-20	500,00	13,89	13,89	507
sept-20	519,37	8,33	8,33	55
dic-20	465,01	10,00	10,00	180

Fuente: Gerencia de Administración y Finanzas de ZOFRI S.A.

ORGANIGRAMA

Al 31 de diciembre de 2020, el organigrama de la Compañía era el siguiente:



DIRECTORIO

Los miembros del actual Directorio fueron elegidos en la Trigésima Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada en Iquique el 30 de abril de 2020 y su conformación se detalla a continuación:



VLADIMIR SCIARAFFIA VALENZUELA
9.893.852-4 / Arquitecto
Presidente



PAOLA BRUZZONE GOLDSMITH
9.948.298-2 / Abogada
Vicepresidenta



GONZALO DE URRUTICOECHEA SARTORIUS
8.701.443-6 / Administrador de Empresas
Director



MARIE PAULE ITHURBISQUY LAPORTE
7.054.638-8 / Ingeniera Comercial
Directora (Independiente)



RAÚL ARONSOHN FALICKMANN
6.373.754-2 / Ingeniero Comercial
Director



ROXANA CERDA NORAMBUENA
12.872.405-2 / Ingeniera Comercial
Directora



RAIMUNDO CRUZAT CORREA
13.657.810-3 / Ingeniero Civil de Industrias
Director

Al 31 de diciembre de 2020, el Directorio estuvo constituido por siete integrantes, quienes definen la estrategia y fijan las políticas y directrices que rigen los destinos de la Compañía. La ley establece que la permanencia de los directores en el ejercicio de sus funciones es de dos años y pueden ser reelegidos indefinidamente.

Mientras, que, desde el 26 de abril de 2019 y hasta el 30 de abril de 2020, el Directorio de la Compañía estuvo compuesto por:

CARGO	NOMBRE	RUT	PROFESIÓN
Presidente	Vladimir Sciaraffia Valenzuela	9.893.852-4	Arquitecto
Vicepresidenta	Paola Bruzzone Goldsmith	9.948.298-2	Abogada
Directora	Adriana Tapia Cifuentes (*)	8.302.190-K	Médico Cirujano
Director	Gonzalo de Urruticoechea Sartorius	8.701.443-6	Administrador de Empresas
Director	Matías Acevedo Ferrer	9.000.791-2	Ingeniero Comercial
Director	Raúl Aronsohn Falickmann	6.373.754-2	Ingeniero Comercial
Director	Marie Paule Ithurbisquy Laporte (Independiente)	7.054.638-8	Ingeniero Comercial

* La Directora Adriana Tapia Cifuentes presentó su renuncia al cargo el 9 de marzo de 2020, lo cual conforme a la Ley de Sociedades Anónimas obliga a la revocación total del directorio en la próxima Junta Ordinaria de Accionistas.

Fuente: Gerencia de Asuntos Legales y Compliance de ZOFRI S.A.

En la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2020 fueron reelectos todos los directores y directoras, salvo el señor Matías Acevedo Ferrer.

FACULTADES DEL DIRECTORIO

El Directorio representa judicial y extrajudicialmente a la Compañía y para el cumplimiento del objeto social, lo que no será necesario acreditar a terceros. Está investido de todas las facultades de administración y disposición que la ley o el estatuto no establezcan como privativas de la Junta de Accionistas, sin que sea necesario otorgarle poder especial alguno, inclusive para aquellos actos o contratos respecto de los cuales las leyes exijan esta circunstancia. Lo anterior, no se contradice con la representación que compete al Gerente General, conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas.

Sin embargo, el Directorio puede delegar -y lo hace- parte de sus facultades en los gerentes, subgerentes o abogados de la Sociedad Anónima, en un director o en una comisión de directores y, para objetos especialmente determinados, en otras personas.

En el ejercicio de sus funciones, el Directorio fija la estrategia y directrices de gestión de la Compañía,

establece las bases de la organización corporativa en orden a garantizar la mayor eficiencia de esta; implanta y vela por el establecimiento de adecuados procedimientos de información de ZOFRI S.A., a los accionistas y a los mercados en general, y adopta las decisiones procedentes sobre las operaciones empresariales y financieras de especial trascendencia para la empresa.

SESIONES DE DIRECTORIO

El Directorio efectuó 23 sesiones durante el ejercicio 2020, 12 sesiones ordinarias y 11 sesiones extraordinarias.

DIRECTORIO

REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 30 de abril de 2020, se acordó la remuneración de los directores. Ésta es de 12 UTM para cada director, por cada sesión a que asista, con un máximo de una sesión pagada al mes. Del mismo modo el Presidente percibe 24 UTM y el vicepresidente 18 UTM, de tales remuneraciones.

Respecto de sus remuneraciones se establece que en el evento que se constituyan en la empresa Comités de Directorio, a cargo de asuntos específicos, tales como Comité de Inversiones y Negocios; de Sostenibilidad; o de Tecnología de la Información y Comunicaciones (TIC), el director que integre el respectivo comité percibirá una remuneración única y mensual, ascendente a 8,5 UTM, por concepto de asistencia a sesiones, cualquiera sea el número de éstas, y la cantidad de comités en los que participe. En tanto para el Comité de Directores, la Junta acordó fijar como remuneración de los miembros la suma de 9 UTM.

Además, en la mencionada Junta se estableció una remuneración variable la cual se pagará durante el año 2021, una vez que se hayan publicado en la Comisión para el Mercado Financiero (CMF en adelante), los Estados Financieros 2020 de ZOFRI S.A., que den cuenta del cumplimiento de la Meta de Utilidad propuesta en esta Junta Ordinaria de Accionistas 2020, y consistirá en una remuneración máxima anual que se determina de la siguiente forma:

a) La Remuneración máxima del período respectivo, multiplicada por el porcentaje de cumplimiento de la Meta de Utilidad 2020, y por el porcentaje de asistencia del período respectivo.

b) El valor máximo del período enero a abril, será de 6 UTM para cada director, 8 UTM para el director elegido vicepresidente, y de 10 UTM para el director elegido presidente.

c) Por otra parte, el valor máximo del período mayo a diciembre será de 40 UTM para cada director, 60 UTM para el director elegido vicepresidente, y de 80 UTM para el director elegido presidente.

Por lo tanto, la remuneración variable del año 2020 a percibir por cada director en el año 2021 será la suma de:

1. La remuneración máxima del período enero a abril multiplicado por el porcentaje de cumplimiento de la Meta de Utilidad 2020 y multiplicado por el porcentaje de asistencia a sesiones de Directorio en el período enero a abril.
2. La remuneración máxima del período mayo a diciembre multiplicado por el porcentaje de cumplimiento de la Meta Utilidad 2020 y por el porcentaje de asistencia a sesiones de directorio en el período mayo a diciembre.

La Utilidad que se propone en esta Junta Ordinaria de Accionistas 2020, se calculará considerando la Utilidad obtenida en el año 2019, según la siguiente forma:

a) Si la Utilidad que se obtenga en el año 2020 es igual o superior a la del año 2019, esto es \$ 11.975 millones, el porcentaje de cumplimiento de la Meta de Utilidad será de 100%.

b) Si la Utilidad que se obtenga en el año 2020 es superior al 50% de la obtenida en el año 2019, esto es \$ 5.987 millones, pero inferior a los \$ 11.975 millones, el porcentaje de cumplimiento de la Meta de Utilidad será de 50%.

c) Si la Utilidad que se obtenga en el año 2020 es menor o igual al 50% de la obtenida en el año 2019, esto es \$ 5.987 millones, el porcentaje de cumplimiento de la Meta de Utilidad será de 0%.

COMPENSACIONES PERCIBIDAS POR EL DIRECTORIO

Las remuneraciones del Directorio al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascendieron a \$ 116,96 millones y \$ 142,3 millones, respectivamente.

NOMBRE	CARGO	ASISTENCIA A COMITÉ DIRECTORES		ASISTENCIA A COMITÉ ASUNTOS ESPECÍFICOS		ASISTENCIA DIRECTORIO		REMUNERACIÓN VARIABLE		VIÁTICOS	
		2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Vladimir Sciaraffia Valenzuela	A Presidente	-	-	5.129	4.981	15.978	17.056	2.551	1.612	-	10.634
Paola Bruzzone Goldsmith	A Vicepresidenta	5.431	2.650	5.129	4.563	11.958	12.619	1.928	1.289	-	-
Gonzalo de Urruticoechea Sartorius	A Director	-	-	5.129	4.981	7.939	9.083	1.303	846	-	-
Raúl Aronsohn Falickmann	A Director	1.797	5.274	5.129	4.981	7.939	9.083	1.303	967	-	-
Paula Ithurbisquy Laporte	A Directora	5.431	3.534	5.129	3.337	7.939	6.086	1.303	-	-	-
Raimundo Cruzat Correa	B Director	3.174	-	3.432	-	4.845	-	1.134	-	-	-
Roxana Cerda Norambuena	B Directora	-	-	3.432	-	4.845	-	1.134	-	-	-
Adriana Tapia Cifuentes	C Ex-Directora	-	870	845	4.562	1.541	9.083	128	967	-	-
Matías Acevedo Ferrer	D Ex-Director	-	-	1.697	3.337	3.094	6.086	170	-	-	-
Felipe Pérez Walker	E Ex-Director	-	1.740	-	1.644	-	2.997	-	967	-	-
Patricio Dussailant Balbontín	E Ex-Director	-	-	-	1.644	-	2.997	-	967	-	-
Juan Carlos Toledo Niño de Zepeda	F -	-	-	-	-	-	-	-	121	-	-
Julio Ruiz Fernández	F -	-	-	-	-	-	-	-	201	-	-
María Antonieta Estay Montenegro	F -	-	-	-	-	-	-	-	121	-	-
María Magdalena Balcells González	F -	-	-	-	-	-	-	-	121	-	-
Perla Uribe Rivas	F -	-	-	-	-	-	-	-	161	-	-
María Josefina Guzmán Bilbao	F -	-	-	-	-	-	-	-	121	-	-
		15.833	14.068	35.051	34.030	66.078	75.088	10.954	8.461	-	10.634

- A Directores re-elegidos en sus funciones en abril de 2020
- B Directores elegidos en sus funciones en abril 2020
- C Directora dejó su cargo en marzo de 2020
- D Director dejó su cargo en abril de 2020
- E Directores que dejaron su cargo en abril 2019
- F Directores que dejaron su cargo en mayo 2018

Fuente: Gerencia de Administración y Finanzas de ZOFRI S.A.

Durante el ejercicio 2020, los gastos del Directorio por concepto de remuneraciones ascendieron a \$ 117 millones; en tanto, el gasto por concepto de traslados, pasajes, alojamiento y estadía durante el período, fue de \$ 6,9 millones.

Asimismo, y durante el ejercicio de sus labores, ningún integrante del Directorio recibió, por parte de la Compañía, remuneraciones por concepto de funciones o empleos distintos al correspondiente ejercicio de su cargo.

ASESORÍAS CONTRATADAS POR EL DIRECTORIO

A continuación, se detalla el informe anual 2020 de asesorías solicitadas y contratadas por el Directorio, en cumplimiento con las prácticas de Gobierno Corporativo.

RESUMEN DE ASESORÍAS REALIZADAS DURANTE EL 2020

ASESOR	SERVICIO	PERIODO
Asesorías Global Business Consulting Limitada	Asesoría Plan Estratégico	Julio a Diciembre
Aldo González y Asosiados Limitada	Asesoría Económica	Agosto a Diciembre
Borboli Doren Limitada	Asesoría Legal Libre Competencia	Agosto a Diciembre
PriceWalterHouseCoopers Consultores Auditores SPA.	Servicio de Actualización de Tasa de Descuento	Septiembre

Los servicios contratados con la firma Deloitte Auditores y Consultores Ltda., a cargo de la auditoría externa de los Estados Financieros, ascendieron a UF 1.400, los cuales fueron imputados con cargo al presupuesto de la Administración.

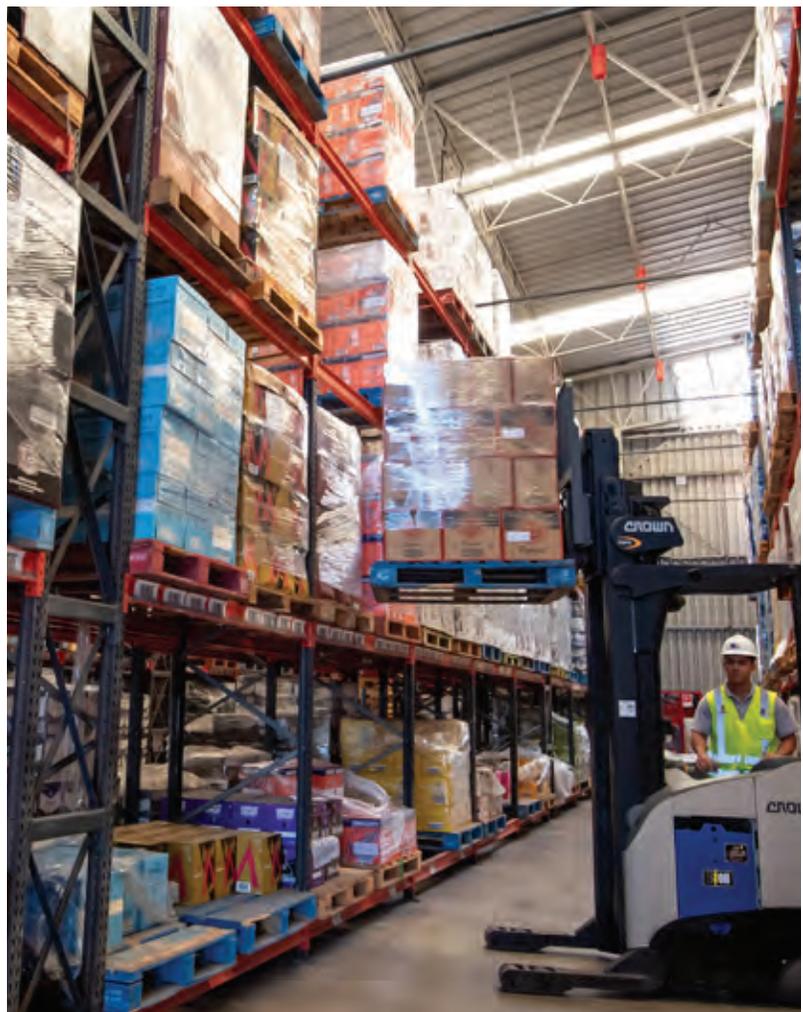
Se informa que durante el año 2020 no hubo asesorías solicitadas por el Directorio de ZOFRI S.A., que no fuesen contratadas.

CAPACITACIONES

Durante el año 2020, los nuevos miembros del Directorio participaron de la Inducción Corporativa, como parte del proceso de Capacitación de la Compañía.

Además, se aprobó un plan de capacitaciones de temas de interés para el Directorio, el cual pudo ejecutarse parcialmente, llevándose a cabo las siguientes charlas:

- Libre Competencia, dictado por Borlodi Doren Limitada.
- Eficiencia económica, razonabilidad de modelos tarifarios, dictado por Aldo González, economista experto en libre competencia.
- Comunicaciones y grupos de interés, dictado por Patricio Dussaillant Balbontín.
- Compliance Prevención de Delitos, dictado por el Jefe de Compliance, Alonso Galleguillos Riffo.



COMITÉS DEL DIRECTORIO

Los comités de Directorio que funcionaron durante el ejercicio 2020 fueron: Comité de Negocios e Inversiones; Comité de Sostenibilidad; Comité de Tecnología de la Información y Comunicaciones (TIC); y Comité de Directores.

COMITÉ DE NEGOCIOS E INVERSIONES

El Comité de Negocios e Inversiones, hasta abril de 2020, estuvo integrado por los directores: señor Raúl Aronsohn Falickmann, quien lo presidió; además de la señora Paula Ithurbisquy Laporte y el señor Matías Acevedo Ferrer.

Luego de la Junta Ordinaria de Accionistas del 30 de abril de 2020, en la cual se nombraron los nuevos directores, quedó integrado por el señor Raúl Aronsohn Falickmann, quien lo preside; además de la señora Paula Ithurbisquy Laporte, y la señora Paola Bruzzone Goldsmith.

Entre sus funciones principales está analizar los proyectos de inversión y nuevos negocios, revisar las solicitudes de traspaso de terrenos y locales comerciales presentadas por los usuarios y las asignaciones especiales de los mismos, además de revisar las políticas comerciales.

Dicho Comité efectuó 12 sesiones durante el ejercicio 2020, en las que se trataron las materias antes mencionadas, entre otras.

Las sesiones efectuadas registran una asistencia del 92% de sus integrantes.

COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD

Hasta abril del año 2020, el Comité de Sostenibilidad estuvo integrado por los directores, señora Adriana Tapia Cifuentes, quien lo presidió hasta su renuncia del 9 de marzo; además de los señores Vladimir Sciaraffia Valenzuela y Matías Acevedo Ferrer.

Luego de la Junta Ordinaria de Accionistas del 30 de abril de 2020, en donde se nombraron los nuevos miembros del Directorio, quedó integrado por los directores señora Roxana Cerda Norambuena, quien lo preside; además de los señores Vladimir Sciaraffia Valenzuela y Raimundo Cruzat Correa.

Dicho Comité se enfoca principalmente en dar los lineamientos estratégicos en responsabilidad social empresarial (RSE), analizar y monitorear los temas de

sostenibilidad de la empresa, como acciones y proyectos relativos al desarrollo del negocio en el tiempo, materias de innovación, asuntos de RSE y valor compartido, cuidado del medio ambiente, paridad de género, relaciones y vinculación con los grupos de interés, comunicaciones corporativas, entre otros.

Este Comité efectuó 12 sesiones durante el ejercicio 2020, en las que se trataron las materias antes mencionadas, monitoreando el avance en el plan de trabajo establecido en función de la Estrategia de Sostenibilidad, en todas las materias que son de su competencia.

Las sesiones efectuadas registran una asistencia del 97% de sus integrantes.

COMITÉ DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES (TIC)

En el ejercicio 2020 y hasta el mes de abril, el Comité de TIC estuvo integrado por los directores señor Gonzalo de Urruticoechea Sartorius, quien lo presidió, además del señor Vladimir Sciaraffia Valenzuela y la señora Paola Bruzzone Goldsmith.

Posterior a la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2020, en la que se nombraron los nuevos miembros del Directorio, dicho Comité quedó integrado por los directores señor Gonzalo de Urruticoechea Sartorius, quien lo preside, además del señor Raúl Aronsohn Falickmann y la señora Roxana Cerda Norambuena.

Entre sus funciones principales están el analizar y monitorear los temas y proyectos del área de TIC de la Compañía.

Dicho Comité efectuó 12 sesiones durante el ejercicio 2020, en las que se trataron materias tales como el seguimiento al proyecto e-commerce (Marketplace), la migración de la base de datos a la nube, el proyecto de modernización aduanera y su impacto en el sistema SVE de la Compañía; entre otras.

Las sesiones efectuadas registran una asistencia del 100% de sus integrantes.

INFORME DE GESTIÓN ANUAL DEL COMITÉ DE DIRECTORES

COMITÉ DE DIRECTORES

Según lo establecido en el artículo 50 bis de la Ley de Sociedades Anónimas, modificado por la Ley N° 20.382, que introdujo perfeccionamientos a la normativa que regula los gobiernos corporativos de las empresas; y a la Circular N° 1.956 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), la Sociedad Anónima cuenta con un Comité de Directores que ha funcionado permanentemente desde mayo de 2005 y que está integrado de la manera que se señala más adelante.

A continuación, se presenta el informe de dicho Comité, el cual se emite en conformidad a lo establecido en el artículo 50 Bis, inciso 8°, N° 5) de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas, que dispone que el Comité de Directores debe emitir un informe anual de su gestión, incluyendo las principales recomendaciones a los accionistas.

INFORME DE GESTIÓN ANUAL DEL COMITÉ DE DIRECTORES

I.- Integración del Comité, remuneraciones y presupuesto de gastos

El Comité se encontraba integrado, desde fecha 29 de abril del año 2019, por los miembros del Directorio, Directora Paola Bruzzone Goldsmith, Director Raúl Aronsohn Falickmann, y la Directora Paula Ithurbisquy Laporte, quienes procedieron a designar como Presidente del Comité a la Directora Paula Ithurbisquy Laporte, en Sesión del Comité de Directores N°186, celebrada con fecha 22 de mayo de 2019.

En el mes de abril del año 2020, luego de la elección de un nuevo Directorio en la Junta Ordinaria de Accionistas, en la Sesión Extraordinaria N° 767 del Directorio de fecha 6 de mayo de 2020, se eligió el actual Comité de Directores. El Comité quedó integrado por la Directora Paula Ithurbisquy Laporte, por derecho propio en su condición de Director Independiente, quien nombró miembros del Comité de Directores a la Directora Paola Bruzzone Goldsmith y al Director Raimundo Cruzat Correa.

En Sesión N° 198 de fecha 28 de mayo de 2020, el Comité de Directores, eligió por unanimidad como Presidente del mismo, a la Directora doña Paula Ithurbisquy Laporte.

La remuneración de los integrantes del Comité de Directores y su presupuesto de gastos, que se acordó en la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2020, es de 9 UTM, al igual que en el periodo 2019, como remuneración fija mensual para cada miembro del Comité.

Esta remuneración será compatible con la remuneración fijada para el Directorio por asistencia a otros Comités distintos de éste.

Asimismo, se fijó por la Junta Ordinaria de Accionistas, como presupuesto anual de gastos de funcionamiento del Comité y asesorías para éste, el monto a 1.000 UTM.

II.- Sesiones del Comité

Durante el ejercicio 2020, el Comité realizó 13 sesiones, de las cuales 12 son de carácter de ordinarias y 1 con carácter extraordinaria, contando en 11 de ellas con la presencia de todos sus miembros en ejercicio, además del Gerente General de la sociedad o su Interino, de acuerdo con el orden de subrogancia definido por el Directorio, y un abogado de la Gerencia de Asuntos Legales y Compliance, o la Subgerente de Auditoría, en calidad de secretario de actas.

Las actas de cada una de tales sesiones fueron oportunamente suscritas por los miembros del Comité.

La Directora señora Paola Bruzzone Goldsmith, excusó su inasistencia a la Sesión extraordinaria N° 202 del Comité, celebrada el día 11 de septiembre de 2020.

El Director don Raimundo Cruzat Correa, excusó su inasistencia a la Sesión N°206, celebrada el día 16 de diciembre de 2020.

III.- Cuenta general de la gestión del Comité durante el ejercicio 2020

Durante el ejercicio 2020, el Comité de Directores se reunió mensualmente, haciendo uso de sus facultades legales y cumpliendo con los deberes que la ley le encomienda, se abocó a lo siguiente:

INFORME DE GESTIÓN ANUAL DEL COMITÉ DE DIRECTORES

a) Análisis detallado de los Estados Financieros de la Compañía realizados bajo las normas internacionales de información financiera NIIF o IFRS, y los informes que sobre éstos le presentó la Administración de la empresa y los auditores externos, entregando su conformidad y recomendando a su vez su aprobación al Directorio, en forma previa a su envío a la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante CMF), y a su presentación a los señores accionistas. En este ámbito debió examinar los ajustes aplicados en los estados financieros intermedios a junio 2020, a causa de la variación de las tasas de descuento a largo plazo respecto de garantías y otros instrumentos, y la opinión de asesores externos e internos sobre la materia. Así como también el ajuste por la sobretasa aplicada por el Servicio de Impuestos Internos de conformidad al artículo 7 bis de la ley 17.235.

b) Proposición al Directorio, una vez evaluadas las propuestas económicas y técnicas, de los nombres de los auditores externos Deloitte, que fueron posteriormente propuestos por éste a la Junta Ordinaria de Accionistas, indicando los fundamentos técnicos y económicos de dichas propuestas. La Junta de Accionistas decidió conforme a sus facultades contratar a la empresa Deloitte.

c) Proposición al Directorio de la Compañía, para que éste a su vez lo propusiera a la Junta Ordinaria de Accionistas, de la mantención de las empresas clasificadoras de riesgos, indicando los fundamentos técnicos y económicos de dicha propuesta.

d) Aprobación del Plan de Riesgos Estratégicos para el año 2020, señalando que se debe dar cuenta de los avances del mismo de forma trimestral.

e) Análisis y aprobación de las operaciones con partes relacionadas de que trata el Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas que se presentaron durante dicho ejercicio, informando de ellos al Directorio para su aprobación, controlando que dichas operaciones se ajustasen en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalecen en el mercado, y que cumpliesen con todos los requisitos y procedimientos. Adicionalmente, se presentó al Comité mensualmente los pagos efectuados a personas naturales y jurídicas registradas como relacionadas, verificando que no se ha incumplido dicha normativa.

IV.- Análisis de temas particulares de relevancia para la sociedad

a) Mensualmente, el Comité revisó el informe de gestión de la Compañía, que comprende los resultados mensuales, el cumplimiento del presupuesto, como los ajustes al mismo, el flujo de caja, el movimiento operacional de ZOFRI y el grado de avance del plan de inversiones. Sobre la base de este informe y en el contexto de los efectos de la pandemia efectuó una serie de recomendaciones e instrucciones, tales como, ejecutar un estricto control y un plan de disminución de los gastos de la Compañía, dentro del contexto de la pandemia Covid-19, generación de ingresos y evaluar alternativas de financiamiento externo, sensibilizar distintos escenarios para el flujo de caja, el ajuste del plan de inversiones, entre otros.

b) Mensualmente tomó conocimiento de la correspondencia con entes reguladores o partes relacionadas, sobre la base de los criterios definidos por éste.

c) El Comité revisó el programa anual de auditoría interna 2020 y aprobó su reformulación priorizando las materias de acuerdo con criticidad, incorporándose aquellas de apoyo de procesos.

d) Mensualmente, el Comité tomó conocimiento del reporte de cumplimiento de los planes de Acción para la solución de observaciones de Auditoría, el cual es presentado directamente por la Subgerente de Auditoría Interna, y los cambios en dichos planes a consecuencia de la pandemia. Asimismo, tomó conocimiento de los informes emitidos por el área de auditoría Interna, instruyendo que se efectuara seguimiento a las medidas adoptadas, conforme a su criticidad e importancia.

e) En el mes de junio, el Comité tomó conocimiento del informe emitido por la Contraloría General de la República en relación a auditoría efectuada en el año 2018, y recomendó realizar las investigaciones indicadas y recopilar la información requerida. Luego de ello, recomendó al Directorio instruir responder las observaciones a la Contraloría, enviar los antecedentes requeridos y solicitar reconsideración en cuanto a calificación de algunas observaciones y a la improcedencia de tres observaciones.

INFORME DE GESTIÓN ANUAL DEL COMITÉ DE DIRECTORES

f) Las denuncias recibidas a través del canal de denuncias se presentaron mensualmente al Comité, todas ellas fueron gestionadas conforme al procedimiento vigente.

g) El Comité analizó la propuesta de reparto de utilidades del ejercicio 2019, el que propuso al Directorio para su aprobación, a fin de que éste lo sometiera a la decisión de la Junta Ordinaria de Accionistas.

h) Luego de conocer el monto del precio de la concesión del ejercicio 2019, el Comité de Directores, por unanimidad aprueba y acuerda proponer al Directorio, ratificar el pago.

i) El Comité, evaluó la situación de morosidad de los clientes de la empresa, las acciones de cobranza que se contemplan, solicitó la implementación de una Política de Provisión de incobrabilidad contable, solicitando que previa aprobación por parte de los Auditores Externos, se proponga al Directorio su aprobación y la implementación de la Política.

j) El Comité, tomó conocimiento de cambios y nuevas normas emitidas por la CMF. Así, luego de tomar conocimiento de las siguientes normas de esta entidad, dispuso lo siguiente:

- NCG N°384, considera que es de suma importancia adoptar la firma electrónica Simple para firmar las Actas del Directorio, toda vez que de esta forma facilitaría la forma de firmar las Actas por los Directores, acordando proponer en el Directorio su implementación.
- NCG N° 385, considerando las medidas sanitarias dispuestas por la autoridad por brote de Covid-19 recomendó adoptar los mecanismos necesarios para llevar a cabo lo dispuesto por dicha norma para la Participación y Votación en la Junta de Accionistas, y por unanimidad propuso al Directorio aprobar que se implementen los sistemas o procedimientos necesarios para realizar la Junta de Accionistas de forma remota con las prevenciones que señala la norma.
- NCG N° 450 sobre formas de participación remota y firma electrónica de actas de sesiones de directorio, verificándose que no existen brechas que implementar.

k) En materia de gestión de riesgos. El Comité además de aprobar el plan para el año 2020:

- Aprobó el estatuto del subcomité de Riesgos, y de forma unánime acordó proponer al Directorio, la aprobación de los mismos, a fin de mantener los negocios y actividades de la Compañía, dentro de un perfil controlado de riesgo y bajo una cultura de gestión de riesgos.
- Aprobó la Política de Gestión de Riesgos, y acuerda de forma unánime, proponerla al Directorio, para su aprobación.
- Realizó el seguimiento periódico al cumplimiento del plan de gestión, mitigación y control de los riesgos estratégicos de la Compañía, sobre la base de la política de gestión de riesgos y nómina de riesgos estratégicos aprobada por el Directorio.

l) El Comité, analiza la propuesta de actualización del Código de Ética y Estatuto del Comité de Ética. Este órgano es el encargado de velar por su cumplimiento de los valores y normas éticas de la Compañía. Ambos son aprobados de forma unánime, y acordando proponerlos al Directorio para su aprobación.

m) El Comité, tomó conocimiento del presupuesto del año 2021, el cual, aprobó, y acordó proponer al Directorio.

n) El Comité, acuerda que se efectúe una consultoría de diagnóstico a los sistemas SAP y SVE, por los Auditores Externos –Deloitte– acordando por unanimidad informar al Directorio que, en su opinión, este servicio no compromete la idoneidad e independencia de juicio de los auditores externos y, por ende, propone al Directorio aprobar que se encargue dicho servicio a Deloitte.

o) El Comité, luego de revisar los antecedentes relativos a los seguros de la Compañía, y de acuerdo con las condiciones del mercado Asegurador y de poder generar competencia y favorables resultados en las ofertas, sugieren proponer al Directorio de la Compañía una licitación privada, invitando a los dos principales corredores del mercado, a fin de adjudicar el Seguro General y Vida año 2021-2022.

INFORME DE GESTIÓN ANUAL DEL COMITÉ DE DIRECTORES

p) En materia de Gobierno Corporativo, el Comité:

- Tomó conocimiento del informe de brechas de Gobierno Corporativo contempladas en el Código SEP, del plan de acción para acortar brechas en materias de interés y realizó el seguimiento periódico de éste.
- Aprobó la incorporación de dos nuevas iniciativas estratégicas que consideraron un nuevo enfoque de la Subgerencia de Auditoría Interna, en el marco del cual aprobó el estatuto y manual de auditoría interna. Y la actualización del Código de Ética y la aprobación del Estatuto del Comité de Ética, ya mencionado.
- Tomó conocimiento y revisó instrucciones, recomendaciones y/o informes de diversos organismos públicos tales como la Contraloría General de la República, el Ministerio de Hacienda, Sistema de Empresas Públicas, etc.
- En el marco de la pandemia por el Covid-19, la empresa realizó aportes en dinero y especies para colaborar con distintos organismos públicos, y también canalizó a través de éstos ayuda a comunidades afectadas. Lo anterior velando por el cumplimiento de las políticas de prevención de delitos. El Comité tomó conocimiento de dichas operaciones y recomendó al Directorio su aprobación.
- Revisó y aprobó la actualización del listado de personas con acceso a información privilegiada para el mercado de valores.
- Tomó conocimiento de la propuesta de agenda anual del Comité para el año 2021, la cual fue aprobada por el Directorio.

q) Se hace presente que de acuerdo con el artículo 242 de la ley de mercado de valores los auditores externos no ejecutaron otros servicios que comprometieran su idoneidad e independencia de juicio, ni que estuvieran en la nómina de servicios incompatibles con el servicio de auditor externo.

r) Se hace finalmente presente que durante el ejercicio 2020 no se presentaron propuestas del Comité de Directores que no hubieren sido acogidas por el Directorio.

V.- Operaciones con Partes Relacionadas

El Comité de Directores durante el ejercicio 2020 examinó las siguientes Operaciones entre Partes Relacionadas, todas las cuales se informarán en la próxima Junta Ordinaria de Accionistas:

a) Sesión N° 194, de fecha 24 de enero de 2020.

Toma conocimiento y aprueba la propuesta correspondiente a la donación de todo aquel equipamiento tecnológico que no podrá ser incorporado al nuevo sistema SISO de ZOFRI S.A., que no sea de interés para la Compañía, a Carabineros de Chile y PDI, y tomando en consideración la relación positiva con las entidades señaladas, instruye informar al Directorio que el Comité recomienda aprobar la operación en carácter de operación con parte relacionada.

b) Sesión N° 198 de fecha 28 de mayo de 2020.

Toma conocimiento y aprueba la suscripción de un Convenio de Colaboración y Cooperación con la Universidad Arturo Prat, luego de analizar los argumentos señalados, operación que no contempla transferencia de recursos y acuerda por unanimidad informar en la próxima Sesión de Directorio y recomendar su aprobación.

c) Sesión N° 200 de fecha 24 de julio de 2020.

Toma conocimiento y luego de analizar los antecedentes aprueba la renovación del convenio de asignación de espacio en Mall Zofri a Chilexpress S.A., como una operación con parte relacionada y calificarla como habitual del giro social, de lo cual informó al directorio para su aprobación.

d) Sesión N° 201 de fecha 21 de agosto de 2020.

El Comité, luego de intercambiar opiniones acuerda por unanimidad proponer al Directorio la donación de 160 quintales de harina se efectuará a la Municipalidad de Alto Hospicio, toda vez que los beneficiarios finales fueron las panaderías solidarias de Alto Hospicio que no tienen personalidad jurídica para certificar la recepción de la donación.

INFORME DE GESTIÓN ANUAL DEL COMITÉ DE DIRECTORES

VI.- Principales recomendaciones

En relación con las recomendaciones efectuadas en el ejercicio 2020, el Comité recomendó continuar con la supervisión de las operaciones a que se refiere el Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas, como asimismo, resguardar en forma permanente la información de interés para el mercado y no proporcionar antecedentes que puedan tener dicho carácter. Se sugiere continuar con el control de gastos y monitoreo del flujo de caja, el control de la morosidad, la aplicación de las Políticas de Gestión de Riesgo y la ejecución de los planes de mitigación, la política de provisión de incobrables y el seguimiento activo a las gestiones de cobranza las cuales han debido adaptarse por la pandemia, el cumplimiento de planes de acción de diversas brechas a través de la Subgerencia de Auditoría Interna, y el cumplimiento de los acuerdos, instrucciones del Directorio y Comités de Directorio. Lo anterior, junto con monitorear el cumplimiento del Código de Gobierno Corporativo y el recién actualizado Código de Ética, son acciones significativas para el Comité que se orientan en mejorar los controles de la empresa y en resguardar los intereses de sus accionistas.

GASTOS DEL COMITÉ

Durante el ejercicio 2020 no se registraron gastos por asesorías con cargo al Comité de Directores.



EJECUTIVOS Y PERSONAL DE PLANTA

Principales ejecutivos de la Compañía al 31 de diciembre de 2020:

GERENTE GENERAL

CLAUDIO OCTAVIO POMMIEZ ILUFI

R.U.T: 8.054.742-0

Ingeniero de Transporte, Universidad Católica de Valparaíso. Magíster en Administración de Empresas, Universidad Adolfo Ibáñez.

Diplomado en Gestión de empresas, Universidad Austral de Chile.

Fecha desde la cual desempeña el cargo: 22 de abril de 2019.

GERENTE COMERCIAL

JOSÉ PEDRO ÁLVAREZ HOLZAPFEL

R.U.T: 14.123.130-8

Ingeniero Comercial, Universidad de Los Andes.

Fecha desde la cual desempeña el cargo: 1 de octubre de 2019.

GERENTE DE OPERACIONES

BERNARDO ENRIQUE COLLAO BOLADOS

R.U.T: 10.931.772-1

Ingeniero en Ejecución en Transporte Marítimo y Puertos, Universidad del Mar.

Magíster en Ingeniería Industrial y de Sistemas, Universidad del Desarrollo.

Fecha desde la cual desempeña el cargo: 22 de julio de 2019.

GERENTE DE ASUNTOS LEGALES Y COMPLIANCE

JOHANNA VALESKA DÍAZ RIQUELME

R.U.T: 12.238.946-4

Abogada, Universidad Arturo Prat.

MBA Internacional UP de Cataluña, España.

Diplomado de Libre Competencia, Universidad Finis Terrae.

Diplomado en Derecho Urbanístico, Universidad de Los Andes.

Fecha desde la cual desempeña el cargo: 1 de abril de 2015.

GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

MARIO WALTER KAHL PINGEL

R.U.T: 7.080.182-5

Ingeniero Comercial con mención en Administración de Empresas, Universidad Católica de Chile.

Licenciado en Ciencias de la Administración, Universidad Católica de Chile.

MBA, Universidad Adolfo Ibáñez.

Fecha desde la cual desempeña el cargo: 15 de julio de 2019.

GERENTE DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO

JAIME ENRIQUE SOTO ZURA

R.U.T: 10.185.705-0

Ingeniero Comercial, Universidad de Chile.

MBA Internacional UP de Cataluña, España.

Fecha desde la cual desempeña el cargo: 12 de febrero de 2014.

SUBGERENTE DE MALL

CAROLINA MARGARITA ESCOBAR VALDÉS

R.U.T: 13.090.445-9

Ingeniera Comercial, Universidad Arturo Prat.

MBA Internacional UP de Cataluña, España.

Fecha desde la cual desempeña el cargo: 20 de mayo de 2012.

SUBGERENTE DE AUDITORÍA INTERNA

BERNARDA SOLEDAD SEGUEL CANDIA

R.U.T: 12.634.740-5

Contador Público y Auditor, Universidad de Santiago de Chile.

Diplomado en Gestión de Auditoría Interna, Universidad de Chile.

Fecha desde la cual desempeña el cargo: 2 de marzo del 2020.

SUBGERENTE DE TIC

INÉS ADELA MUÑOZ JARA

R.U.T: 13.306.291-2

Ingeniera Civil Industrial, Universidad Central de Chile.

Ingeniera de Ejecución en Computación e Informática, Universidad Católica del Norte.

Diplomado en Administración y Dirección de Proyectos, Universidad Católica de Chile.

Fecha desde la cual desempeña el cargo: 17 de junio de 2020.



EJECUTIVOS Y PERSONAL DE PLANTA

SUBGERENTE DE VINCULACIÓN CON EL MEDIO

JUAN CARLOS SÁNCHEZ DOERING

R.U.T: 6.983.067-6

Ingeniero Comercial, Universidad del Mar.

Contador Auditor, Universidad Arturo Prat.

Magíster en Alta Dirección Pública, Universidad del Mar.

Fecha desde la cual desempeña el cargo: 3 de octubre de 2018.

SUBGERENTE DE SEGURIDAD Y HSE

RAÚL ERNESTO VERGARA VEGA

R.U.T: 12.264.640-8

Administrador de Seguridad Pública, Oficial Graduado en Ciencias Policiales, Licenciado en Administración Superior de Seguridad Pública.

Relacionador Público, Universidad del Pacífico.

Oficial Jefe de Orden y Seguridad Pública (R).

Magíster en Alta Dirección Pública, Universidad del Mar.

Diplomado en Gestión de Seguridad Privada Integral, Universidad Católica Silva Henríquez.

Magíster en Relaciones Internacionales, Seguridad y Defensa, Academia Nacional de Estudios Políticos y Estratégicos.

Fecha desde la cual desempeña el cargo: 1 de mayo de 2017.

SUBGERENTE DE PERSONAS

ARIEL EDUARDO OBRADOR MEYNARD

R.U.T: 13.272.269-2

Psicólogo, Universidad del Desarrollo.

Fecha desde la cual desempeña el cargo: 1 de marzo de 2016.

SUBGERENCIA DE ASUNTOS CORPORATIVOS Y COMUNICACIONES

RUBÉN EDUARDO ROSAS MATAMALA

R.U.T: 11.703.605-7

Periodista, Universidad Austral de Chile.

Ingeniero Comercial, Universidad Arturo Prat.

Fecha desde la cual desempeña el cargo: 1 de agosto de 2014.

La remuneración total percibida por los gerentes y ejecutivos principales de la sociedad al 31 de diciembre del 2020 fue de \$ 1.036 millones. Mientras que al 31 de diciembre de 2019 dicho monto era de \$ 1.186 millones.

PLAN DE INCENTIVO PARA GERENTES Y EJECUTIVOS PRINCIPALES

La Compañía cuenta con un sistema de incentivo anual para Gerentes y Subgerentes en caso de que se logre el cumplimiento de determinados indicadores e iniciativas definidas estratégicamente para dar cumplimiento a las metas y objetivos organizacionales.

El modelo de evaluación considera:

Indicadores Corporativos. Estos incluyen:

- La utilidad neta real en relación a la presupuestada. Si el resultado fuese inferior a 100% no corresponde bono de productividad para gerentes y subgerentes.
- Cumplimiento de la planificación estratégica.
- Cumplimiento de metas corporativas.

Indicadores Personales. Los que contemplan:

- Objetivos individuales definidos para cada ejecutivo, generalmente asociados a iniciativas estratégicas y/o a factores del perfil de liderazgo definido por la organización.
- Evaluación del superior jerárquico.

El incentivo de ser procedente se paga una vez al año, con posterioridad a la aprobación de los estados financieros y la aprobación del Directorio. El año 2020 no se pagó bono de incentivo a ningún ejecutivo.

Al 31 de diciembre de 2020, el personal de la empresa estaba compuesto por 263 colaboradores y colaboradoras, de los cuales el 99% cuenta con contrato a plazo indefinido, distribuidos según la siguiente clasificación:

ESTAMENTO	N° PERSONAS
Gerentes	6
Subgerentes	7
Profesionales y técnicos	44
Trabajadores en general	203
Plazo fijo	3
TOTAL DOTACIÓN	263

Fuente: Subgerencia de Personas de ZOFRI S.A.

EJECUTIVOS Y PERSONAL DE PLANTA

REPORTE DE ASPECTOS DE RESPONSABILIDAD SOCIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE REQUERIDOS EN LA NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 386 DE LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO.

	GÉNERO		NACIONALIDAD		EDAD						ANTIGÜEDAD				
	HOMBRES	MUJERES	CHILENOS	OTROS (*)	< 30	30-40	41-50	51-60	61-70	> 70	< 3	ENTRE 3 Y 6	> DE 6 y < DE 9	ENTRE 9 Y 12	> DE 12
DIRECTORIO	4	3	7	-	-	-	2	3	2	-	7	-	-	-	-
GERENCIA GENERAL Y DEMÁS GERENCIAS QUE REPORTAN A ÉSTA O AL DIRECTORIO	8	2	10	-	-	1	5	4	-	-	6	3	1	-	-
ORGANIZACIÓN	181	82	260	3	77	83	60	30	13	-	99	52	59	13	40

(*) Brasil, Venezuela y Perú.

BRECHA SALARIAL E ÍNDICE DE PARIDAD DE GÉNERO

Realizado el estudio anual de remuneraciones de la Compañía, se determinó que no existen brechas salariales por género respecto del mismo cargo a iguales condiciones de capacidades, calificaciones, idoneidad, responsabilidad o productividad. El promedio de las remuneraciones de mujeres y hombre está dentro de bandas salariales en el rango recomendable (entre 80% y 120%) para cada nivel de cargo. Esto fue posible dado que, a partir del año 2017, se implementaron acciones que permitieron ajustar las desviaciones detectadas en los resultados del estudio de remuneraciones.

Estos avances respecto del año anterior reflejan las acciones impulsadas en materia de paridad de género, cuyo avance de cumplimiento se impulsó durante el 2020:

PARTICIPACIÓN LABORAL

Meta: aumentar a 35%.

Avance: 31% participación laboral femenina (la disminución se debe principalmente a la incorporación de vigilantes privados, cargo altamente masculinizado).

PARTICIPACIÓN DE MUJERES EN CARGOS DE LIDERAZGO

Meta: aumentar a 30%.

Avance: 29% líderes mujeres (la brecha se origina a consecuencia de la reestructuración organizacional con motivo de la pandemia).



ZOFRI S.A.

CAPÍTULO 2

**PRINCIPALES ACTIVOS
Y RIESGOS**



PRINCIPALES ACTIVOS Y RIESGOS

PROPIEDADES

Los principales terrenos de la Compañía, sus dimensiones y datos de inscripción de dominio en el registro de propiedad respectivo, son los siguientes:

- **ZONA FRANCA DE IQUIQUE** (Recinto Amurallado, Barrio Industrial, Centro Comercial, Centro Logístico, Patio de Vehículos y Edificio Corporativo), con un total de 206,32 hectáreas, propiedad inscrita a fojas 583 vta. N° 796 en el Registro de Propiedad del año 1980, del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, reinscrita a fojas 2.148 vta. N° 3.379, en el mismo registro del año 2011.
- **PARQUE INDUSTRIAL CHACALLUTA, ARICA**, inscrito con 132,2 hectáreas, a fojas 4.176 N° 2.150 en el Registro de Propiedad del año 1992 y a fojas 735 N° 471, en el Registro de Propiedad del año 1993, ambos del Conservador de Bienes Raíces de Arica. Del total de superficie inscrita originalmente, se han vendido lotes que consideran 29,8 hectáreas al 31 de diciembre de 2018.
- **PARQUE EMPRESARIAL ZOFRI ALTO HOSPICIO**, inscrito con 121,7 hectáreas, a fojas 1.079 vta. N° 1.986 en el Registro de Propiedad del año 1994 y a fojas 1.080 N° 1.987 en el Registro de Propiedad del mismo año, ambos del Conservador de Bienes Raíces de Iquique. Dicho predio se subdividió en dos lotes. En el Lote D - A, de una superficie aproximada de 120,5 hectáreas, ZOFRI S.A. proyectó un condominio TIPO B denominado "Parque Empresarial Zofri Alto Hospicio". Del total de superficie acogida a copropiedad inmobiliaria, se han vendido unidades que consideran 65.936,35 m² al 31 de diciembre de 2020. El lote D - B de 11.460 hectáreas se permutó con el Fisco de Chile por dos lotes de 11.462 m² en total, lo anterior, permitirá la instalación de Centro de Formación Técnica estatal en el terreno que adquirió el Fisco de Chile, mediante esta permuta.

PRINCIPAL INFRAESTRUCTURA DE ZOFRI S.A.:	M ²
Locales de Exhibición y Ventas al Detalle (Mall)	66.430
Galpones Almacenaje Iquique (Centro Logístico)	3.600
Edificio Convenciones	5.227
Bodegas de Servicios Manzana 14	1.500
Centro Logístico	17.680
Edificio de Estacionamiento (Mall)	19.846
Zofri Parts	1.781
Zofri Autos	477
Otros	4.340

PRINCIPALES ACTIVOS Y RIESGOS

EQUIPOS

La Compañía es propietaria de maquinarias, equipos para manipulación de mercancías, además de infraestructura y equipamiento tecnológico. En este último ámbito se incluye el data center que se ubica en el Parque Empresarial ZOFRI de Alto Hospicio y que ha prestado un importante servicio de respaldo para la correcta operación de los servicios tecnológicos de la Zona Franca de Iquique. A ello se suma la adopción de trabajo y respaldo existente en la nube y que está operativo desde el segundo semestre de 2020.

SEGUROS

La Compañía tiene contratado seguros para cubrir riesgos ante posibles daños que afecten los bienes muebles e inmuebles de su propiedad y de terceros bajo su responsabilidad, tales como incendios, terremotos, tsunamis, entre otros; y las pérdidas de arrendamiento que pudieran ocurrir producto de éstos. Además, posee seguros de vida para los colaboradores y directivos.

La Compañía también cuenta con un seguro por responsabilidad civil y ante daños materiales a terceros.

Responsabilidad Civil de 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.

ACTIVIDADES FINANCIERAS

La Compañía mantiene activos financieros que corresponden a depósitos a plazo junto con pactos con compromiso de retroventa para los instrumentos de renta fija. Para mayor abundamiento, en el apartado Estados Financieros se aborda con mayor profundidad este ámbito.

Dichas operaciones son materializadas con bancos residentes en la región de Tarapacá y cuyas clasificaciones, para depósitos de corto plazo y largo plazo, sean iguales o superiores a N1+ y AA-.

Respecto de las inversiones financieras, son generadas de acuerdo a los lineamientos establecidos por el Ministerio

de Hacienda. La cartera de inversiones financieras es administrada por entidades externas, la que, al 31 de diciembre de 2020, es manejada por los bancos Santander y Estado.

Del mismo modo, ZOFRI S.A. tiene cuentas corrientes en las siguientes instituciones financieras: bancos Santander, Chile y BCI. Lo anterior, con el propósito de brindar posibilidades de pago para sus clientes y brindar facilidades de pago de sus compromisos con partes interesadas relevantes como proveedores y trabajadores.

POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

La misión de ZOFRI S.A. es: "Gestionar y liderar una plataforma de servicios para facilitar negocios en el cono sur de América, aportando el conocimiento y la experiencia para entregarle a nuestros clientes: usuarios y visitantes, la mejor combinación de factores, procesos y soluciones, que satisfagan sus necesidades, teniendo como pilar fundamental el sentido de ética en los negocios y asumiendo un alto compromiso con la generación de valor para accionistas, clientes, colaboradores, comunidad y entorno".

Sobre la base de lo anterior, ZOFRI S.A. considera la Gestión de Riesgos, como una herramienta fundamental para el logro de sus objetivos organizacionales, asignándole especial importancia a la identificación de los riesgos estratégicos, lo que permite identificar, evaluar, medir y controlar las situaciones o acontecimientos que puedan afectar negativamente el logro de los objetivos estratégicos de la organización, mejorar su gestión operacional y financiera, mejorar la imagen de la empresa,



PRINCIPALES ACTIVOS Y RIESGOS

así como también para la prevención de delitos como cohecho, financiamiento al terrorismo, lavado de activos y receptación.

La política permite a la Empresa, entregar las herramientas para anticiparse a situaciones potencialmente negativas y a eliminarlas o reducirlas, con el propósito de mejorar los resultados y de buscar oportunidades que puedan contribuir al cumplimiento de los objetivos estratégicos y, con ello, al logro de su misión. La Matriz de Riesgo es monitoreada, dando cuenta al Directorio a través de Comité de Directores. La Política de Riesgos es revisada anualmente.

FACTORES DE RIESGO

La Compañía es una empresa cuyo giro es administrar y explotar la Zona Franca en Iquique, Arica y Alto Hospicio, siendo sus principales activos generadores de ingresos, los arriendos de terrenos y las instalaciones para la venta al por mayor y al detalle por parte de usuarios del sistema. La demanda por dichas instalaciones proviene principalmente de las propias empresas usuarias del sistema, las que a su vez, realizan operaciones de venta de mercancías tanto al extranjero como al mercado nacional.

De esta forma, la demanda por uso de terrenos e instalaciones de ZOFRI S.A. depende de manera significativa del comportamiento del mercado nacional, como también y de forma relevante, de los externos tales como Bolivia, Paraguay, Perú y Argentina, entre otros. No obstante, las fluctuaciones en la demanda se ven atenuadas por la diversificación de los mercados de sus clientes, así como de los contratos de arriendo a mediano y largo plazo.

El efecto de la pandemia global por Covid-19 representa, sin duda, un potencial riesgo para la actividad económica de la Compañía debido, básicamente, a las medidas de confinamiento y cierres decretadas por la autoridad sanitaria, lo cual se suma a la afectación que genera la pandemia en las relaciones comerciales del mercado nacional e internacional. Durante el 2020, se verificaron impactos significativos, tanto en la generación de ingresos como en la restricción en la continuidad operacional, especialmente, en el negocio minorista, complejidades que lesionaron el desempeño financiero de esta sociedad administradora y de la comunidad de usuarios, que realizan

su actividad en el sistema que administra. Se proyecta que en 2021 la afectación del negocio por el Covid-19 se atenúe.

La Compañía no realiza habitualmente operaciones significativas en moneda extranjera que pudiesen afectar su posición financiera frente a fluctuaciones cambiarias o en las tasas de interés.

POLÍTICA DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

La compañía define anualmente su plan de inversiones con el objetivo de habilitar nuevos terrenos y locales para la operación de clientes, así como también mejorar y mantener su infraestructura y sistemas destinados a ofrecer un servicio que satisfaga las necesidades de clientes y visitantes. La política de la Compañía es financiar el plan de inversiones con recursos propios proveniente de sus operaciones, en la medida que la disponibilidad de caja así permita.

INVERSIONES 2020

La ejecución financiera de los proyectos de inversión en 2019 alcanzó los \$ 564 millones, lo que representa un 91% de ejecución, monto financiado a través de fondos propios. El plan de inversiones del año 2020 fue revisado producto de la contingencia Covid-19. De esta forma, el principal proyecto que se terminó de implementar en 2020 corresponde al Sistema Integral de Seguridad y Operaciones (SISO), cuyo objetivo principal es eficientar el funcionamiento en ámbitos de seguridad y operación del sistema franco, previniendo así la ocurrencia de delitos e ilícitos.

PLAN DE INVERSIONES 2021

El plan de inversiones de la Compañía para el ejercicio 2021 considera una ejecución financiera inicial de \$ 896 millones, la que se podrá ver incrementada producto de iniciativas que se encuentran en etapas previas a la ejecución. Los principales proyectos de inversión, en distintas etapas de desarrollo son los siguientes:

- Diseño e inicio de construcción del nuevo acceso al Parque Empresarial ZOFRI Alto Hospicio (PEZAH).
- Adquisición de sistema de gestión de bodegas para operaciones logísticas (WMS).

CAPÍTULO 3

**ZONA FRANCA DE IQUIQUE
COMO PLATAFORMA
DE NEGOCIOS**



ZONA FRANCA COMO PLATAFORMA DE NEGOCIOS

HISTORIA

La génesis de la Zona Franca de Iquique la encontramos en el DFL N° 6 del 23 de octubre de 1969, que estableció una zona franca en Iquique y Pisagua para introducir mercancía extranjera exenta de aranceles y gravámenes y reexpedir al por mayor al extranjero. Esta zona extraterritorial liberaba también de impuestos a los servicios que se presten dentro de esta zona.

DÉCADA DEL 70

El 25 de enero de 1973, la Superintendencia de Sociedades Anónimas dicta la Resolución N° 30 que da vida a la Sociedad Administradora y Operadora de Zonas Francas. Así fue como, el 3 de agosto del mismo año, se reúne la Junta de Vigilancia de la Zona Franca, entidad que administraría el sistema franco de Iquique, la cual fue constituida por representantes de Aduanas, Impuestos Internos, Banco Central y Usuarios.

Finalmente, el 25 de junio de 1975, inició oficialmente sus actividades la Zona Franca de Iquique (ZOFRI), como una necesidad demográfica y geopolítica del Estado de contar con un polo de desarrollo social y económico en el extremo norte de Chile (Decreto Ley N° 1.055) dada su condición fronteriza y de vínculo con países vecinos de América del Sur. Sus primeras operaciones se realizaron en un modesto galpón arrendado en calle Patricio Lynch, en el sector conocido como La Puntilla de Iquique.

Al año siguiente, en 1976, el Decreto Ley N° 1.611, modificó la Ley de Zonas Francas y permitió que el régimen franco de Iquique se aplique en Arica, sólo para actividades industriales. Ello permitió el desarrollo de rubros como electrónica, metalmecánica y química en dicha comuna.

No fue hasta el año 1978, que la Zona Franca de Iquique trasladó sus operaciones al sector de El Colorado, al norte de la ciudad, en ese entonces un arenal utilizado como vertedero. Así fue que, con el transcurso de los años, se fueron construyendo almacenes públicos, galpones que posteriormente dieron origen al Recinto Amurallado, oficinas administrativas y módulos de exhibición que con el avance de los años se transformaron en lo que hoy conocemos como Mall ZOFRI.

DÉCADA DEL 90

Con la publicación de la Ley N° 18.846, norma que autorizó la actividad empresarial del Estado en la administración y explotación de la Zona Franca de Iquique, la Junta de Administración y Vigilancia de ZOFRI, terminó sus funciones el 8 de noviembre de 1989. Ello, debido a que dicha ley ordenó al Fisco y a la Corfo a crear una sociedad anónima denominada "Zona Franca de Iquique S.A." (ZOFRI S.A.), la que fue conducida por las normas de las sociedades anónimas abiertas y quedó bajo la fiscalización de la, por entonces, Superintendencia de Valores y Seguros (hoy Comisión para el Mercado Financiero -CMF-); y además, dada su composición accionaria, por la Contraloría General de la República. La sociedad anónima se constituyó el 26 de febrero de 1990.

Asimismo, el 29 de septiembre del mismo año, comenzó el contrato de concesión para la Administración y Explotación de la Zona Franca de Iquique, entre el Estado de Chile y ZOFRI S.A., cuya duración se pactó en 40 años para lo cual se estableció un contrato de concesión.

En 1995, con la publicación de la Ley N° 19.420, conocida como "Ley Arica", se complementaron las condiciones del sistema franco en Arica, permitiendo la instalación del Parque Industrial Chacalluta de ZOFRI en dicha ciudad, orientado para el desarrollo de actividades industriales, sujetas a los beneficios y franquicias de la zona franca.

Desde la constitución de la Sociedad Anónima, ésta no ha experimentado fusiones ni se han creado subsidiarias o divisiones ni empresas filiales o coligadas.

DÉCADA DEL 2000

En el año 2000, la Ley N° 19.669 permitió que empresas industriales manufactureras puedan adherir al régimen de franquicias de la Zona Franca de Iquique en la comuna de Alto Hospicio. Ello permitió que dicha comuna se convirtiera en el escenario propicio para la creación del Parque Empresarial ZOFRI Alto Hospicio. El proyecto comenzó su construcción el año 2012, para potenciar principalmente dos líneas de negocios: el comercio automotriz y la instalación de empresas asociadas al comercio e industria, enfocadas principalmente al rubro de la minería, energía, entre otros.



2015 AL 2020

En este periodo, la Sociedad no ha experimentado modificaciones en el control de la entidad.

2020

Durante el ejercicio 2020, en todo un contexto complejizado por los efectos ocasionados por la pandemia Covid-19, más de dos mil empresas usuarias impulsaron sus actividades en la zona franca, distribuidas entre el Centro de Negocios Mayorista –que comprende los Recintos Amurallados I y II, y Barrio Industrial-, Mall ZOFRI, Parque Industrial Chacalluta en Arica, Centro Logístico y Parque Empresarial ZOFRI en Alto Hospicio (PEZAH). Sin duda, su permanencia es una muestra del compromiso y confianza de estas empresas usuarias con el sistema franco y la región.

La Sociedad no se encuentra inscrita ni cotiza sus valores en mercados regulados extranjeros.

¿QUÉ ES LA ZONA FRANCA DE IQUIQUE?

La Zona Franca de Iquique (ZOFRI), es una plataforma de negocios enfocada en realizar una fuerte actividad comercial e industrial tanto al por mayor, con sus unidades de negocios destinadas para ello; como también para ventas al detalle, a través de Mall ZOFRI.

Actualmente, más de dos mil empresas efectúan operaciones de compra y venta de mercancías. Ello, gracias a las ventajas del sistema franco que representa su régimen de exenciones tributarias y aduaneras. Esto significa que las mercancías depositadas en sus instalaciones, pueden ser comercializadas allí y dentro de las regiones de Arica y Parinacota, y de Tarapacá, sin el pago del IVA ni aranceles aduaneros. Además, las empresas usuarias que allí operan se encuentran exentas de pago del Impuesto de Primera Categoría.

Sin duda, ZOFRI se ha constituido en el principal motor de la economía regional, como la principal e invaluable fuente

generadora de empleos, tanto directos como indirectos, y de oportunidades para el desarrollo del comercio, turismo, transporte, industria y logística.

La Compañía (ZOFRI S.A.) administra y explota la Zona Franca de Iquique, cuyo ámbito de operación se circunscribe, por una parte, a la explotación de los terrenos y construcciones que posee en Iquique, compuestos por el Recinto Amurallado, Barrio Industrial, Centro Logístico y Mall; en Alto Hospicio, donde cuenta con el Parque Empresarial (PEZAH); y en Arica, cuyas instalaciones conforman el Parque Industrial Chacalluta.

Adicionalmente, presta una serie de servicios logísticos en parte de sus instalaciones, en un área con un enorme potencial de crecimiento. Ello, conforme se incrementa la actividad comercial e industrial, tanto de la región como de la macrozona.



ZONA FRANCA COMO PLATAFORMA DE NEGOCIOS

MARCO LEGAL QUE LA REGULA

Zona Franca de Iquique S.A. es una sociedad anónima abierta que se rige por las normas que se aplican a estas sociedades, quedando sometida a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). Asimismo, debido a la participación accionaria mayoritaria del Estado de Chile, está sujeta también a la revisión de la Contraloría General de la República, y en cuanto a su presupuesto e inversiones, a los Ministerios de Hacienda, Economía y Desarrollo Social. Además forma parte del Sistema de Empresas Públicas (SEP), organismo técnico asesor de Corfo, del cual forman parte 20 compañías donde el Estado es dueño o accionista mayoritario.

En virtud de la Ley N° 18.846, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 N° 21 inciso 2° de la Constitución Política de la República, se autorizó al Estado a desarrollar actividades económicas y ordenó la constitución de la Zona Franca de Iquique Sociedad Anónima (S.A.), estableciendo que cuyo objetivo sería la administración y explotación de la Zona Franca de Iquique. Adicionalmente la ley también ordenó celebrar un contrato de concesión por lo antes mencionado, con la Compañía.

Cumpliendo el mandato, el 29 de septiembre de 1990, se publicó el Decreto Supremo N° 672 del Ministerio de Hacienda que aprobó dicho contrato, entre el Estado de Chile y ZOFRI S.A., pactándose por cuarenta años desde la fecha de celebración. Éste considera que se aplica la normativa de zonas francas a los terrenos ubicados en la ciudad de Iquique, sobre la superficie territorial indicada en el Decreto Supremo de Hacienda N° 1.385 y en sus modificaciones contenidas en los Decretos Supremos N° 115 de 1980 y N° 735 de 1983, ambos del Ministerio de Hacienda, que fijan los límites de la Zona Franca de Iquique. También sobre los recintos creados al amparo de las disposiciones contenidas en el artículo 5° del Decreto con Fuerza de Ley N° 341 del Ministerio de Hacienda de 1977, además de las industrias autorizadas en Arica, acorde a las disposiciones del artículo 27° del mismo cuerpo legal; y respecto de las autorizadas en la comuna de Alto Hospicio, de conformidad al artículo 18° de la referida ley.

Con fecha 2 de septiembre del año 2005, la Compañía celebró con el Estado de Chile una modificación al referido contrato de concesión, fijando al mismo tiempo su texto actualizado y refundido, previa autorización por el Decreto

Supremo N° 598, del 11 de mayo de 2005, del Ministerio de Hacienda, con toma de razón de 26 de julio del mismo año, por la Contraloría General de la República y publicado en el Diario Oficial de fecha 17 de agosto de 2005. En esta modificación se confiere a ZOFRI S.A., por una parte, la facultad de enajenar parte de los terrenos entregados en concesión, con afectación a fines propios del régimen franco y, por otra, la facultad de desafectar parte de los terrenos entregados en concesión, quedando así, excluidos del área de zona franca y de sus beneficios y cargas.

Para los efectos, la Zona Franca de Iquique está regulada principalmente por el DFL de Hacienda N° 2 del año 2001, del Ministerio de Hacienda, y sus modificaciones posteriores, denominado Ley de Zonas Francas, y por el referido contrato de concesión.

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE LA ZONA FRANCA DE IQUIQUE:

Con el objetivo de administrar eficientemente los recursos, la Compañía realiza diferentes actividades descritas a continuación:

- Fija las políticas y estrategias para el mejor desarrollo en el tiempo de la Zona Franca de Iquique.
- 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 el uso de terrenos y/o instalaciones para el desarrollo de sus actividades comerciales, industriales y/o de servicios; además de proveer servicios logísticos y cobrar las respectivas tarifas por el uso de estos recursos.
- Comercializa y vela por la operatividad de locales, espacios y publicidad en Mall ZOFRI, incluyendo recintos aledaños como el edificio Convenciones, ZOFRI Autos y locales de ZOFRI Part; así como también en su parque empresarial en Alto Hospicio y parque industrial en Arica.
- Difunde y promociona el sistema franco, tanto en Chile como en el exterior.

UNIDADES DE NEGOCIOS

- Fomenta el desarrollo de la zona franca a través de un plan de inversiones.
- Provee y administra el sistema de visación de documentos y control de inventarios documentales.
- Provee y administra diversos servicios, en los recintos que dirige, para el correcto desarrollo y operación del sistema, tales como seguridad y aseo, entre otros.
- Dicta, aplica y hace cumplir el Reglamento Interno Operacional (RIO) que regula las actividades de los usuarios en el sistema franco.

COMPETENCIA

En atención a la legislación especial que rige a la Zona Franca de Iquique y al régimen de franquicias que benefician a los usuarios y a las diferentes unidades de negocios de la Compañía, en el norte del país no existe competencia directa comparable a la actividad de negocios que genera ZOFRI S.A. Es más, se le considera la plataforma comercial más relevante de la macrozona sudamericana que conforman los países de Chile, Bolivia, Perú, Paraguay, Argentina, Uruguay y sur de Brasil.

UNIDADES DE NEGOCIOS

ZOFRI S.A. trabaja permanentemente por mejorar los servicios y productos que ofrece a sus clientes a través de sus distintas Unidades de Negocios, las que se detallan a continuación.

CENTRO DE NEGOCIOS MAYORISTA

Corresponde a la Unidad de Negocios más importante de ZOFRI S.A., la que alberga a más de 2.000 empresarios de 40 nacionalidades, destacando principalmente la presencia de empresarios chilenos, chinos, indios y pakistaníes. Está compuesta por su Recinto Amurallado y Barrio Industrial. En el primero, compuesto por los Recintos Amurallados I y II existen 681 galpones (mayoritariamente bodegas), distribuidos en 33 manzanas en las cuales nuestros usuarios depositan mercancías a través de contratos de usuario con ZOFRI S.A. o contratos de depósito entre usuarios, que deben ser registrados en la Administración. En el segundo, existen 351 sitios distribuidos en 8 manzanas, en donde nuestros usuarios desarrollan su actividad, a través de similares contratos, con la diferencia que el sector es de libre acceso

al público y con calles de uso público. Las operaciones que se desarrollan en los recintos amurallados de este Centro de Negocios Mayorista, cuentan con la infraestructura para la óptima operación, seguridad y accesos.

Centro de Negocios Mayorista (Recinto Amurallado y Barrio Industrial)

Nº de sitios: 1.032

Superficie útil arrendable: 871.466 m²

% de ocupación: 100%

% ingresos de ZOFRI S.A.: 45,14%

Ingresos: \$ 12.984 millones.

MALL ZOFRI

Sus orígenes datan de 1975, cuando se instalaron los primeros módulos de exhibición, donde los usuarios de ZOFRI podían comercializar al detalle una parte de su mercadería. Este modelo de negocios fue creciendo en su nivel de ventas, lo que impulsó el levantamiento del centro comercial, hoy llamado Mall ZOFRI. Con más de cuatro décadas de historia, se ha transformado en el centro comercial más importante de la zona norte de Chile, y un referente en toda la macrozona, siendo el Mall que más vende por metro cuadrado en el país. Éste recibe anualmente más de 10 millones de visitas.

Mall ZOFRI

Nº de locales: 457

Superficie arrendable: 28.550 m²

% de ocupación: 96%

% ingresos de la Compañía: 24,01%

Ingresos: \$ 6.907 millones.



UNIDADES DE NEGOCIOS

PARQUE INDUSTRIAL CHACALLUTA – ARICA

El Parque Industrial Chacalluta se ubica estratégicamente a 700 metros del aeropuerto internacional, a 9 kilómetros de la frontera con Perú, a 5 kilómetros de la carretera Arica-La Paz y a 16 kilómetros del puerto de la ciudad. El terreno ha sido loteado y urbanizado parcialmente, teniendo aún una importante oferta potencial de terreno para nuevos actores económicos que consideren instalarse en él. A la fecha, del sector ya urbanizado, se han comercializado más de 29 hectáreas a empresas que han mostrado así su confianza en el desarrollo de la Región de Arica y Parinacota.

A diciembre de 2020, en la Zona Franca Industrial de Arica hay 68 usuarios habilitados para operar bajo dicha modalidad, de los cuales 5 lo hacen en el Parque Chacalluta.

Parque Industrial Chacalluta de Arica

Superficie total de terreno: 132,2 hectáreas.
Superficie bruta urbanizada existente: 35,53 hectáreas.
Superficie bruta por urbanizar: 96,7 hectáreas.
% de ocupación urbanizada existente: 86,3%
% ingresos de ZOFRI S.A: 0,48%
Ingresos: \$ 139 millones.

PARQUE EMPRESARIAL ZOFRI ALTO HOSPICIO (PEZAH)

Alto Hospicio es una comuna con una gran proyección que se ubica a 12 kms. de la capital regional de Tarapacá, conectado a través de la Ruta A-16.

Su proximidad con Iquique y su puerto, así como su conectividad vial con carreteras que llegan a los centros mineros más importantes de las regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá y Antofagasta; y la alta disponibilidad de terrenos, hacen de esta comuna un vínculo estratégico para la industria y las empresas prestadoras de servicios mineros.

Está orientado a inversores interesados en operar bajo régimen de Zona Franca y régimen general, permitiendo la instalación negocios asociados al comercio, logística, construcción e industria en general. Asimismo, el almacenamiento de maquinaria y equipos lo transforma en una excelente oportunidad, como ya mencionamos, para empresas que prestan servicios a la minería, toda vez que están en desarrollo significativas inversiones de este rubro en el norte del país. De igual modo, este último año, tuvo

una gran relevancia la presencia del rubro automotriz en el Parque, generando una nueva ventana de oportunidades.

Parque Empresarial ZOFRI Alto Hospicio

Superficie total comercializable: 117,7 hectáreas.
Superficie bruta urbanizada: 66 hectáreas.
Superficie bruta por urbanizar: 51,77 hectáreas.
Superficie actual comercializable: 400.218 m².
Superficie colocada: 275.823 m².
% de ocupación: 69%
% ingresos de la Compañía: 20,13%
Ingresos: \$ 5.791 millones.

CENTRO LOGÍSTICO ZOFRI

El Centro Logístico ZOFRI (CLZ) nace el 4 de marzo del año 2000 y permite entregar a los clientes un servicio integral de tercerización de sus operaciones logísticas en la Zona Franca de Iquique, aprovechando los beneficios del mercado y haciendo más eficiente su inversión.

Hoy existe disponibilidad para el almacenaje en el CLZ de 9 bodegas que totalizan una superficie de 17.680 m². En patios de acopio de Iquique se cuenta con una superficie de 21.398 m².

A dichas instalaciones, se suma el patio de CLZ en el Parque Alto Hospicio con 6 hectáreas de superficie. Estos espacios permiten una adecuada clasificación de los productos según sea su naturaleza. Adicionalmente, se ofrece a los clientes todo tipo de servicios de comercio exterior, correspondiente a la generación de documentación de ingreso y salida a zona franca, tramitación naviera, aduanera y zona primaria.

Centro Logístico ZOFRI

Nº de usuarios: 283
Superficie Bodegas en Iquique: 17.680 m².
Superficie Patios en Iquique: 21.398 m²
Superficie Patio Parque Empresarial Alto Hospicio: 5 hectáreas
Servicios: Almacenaje de Mercancías, Servicios Logísticos, Servicios Adicionales y Comercio Exterior.
% de ocupación: 71% de bodegas y 149% en Patios (Iquique/ A.H.) y RRAA.
% ingresos de la Compañía: 10,23%
Ingresos: \$ 2.942 millones

CONTRATOS, PROVEEDORES, MARCAS Y PATENTES

CONTRATOS

Contratos con Empresas Usuarias

La relación de la Compañía con sus clientes directos, que son los usuarios de la zona franca, se encuentra regulada principalmente a través de los contratos de usuarios y del Reglamento Interno Operacional (RIO). Los contratos de usuarios se clasifican principalmente en Comerciales con Instalaciones Propias, Industriales, Depositantes de Almacén Público, Contratista de Obras Civiles y Especialidades de Zona Franca de Iquique. Por medio de la suscripción de estos, los usuarios tienen acceso a las franquicias y exenciones tributarias del sistema franco, al uso de terrenos y locales comerciales de propiedad de la Compañía y demás servicios que presta (servicio logístico para manejo de mercancías, visación computacional de las operaciones de ingreso y salida de mercancías, entre otros).

Número de clientes que, individualmente, concentren el 10% de los ingresos de cada segmento

SEGMENTO	CANTIDAD
Gestión Inmobiliaria/Mayorista	1
Mall Comercial	0
Logística	0
Parque Chacalluta	0

Fuente: Gerencia de Administración y Finanzas de ZOFRI S.A.

PRINCIPALES PROVEEDORES

La Compañía reconoce a sus proveedores y contratistas como parte fundamental de sus grupos de interés, por lo que fomenta realizar adquisiciones y contratos con proveedores y contratistas locales, regionales, nacionales e internacionales, ello como parte de su agregación de valor a la gestión.

En el año 2020, ZOFRI S.A. desarrolló negocios con 442 proveedores, no registrando empresas que, individualmente, representen al menos el 10% de las compras de bienes y servicios en cada segmento.

Contratos con Proveedores

La relación con proveedores de servicios u obras está regulada a través de un procedimiento denominado

Adquisiciones, Licitaciones y Gestión de Contratos de Servicios. Aquí se incluyen contratos de proyectos de obras; obras de inversión -como obras civiles de edificaciones y de urbanizaciones-; proyectos y servicios informáticos; y prestación de servicios permanentes.

En el caso de las prestaciones de servicios permanentes, requeridas para el funcionamiento de la Zona Franca de Iquique, entre las más importantes, constan las de aseo del Mall ZOFRI e instalaciones; aseo y retiro de basuras en calles públicas del Barrio Industrial; mantenimiento de circuitos cerrados de televisión y seguridad electrónica al interior del Recinto Amurallado, Mall y edificio Convenciones; seguridad privada; control de acceso; mantenimiento de edificios e infraestructura; servicios esporádicos; obras menores y asesorías; entre otros.

De acuerdo con los procedimientos establecidos por la Compañía, por norma general los compromisos adquiridos sobre 1.000 UF se licitan en forma privada, mientras que los iguales o superiores a 5.000 UF se realizan por licitación pública. Además, sobre las 1.000 UF su formalización es a través de la confección de contratos. Sin embargo, pueden existir excepciones las que deben estar debidamente autorizadas por el Directorio de la Compañía.

MARCAS Y PATENTES

Las principales marcas debidamente registradas por la Compañía son: ZOFRI, ZONA FRANCA DE IQUIQUE, MALL ZOFRI, ZOFRI S.A., ZONA FRANCA DE IQUIQUE S.A., S.V.R. y S.V.E. En general dichas marcas dan cobertura a servicios y además -en algunos casos (ZOFRI, ZOFRI S.A. MALL ZOFRI, ZONA FRANCA DE IQUIQUE S.A.)- a establecimientos comerciales. La vigencia de dichas marcas es de 10 años renovables.

La marca ZOFRI está registrada además en Uruguay, Brasil, Argentina, Bolivia, Paraguay y Estados Unidos. Por su parte, la marca ZONA FRANCA DE IQUIQUE está inscrita en Uruguay, Paraguay, Bolivia y Argentina. La vigencia de dichas marcas es de 10 años renovables.

La Compañía adicionalmente ha inscrito a su nombre, en el Registro de Propiedad Intelectual, los derechos de autor de diversas creaciones que le pertenecen.



FRANQUICIAS IMPOSITIVAS Y ADUANERAS

Beneficios Tributarios

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

- Exención de pago del Impuesto de Primera Categoría.
- Exención de pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por las operaciones que se realizan bajo régimen de zona franca.
- Exención del pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por los servicios prestados entre usuarios dentro del recinto de zona franca.
- Crédito equivalente al 50% de la tasa del Impuesto de Primera Categoría (renta), que se hubiere pagado, para el Impuesto Global Complementario y adicional.

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 -conformada por el territorio de las regiones de Arica y Parinacota, y de Tarapacá-; al resto del país; al extranjero; a la Zona Franca de Punta Arenas y sus zonas de extensión; además, pueden comercializarse entre usuarios dentro de la propia Zona Franca de Iquique. Sin embargo, según el caso, los productos quedan afectos a algunos tipos de derechos e impuestos, como se puede observar en la siguiente tabla:

Derechos Aduaneros e Impuestos pagados en Chile por las mercancías vendidas en ZOFRI según destino

SEGMENTO	DESTINO DE LAS MERCANCÍAS		
	ZONA FRANCA DE EXTENSIÓN	RESTO DE CHILE	EXTRANJERO
Arancel	0	* Máximo 6% sobre valor CIF * Franquicia a viajeros sin carácter comercial equivalente a USD 1.375	No paga arancel en Chile
Impuesto a la importación	0,44% sobre valor CIF	-	-
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	0	* 19% sobre el valor venta más el arancel	-

Fuente: Gerencia de Planificación y Desarrollo de ZOFRI S.A.

CONTRATO DE CONCESIÓN

Con fecha 7 de marzo de 1990, la Compañía celebró un contrato de concesión con el Estado de Chile, por 40 años contados desde el término de la tramitación del decreto que lo aprobó (29 de septiembre de 1990), para la Administración y Explotación de la Zona Franca de Iquique. En este contrato se entienden incorporadas -de pleno derecho- todas las franquicias, exenciones y beneficios que establece la Ley de Zonas Francas, vigentes a la fecha de su celebración. Con fecha 2 de septiembre de 2005, la Compañía celebró con el Estado de Chile una modificación al referido contrato de concesión, fijando al mismo tiempo su texto actualizado y refundido, previa autorización por Decreto Supremo N° 598 del Ministerio de Hacienda, de fecha 11 de mayo de 2005, con toma de razón el 26 de julio del mismo año por la Contraloría General de la República, y publicado en el Diario Oficial de fecha 17 de agosto de 2005. En esta modificación se confiere a la Compañía, por un lado, la facultad de enajenar parte de los terrenos entregados en concesión, con afectación a fines propios del régimen franco, y por otro, la facultad de desafectar parte de los terrenos entregados en concesión, quedando así excluidos del área de zona franca, de sus beneficios y cargas.

CONTRIBUCIÓN AL BIENESTAR DE LAS REGIONES

El contrato de concesión de la Zona Franca de Iquique considera, como precio de la concesión que otorga el Estado de Chile a la Compañía, el pago por parte de ésta del 15% de sus ingresos brutos anuales percibidos, los que se entregan -de manera directa- a los once municipios que componen las regiones de Arica y Parinacota y de Tarapacá, conforme a la proporcionalidad que establece la normativa vigente.

Este es el único caso en Chile en que una sociedad anónima de capital abierto, entrega una cantidad relevante de sus ingresos brutos a cada uno de los municipios de la zona donde ejecuta su operación.

Este aporte, que beneficia directamente a los habitantes de esas localidades, impacta positivamente los presupuestos comunales, toda vez que los municipios reciben recursos frescos para financiar obras y proyectos sin tener que postular a fondos concursables, constituyendo en la mayoría de los casos, un ingreso fundamental en los presupuestos de inversión comunal.



COSTO DE CONCESIÓN

En el ejercicio 2020, el 15% de los ingresos brutos anuales percibidos por ZOFRI S.A., alcanzó la suma de \$ 3.704.424.600, cifra que fue entregada a los municipios en febrero de 2021, según la distribución establecida en el contrato de concesión.

Este aporte del 15% de los ingresos brutos anuales percibidos por la Compañía, correspondiente al ejercicio 2020, equivale al 58,75% de sus utilidades en dicho periodo.

Desde su creación en 1990 a la fecha, la Compañía ha aportado a las 11 comunas de las regiones de Arica y Parinacota, y de Tarapacá más de \$ 122 mil millones por este concepto.

APORTE A LAS COMUNAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020

Valores expresados en pesos

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE HUARA	\$ 222.265.476
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICA	\$ 222.265.476
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE POZO ALMONTE	\$ 222.265.476
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE	\$ 740.884.920
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ALTO HOSPICIO	\$ 740.884.920
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CAMARONES	\$ 123.480.820
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE COLCHANE	\$ 222.265.476
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GENERAL LAGOS	\$ 123.480.820
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CAMIÑA	\$ 222.265.476
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA	\$ 740.884.920
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUTRE	\$ 123.480.820
TOTAL APORTES COSTO DE CONCESIÓN	\$ 3.704.424.600

Fuente: Gerencia de Administración y Finanzas de ZOFRI S.A.



ZONA FRANCA COMO PLATAFORMA DE NEGOCIOS

VENTAS DE LAS EMPRESAS USUARIAS DE LA ZONA FRANCA DE IQUIQUE

Las ventas de las empresas que operan en la Zona Franca de Iquique, durante el ejercicio 2020, alcanzaron los **USD 2.943 millones CIF**, lo que representa una disminución de un 23% respecto del periodo anterior. Este desempeño se debió principalmente a la contingencia debido a las severas consecuencias provocadas por la pandemia Covid-19 que implicó el cierre y restricciones en las operaciones comerciales durante el año. Del mismo modo, disminuyen las ventas a la Zona Franca de Extensión, es decir, a las regiones de Tarapacá - Arica y Parinacota en un 22%, al extranjero en un 27% y a régimen general en un 7%.

Al mercado extranjero bajan las ventas principalmente a Paraguay (37%) y Bolivia (20%). Los principales rubros que se comercializaron en el sistema franco el año 2020 fueron: aparatos de electrónica, automotriz, combustibles y lubricantes, maquinarias y equipos, y prendas de vestir.

Evolución de ventas totales del sistema franco (USD millones CIF)



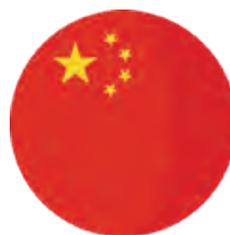
Fuente: Gerencia de Planificación y Desarrollo de ZOFRI S.A.

VENTAS POR PAÍS DE DESTINO

Los principales destinos de las mercancías comercializadas por los usuarios de Zona Franca de Iquique al extranjero, en el ejercicio 2020, fueron en el mismo orden Bolivia, Paraguay y Perú, países que concentraron el 90% de las ventas al exterior.

COMPRAS DE LAS EMPRESAS USUARIAS DEL SISTEMA FRANCO

Las compras efectuadas por las empresas usuarias del sistema franco, durante el 2020, totalizaron **USD 2.679 millones CIF**, lo que implica una baja de un 31% respecto al año anterior, desempeño atribuido a las consecuencias de la pandemia en la economía a nivel global. China destaca como el principal país abastecedor de las empresas usuarias de ZOFRI. En efecto, las compras efectuadas por las empresas usuarias en ese país alcanzaron los USD 1.157 millones CIF, lo que representa el 43% del total de compras del sistema franco.



CHINA
43%



EE.UU
18%



JAPÓN
8%



CHILE
5%



OTROS
26%

Fuente: Gerencia de Planificación y Desarrollo de ZOFRI S.A.

PRINCIPALES EMPRESAS USUARIAS DE LA ZONA FRANCA DE IQUIQUE

Durante los últimos años el número de empresas usuarias de la Zona Franca de Iquique se ha mantenido sobre las dos mil empresas, alcanzando las 2.147 al cierre del ejercicio 2020.

Asimismo, 15% de los ingresos de la Compañía en el 2020 provienen de la facturación emitida por las siguientes empresas, las que se ordenan alfabéticamente:

AGENCIAS UNIVERSALES S.A.

ASAHI IMPORTADORA Y EXPORTADORA LTDA.

COMERCIALIZADORA BARCELONA IMPORT - EXPORT LTDA.

ESMAX DISTRIBUCIÓN SPA.

FEROZ ALI EIRL.

IMPORTACIONES EXIMBEN S.A. CERRADA.

IMPORT EXPORT JAN JAPAN CHILE S.A.

IMPORTADORA VELOX INTERNATIONAL (CHILE) CORPORATION LTDA.

IMPORTADORA Y EXPORTADORA EVERSHERE LTDA.

IMPORTADORA Y EXPORTADORA MIN SHAN LTDA.

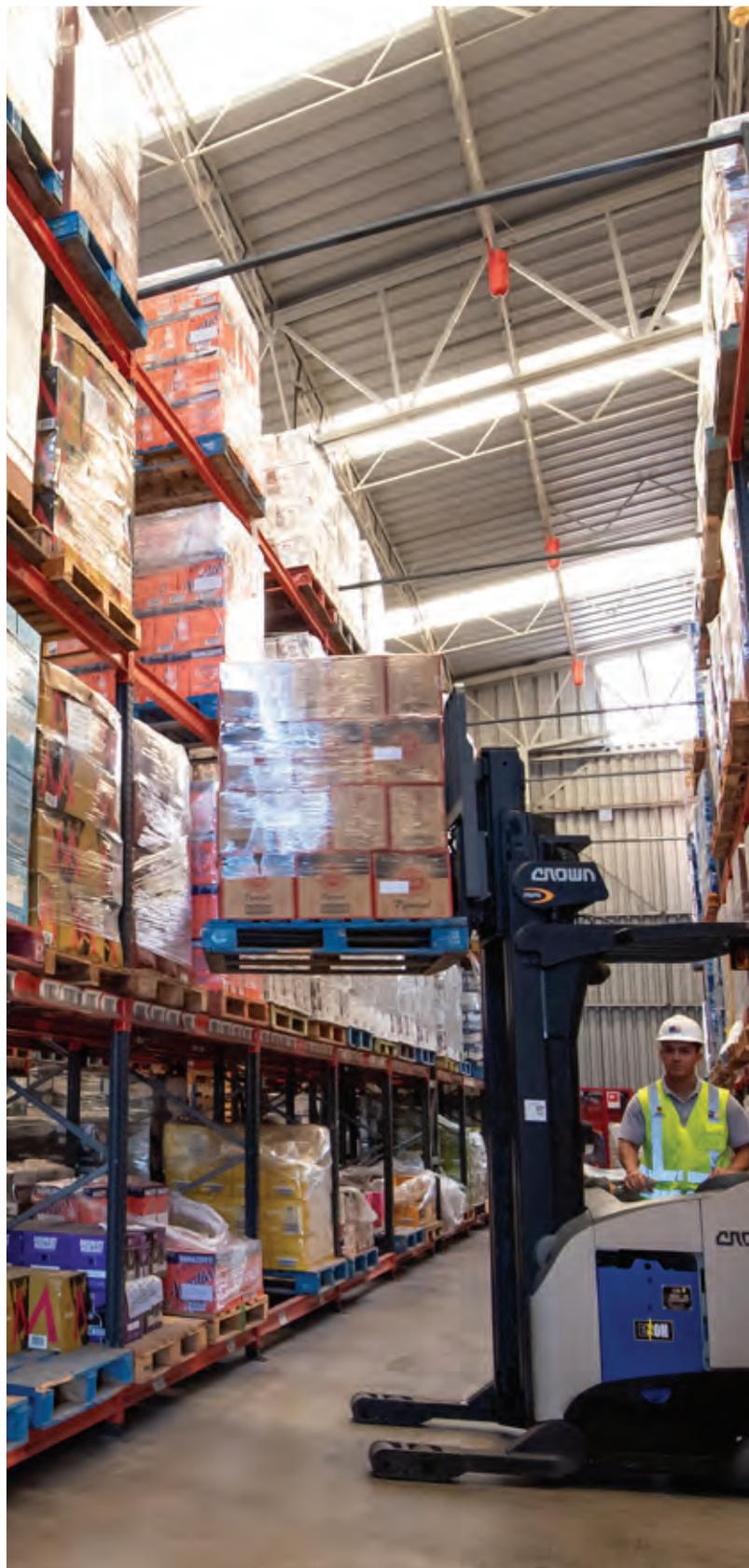
IMPORTADORA Y EXPORTADORA MUNDITOYS LTDA.

IMPORTADORA Y EXPORTADORA PREMIER CHILE LTDA.

SOCIEDAD IMPORTADORA JPT LTDA.

Fuente: Gerencia de Administración y Finanzas de ZOFRI S.A.

Al cierre del ejercicio 2020 no existe relación declarada de propiedad o parentesco, directa o indirecta, entre clientes principales con directores, accionistas principales, gerentes o ejecutivos de la Compañía.



ZOFRI S.A.

CAPÍTULO 4

RESULTADO DE LA GESTIÓN



RESULTADO DE LA GESTIÓN

UTILIDAD

Los Estados Financieros de la Compañía, correspondientes a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

ZOFRI S.A. finalizó el ejercicio 2020 con una utilidad de \$ 6.305 millones, monto que representa una disminución de un 47,35%, comparado con los \$ 11.975 millones de utilidad obtenidos en el ejercicio 2019.

La menor utilidad respecto de 2019 es producto principalmente como consecuencia de los menores ingresos generados, los que disminuyeron en \$ 9.751 millones, un 25,3%. Lo anterior tuvo su origen en la emergencia sanitaria global producto del Covid-19 que afecta a la economía mundial, fenómeno del que nuestro país y regiones no han estado ajenos. Ante este complejo escenario, la Compañía se vio en la necesidad de implementar medidas en favor de sus clientes, tales como la suspensión del cobro por tarifas de uso de locales y terrenos durante el periodo comprendido entre marzo y septiembre de 2020. En el dicho lapso, la Administración generó ingresos primordialmente en virtud de servicios informáticos y logísticos.

A partir de octubre de 2020, y con la respectiva aprobación de la autoridad sanitaria -encargada de administrar la emergencia-, la operación de la Zona Franca de Iquique comenzó a reactivarse paulatinamente, con la incorporación del mercado minorista. Esto permitió a ZOFRI S.A. retomar algunos de los flujos de ingresos suspendidos, iniciativa contemplada en el "Plan de Reactivación de la Zona Franca de Iquique" compartida con la comunidad de negocios de ZOFRI. Así, en el último trimestre, los ingresos de la Compañía tuvieron una recuperación sostenida.

Relevante es dimensionar los impactos financieros ocasionados por la pandemia en cada una de las unidades de negocio, los cuales, respecto de los ingresos del año 2019, fueron:

En Mall ZOFRI, los ingresos disminuyeron un 58,4%, producto de la suspensión de los arriendos durante el periodo comprendido de marzo a septiembre 2020, a consecuencia de la detención de la operación de las ventas al detalle.

Asimismo, en Gestión Inmobiliaria los ingresos totales disminuyeron un 1,2%. Este bajo impacto tiene su fundamento en que la Compañía implementó un plan de venta de terrenos por MM\$ 5.495, lo que compensó en un 96% los menores ingresos por no cobro de arriendos durante 6 meses.

Las demás áreas de negocios (Logística y Arica) presentaron alzas de un 6,6% y 0,1% respectivamente. En cuanto al segmento Logística, dicho incremento se debe a que fue uno de los rubros que a nivel global se vio fortalecido producto de la pandemia, generando mayores ingresos por almacenaje; y en el caso de Arica, se debe a la actualización tarifaria.

En cuanto a costos totales de la explotación, éstos presentaron una disminución de un 23,5%, respecto del 2019, equivalentes a \$ 6.433 millones. Su distribución, tanto en los costos de explotación, como en gastos de administración, fue de una disminución de 28,4% y de 11,6%, respectivamente. Esta baja obedece principalmente a la implementación de un plan de eficiencia operacional corporativo. Dicho esfuerzo se tradujo en la ejecución de un exigente ajuste presupuestario que significó alcanzar reducciones gestionadas de costos por \$ 5.972 millones en el año 2020 (esto no considera el menor costo de Concesión que se generó como consecuencia directa de la caída de las ventas). Lamentablemente el efecto neto de los ahorros solo alcanzó los \$ 3.962 millones, debido a mayores costos no previstos, tales como el no recupero de gastos comunes y fondo de promoción por un total de \$ 654 millones; una sobretasa de contribuciones que impactó en \$574 millones; gastos asociados a COVID por \$ 205 millones y por último los costos por bono de término de conflicto por \$ 900 millones que se mencionan a modo de hacer comparables las cifras con 2019.

El detalle de esta caída en los costos se explica, esencialmente, por ajustes en los presupuestos de los costos por gastos con empresas de servicios por \$ 1.398 millones; mantenimiento y reparaciones por \$ 707 millones. Asimismo, en el ítem de publicidad, el ajuste significó una baja de \$ 516 millones. Y en lo que respecta a servicios básicos éstos disminuyeron en \$ 186 millones.

Todos estos costos son efectos directos asociados al cierre de las instalaciones y operaciones producto del Covid-19.

RESULTADO DE LA GESTIÓN

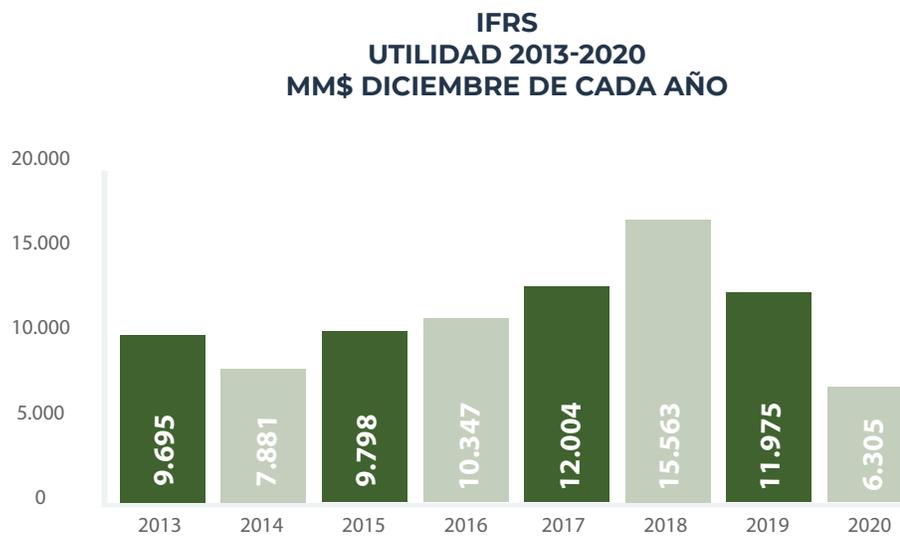
Entre las acciones adoptadas, no pudo evitarse la aplicación de una reestructuración corporativa transversal profunda, que implicó una reducción en todos los niveles organizacionales, con 60 colaboradores desvinculados, el 43% de la dotación no relacionada a personal de Seguridad, área en la que no es factible reducir dotación sin afectar severamente la seguridad de las instalaciones. Se acordó adicionalmente con todos los Sindicatos de la empresa, suspender las festividades presupuestadas para el segundo semestre del año y aplicar una disminución escalonada en las remuneraciones a la totalidad de la Administración durante cuatro meses.

Durante el 2020, la Compañía incorporó una nueva metodología para medir el deterioro de sus cuentas por cobrar, más conservadora, considerando el complejo

escenario económico, generando un efecto en resultado de \$ 829 millones (\$ 193 millones corresponden a castigos efectivos).

En cuanto al EBITDA, equivalente a \$ 11.557 millones en el ejercicio 2020, representa una baja de un 21,6% respecto al ejercicio 2019.

La siguiente gráfica muestra el comportamiento de las utilidades entre los ejercicios 2013 y 2020.



Fuente: Gerencia de Administración y Finanzas de ZOFRI S.A.



RESULTADO DE LA GESTIÓN

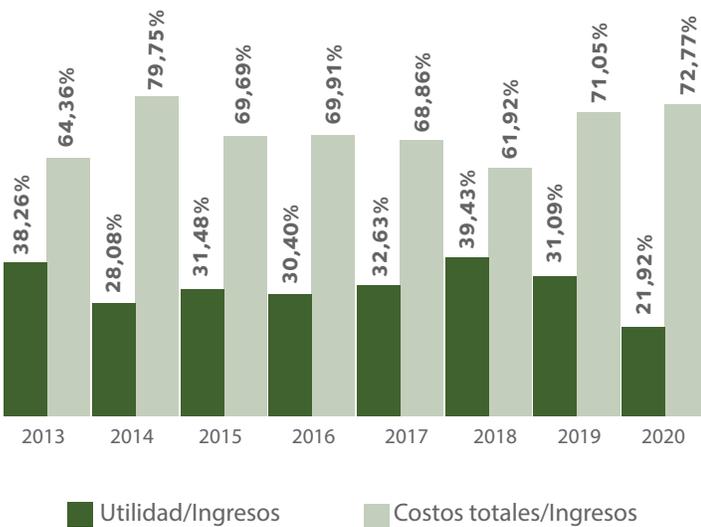
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO

El resultado operacional tuvo una disminución de \$ 3.318 millones, llegando a \$ 7.831 millones, lo que representa una variación negativa de un 29,8%, en comparación al ejercicio 2019.

En cuanto a los costos totales, al 31 de diciembre de 2020, se registró una disminución de \$ 6.433 millones (23,5%), debido a menores costos por gastos con empresas de servicios, de mantenimiento, menor gasto en publicidad y compensado con el aumento en la estimación de deudores incobrables, según ajuste a las normativas contables.

Los resultados anteriores arrojan la siguiente relación de la utilidad y costos, versus los ingresos.

Indicadores financieros 2013 - 2020



Fuente: Gerencia de Administración y Finanzas de ZOFRI S.A.

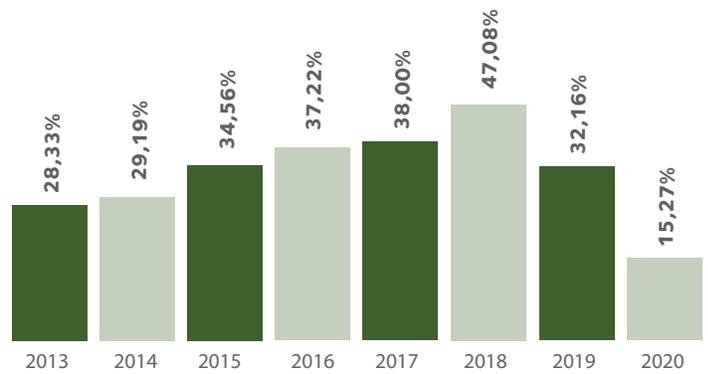


RENTABILIDAD SOBRE EL PATRIMONIO

La rentabilidad sobre el patrimonio en el ejercicio 2020 fue de 15,27%, siendo inferior a la obtenida en 2019, cuando alcanzó un 32,16%. Esta menor rentabilidad se produjo principalmente por la disminución de la utilidad, a consecuencia de los menores ingresos del ejercicio 2020.

La evolución de la rentabilidad se aprecia en el siguiente gráfico.

IFRS
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO
2013-2020



Fuente: Gerencia de Administración y Finanzas de ZOFRI S.A.

Utilidad distribuable

BASE DE CÁLCULO	M\$
Utilidad del ejercicio 2020	6.305.398.-
Conceptos que depuran la utilidad	No hay.
Utilidad susceptible de ser distribuida	6.305.398.-
N° de Acciones	220.569.255

Fuente: Gerencia de Administración y Finanzas de ZOFRI S.A.

CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Durante el ejercicio 2020, el desempeño y manejo corporativo que efectuó la Compañía fueron refrendados por las clasificadoras de riesgo, las que conservaron la evaluación obtenida en el ejercicio anterior, a pesar de las serias complicaciones producidas por la pandemia.

La evaluación que realizó la clasificadora International Credit Rating (ICR) a las acciones de la Compañía para el año 2020, fue la de ratificarlas en **“Primera Clase Nivel 2”** con perspectiva de **“Estable”**, manteniéndose su Rating de solvencia en **“A+”**, clasificación vigente a la fecha. Señala que, “la clasificación de ZOFRI S.A. se sustenta en su calidad de activos, portafolio y posición de mercado, diversificación, madurez de los activos, calidad crediticia de locatarios y en la situación financiera de la compañía”.

Factores que influyen en la evaluación y clasificación de la compañía son:

- La compañía tiene una concesión que le permite administrar y explotar el sistema franco y sus beneficios, hasta el año 2030.
- Calidad de sus activos: ZOFRI S.A. posee 1.393.043 m² de superficie arrendable, concentrada en su mayoría en el Centro de Negocios Mayorista. Sus activos presentan altas tasas de ocupación históricas.
- La Compañía es líder en el mercado de rentas inmobiliarias de la zona norte del país, mostrando una alta diversificación de ingresos en los distintos negocios en los que opera.
- La alta rotación de ejecutivos y revocación de directorio de los últimos años, junto a la incertidumbre respecto a metas a largo plazo de la Compañía, es considerada como un factor negativo a la clasificación de riesgo de negocio de ZOFRI S.A..

En términos financieros, la clasificadora de riesgo determinó que ZOFRI tiene indicadores de endeudamiento bajo el promedio de la industria de renta inmobiliaria, mostrando, además, un nivel de liquidez creciente de manera consistente en el tiempo.

La clasificación asignada refleja el favorable desempeño operacional que ha exhibido la Compañía en los últimos años, sin embargo, existe una constante evaluación y observación con respecto a los efectos de la pandemia Covid-19 en la industria de rentas inmobiliarias que, dependiendo de los efectos de ésta, podrían generar efectos de rating en el futuro.

En tanto, la clasificadora de riesgo Humphreys mantuvo la clasificación de los títulos accionarios de ZOFRI S.A. en **“Primera Clase Nivel 3”** con perspectiva de **“Estable”** y su solvencia en **“Categoría A+”**, también vigente.

En opinión de esta entidad especializada, “producto de la crisis económica debido al Covid-19, es altamente probable que la compañía perciba un deterioro en su generación de flujos en el corto plazo; impacto que se atenuará a medida que la actividad económica se vaya reactivando, permitiendo que la caída en los ingresos se revierta paulatinamente. Si a ello se suma que la empresa no presenta deuda financiera, se estima que la sociedad tiene capacidad para acceder a préstamos que refuercen su liquidez y así hacer frente a la contracción de su demanda y al debilitamiento financiero de sus clientes”.

Dentro de las conclusiones determinadas en la evaluación realizada por Humphreys y que sustentan la calificación determinada están la ausencia de pasivos financieros, la estabilidad de sus flujos, y la fortaleza de la zona franca administrada, la que se ha posicionado como el centro de intercambio comercial más importante en el norte grande del país. El análisis de la clasificadora argumenta además como dentro de las principales fortalezas que dan sustento a la clasificación de ZOFRI S.A., “la diversificación de las compras y de las ventas del sistema franco, tanto por país como por rubro.”

El informe de Humphreys sostiene también, que “las fortalezas de la sociedad quedan de manifiesto en sus 44 años de historia, logrando sobrellevar las diversas coyunturas económicas que imperaron en dicho período, tanto en Chile como en los países adyacentes. Todo ello se ve reforzado por la estabilidad política y económica de Chile y la confiabilidad de sus instituciones, características que lo convierten en uno de los países con mejor ambiente para hacer negocios, atraer capitales de todo el mundo para invertir y posicionarse como la puerta de entrada y salida de los productos del Cono Sur”.

Actualmente, ZOFRI S.A. cuenta una Planificación Estratégica que define los objetivos estratégicos de la Compañía, actualizando permanentemente las Iniciativas Estratégicas, situación que es destacada por dicho informe.

ZOFRI S.A.

CAPÍTULO 5

INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES



INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, en conformidad a lo dispuesto en el artículo N°9, inciso segundo y artículo N°10 de la Ley N°18.045, se han informado en calidad de Hecho Esencial a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), los siguientes Hechos Esenciales:

MARZO

Por carta N° 16.756, de fecha 9 de marzo de 2020, se informa que ha presentado su renuncia al cargo de Directora de la Compañía, la señora Adriana Tapia Cifuentes, la cual fue notificada mediante Ministro de Fe.

Por carta N° 16.867, de fecha 18 de marzo de 2020, se comunicó que: “de acuerdo a lo anunciado este día por el Ministro de Economía, y en concordancia con la declaración de Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe que rige en todo el territorio nacional, continuamos implementando acciones para mitigar la propagación del coronavirus (Covid-19), que en Chile ya se encuentra en Fase 4, conforme a lo cual:

- **Mall ZOFRI:** cerrará a contar de mañana jueves 19 de marzo, hasta nuevo aviso por parte de la autoridad competente. El día de hoy el horario de apertura se redujo hasta las 16 horas.
- **Recintos Amurallados y Barrio Industrial:** En atención a que ZOFRI es el principal actor de la cadena logística y de abastecimiento de insumos para las familias y los hogares de la región de Tarapacá, el funcionamiento de estas instalaciones solamente velará por la continuidad de los aspectos operativos necesarios para la recepción y/o despacho de carga.
- **Placa bancaria y casa de cambio,** ubicadas en el edificio Convenciones, funcionarán con normalidad.

Por su parte, ZOFRI S.A. comprometida con el bienestar de nuestros clientes y colaboradores, lo que seguirá siendo prioridad a medida que esta situación continúe evolucionando, activó a partir del 18 de marzo de 2020 un plan de continuidad de atención de tareas administrativas principalmente mediante trabajo remoto (teletrabajo), atendiendo los requerimientos en forma telefónica y por plataformas digitales. Y que a contar del 19 de marzo, si bien no se atenderá presencialmente a público en las oficinas administrativas, estarán activas las plataformas de atención.”

Por carta N° 16.911, de fecha 27 de marzo de 2020, se informó que: en sesión de Directorio N° 763, celebrada el 27 de Marzo de 2020, se acordó convocar a Junta Ordinaria de Accionistas para el 30 de abril, a las 12:00 horas, en la ciudad de Iquique, en dependencias de la sociedad, Edificio de Convenciones, Recinto Amurallado S/N°, Piso 4°. Además, conforme a la NCG N° 435 de vuestra comisión, y considerando la contingencia sanitaria del país por el brote de Covid-19, se solicita a los accionistas participar y votar en la junta a distancia mediante los sistemas que estarán disponibles y que garantizarán: la identidad de los accionistas, o de sus apoderados, y la participación de la Comisión, si así se requiere por ley; y el principio de simultaneidad o secreto de las votaciones se efectúen en dicha junta.

Lo anterior, a fin de someter a consideración de la Junta las siguientes materias:

1. Aprobación de la Memoria Anual, Balance General, Estados Financieros e informe de los Auditores Externos correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2019.
2. Política de Dividendos.
3. Distribución de utilidades del ejercicio 2019 y proposición de reparto de dividendos.
4. Elección del Directorio para el período 2020-2022.
5. Remuneración y Gastos del Directorio.
6. Remuneración y presupuesto de gastos del Comité de Directores.
7. Informe de Gestión Anual y Gastos del Comité de Directores.
8. Designación de Auditores Externos.
9. Designación de Empresas Clasificadores de Riesgo.
10. Designación de periódico para efectos de publicación de la citación a juntas y demás publicaciones sociales exigidas por ley.
11. Informe sobre operaciones previstas en el artículo 146 y siguientes de la ley N° 18.046.
12. Informe de los costos de procesamiento, impresión y despacho de la información a la que se refiere la circular N° 1.816 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).
13. Otras materias de interés social y de competencia de la junta.

Por carta N° 16.920, de fecha 30 de marzo de 2020, se informó que: en sesión de extraordinaria de Directorio

INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES

celebrada el 30 de marzo de 2020, se acordó por unanimidad lo siguiente:

a) Que el Directorio acordó proponer en la Junta Ordinaria de Accionistas que debe realizarse el 30 de abril de 2020, la distribución del 30% de las utilidades del ejercicio del año 2019, esto es, la suma de \$ 11.974.684.666, lo cual, en caso de ser aprobado por la Junta, se solucionará en un único pago:

- Dividendo definitivo N° 61 por un total de \$ 3.592.405.400.- a razón de \$ 16,2870 por acción, pagadera el 29 de mayo de 2020.-

Todos los dividendos correspondientes a las acciones de serie única.

b) Que, a causa de la crisis sanitaria, generada por la propagación de la pandemia del coronavirus (Covid-19) a nivel mundial y nacional, que el pasado 19 de marzo, dio lugar a la declaración de Estado de Catástrofe, a nivel nacional, ZOFRI S.A. ha adoptado una serie de medidas para prevenir el contagio y cuidar la vida y salud de todos quienes formamos parte de esta comunidad de negocios, en cumplimiento de las disposiciones de las autoridades de gobierno. Entre ellas, se procedió al cierre del centro comercial y, posteriormente, con fecha 21 de marzo, se pidió restringir el funcionamiento del Recinto Amurallado y del Barrio Industrial a labores de carga y descarga y para aquellos rubros esenciales o relevantes, tales como alimentos, con el fin de mantener la cadena de abastecimiento de la región, bajando notablemente la actividad comercial de nuestros usuarios de locales, galpones y terrenos.

Por lo anterior, y con el propósito de apoyar a nuestros usuarios, con fecha 28 de marzo de 2020, se informó que se suspenderá el cobro de la tarifa de uso de locales y terrenos de propiedad de ZOFRI S.A. (arrendamiento), y de la cuota mensual del Fondo de Promoción del Mall, durante los días en que locales o módulos, sitios, galpones, permanezcan cerrados, desde las siguientes fechas:

- **Mall ZOFRI:** permanece cerrado desde el 19 de marzo de 2020, siguiendo las directrices de la autoridad. Continuará el cobro de los gastos comunes.
- **Recinto Amurallado y Barrio Industrial:** si bien no se ha dispuesto su cierre, desde el 21 de marzo de 2020, se adoptaron las mencionadas restricciones preventivas

y la mayoría de los clientes ha optado por cerrar para prevenir el riesgo de contagio, continuando con su actividad sólo algunos que deben recibir y despachar carga.

- **Parque Empresarial ZOFRI Alto Hospicio:** desde el 24 de marzo de 2020, se encuentra en similar situación que el Recinto Amurallado y el Barrio Industrial.

En consecuencia, la Compañía dejará de percibir los ingresos provenientes de dichas tarifas, a partir de las fechas antes señaladas, estimándose que estas podrían llegar a los MM\$ 63 por día de cierre, por lo que, en caso de permanecer en forma continuada en este estado, equivaldría a MM\$ 1.900 al mes. ZOFRI S.A. está poniendo en ejecución un plan de acciones que permitirán reducir los costos y gastos mediante una gestión efectiva, para mitigar así el impacto en los resultados operacionales; además de un ajuste en los planes de inversiones, revisando y priorizando iniciativas que permitan mejorar los flujos de ingresos. La Compañía cuenta con una liquidez suficiente que proviene de los flujos anteriores y posee una capacidad de financiamiento importante a través de líneas de capital de trabajo con la banca, no teniendo deudas actualmente en el sistema financiero.

EFFECTOS POSTERIORES DE ESTE HECHO ESENCIAL

A raíz de los efectos negativos de la crisis pandémica y de la prolongada cuarentena decretada por la autoridad sanitaria para la comuna de Iquique y Alto Hospicio, las unidades de negocio de la Zona Franca de Iquique S.A. se vieron notoriamente impactadas.

En el caso de Mall ZOFRI, su operación se vio afectada por espacio de 6 meses, periodo en el que la totalidad de sus tiendas se vio imposibilitada de funcionar en forma presencial. Respecto del sector mayorista y Parque Empresarial de Alto Hospicio, gracias a las gestiones y resguardos implementados por esta Administración, junto a los diferentes actores que intervienen en ZOFRI, se permitió su paulatino funcionamiento llegando a fin de año con niveles de movimiento muy similar al ejercicio anterior.

Para mitigar los efectos de la pandemia en la actividad económica de la comunidad de negocios de ZOFRI, la Compañía efectuó un plan de reactivación dirigido a los usuarios que contempló una gradualidad en cuanto a descuento de tarifas de arriendo y facilidades de pago

INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES

de dichos compromisos, cuyo impacto para el año 2020 generó menores ingresos por MM\$ 9.751.

Importante es mencionar que las medidas implementadas han permitido mantener los niveles de ocupación. Asimismo, la Compañía ejecutó iniciativas que le permitieron reforzar sus ingresos, reduciendo costos y gastos, además de ajustar sus proyectos de inversión. Todo lo anterior generó la suficiente liquidez para solventar sus operaciones con recursos propios.

ABRIL

Por carta N° 17.260, de fecha 30 de abril del 2020, se informa: En conformidad a lo dispuesto en el artículo N° 9, inciso segundo y artículo N° 10 de la Ley N° 18.045, informamos, en calidad de hecho esencial que, en Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de abril de 2020, a la que asistieron el 82,02 % de las acciones emitidas, suscritas y pagadas, se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos:

1. Aprobar la Memoria, Balance General, Estados de Resultados e Informe de los Auditores Externos, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.
2. Tomó conocimiento de la Cuenta Anual del Comité de Directores de la Compañía.
3. Designar a la empresa Deloitte, como auditores externos para el ejercicio correspondiente al año 2020, la cual cobra un honorario total anual de 1.700 Unidades de Fomento.
4. Designar como empresas clasificadoras de riesgo para el ejercicio 2020, a la empresa Clasificadora de Riesgos ICR International Credit Rating y a Humphreys Clasificadora de Riesgo, por un valor anual de 80 y 70 Unidades de Fomento cada una.
5. Designar como periódico del domicilio social en el cual se realizarán las publicaciones exigidas por la ley, en el diario El Longino y como periódico de circulación nacional al diario El Mostrador.
6. Tomó conocimiento del Informe de los acuerdos adoptados por el Directorio durante el ejercicio

2019 sobre operaciones entre partes o empresas relacionadas, de conformidad al artículo 146 de la ley, y los acuerdos con votación dividida, según el artículo 48 de la ley.

7. Tomó conocimiento del Informe de los costos de procesamiento, impresión y despacho de la Información a la que se refiere la Circular N° 1.816 de la CMF, el cual asciende en el ejercicio 2019 a la suma total de 18,235 Unidades de Fomento.

8. Distribuir el 80% de las utilidades del ejercicio del año 2019, esto es, la suma de \$ 9.579.747.733, lo cual, ha sido propuesto y aprobado por la Junta, se solucionará en 2 pagos:

- Dividendo definitivo N° 61 por un total de \$ 3.592.405.400.- a razón de \$ 16,2870 por acción, pagadera el 29 de mayo de 2020.
- Dividendo definitivo N° 62 por un total de \$ 5.987.342.333.- a razón de \$ 27,1450 por acción, pagadero el 30 de noviembre de 2020.

Todos los dividendos correspondientes a las acciones de serie única.

9. Aprobar los saldos finales de las cuentas del patrimonio que resulten, una vez pagados los dividendos N° 61 y 62 recientemente aprobados por la Junta, quedará como sigue:

- Capital Pagado \$ 9.901.734.242
- Otras reservas varias \$ 233.102.239
- Utilidades Acumuladas \$ 27.734.483.002
- Saldo neto de primera aplicación IFRS \$ 5.349.266.646
- Patrimonio Después de Distribución \$ 43.218.586.129

10. Acordó mantener la política de reparto de dividendos para ejercicios futuros de la Compañía, que considera destinar el 100% de las utilidades líquidas del respectivo ejercicio al pago de dividendos a los accionistas, en la medida que las necesidades de inversión, flujo de caja y de crecimiento de la Compañía así lo permitan. Si la política de dividendos expuesta por el Directorio sufriera de algún cambio sustancial, la Sociedad lo comunicará en carácter de hecho esencial.

INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES

11. En la Elección del nuevo Directorio para el periodo 2020-2022, fueron elegidos como directores de la Compañía por un nuevo periodo estatutario de dos años, los señores y señoras (con los siguientes porcentajes de votación):

- Sr. Vladimir Antonio Sciaraffia Valenzuela 11,96%
- Sra. Paola Bruzzone Goldsmith 11,88%
- Sr. Gonzalo de Urruticoechea Sartorius 11,91%
- Sr. Raúl Aronsohn Falickmann 11,88%
- Sr. Raimundo Cruzat Correa 11,88%
- Sra. Roxana Cerda Norambuena 11,88%
- Sra. Paula Ithurbisquy Laporte 8,56%

La directora señora Paula Ithurbisquy Laporte, fue elegida en calidad de Independiente.

12. A contar del 1 de mayo de 2020, la remuneración fija mensual será de 12 UTM para cada director y por cada sesión de directorio a la que asistan, con un máximo de una sesión pagada al mes. El director que sea elegido Vicepresidente percibirá 18 UTM, y el director que sea elegido presidente 24 UTM, remuneración que será por asistencia, bastando que concurra a una sesión al mes para que tenga derecho a percibir los montos antes indicados, con máximo de una sesión pagada al mes.

La remuneración variable se pagará durante el año 2021, una vez que se hayan publicado en la Comisión para el Mercado Financiero, los Estados Financieros 2020 de ZOFRI S.A., que den cuenta del cumplimiento de la Meta de Utilidad propuesta en esta Junta Ordinaria de Accionistas 2020, y consistirá en una remuneración máxima anual que se determina de la siguiente forma:

1) La remuneración máxima del período respectivo, multiplicada por el porcentaje de cumplimiento de la Meta de Utilidad 2020, y por el porcentaje de asistencia del período respectivo.

2) El valor máximo del período enero a abril, será de 6 UTM para cada director, 8 UTM para el director elegido vicepresidente, y de 10 UTM para el director elegido presidente.

3) Por otra parte, el valor máximo del periodo mayo a diciembre será de 40 UTM para cada director, 60 UTM para el director elegido vicepresidente, y de 80 UTM para el director elegido presidente.

Por lo tanto, la remuneración variable del año 2020 a percibir cada director en el año 2021 será la suma de:

1) La remuneración máxima del período enero a abril, multiplicado por el porcentaje de cumplimiento de la Meta de Utilidad 2020 y multiplicado por el porcentaje de asistencia a sesiones de directorio en el período enero a abril.

2) La remuneración máxima del período mayo a diciembre, multiplicado por el porcentaje de cumplimiento de la Meta Utilidad 2020 y por el porcentaje de asistencia a sesiones de directorio en el período mayo a diciembre.

La utilidad que se propone en esta Junta Ordinaria de Accionistas 2020, se calculará considerando la utilidad obtenida en el año 2019, según la siguiente forma:

a) Si la utilidad que se obtenga en el año 2020 es igual o superior a la del año 2019, esto es \$ 11.974.685, el porcentaje de cumplimiento de la Meta de Utilidad será de 100%.

b) Si la utilidad que se obtenga en el año 2020 es superior al 50% de la obtenida en el año 2019, esto es \$ 5.987.343, pero inferior a los \$ 11.974.685, el porcentaje de cumplimiento de la Meta de Utilidad será de 50%.

c) Si la utilidad que se obtenga en el año 2020 es menor o igual al 50% de la obtenida en el año 2019, esto es \$ 5.987.343, el porcentaje de cumplimiento de la Meta de Utilidad será de 0%.

Al mismo tiempo, en caso de que se constituyan comités de directorio para tratar asuntos específicos, el director que integre el respectivo comité percibirá una remuneración única por este concepto de 8,5 UTM por asistencia a sesiones, cualquiera que sea el número de sesiones que se realicen en el mes y/o el número de comités que integre, máximo pagada una sesión al mes. Esta remuneración es compatible con la remuneración fija por asistencia a sesiones de directorio señalada precedentemente.

13. Tomó conocimiento de los gastos del Directorio durante el ejercicio 2019.

14. Fijar conforme al artículo 50 bis de la ley de sociedades

INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES

anónimas y de acuerdo a lo establecido en la Circular N° 1.956 de la Comisión para el Mercado Financiero, de fecha 22 de diciembre de 2009, una remuneración fija mensual de 9 UTM para cada director miembro del Comité de Directores.

Esta remuneración será compatible con la remuneración fijada para el Directorio por asistencia a otros comités distintos de éste.

15. Fijar el presupuesto anual de gastos para este Comité en el mínimo que establece el artículo 50 bis de la Ley de Sociedades Anónimas recién citado, esto es, un monto equivalente a la suma de las remuneraciones anuales de los miembros del Comité, lo que asciende a 1.000 UTM.

MAYO

Por carta N° 17.293, de fecha 6 de mayo del 2020.

En conformidad a lo dispuesto en el artículo N° 9, inciso segundo y artículo N° 10 de la Ley N° 18.045, informamos a usted, en calidad de hecho esencial, lo siguiente:

1. Que, en sesión constitutiva, celebrada el día de hoy, el Directorio elegido en la última junta ordinaria de accionistas, acordó designar como Presidente del Directorio, que lo será también de la Compañía, a don Vladimir Sciaraffia Valenzuela y como Vicepresidente a doña Paola Bruzzone Goldsmith.

2. Además, de conformidad al artículo 50 bis de la Ley de Sociedades Anónimas, la única directora independiente electa doña Marie Paule Ithurbisquy Laporte, nombró a los demás integrantes del Comité de Directores entre aquellos que no tienen tal calidad, resultando nominados como miembros de dicho comité doña Paola Bruzzone Goldsmith y don Raimundo Cruzat Correa.

SÍNTESIS DE COMENTARIOS Y PROPOSICIONES DE ACCIONISTAS.

De acuerdo con lo establecido en el inciso tercero del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, se informa que no se ha solicitado incluir en anexo de esta memoria, comentarios ni proposiciones relativos a la marcha de los negocios de la Sociedad, por parte del Comité de Directores, ni accionistas que posean o representen el 10% o más de las acciones emitidas con derecho a voto.



ZOFRI S.A.

CAPÍTULO 6

**ESTADOS
FINANCIEROS**





A los señores Accionistas y Directores de Zona Franca de Iquique S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Zona Franca de Iquique S.A. (la "Sociedad"), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable

de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Zona Franca de Iquique S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Marzo 26, 2021

Santiago, Chile

Pedro Bravo G.

Rut: 12.246.103-3

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Miles de pesos

ACTIVOS	NOTA	31-12-20	31-12-19
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	17.261.566	14.270.878
Otros activos financieros, corrientes	5	-	524.508
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6	9.275.387	5.687.343
Inventarios	8	260.495	267.293
Otros activos no financieros, corrientes	9	1.490.741	1.766.408
Total de activos corrientes distinto de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		28.288.189	22.516.430
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	7	8.890	18.551
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		28.297.079	22.534.981
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos financieros, no corrientes	10	3.001.351	2.668.286
Otros activos no financieros, no corrientes	11	4.727.562	4.707.938
Activos intangibles distintos de la plusvalía	12	2.269.931	2.541.323
Propiedades, plantas y equipos	13	8.842.115	8.137.155
Propiedades de inversión	14	70.753.396	74.542.960
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		89.594.356	92.597.662
TOTAL ACTIVOS		117.891.434	115.132.643

Las notas 1 a la 40 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Miles de pesos

PASIVOS	NOTA	31-12-20	31-12-19
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	15	8.415.367	10.372.461
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	16	341.349	387.063
Otros pasivos no financieros, corrientes	17	9.498.057	10.356.022
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		18.254.773	21.115.546
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	18	8.033.805	5.481.409
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	16	700.474	626.329
Otros pasivos no financieros, no corrientes	19	43.296.343	38.703.430
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		52.030.622	44.811.168
PATRIMONIO			
Capital emitido	20	9.901.735	9.901.735
Otras reservas varias	20	206.714	233.102
Ganancias acumuladas	20	37.497.590	39.071.092
TOTAL PATRIMONIO		47.606.039	49.205.929
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		117.891.434	115.132.643

Las notas 1 a la 40 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Miles de pesos

	NOTA	ACUMULADO	
		01-01-20	01-01-19
		31-12-20	31-12-19
Ingresos de actividades ordinarias	23	28.763.892	38.514.852
Costo de ventas	24	(14.518.432)	(19.401.851)
GANANCIA BRUTA		14.245.460	19.113.001
Gastos de administración	25	(6.214.202)	(7.943.940)
Deterioro de valor de ganancias y reversión de pérdidas por deterioro de valor	25	(199.795)	(19.228)
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DE ACTIVIDADES OPERACIONALES		7.831.463	11.149.833
Otros gastos	26	(247.872)	(3.914)
Ingresos financieros	27	916.699	641.871
Gastos financieros	28	(2.391.330)	(96.269)
Otras ganancias	29	325.525	432.417
Diferencia de cambio	36	(391)	2.892
Resultados por unidad de reajuste	30	(128.696)	(152.145)
RESULTADO DEL AÑO		6.305.398	11.974.685

GANANCIAS POR ACCIÓN

ACCIONES COMUNES

Ganancias básicas por acción		-	-
Ganancias básicas por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancias básicas por acción de operaciones continuas		-	-
Ganancias básicas por acción de operaciones	22	28,59	54,29

ACCIONES COMUNES DILUIDAS

Ganancias diluidas por acción		-	-
Ganancias diluidas por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancias diluidas por acción de operaciones	22	28,59	54,29

Las notas 1 a la 40 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Miles de pesos

	NOTA	ACUMULADO	
		01-01-20 31-12-20	01-01-19 31-12-19
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL		6.305.398	11.974.685
Ganancia del ejercicio		6.305.398	11.974.685
COMPONENTES DE OTRO RESULTADO INTEGRAL QUE NO SE RECLASIFICARÁ AL RESULTADO DEL PERIODO, ANTES DE IMPUESTO			
Otros resultados integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por nuevas mediciones de planes beneficios definidos	16	(26.388)	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		6.279.010	11.974.685

Las notas 1 a la 40 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Miles de pesos

	NOTA	ACUMULADO	
		01-01-2020 31-12-2020	01-01-2019 31-12-2019
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Cobros procedentes de prestación de servicios		29.710.730	42.487.303
Otros cobros por actividades de operación	7	5.510.069	-
Pagos a proveedores		(16.866.743)	(18.364.064)
Pagos a, y por cuenta de los empleados		(6.344.800)	(5.979.837)
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		12.009.256	18.143.402
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipos		160.544	1.188.155
Compras de propiedades, planta y equipo, propiedad de inversión e Intangibles	12-13-14	(515.381)	(3.032.442)
Rescate (colocación) de instrumentos financieros		915.955	(1.586.623)
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		561.118	(3.430.910)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Dividendos pagados	20	(9.579.686)	(12.450.076)
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		(9.579.686)	(12.450.076)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO		2.990.688	2.262.416
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	4	14.270.878	12.008.462
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO		17.261.566	14.270.878

Las notas 1 a la 40 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

EJERCICIO ENERO-DICIEMBRE 2020 (miles de pesos)

	NOTA	CAPITAL EMITIDO	OTRAS RESERVAS VARIAS	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	PATRIMONIO TOTAL
Saldo Inicial 01/01/2020	20.5	9.901.735	233.102	39.071.092	49.205.929
Cambios en patrimonio		-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-
Ganancia (pérdida)		-	-	6.305.398	6.305.398
Otros resultados integrales	20.5	-	(26.388)	-	(26.388)
Total Resultado integral		-	-	6.305.398	6.279.011
Provisión Dividendo mínimo (30%)	17	-	-	(1.891.619)	(1.891.619)
Dividendos (Ver nota 20.4)	20.4	-	-	(5.987.281)	(5.987.281)
Total de cambios en patrimonio		-	-	(1.573.502)	(1.599.890)
SALDO FINAL AL 31/12/2020		9.901.735	206.714	37.497.590	47.606.039

EJERCICIO ENERO-DICIEMBRE 2019 (miles de pesos)

	NOTA	CAPITAL EMITIDO	OTRAS RESERVAS VARIAS	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	PATRIMONIO TOTAL
Saldo Inicial 01/01/2019	20.5	9.901.735	233.102	38.470.121	48.604.958
Cambios en patrimonio		-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-
Ganancia (pérdida)		-	-	11.974.685	11.974.685
Otros resultados integrales	20.5	-	-	-	-
Total Resultado integral		-	-	11.974.685	11.974.685
Provisión Dividendo mínimo (30%)	17	-	-	(3.592.405)	(3.592.405)
Dividendos (Ver nota 20.4)	20.4	-	-	(7.781.308)	(7.781.308)
Total de cambios en patrimonio		-	-	600.971	600.971
SALDO FINAL AL 31/12/2019		9.901.735	233.102	39.071.092	49.205.929

Las notas 1 a la 40 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

1.- ENTIDAD QUE REPORTA

Zona Franca de Iquique S.A. (ZOFRI S.A.) es una Sociedad anónima abierta, con domicilio en Chile, inscrita en el Registro de Valores el día 16 de octubre de 1990, bajo el No. 0378 y por ello está sujeta a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero. Con fecha 27 de noviembre de 1990 quedó inscrita en la Bolsa de Valores de Chile, con fecha 24 de julio de 1991 quedó inscrita en la Bolsa de Comercio de Santiago y con fecha 24 de octubre de 1991 quedó inscrita en la Bolsa de Corredores – Bolsa de Valores de Valparaíso.

Zona Franca de Iquique es un centro de negocios con más de 200 hectáreas, en las que se realiza una fuerte actividad comercial e industrial, fundamentalmente al por mayor, así como también al por menor. El objeto social de ZOFRI S.A. es la administración y explotación de la Zona Franca de Iquique, producto de la promulgación del D.L. N° 1055 y por un período de concesión de cuarenta años, el cual vence el año 2030, que incluye el uso de locales para la venta al detalle, el uso y venta de terrenos para actividades industriales y comerciales, prestación de servicios para el almacenamiento de mercaderías, prestación de servicios computacionales y realizar las demás prestaciones relacionadas con dicha actividad, en la forma y condiciones establecidas en el Contrato de Concesión celebrado con el Estado de Chile y la Ley 18.846, publicada en el Diario Oficial el 8 de noviembre de 1989 y las demás normas que le sean aplicables.

La dictación de la Ley 18.846, puso fin a la denominada Junta de Administración y Vigilancia de ZOFRI, al autorizar la actividad empresarial del Estado en materia de Administración y Explotación de la Zona Franca de Iquique por cuarenta años a partir de esa fecha.

Así la norma legal ordenó al Fisco y a la CORFO constituir una Sociedad anónima denominada Zona Franca de Iquique S.A. (ZOFRI S.A.), regida por las normas de las sociedades anónimas abiertas, quedando sometida a la fiscalización de la ex-Superintendencia de Valores y Seguros actual Comisión para el Mercado Financiero. La Sociedad se encuentra registrada bajo el Rut: 70.285.500-4 y sus oficinas centrales se encuentran ubicadas en Edificio Convenciones S/N, Iquique.

Tal como se señala en la Nota 20.2, el controlador de la Sociedad es la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO), propietaria de un 71,2767% de sus acciones.

La Ley 18.846 y el Contrato de Concesión celebrado por la Sociedad con el Estado de Chile consideran el pago por parte de ZOFRI S.A. de un precio por la concesión que administra, equivalente al 15% de sus ingresos brutos anuales percibidos, monto que va en beneficio de todos los municipios de la región de Tarapacá y de la región de Arica y Parinacota y que se les entrega directamente cada año en la forma establecida por la Ley.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN

a) Estados Financieros

Los Estados Financieros de ZOFRI S.A. correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, los cuales han sido aprobados por el Directorio en sesión extraordinaria N° 788 celebrada con fecha 26 de marzo de 2021. Las cifras incluidas en los Estados Financieros están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la Sociedad.

Estos Estados Financieros de ZOFRI S.A. comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los estados de resultados integrales de cambio en el patrimonio y de los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas.

La sociedad realizó ciertas reclasificaciones en los saldos al 31 de diciembre de 2019.

Sin embargo, no tienen un efecto significativo debido a que sólo afecta la presentación para efectos comparativos.

b) Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, quien manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La preparación de los presentes Estados Financieros requiere el uso de estimaciones y supuestos por parte de la Administración de la Sociedad. Estas estimaciones están basadas en el mejor saber de la Administración sobre los montos reportados, eventos o acciones a la fecha de emisión de los presentes estados financieros. Sin embargo, es posible que acontecimientos en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría, conforme a lo establecido en NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros. El detalle de las estimaciones y criterios contables significativos se detallan en la letra d).

c) Bases de Medición

Los Estados Financieros han sido preparados en base al costo histórico con excepción de lo siguiente:

- Beneficios a los empleados se encuentran registrados a valor actuarial.
- Garantías se encuentran registradas a su valor descontado.
- Documentos por cobrar a más de 90 días se encuentran registrados a su valor descontado.

d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estos Estados Financieros consideró las respectivas estimaciones y supuestos que pudieran afectar la aplicación de las políticas contables y sus efectos en activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre estimaciones en la operación de las políticas contables que tiene el efecto más importante sobre el monto reconocido en los Estados Financieros se describe en las siguientes notas:

- Nota 3.3.3: Por vida útil asignada de propiedad, planta y equipos.
- Nota 3.4: Por vida útil asignada a activos intangibles
- Nota 3.5: Por vida útil asignada de propiedad de inversión.
- Nota 16: Variables utilizadas en el cálculo actuarial de la obligación de indemnización por años de servicio,

especialmente enfocado a la tasa de descuento utilizada.

- Nota 18: Tasa de descuento utilizada en la determinación del valor presente de las garantías y pagarés recibidos
- Nota 6: Deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes.
- Nota 37: Contingencias y restricciones.
- La determinación de existencia y clasificación de arrendamiento en función de la transferencia de riesgos y beneficios de los activos arrendados (IFRS 16), la cual considera:
 - Identificación de si un contrato (o parte de un contrato) incluye un arrendamiento;
 - Evaluación del plazo del arrendamiento;
 - Determinar si es razonablemente cierto que una opción de extensión o terminación será ejercida;
 - Determinación de la tasa apropiada para descontar los pagos de arrendamiento.

Cualquier cambio significativo en estos supuestos y estimaciones podría tener un impacto significativo en los Estados Financieros futuros.

e) Moneda Funcional y de Presentación

Estos Estados Financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad. Toda la información es presentada en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad más cercana (M\$).

f) Clasificación de Saldos

Los Estados Financieros se presentan clasificados según los saldos de activos y pasivos en corrientes y no corrientes. Corrientes son aquellos saldos de partidas cuyos vencimientos no van más allá de un año del cierre de los presentes Estados Financieros y no corrientes los saldos que vencen en período mayor a un año.

g) Estado de Flujo de Efectivo, Método Directo

El estado de flujo de efectivo considera los movimientos de entrada y salida de efectivo o de otros equivalentes realizados durante el ejercicio. En su presentación se aplican las siguientes definiciones:

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Actividades de Operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos y egresos ordinarios de la Sociedad, como también las actividades que no puedan calificar dentro de actividades de inversión o financiamiento.

Actividades de Inversión: las adquisiciones, enajenaciones o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de Financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio y de los pasivos de carácter financiero.

La Sociedad considera efectivo y equivalente al efectivo a los saldos mantenidos en caja y cuentas bancarias, los depósitos a plazo y otras operaciones financieras que serán liquidadas a menos de noventa días desde la fecha de la inversión, con un riesgo mínimo de pérdida de valor.

3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos Estados Financieros de la Sociedad, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera, son las siguientes:

3.1. Transacciones en Moneda Extranjera

(a) Transacciones y Saldos

Las transacciones en monedas distintas a la moneda funcional se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados. Las partidas no monetarias en moneda distinta a la moneda funcional valorizadas a costo histórico se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada transacción inicial. Las partidas no monetarias en moneda distinta a la moneda funcional valorizadas a su valor razonable se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigente a la fecha de determinación del valor razonable.

(b) Bases de Conversión

Los activos y pasivos en moneda distinta a la moneda funcional y aquellos denominados en unidades de fomento, utilizadas por Zona Franca de Iquique S.A. en la preparación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

	31-12-20	31-12-19
Dólar americano	\$ 710,95	\$ 748,74
Unidad de Fomento	\$ 29.070,33	\$ 28.309,94

La Unidad de Fomento (UF) es una unidad monetaria denominada en pesos chilenos que está indexada a la inflación. La tasa de UF se establece a diario y con antelación, sobre la base de la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del mes anterior.

3.2. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Este ítem está compuesto por el efectivo en caja, saldos en cuentas corrientes en bancos, además de depósitos a plazo en entidades bancarias, fondos mutuos de renta fija de bajo riesgo y sus respectivos intereses devengados, los cuales se mantienen a corto plazo, con liquidez inmediata y vencimiento no superior a noventa días desde la fecha de la inversión.

La participación de los servicios, instituciones y empresas del sector público en el mercado de capitales se encuentra regulada por el Oficio Ordinario N° 1.507 el cual establece que los anteriormente mencionados podrán participar en el mercado de capitales, previa autorización del Ministerio de Hacienda.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen saldos de efectivos significativos que no estén disponibles (efectivo restringidos) para ser utilizados por la Sociedad, salvo en lo relacionado a los compromisos por pagos de precio de concesión y pago de dividendos.

3.3. Propiedad, Planta y Equipos

3.3.1. Reconocimiento y Medición

Los bienes de propiedad, planta y equipos son medidos al costo de adquisición o construcción según sea el caso,

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro de valor, cuando corresponda.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

El costo de activos construidos por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, más cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para el uso previsto, y los costos de desmantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados.

Cuando partes de una partida de propiedad, planta y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas siempre que éstas tengan un costo significativo con relación al costo total de propiedad, planta y equipos.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una partida de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando la utilidad obtenida de la venta con los valores en libros de la propiedad, planta y equipos y se reconocen netas dentro de otras ganancias (gastos).

3.3.2. Capitalizaciones Posteriores (Reemplazo)

El costo de reemplazar parte de una partida de propiedad planta y equipo es reconocido en su valor en libros si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte que fluyan a la Sociedad y su costo puedan ser medidos de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos del mantenimiento diario de la propiedad, planta y equipo son reconocidos en resultados cuando se incurren.

3.3.3. Depreciación

La Depreciación se reconoce en cuentas de resultados, en base al método de depreciación lineal según la vida útil económica estimada de cada componente de un ítem de propiedad, planta y equipo, contada desde la fecha en que el activo se encuentre disponible para su uso.

A continuación, se resume la vida útil estimada para los ejercicios actuales y comparativos de las partidas significativas de propiedad planta y equipo:

ACTIVOS	VIDA ÚTIL (AÑOS)
Bienes raíces y edificaciones	25 a 40
Maquinarias y equipos	2 a 20
Instalaciones e infraestructura	3 a 20
Muebles y enseres	2 a 20
Herramientas	3 a 10
Vehículos	6 a 10

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y de ser necesario se ajustan.

3.3.4. Arrendamientos

Bajo la NIIF 16, un arrendatario reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. El activo por derecho de uso se trata de manera similar a otros activos no financieros y se deprecia en consecuencia, y el pasivo devenga intereses. El activo generará gastos a ser cargados como una depreciación lineal por el derecho de uso a excepción de aquellos arrendamientos asociados a Propiedades de Inversión, para lo cual se aplicará la política contable de medición vigente, es decir, Fair Value. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos del arrendamiento pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa implícita en el arrendamiento si se puede determinar fácilmente. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, el arrendatario usará su tasa de endeudamiento incremental.

EN CONDICIÓN DE ARRENDADOR

La Sociedad arrienda sus propiedades de inversión mantenidas como arrendamiento operativo.

De mantenerse las actuales condiciones de negocio, el pago mínimo futuro por concepto de arrendamiento para los próximos 2 períodos sería:

- MM\$ 33.146 para el año 2021
- MM\$ 34.140 para el año 2022

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

EN CONDICIÓN DE ARRENDATARIO

La Sociedad contrata arrendamientos menores por un canon total mensual de 150 UF, entre uno y dos años renovables automáticamente. De acuerdo con la evaluación realizada por la sociedad, estos contratos no cumplen con los requerimientos de NIIF 16 y como tal, se encuentran fuera de su alcance.

3.4. Activos Intangibles

Los Activos Intangibles consideran aquellos activos identificables, medibles monetariamente, sin apariencia física, como es el caso de las marcas comerciales y softwares computacionales. Estos activos son registrados y controlados a su costo histórico menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro de su valor si corresponde.

Los desembolsos posteriores son capitalizados sólo cuando aumentan los beneficios económicos futuros.

Las marcas comerciales y software computacionales son amortizados a lo largo de sus vidas útiles. Al final de cada año se analiza la existencia de indicadores de deterioro.

Los métodos de amortización, vida útil y valor residual son revisados en cada ejercicio financiero y de ser necesario se ajustan. A continuación, se resume la vida útil para los intangibles:

ACTIVOS	VIDA ÚTIL (AÑOS)
Software computacionales	3 a 10
Marcas comerciales	1 a 10

3.5. Propiedades de Inversión

Las Propiedades de Inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento, para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez.

Las propiedades de inversión de la Sociedad las constituyen terrenos, edificios, construcciones, instalaciones e infraestructuras que se encuentran actualmente en

arrendamiento. Las propiedades de inversión se valorizan al costo de adquisición o de construcción (costo) menos depreciación y cualquier pérdida por deterioro. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, más cualquier otro costo directamente atribuible hasta que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto.

Las propiedades de inversión son depreciadas en forma lineal.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante reconocimiento de pérdidas por deterioro (Nota 3.9.iii.b).

A continuación, se presenta la vida útil estimada para propiedades de inversión:

ACTIVOS	VIDA ÚTIL (AÑOS)
Bienes raíces y edificaciones	20 a 50
Instalaciones e infraestructura	3 a 30

Los ingresos provenientes de las propiedades de inversión se reconocen como ingresos ordinarios y los costos y gastos asociados, se reconocen en costo de ventas.

Los cargos por depreciación de propiedades de inversión para arrendamiento se registran en el costo de venta en el estado de resultados integral.

3.6. Pagos Anticipados

Como Pagos Anticipados se registran todos aquellos que la Sociedad ha realizado en forma anticipada y por la cual existen contratos vigentes de compromiso.

En este ítem se registra la parte del precio de concesión que corresponde al 15% de los derechos de asignación recaudado anticipadamente durante el ejercicio y cuyo reconocimiento como gastos en el estado de resultados se realizará en la medida que dichos derechos de asignación se reconozcan como ingresos en ejercicios futuros.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El costo de concesión corresponde a la obligación establecida en el Contrato de Concesión celebrado entre la Sociedad y el Estado de Chile, aprobado mediante Decreto Supremo del Ministerio de Hacienda N°672 de agosto de 1990, por el cual ZOFRI S.A debe pagar el 15% del ingreso bruto anual percibido por la administración y explotación de la Zona Franca de Iquique, a los beneficiarios establecidos en el Artículo 12 de la Ley 18.846, que son los once municipios que comprenden las regiones de Arica-Parinacota y Tarapacá, a más tardar dentro de los sesenta días siguientes al 31 de diciembre de cada año, el efecto en resultado del costo de concesión indicado anteriormente se reconoce en el rubro costo de ventas.

3.7. Garantías Recibidas

En este rubro se presenta el valor descontado del total de las garantías efectivas existentes a la fecha de reporte. La porción correspondiente a corto plazo (menor a un año) es clasificada en Cuentas por pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar Corrientes. La porción correspondiente al largo plazo (superior a un año) es clasificada en Cuentas por pagar comerciales y Otras Cuentas por Pagar no Corrientes.

Las garantías recibidas, corresponden a valores a favor de ZOFRI S.A. y garantizan el cumplimiento de las condiciones contractuales pactadas entre los usuarios de Zona Franca y la Sociedad. Los plazos y las condiciones están contenidos en los contratos individuales con los usuarios de Zona Franca, que fluctúan actualmente entre uno y diez años.

Las garantías se encuentran registradas a su valor descontado. Al 31 de diciembre de 2020 las garantías tienen aplicada una tasa de descuento del 2,395% y al 31 de diciembre de 2019 una tasa de 5,42%; se clasifican según su vencimiento en pasivos corrientes y no corrientes.

3.8. Ingresos Diferidos

Corresponden a ingresos por derechos de asignación de terrenos y locales comerciales, los cuales se perciben generalmente al perfeccionarse el contrato con el usuario. Los plazos restantes de estos contratos fluctúan entre un año y el término de la concesión, por lo tanto, los ingresos se van reconociendo en resultados a medida que se devengan en el tiempo; por esta razón es que el período no devengado se registra en ingresos diferidos, no obstante, los importes por derechos de asignación se encuentren efectivamente percibidos.

3.9. Instrumentos financieros

(i) Clasificación

La Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados), y
- Aquellos que se miden a costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Sociedad para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo de los instrumentos.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para las inversiones en instrumentos de deuda, esto dependerá del modelo de negocio sobre el que se lleve a cabo la inversión.

Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, esto dependerá si la Sociedad ha hecho una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para registrar el instrumento de patrimonio a valor razonable a través de otros resultados integrales.

a) Activos financieros a costo amortizado

La Sociedad clasifica sus activos financieros a costo amortizado sólo si se cumplen los dos siguientes criterios:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de cobrar flujos de efectivo contractuales, y
- Los términos contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital pendiente de pago.

Los activos financieros mantenidos por la Sociedad que comúnmente corresponden a esta categoría son: inversiones en depósitos a plazo, cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar, efectivo en cuentas corrientes, entre otros.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

b) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros;
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante, lo anterior, la Sociedad puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Sociedad podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- La Sociedad podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

(ii) Medición

En el reconocimiento inicial, la Sociedad mide los activos financieros a su valor razonable más (en el caso de un activo financiero no reconocido a valor razonable a través de resultados) los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen como gastos en resultados cuando se incurren.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determine si los

flujos de efectivo son únicamente pagos del principal e intereses.

(iii) Deterioro

a) Activos financieros

La Sociedad revisó su metodología de deterioro de acuerdo con la NIIF 9, aplicando el modelo de pérdida crediticia esperada, lo cual no ha originado un impacto significativo en los Estados Financieros.

La Sociedad evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, la Sociedad aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, la Sociedad ha determinado un porcentaje de acuerdo con el comportamiento de carácter retroactivo que ha tenido en sus últimos años, en relación a sus riesgos de incobrabilidad histórico; más su comportamiento esperado, a través de una variable macroeconómica.

La Sociedad ha aplicado la NIIF 9 de forma retrospectiva, pero ha optado por no re- expresar la información comparativa.

b) Activos No Financieros

Los activos sujetos a amortización y depreciación se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Si existiera algún indicio de deterioro del valor del activo, el importe recuperable se estimará para el activo individualmente considerado. Si no fuera posible estimar el importe recuperable del activo individual o el activo tiene una vida útil indefinida, la entidad determinará el nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (las unidades generadoras de efectivo) y se estima el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo al que

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

pertenece el activo. Las unidades generadoras de efectivo son equivalentes a los segmentos operativos.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo o unidad generadora de efectivo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre valor razonable de un activo menos los costos para la venta y el valor en uso. La estimación del valor en uso se basa en las proyecciones de flujos de efectivo y descontado a su valor presente usando una tasa que refleja las evaluaciones actuales del mercado y los riesgos asociados con el activo o unidad generadora de efectivo. La mejor determinación del valor justo menos costos de venta incluye los precios de transacciones realizadas. Si las transacciones no pueden ser identificadas en el mercado, se usará un modelo de valuación.

Los activos no financieros, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de cierre por si se hubieran producido eventos que justifiquen reversiones de la pérdida. La reversión de una pérdida por deterioro no excederá al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización y depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo en ejercicios anteriores.

3.10. Determinación de los Valores Razonables

Algunas de las políticas y presentaciones contables de la Sociedad requieren la medición de los valores razonables, tanto de activos y pasivos financieros, como no financieros. La Sociedad cuenta con los controles para la medición de los valores razonables. La Gerencia de Administración y Finanzas tiene la responsabilidad de la supervisión de las mediciones significativas del valor razonable.

En la Gerencia de Administración y Finanzas se revisan regularmente las variables significativas no observables y los ajustes de valorización. Para medir los valores razonables, se evalúa evidencia obtenida de terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF. Las diferencias de valorización significativas son informadas al Comité de Directores de la Sociedad.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, y siempre que sea posible, la Sociedad utiliza datos de mercado. Los valores razonables se clasifican en distintos

niveles dentro de una jerarquía que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados con altas transacciones para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables). Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

3.11. Impuestos

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley N° 18.846 y el Decreto con Fuerza de Ley N° 341 de 1977 del Ministerio de Hacienda, la Sociedad está exenta de Impuesto de Primera Categoría e Impuesto al Valor Agregado (IVA). Por esta misma razón, la Sociedad no determina impuesto a la renta ni impuestos diferidos.

De acuerdo con lo señalado en el párrafo anterior, las variaciones de tasas impositivas referidas a los Impuestos a la Renta e Impuesto al Valor Agregado no afectan a la Sociedad.

3.12. Beneficios a los Empleados

3.12.1 Beneficios a los Empleados – Corriente

La Sociedad registra los beneficios a empleados de corto plazo, tales como sueldo, vacaciones, bonos y otros, sobre base devengada, y contempla aquellos beneficios emanados como obligación de los convenios colectivos de trabajo como práctica habitual de la Sociedad.

La Sociedad reconoce el gasto por concepto de vacaciones del personal mediante el método devengado. Este beneficio corresponde a todo el personal y es registrado a su valor nominal.

Las obligaciones por vacaciones al personal se presentan en las cuentas contables Provisiones Corrientes por Beneficio para los Empleados.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.12.2 Indemnizaciones por Años de Servicios

La obligación por indemnizaciones por años de servicio pactada con el personal en virtud de los convenios colectivos (los cuales establecen una cantidad de dos cupos anuales para el Sindicato Administrativo, dos cupos para el Sindicato de Vigilantes y dos cupos para el Sindicato de Técnicos y Profesionales), es provisionada al valor actuarial de la obligación total sobre la base del método de crédito proyectado del beneficio, considerando para estos efectos una tasa de descuento basada en el rendimiento de los bonos soberanos en Unidad de Fomento del Banco Central de Chile y el promedio de inflación proyectada a largo plazo.

Los supuestos actuariales considerados en el cálculo incluyen la probabilidad de tales pagos de beneficios basada en la mortalidad (en el caso de empleados retirados) y en rotación de empleados, futuros costos y niveles de beneficios y tasa de descuento.

El cálculo de las obligaciones por beneficios a los empleados es efectuado anualmente por un actuario calificado usando el método de unidad de crédito proyectada.

El monto determinado en la nueva medición del pasivo, que comprende las ganancias y pérdidas actuariales, se refleja inmediatamente en el estado de situación financiera con cargo o abono en otros resultados integrales en el ejercicio en que ocurren.

Los costos de estos beneficios se clasifican como sigue:

En Estado de Resultado

- Costo del Servicio Presente (incluyendo el costo por servicios actuales, costo por servicios pasados, así como también las ganancias o pérdidas por reducciones y liquidaciones).
- El interés neto sobre el pasivo.

En Patrimonio

- Las ganancias y pérdidas actuariales.

3.13. Reconocimiento de Ingresos

La Sociedad reconoce los ingresos de los contratos con un cliente solo cuando se cumplen los siguientes criterios:

- Las partes del contrato han aprobado el contrato por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales de la empresa y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
- La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios que se transferirán;
- La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios que se transferirán;
- El contrato tiene una base comercial, es decir, se espera que el riesgo, la oportunidad o el monto de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato;
- Es probable que la entidad reciba el beneficio al cual tendrá derecho a cambiar los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por los servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. La Sociedad clasifica bajo ingresos ordinarios, los ingresos relacionados con las actividades del giro: por arriendo de locales comerciales para la venta al detalle, deducidos de gastos comunes y gastos de promoción; arriendo de terrenos para actividades industriales y comerciales, servicios por almacenamiento de mercaderías y prestación de servicios computacionales. También forman parte de los ingresos ordinarios las ventas de terrenos, realizadas en el parque Chacalluta de Arica y en el parque Industrial de Alto Hospicio. Los ingresos ordinarios se reconocen sobre la base devengada del período de arrendamiento y los servicios concretados.

Adicionalmente, son clasificados como ingresos los derechos de asignación devengados linealmente considerando para ellos los plazos de los contratos, cuyos plazos de vencimiento fluctúan actualmente entre uno y diez años.

Los ingresos por los servicios que la Sociedad presta son reconocidos considerando su grado de avance.

3.14. Ingresos y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos principalmente por ingresos por intereses en instrumentos financieros o fondos invertidos en depósitos a plazo. Los ingresos por intereses son reconocidos en ingresos financieros al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los gastos financieros están compuestos por gastos por comisiones bancarias y por comisiones por recaudación electrónica de deudores comerciales.

Los costos por préstamos y financiamiento que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo son capitalizados como parte del costo de ese activo.

3.15. Nuevos Pronunciamientos Contables

a) Las siguientes Enmiendas a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros:

ENMIENDAS A NIIF	FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8))	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020.

La aplicación de estas Enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

b) Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

NUEVAS NIIF	FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia-Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

La Administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las normas.

3.16. Información Financiera por Unidades de Negocios

DEFINICIÓN DE UNIDADES DE NEGOCIOS

La Sociedad define y gestiona sus actividades en función a Unidades de Negocios que reúnen cualidades particulares e individuales desde el punto de vista económico, regulatorio, comercial u operativo.

Una Unidad de Negocios es un componente:

- Que desarrolla actividades de negocios que genera ingresos e incurre en costos;
- Cuyos resultados operativos son regularmente monitoreados por la Administración, con el fin de tomar decisiones, asignar recursos y evaluar el desempeño, y
- Sobre el cual está disponible cierta información financiera.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Administración monitorea separadamente los resultados operativos de sus Unidades de Negocios para la toma de decisiones relacionadas con asignación de recursos y evaluación de desempeño.

Los resultados y saldos de activos en Unidades de Negocios se miden de acuerdo con las mismas políticas contables aplicadas a los Estados Financieros. Las Unidades de Negocios de la Sociedad y sus principales conceptos de ingresos son los siguientes:

- Mall: arriendo por uso de tiendas comerciales, tarifa porcentual, derechos de asignación.
- Gestión Inmobiliaria: arriendo de terrenos en el Recinto Amurallado, en el Barrio Industrial y en Alto Hospicio, utilización de espacios en Barrio industrial, derechos de asignación. Venta de terrenos en Alto Hospicio.
- Centro Logístico: cobro de almacenaje de mercaderías en almacenes públicos y almacenaje de mercancías y vehículos en patio.
- Parque Chacalluta: venta de terrenos, arriendo y otros servicios en Parque Industrial Chacalluta de Arica.

3.17. Ganancia por Acción

Las Ganancias por Acción se calculan dividiendo el resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad, por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

3.18. Dividendos

La distribución de dividendos a los Accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo, y su correspondiente disminución en el patrimonio de las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por la Junta de Accionistas de la Sociedad.

3.19. Política de Dividendos

De acuerdo con lo establecido en la ley 18.046, salvo acuerdo diferente adoptado en Junta de Accionistas por unanimidad de las acciones emitidas, las sociedades anónimas abiertas deberán distribuir anualmente como dividendo a lo menos el 30% de las utilidades del ejercicio.

La política de distribución de dividendos de la Sociedad actualmente vigente establece límite de dividendos superiores a los mínimos legales. (Ver nota N°20.4)

4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de los saldos de Efectivo y Equivalentes al Efectivo es la siguiente:

EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Caja	5.700	7.531
Bancos	707.073	497.748
Depósitos a plazo	15.613.582	13.091.442
Fondos mutuos	935.211	674.157
TOTAL	17.261.566	14.270.878

Al 31 de diciembre 2020 y 2019, la Sociedad mantiene fondos mutuos correspondientes a inversiones en pesos de bajo riesgo y que no presentan ningún tipo de restricciones para ser consideradas como efectivo o equivalentes de efectivo.

A continuación, se detalla un resumen de las inversiones clasificadas como efectivo y equivalente al efectivo al 31 de diciembre 2020 y 2019:

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

DEPÓSITOS A PLAZO

RUT	NOMBRE INSTITUCIÓN	MONEDA	CANTIDAD DE INVERSIONES	VALOR HISTÓRICO M\$	INTERÉS A LA FECHA M\$	SALDO AL 31-12-2020 M\$
97.030.000-7	Banco Estado	Pesos	11	2.052.000	220.704	2.272.704
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	38	4.369.332	536.387	4.905.719
97.036.000-K	Banco Santander	UF	72	7.201.168	883.986	8.085.154
97.004.000-5	Banco Chile	Pesos	1	350.000	5	350.005
				13.972.500	1.641.082	15.613.582

RUT	NOMBRE INSTITUCIÓN	MONEDA	CANTIDAD DE INVERSIONES	VALOR HISTÓRICO M\$	INTERÉS A LA FECHA M\$	SALDO AL 31-12-2019 M\$
97.030.000-7	Banco Estado	Pesos	13	2.052.000	176.940	2.228.940
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	38	7.695.830	758.454	8.454.284
97.036.000-K	Banco Santander	UF	54	2.192.170	216.048	2.408.218
				11.940.000	1.151.442	13.091.442

Los depósitos a corto plazo vencen en un plazo inferior a tres meses desde su fecha de adquisición, y devengan intereses de mercado para este tipo de inversiones de corto plazo.

FONDOS MUTUOS

RUT	NOMBRE INSTITUCIÓN	MONEDA	CANTIDAD DE INVERSIONES	VALOR HISTÓRICO M\$	INTERÉS A LA FECHA M\$	SALDO AL 31-12-2020 M\$
97.006.000-6	Bci	Pesos	3	935.000	211	935.211
				935.000	211	935.211

FONDOS MUTUOS

RUT	NOMBRE INSTITUCIÓN	MONEDA	CANTIDAD DE INVERSIONES	VALOR HISTÓRICO M\$	INTERÉS A LA FECHA M\$	SALDO AL 31-12-2019 M\$
97.006.000-6	Bci	Pesos	3	674.000	157	674.157
				674.000	157	674.157

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La composición de la cuenta por tipos de monedas al 31 de diciembre 2020 y 2019 es la siguiente:

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Pesos chilenos \$	17.218.962	14.219.569
Dólar US\$	42.604	51.309
TOTAL	17.261.566	14.270.878

Los valores que componen el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos en bancos e instituciones financieras, que se clasifican entre los rangos AA+ y AAA según las agencias clasificadoras de riesgos.

5.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de diciembre 2020 y 2019, el detalle de los otros activos financieros es el siguiente:

OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Depósitos a plazo	-	524.508
TOTAL	-	524.508

A continuación, se detalla un resumen de las inversiones clasificadas como otros activos financieros corrientes al 31 de diciembre 2020 y 2019.

DEPÓSITOS A PLAZO						
RUT	NOMBRE INSTITUCIÓN	MONEDA	CANTIDAD DE INVERSIONES	VALOR HISTÓRICO M\$	INTERÉS A LA FECHA M\$	VALOR AL 31-12-2019 M\$
97036000-K	Banco Santander (1)	Pesos	5	516.000	8.508	524.508
				516.000	8.508	524.508

(1)

- Con fecha 09.01.2020, se realiza rescate de inversión por M\$ 135.000.
- Con fecha 15.01.2020, se realiza rescate de inversión por M\$ 75.000.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las inversiones en depósitos a plazo son clasificadas en esta cuenta, teniendo en consideración sus fechas de vencimiento, porque los requerimientos de liquidez de la empresa son de corto plazo y no tienen condiciones adversas en su cobro antes de las fechas de vencimiento.

Sus valores se aproximan a sus valores razonables, dada la naturaleza de corto plazo de sus vencimientos. La composición de la cuenta por tipos de monedas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Pesos chilenos \$	-	524.508
TOTAL	-	524.508

La Sociedad administra su exposición al riesgo de crédito siguiendo instrucciones del Ministerio de Hacienda en su Circular N°1.507, la cual establece un marco conservador de inversiones financieras mediante instrumentos de instituciones con calificaciones de riesgo de crédito de al menos nivel 1+ y A+ para instrumentos de corto y largo plazo, respectivamente.

6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar Corrientes, se componen de la siguiente forma:

DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Deudores por venta	3.847.984	3.349.654
Estimación Incobrables Deudores por Ventas	(566.444)	(604.124)
Documentos por cobrar	5.048.562	2.225.277
Estimación Incobrables Documentos por Cobrar	(386.240)	(135.747)
Deudores varios	1.651.074	861.928
Estimación Incobrables Deudores Varios	(319.549)	(9.645)
TOTAL	9.275.387	5.687.343

Los deudores por ventas están constituidos por: facturas por cobrar, deudores morosos y en cobro judicial, ingresos operacionales por facturar y deudores por ventas de terrenos en Arica, netos de deterioro de activos.

Los documentos por cobrar están constituidos por: documentos bancarios en cartera en pesos chilenos, moneda extranjera y unidades de fomento, cheques protestados y en cobro judicial, pagarés en cobro judicial con abogados, cuotas de pagarés morosos, pagarés por derechos de asignación, reconocimientos de deudas, menos: intereses por pagarés de corto plazo descontados con tasa del 2,395% y 5,42% al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 respectivamente.

Los deudores varios están constituidos por: cuentas por cobrar por contribuciones de bienes raíces, sala cuna Mall y otras cuentas por cobrar. También se incluyen en esta cuenta: anticipo de remuneraciones, deudas y préstamos al personal, fondo por rendir y deudas ex-funcionarios.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el análisis de antigüedad del rubro Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar Corriente, bruto es el siguiente:

PERÍODO	VIGENTE M\$	<30 DÍAS M\$	30-60 M\$
31-12-20	8.017.327	1.121.945	476.833
31-12-19	1.859.125	2.104.556	349.091

PERÍODO	61-90 M\$	91-120 M\$	121-360 M\$
31-12-20	248.355	186.030	497.127
31-12-19	357.308	167.586	1.599.193

PERÍODO	TOTAL M\$
31-12-20	10.547.619
31-12-19	6.436.859

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Deterioro de activos financieros

Al 31 de diciembre de 2019 la tasa de deterioro aplicada por la Administración sobre la totalidad de las cuentas por cobrar de corto y largo plazo no judicializadas corresponde al 1.87%. Con las condiciones actuales generadas por el efecto de la pandemia, la Administración revisó el modelo de deterioro ajustando la tasa a un factor de 4.93%.

Para tal efecto se solicitó una asesoría externa, cuyo análisis y opinión es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020, la administración mide los deterioros de sus cuentas por cobrar en una cantidad igual a la Expected Credit Loss (ECL), según NIIF 9, utilizando el enfoque simplificado con el expediente práctico de NIIF 9.

En cuanto a la medición de la pérdida esperada, la "ECL" es una estimación ponderada de la probabilidad de pérdidas crediticias basadas en la correlación de las series de los últimos diez años de los deterioros publicados por la Comisión por el Mercado Financiero y el comportamiento del IMACEC determinado por el Banco Central de Chile.

La metodología aplicada y parámetros utilizados en la determinación del modelo del deterioro de las cuentas por cobrar tienen como principales criterios:

- El comportamiento de carácter retroactivo que ha tenido la administración en sus últimos años, en relación a sus riesgos de incobrabilidad (moros, castigos, recuperos, garantías, entre otros aspectos).
- Una mirada hacia adelante (forward looking) que permita predecir su más probable comportamiento esperado, asociando dicho comportamiento esperado a la búsqueda de una variable macroeconómica fiable y observable con la que se pueda correlacionar Deterioros/Variable Macroeconómica

A fin de determinar el monto del deterioro al 31 de diciembre de 2020, al saldo de cuentas por cobrar corrientes y no corrientes expuestas a riesgos de deterioro, se les aplica el siguiente factor:

- Factor de deterioro esperado adicional, hasta arribar al factor de 4,92896, siendo el promedio ponderado de los IMACEC esperados de los próximos doce meses.

APLICACIÓN FACTOR DE DETERIORO	31-12-2020 M\$
Créditos vigentes deteriorables	10.387.672
Factor de deterioro cartera	4,92896%
DETERIORO CUENTAS POR COBRAR NO JUDICIALIZADAS	512.005

De acuerdo a la evaluación de riesgo crediticio efectuada por la Sociedad durante el año 2019, se incorpora una provisión por deudas de clientes que se encontraban en cobro judicial. La Administración incorporó esta metodología de pérdidas crediticias esperadas, en contraposición con el modelo de pérdidas crediticias incurridas bajo NIIF 9. Este modelo exige que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios de estas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas. Esta metodología se considera bajo los siguientes parámetros:

Para aquellos clientes, que mantengan cuentas por cobrar, que se encuentran en cobranza judicial, se determina un porcentaje de incobrabilidad, según el riesgo y los días en que estos valores, se encuentren en esa condición.

RIESGO	FACTOR
Clientes en cobranza Judicial con más de 91 días	100%
Clientes en cobranza Judicial entre 61 y 90 días	75%
Clientes en cobranza Judicial entre 31 y 60 días	55%
Clientes en cobranza Judicial entre 0 y 30 días	35%

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La evolución de los riesgos por deterioro de los activos financieros al 31 de diciembre 2020 es el siguiente:

PROVISIÓN DE INCOBRABLES	CARTERA PREJUDICIAL M\$	CARTERA JUDICIAL M\$
al 01.01.2019 (**)	104.852	5.356
Aumento (+)/Disminución (-)		
Deudores por venta	22.250	565.084
Documentos por cobrar	2.912	94.401
Deudores varios	(214)	9.584
Documentos por cobrar largo plazo	168.277	-
al 01.01.2020 (**)	129.437	674.425
Aumento (+)/Disminución (-)		
Deudores por venta	74.706	(95.596)
Documentos por cobrar	243.560	45.367
Deudores varios	877	309.302
Documentos por cobrar largo plazo	168.277	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	512.005	928.142
(+) Castigos del periodo (*)		192.938
EFFECTO EN EL RESULTADO DEL EJERCICIO (*)	(382.568)	(446.655)

(*) Ver notas 24-25

(**) Saldo incluye provisión de incobrables de Documentos por cobrar no corrientes (ver nota 10)

Al 31 de diciembre del 2020, y con las condiciones actuales del mercado, la sociedad aumento su provisión de incobrables de cuentas por cobrar correspondiente a su cartera prejudicial en un 295,56%.

Al 31 de diciembre de 2020, la cartera que se encuentra en cobranza judicial tuvo un aumento del 66,27% con respecto al 31 de diciembre de 2019. La Sociedad presume que el riesgo crediticio de un activo financiero en cobranza judicial se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad realizó castigo de deudas de incobrables por M\$ 192.938, las que se encontraban en cobranza judicial.

Al 31 de diciembre de 2020, la Administración realizó un análisis para medir el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar generadas en el año, con respecto al 31 de diciembre de 2019 el análisis es como sigue:

PERIODO/ EJERCICIO	CUENTAS POR COBRAR GENERADAS EN EL EJERCICIO \$M	DEUDA NO VENCIDA \$M	DEUDA VENCIDA \$M	COBRO JUDICIAL \$M
al 31-12-2020	34.356.886	7.996.477	2.515.822	143.454
al 31-12-2019	44.096.197	4.110.967	923.922	373.949

al 31-12-2020	23,34%	7,34%	0,42%
al 31-12-2019	9,32%	2,10%	0,85%

Del resultado de esta evaluación se desprende que el riesgo de crédito por el total de cuentas vencidas en el periodo se ha incrementado siendo un 7,34% al 31 de diciembre del 2020 versus un 2,10 que presentaba la morosidad al 31 de diciembre de 2019.

La Sociedad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los modifica según sea apropiado para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes que el importe pase a estar moroso.

7.- ACTIVOS NO CORRIENTES O GRUPOS DE ACTIVOS PARA SU DISPOSICION MANTENIDOS PARA LA VENTA

Los activos mantenidos para la venta corresponden a 55.602,13 mt2 emplazados en terrenos de propiedad de la compañía. Terrenos adquiridos el 24 de julio de 1994, al Fisco de Chile y a la Dirección de Bienestar Social de la Fuerza Área de Chile, según consta en escrituras públicas de repertorios 5973 y 5972, respectivamente. Sobre los

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

mismos, la Compañía ha diseñado un plan de negocios, que incorpora el arriendo, la entrega de servicios y la venta de terrenos.

No existe pérdida por deterioro del bien.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el activo mantenido para la venta se presenta a su valor libro que es el menor en comparación con el valor razonable menos costos de venta y se compone de los siguientes activos:

ACTIVO MANTENIDO PARA LA VENTA	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Bienes Raíces y Edificio Mantenedidos para la Venta	8.890	18.551
TOTAL	8.890	18.551

Durante el año 2020, la Sociedad realizó ventas de terrenos por un monto de M\$ 5.494.888, (Nota 23), los que estaban registrados en su valor libro por M\$ 9.661. Al 31 de diciembre las ventas registradas como ingreso generaron un impacto en los flujos de la operación por M\$ 5.139.019, el saldo de M\$ 371.050, corresponden a anticipos por ventas de terrenos, por reconocer en ingresos.

8.- INVENTARIOS

La composición del rubro al 31 de diciembre 2020 y 2019 es el siguiente:

CLASES DE INVENTARIO	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Repuestos para Mantenimiento	252.507	259.820
Insumos de oficina	7.988	7.473
TOTAL	260.495	267.293

9.- OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Los Otros Activos No Financieros Corrientes están compuestos de la siguiente manera:

OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Gastos anticipados costo de concesión (1)	1.139.237	1.012.631
Otros pagos anticipados (2)	154.730	580.978
Otros activos (3)	196.774	172.799
TOTAL	1.490.741	1.766.408

1. El costo de concesión corresponde a la obligación establecida en el Contrato de Concesión, sancionado por el Decreto Supremo N° 672 del Ministerio de Hacienda, de agosto de 1990, por el cual ZOFRI S.A. debe pagar anualmente, el 15% del ingreso bruto anual percibido por la administración y explotación de la Zona Franca de Iquique, a los beneficiarios del Artículo 12 de la Ley 18.846, que son todos los municipios de la región de Tarapacá y la región de Arica y Parinacota, a más tardar dentro de los sesenta días siguientes al 31 de diciembre de cada año.

Estos gastos anticipados por costo de concesión corresponden al 15% de los derechos de asignación recaudados anticipadamente durante el ejercicio y cuyo reconocimiento como gastos en el estado de resultados se realizará en la medida que dichos derechos de asignación se reconozcan como ingresos en ejercicios futuros.

2. Otros pagos anticipados corresponden a la porción corriente de primas de seguros vigentes y otros varios menores.
3. Otros activos corresponden a impuestos por recuperar por concepto de gasto de capacitación.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A continuación, se presenta el movimiento al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de los gastos anticipados por costo de concesión:

GASTO ANTICIPADOS COSTO CONCESIÓN (**)	CORRIENTES M\$	NO CORRIENTES (*) M\$	TOTALES M\$
Gasto anticipado al 1 de enero 2020	1.012.631	5.803.785	6.816.416
GASTO ANTICIPADO POR DERECHOS DE ASIGNACIÓN			
Facturados al año	496.315	1.527.468	2.023.783
Reconocimiento a gastos	(1.206.512)	-	(1.206.512)
Trasposos de No corriente a corriente	836.802	(836.802)	-
TOTAL	1.139.236	6.494.451	7.633.687

GASTO ANTICIPADOS COSTO CONCESIÓN (**)	CORRIENTES M\$	NO CORRIENTES (*) M\$	TOTALES M\$
Gasto anticipado al 1 de enero 2019	975.114	5.968.385	6.943.499
GASTO ANTICIPADO POR DERECHOS DE ASIGNACIÓN			
Facturados al año	198.448	761.225	956.673
Reconocimiento a gastos	(1.086.756)	-	(1.086.756)
Trasposos de No corriente a corriente	925.825	(925.825)	-
TOTAL	1.012.631	5.803.785	6.816.416

(*) Ver nota 11

(**) Corresponden al 15% de los ingresos diferidos cuadro detalle Nota 19

10.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los Derechos por cobrar no Corrientes es el siguiente:

OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Documentos por cobrar	3.169.264	2.722.632
Estimación Documentos por Cobrar Largo Plazo	(167.913)	(54.346)
TOTAL	3.001.351	2.668.286

Los documentos por cobrar clasificados en esta cuenta corresponden a documentos por cobrar en cuotas de pagarés con vencimiento mayor a 1 año derivados de la colocación de la séptima etapa del Mall, renovaciones de derechos en barrio industrial, recinto amurallado y nuevos usuarios del Parque Industrial Alto Hospicio. Estos pagares se encuentran registrados a su valor presente con tasa de descuento de 2,395% y 5,42% al 31 de diciembre de 2020 y 2019 respectivamente.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

11.- OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

Los Otros Activos no Financieros no Corrientes están compuestos de la siguiente forma:

ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Garantía entregada a terceros	263.523	311.381
Gastos Anticipados Costo de Concesión (*)	4.464.039	4.396.557
TOTAL	4.727.562	4.707.938

(*) Corresponde al gasto anticipado por costo de concesión de los ingresos diferidos no corrientes (Nota 9) menos la provisión del costo de concesión al 31 de diciembre de 2020 por M\$2.030.412 (M\$1.407.228 al 31 de diciembre 2019). La provisión del costo de concesión mantiene el análisis y control del monto por pagar en el ejercicio siguiente.

12.- ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTO DE LA PLUSVALÍA

A continuación, se presenta el movimiento de los Activos Intangibles al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

COSTO	OBRAS INTANGIBLES EN CONSTRUCCION M\$	"SOFTWARE COMPUTACIONALES M\$"	"MARCAS COMERCIALES M\$"	"TOTAL M\$"
SALDO AL 01-01-2019	451.649	4.389.203	65.324	4.906.176
Adiciones	303.233	-	-	303.233
Reclasificación	(754.882)	754.882	-	-
Saldo al 31-12-2019	-	5.144.085	65.324	5.209.409
Saldo al 01-01-2020	-	5.144.085	65.324	5.209.409
Adiciones	-	10.891	-	10.891
Retiros	-	-	(65.324)	(65.324)
Traspaso (*)	-	197.438	-	197.438
SALDO AL 31-12-2020	-	5.352.414	-	5.352.414

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AMORTIZACIÓN	OBRAS INTANGIBLES EN CONSTRUCCIÓN M\$	SOFTWARE COMPUTACIONALES M\$	MARCAS COMERCIALES M\$	TOTAL M\$
SALDO AL 01-01-2019	-	2.174.202	52.334	2.226.536
Amortización del ejercicio	-	439.130	2.420	441.550
Saldo al 31-12-2019	-	2.613.332	54.754	2.668.086
Saldo al 01-01-2020	-	2.613.332	54.754	2.668.086
Amortización del ejercicio	-	469.151	1.210	470.361
Retiros	-	-	(55.964)	(55.964)
SALDO AL 31-12-2020	-	3.082.483	-	3.082.483

VALOR EN LIBROS	OBRAS INTANGIBLES EN CONSTRUCCIÓN M\$	SOFTWARE COMPUTACIONALES M\$	MARCAS COMERCIALES M\$	TOTAL M\$
Al 01-01-2019	451.649	2.215.001	12.990	2.679.640
Al 31-12-2019	-	2.530.753	10.570	2.541.323
Al 01-01-2020	-	2.530.753	10.570	2.541.323
Al 31-12-2020	-	2.269.931	-	2.269.931

(*) Traspaso provienen de las Propiedades de Inversión, alta proyecto SISO (Sistema Integral de Seguridad Operacional). Ver nota 14.

No hay indicadores de deterioro de otros Intangibles al 31 de diciembre de 2020.

13.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Los saldos de la cuenta al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

COSTO	OBRAS DE ARTES M\$	OBRAS EN EJECUCIÓN M\$	TERRENOS M\$	EDIFICIO Y CONSTRUCCIONES M\$	PLANTA Y EQUIPOS M\$	INSTALACIONES M\$	VEHÍCULOS M\$	TOTAL M\$
Saldo al 01-01-2019	6.730	261.490	398.497	8.341.851	8.271.852	15.116.458	352.696	32.749.574
Adiciones	-	9.428	-	-	202.018	30.946	82.993	325.384
Retiros	-	(993)	-	-	(6.187)	-	(14.480)	(21.659)
Reclasificaciones	-	(53.694)	-	-	4.311	49.383	-	-
Saldo al 31-12-2019	6.730	216.231	398.497	8.341.851	8.471.994	15.196.787	421.209	33.053.299
Saldo al 01-01-2020	6.730	216.231	398.497	8.341.851	8.471.994	15.196.787	421.209	33.053.299
Adiciones	-	-	-	-	40.579	3.583	-	44.162
Traspasos (*)	-	582.820	-	-	952.187	250.319	-	1.785.326
Retiros	-	-	-	-	(329.344)	-	-	(329.344)
SALDO AL 31-12-2020	6.730	799.051	398.497	8.341.851	9.135.416	15.450.689	421.209	34.553.443

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

DEPRECIACIÓN	OBRAS DE ARTES M\$	OBRAS EN EJECUCIÓN M\$	TERRENOS M\$	EDIFICIO Y CONSTRUCCIONES M\$	PLANTA Y EQUIPOS M\$	INSTALACIONES M\$	VEHÍCULOS M\$	TOTAL M\$
Saldo al 01-01-2019	-	-	-	5.099.592	5.741.267	12.773.616	257.880	23.872.355
Depreciación del ejercicio	-	-	-	187.198	555.039	286.893	26.598	1.055.728
Retiro	-	-	-	-	(4.570)	-	(7.369)	(11.939)
Saldo al 31-12-2019	-	-	-	5.286.790	6.291.736	13.060.509	277.109	24.916.144
Saldo al 01-01-2020	-	-	-	5.286.790	6.291.736	13.060.509	277.109	24.916.144
Depreciación del ejercicio	-	-	-	187.198	556.225	298.165	32.790	1.074.378
Retiros	-	-	-	-	(279.195)	-	-	(279.195)
SALDO AL 31-12-2020	-	-	-	5.473.988	6.568.766	13.358.674	309.899	25.711.327

VALOR EN LIBROS	OBRAS DE ARTES M\$	OBRAS EN EJECUCIÓN M\$	TERRENOS M\$	EDIFICIO Y CONSTRUCCIONES M\$	PLANTA Y EQUIPOS M\$	INSTALACIONES M\$	VEHÍCULOS M\$	TOTAL M\$
Al 01-01-2019	6.730	261.490	398.497	3.242.259	2.530.585	2.342.842	94.816	8.877.219
Al 31-12-2019	6.730	216.231	398.497	3.055.061	2.180.258	2.136.278	144.100	8.137.155
Al 01-01-2020	6.730	216.231	398.497	3.055.061	2.180.258	2.136.278	144.100	8.137.155
AL 31-12-2020	6.730	799.051	398.497	2.867.863	2.566.650	2.092.015	111.310	8.842.115

(*) Traspaso provienen de las Propiedades de Inversión, alta proyecto SISO (Sistema Integral de Seguridad Operacional). M\$ 952.187 y M\$ 250.319, además de M\$ 582.820, correspondientes a Obras en Ejecución del mismo proyecto. Ver nota 14.

Estos activos corresponden fundamentalmente a edificaciones e instalaciones destinadas al uso de oficinas para la Administración.

No se observan indicadores de deterioro de propiedad, planta y equipos al 31 de diciembre de 2020. No se han producido compensaciones de terceros, ni se han afectado partidas de activo fijo por deterioro, pérdidas o desuso. No existen partidas de propiedad, planta y equipos que se encuentren temporalmente fuera de servicio. Los valores residuales de las propiedades plantas y equipos, las vidas útiles y los métodos de depreciación son revisados a cada fecha de estado de situación financiera, y ajustados si corresponde como un cambio en estimaciones en forma prospectiva.

14.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las Propiedades de Inversión son reconocidas a su valor de adquisición o construcción (costo) e incluye todos aquellos importes necesarios hasta el momento de inicio de su explotación.

Las adiciones al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se registran a costo histórico.

La Administración realiza una revisión periódica de los valores razonables de las propiedades de inversión de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2019 la compañía evaluó el

valor razonable de sus propiedades de inversión asociados al Mall Comercial, Barrio Industrial y Recinto Amurallado, determinando lo siguiente:

PROPIEDADES DE INVERSIÓN	VALOR RAZONABLE M\$
Mall Comercial	45.642.831
Barrio Industrial	176.756.751
Recinto Amurallado	131.972.118
TOTAL	354.371.701

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Administración no ha identificado indicadores de deterioros para sus propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Para la determinación de los valores razonables de las propiedades de inversión se utilizaron las siguientes variables:

Mall Comercial, se encuentran valorizadas por el “Método del Costo de Reposición Depreciado”, se considera una depreciación considerando su antigüedad y estado de conservación general. Dicha estimación no corresponde a su valor comercial ya que a mayor y mejor uso el potencial comercial de la propiedad se valoriza por método de flujos generados. Valor a costo de reposición depreciado. Se fija valor de costo de reposición depreciado de acuerdo a tipología y estado de construcciones. Este valor se considera en cálculo de valor residual al final de su vida útil o término de concesión en estimación por flujos.

Barrio Industrial, se utilizó la “Valorización por Método de Comparación”, donde se analizó oferta actual de venta de bienes similares y comparables para establecer el valor de tasación en base a su mayor y mejor uso y de acuerdo a información de superficies y roles asociados a cada una de las propiedades. Se desestimó un análisis de valor por rentas dado que los contratos vigentes cuentan con cánones de arriendo pactados muy bajo a los valores mercado y pertenecen a un escenario local de comportamiento único por lo que dicho análisis no reflejaría valor de mercado actual.

Recinto Amurallado, su valorización se realiza bajo el “Método de Comparación” en base a su mayor y mejor uso y de acuerdo a información de superficies y roles asociados a cada una de las propiedades. Se desestima análisis de valor por rentas considerando que concesión termina en 10 años lo que disminuye su vida útil como activo de inversión y explotación económica y con arriendos vigentes a rentas pactadas bajo los valores de mercado, siendo un escenario no acorde a mercado real de terrenos tanto de ofertas como transacciones en el sector sitúa su valor por flujos muy por bajo el mercado.

Los valores residuales de los activos, las vidas útiles y los métodos de depreciación son revisados a cada fecha de estado de situación financiera, y ajustados si corresponde como un cambio en estimaciones en forma prospectiva.

Para el período terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad reconoció como ingresos por concepto de arriendo de Propiedades de Inversión lo siguiente:

INGRESOS PROPIEDADES DE INVERSIÓN (*)	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
MALL COMERCIAL	4.621.937	13.869.407
Ingresos por arriendo	4.621.937	13.869.407
GESTIÓN INMOBILIARIA	9.825.510	10.080.082
Ingresos por arriendo galpones	2.260.161	5.638.454
Ingresos por arriendo barrio industrial	2.070.461	4.441.628
Uso y venta de terrenos (I)	5.494.888	-
LOGÍSTICA	2.677.077	2.449.362
Ingresos por almacenamiento	2.677.077	2.449.362
PARQUE CHACALLUTA	106.982	101.242
Ingresos por arriendos y venta de terrenos	106.982	101.242
TOTAL	17.231.506	26.500.093

(*) Ver nota 23

Asimismo, los costos directos de operación relacionados con las Propiedades de Inversión que generaron ingresos por rentas en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se encuentran revelados en nota 24.

ÁREAS DE NEGOCIOS (*)	31-12-2020 M\$	"31-12-2019 M\$
Mall Comercial	(5.391.436)	(8.688.310)
Gestión Inmobiliaria	(6.969.758)	(8.367.377)
Logística	(1.857.989)	(2.016.853)
Parque Chacalluta	(299.249)	(329.311)
TOTAL	(14.518.432)	(19.401.851)

(*) Ver nota 24

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El detalle de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

COSTO	OBRAS EN EJECUCIÓN M\$	TERRENOS M\$	EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES M\$	INSTALACIONES M\$	TOTAL M\$
Saldo al 01-01-2019	1.245.267	29.651.334	37.186.030	29.021.301	97.103.932
Adiciones	2.399.462	-	-	450	2.399.912
Trasposos (*)	-	(18.551)	-	-	(18.551)
Retiros	(13.426)	-	-	(109.768)	(123.194)
Reclasificaciones	(1.218.110)	-	504.645	713.465	-
Saldo al 31-12-2019	2.413.193	29.632.783	37.690.675	29.625.448	99.362.099
Saldo al 01-01-2020	2.413.193	29.632.783	37.690.675	29.625.448	99.362.099
Adiciones	487.045	-	-	-	487.045
Trasposos (**)	(1.982.764)	-	-	-	(1.982.764)
Retiros	-	-	(110.000)	(13.745)	(123.745)
SALDO AL 31-12-2020	917.474	29.632.783	37.580.675	29.611.703	97.742.635

DEPRECIACIÓN	OBRAS EN EJECUCIÓN M\$	TERRENOS M\$	EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES M\$	INSTALACIONES M\$	TOTAL M\$
Saldo al 01-01-2019	-	-	14.239.855	8.493.982	22.733.837
Depreciación del ejercicio	-	-	882.460	1.204.486	2.086.946
Retiro	-	-	-	(1.644)	(1.644)
Saldo al 31-12-2019	-	-	15.122.315	9.696.824	24.819.139
Saldo al 01-01-2020	-	-	15.122.315	9.696.824	24.819.139
Depreciación del ejercicio	-	-	903.681	1.277.282	2.180.963
Retiros	-	-	(8.250)	(2.612)	(10.862)
SALDO AL 31-12-2020	-	-	16.017.746	10.971.494	26.989.240

VALOR EN LIBROS	OBRAS EN EJECUCIÓN M\$	TERRENOS M\$	EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES M\$	INSTALACIONES M\$	TOTAL M\$
Al 01-01-2019	1.245.267	29.651.334	22.946.175	20.527.319	74.370.095
Al 31-12-2019	2.413.193	29.632.783	22.568.360	19.928.624	74.542.960
Al 01-01-2020	2.413.193	29.632.783	22.568.360	19.928.624	74.542.960
AL 31-12-2020	917.474	29.632.783	21.562.929	18.640.209	70.753.396

(*) Al 31.12.19 corresponde a Activos Mantenidos para la venta (ver Nota 7)

(**) Traspaso corresponde al alta proyecto SISO (Sistema Integral de Seguridad Operacional) M\$ 1.785.326 en Propiedad, Planta y Equipos y M\$ 197.438 en Activos Intangibles. Ver nota 12 y 13.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

15.- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES

La composición de Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar Corrientes es la siguiente:

CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS POR PAGAR	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Cuentas por pagar	1.798.241	3.314.727
Acreedores varios (*)	1.886.830	306.867
Costo concesión zona franca	3.704.425	5.474.903
Otras cuentas por pagar	352.544	825.131
Garantías recibidas (**)	673.327	450.833
TOTAL	8.415.367	10.372.461

(*) Saldo incluye porción corriente convenio de pago con Tesorería General de la República por sobretasa contribuciones.

(**) Ver Nota 3.7

Los documentos clasificados como cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se pagan en promedio a treinta días desde su recepción.

16.- PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Las Provisiones por Beneficio a los Empleados se encuentran registradas de la siguiente forma:

CORRIENTE		
BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Vacaciones del Personal	341.349	320.671
Incentivos al personal	-	66.392
TOTAL	341.349	387.063

NO CORRIENTE		
BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Obligación indemnización años de servicio	700.474	626.329
TOTAL	700.474	626.329

Los incentivos al personal consisten en compensaciones económicas a todos los trabajadores asociadas al cumplimiento de metas presupuestarias y evaluaciones de desempeño personal, las cuales se realizan al cierre de cada año comercial.

La obligación de indemnizar por años de servicio está calculada a su valor actuarial.

El detalle de las obligaciones es el siguiente:

VALOR PRESENTE DE LAS OBLIGACIONES	INDEMNIZACIÓN POR AÑOS DE SERVICIO	
	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Valor presente de la obligaciones, saldo inicial	626.329	631.160
Costo de los servicios del ejercicio corriente	122.874	13.833
Costo por interés	15.000	23.694
Ganancias y pérdidas actuariales	26.388	(26.919)
Beneficios pagados en el ejercicio	(90.117)	(15.439)
TOTAL OBLIGACION AL FINAL DEL EJERCICIO	700.474	626.329

Los saldos registrados en el rubro con efecto en resultado al 31 de diciembre 2020 y 2019, son los siguientes:

TOTAL GASTOS RECONOCIDOS EN RESULTADOS	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Costo de los servicios	122.874	13.833
Costo de intereses	15.000	23.694
Ganancias y pérdidas actuariales	-	(26.919)
Beneficios pagados en el ejercicio	(90.117)	(15.439)
TOTAL	47.757	(4.831)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020, la sensibilidad del valor de la obligación actuarial, según se detalla más adelante en esta misma nota, ante una variación de un 1% en la tasa de descuento genera los siguientes efectos:

SENSIBILIZACIÓN TASA DE DESCUENTO	DISMINUCIÓN DE 1% M\$	INCREMENTO DE 1% M\$
Obligación indemnización años de servicio actual	700.474	700.474
Efecto en las obligaciones	30.788	(27.552)
TOTAL BENEFICIO A LOS EMPLEADOS SENSIBILIZADO	731.262	672.921

Los principales parámetros utilizados en la valorización de las obligaciones son:

PARÁMETROS	31-12-2020	31-12-2019
Tabla de mortalidad	RV-2014	RV-2014
Tasa de interés anual	2,395%	5,00%
Tasa de rotación retiro voluntario	6,0 % anual	6,0 % anual
Tasa de rotación necesidades empresa	3,0 % anual	3,0 % anual
Incremento salarial	0,0 % anual	0,0 % anual
EDAD JUBILACIÓN		
Hombres	65	65
Mujeres	60	60

El monto determinado en la nueva medición del pasivo, que comprende las ganancias y pérdidas actuariales, se refleja inmediatamente en el estado de situación financiera con cargo o abono en otros resultados integrales en el ejercicio en que ocurren.

17- OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Los Otros Pasivos no Financieros Corrientes corresponden a dividendos por pagar, ingresos diferidos por concepto de derechos de asignación, ingresos anticipados por arriendos de Edelnor y del cliente Banco Itaú.

La composición de otros pasivos no financieros corrientes es la siguiente:

OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Provisión de dividendos (*)	1.891.619	3.592.405
Ingresos diferidos (**)	7.594.910	6.750.871
Ingresos anticipados	11.528	12.746
TOTAL	9.498.057	10.356.022

(**) Ver nota 19

(*) Ver nota 20.4

18.- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES

El saldo de Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar No Corrientes se presenta en el siguiente cuadro:

OTRAS CUENTAS POR PAGAR, NO CORRIENTES	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Garantías recibidas (*)	7.987.828	5.481.409
Acreedores varios largo plazo (**)	45.977	-
TOTAL	8.033.805	5.481.409

(*) Ver nota 3.7

(**) Convenio de pago con Tesorería General de la República por sobretasa contribuciones, porción No corriente.

19.- OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

Los Otros Pasivos Financieros no Corrientes se componen de: ingresos anticipados de Edelnor y los ingresos diferidos por concepto de derechos de asignación, ambas partidas en su porción de largo plazo.

OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Ingresos anticipados Edelnor	-	11.527
Ingresos diferidos (1)	43.296.343	38.691.903
TOTAL	43.296.343	38.703.430

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

(1) Los ingresos diferidos corresponden a ingresos por derechos de asignación de terrenos y locales comerciales, los cuales se perciben generalmente al perfeccionarse el contrato con el usuario. Los plazos restantes de estos contratos fluctúan entre uno y diez años, por lo tanto, los ingresos se van reconociendo en resultados a medida que se devengan en el tiempo, por esta razón es que el período no devengado se registra en ingresos diferidos, no obstante, los importes por derechos de asignación se encuentren efectivamente percibidos.

A continuación, se detalla el movimiento de los ingresos diferidos por concepto de derechos de asignación al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

INGRESOS DIFERIDOS	CORRIENTES (*) M\$	NO CORRIENTES M\$	TOTALES M\$
Ingresos diferidos al 1 de enero 2020	6.750.871	38.691.903	45.442.774
Ingresos por derechos de asignación facturados en el año	3.308.767	10.183.118	13.491.885
Ingresos consumidos (**)	(8.043.406)	-	(8.043.406)
Traspaso ingresos de no corriente a corriente	5.578.679	(5.578.679)	-
INGRESOS DIFERIDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2020	7.594.910	43.296.343	50.891.252

INGRESOS DIFERIDOS	CORRIENTES (*) M\$	NO CORRIENTES M\$	TOTALES M\$
Ingresos diferidos al 1 de enero 2019	6.500.759	39.789.231	46.289.990
Ingresos por derechos de asignación facturados en el año	1.850.886	5.274.837	7.125.723
Ingresos consumidos (**)	(7.972.939)	-	(7.972.939)
Traspaso ingresos de no corriente a corriente	6.372.165	(7.372.165)	-
INGRESOS DIFERIDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2019	6.750.871	38.691.903	45.442.774

(*) Ver nota 17

(**) Ver nota 23, monto reconocido en los ingresos del ejercicio

20.- CAPITAL Y RESERVAS

La Sociedad mantiene en circulación una serie única de acciones, sin valor nominal, las que se encuentran totalmente suscritas y pagadas. Este número de acciones corresponde al capital autorizado de la Sociedad.

SERIE	Nº ACCIONES SUSCRITAS	Nº ACCIONES PAGADAS	Nº ACCIONES CON DERECHO A VOTO	CAPITAL SUSCRITO M\$	CAPITAL PAGADO M\$
Única	220.569.255	220.569.255	220.569.255	9.901.735	9.901.735

Entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 2020 no se registran movimientos por emisiones, rescates, cancelaciones, reducciones o cualquier otro tipo de circunstancias.

No existen acciones propias en cartera.

No existen reservas ni compromisos de emisión de acciones para cubrir contratos de opciones y venta.

20.1. Gestión de Capital

La Gestión de Capital se refiere a la administración del patrimonio de la Sociedad.

El patrimonio incluye capital emitido, otras reservas y resultados acumulados.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La política de administración de capital tiene por objetivo asegurar el mantenimiento de indicadores de capital sólidos de forma de soportar el negocio, apoyar sus operaciones y maximizar el valor a los accionistas.

La Sociedad gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes a la misma, a la luz de los cambios en las condiciones económicas. Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad podría ajustar el pago de dividendos a los accionistas, devolución de capital a los accionistas o emitir nuevas acciones.

No se realizaron cambios en los objetivos, políticas o procedimientos durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2020.

20.2. Emisión de acciones Ordinaria

La Sociedad cuenta con una emisión única de acciones, todas con derecho a voto. El principal controlador de la Sociedad es la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO - persona jurídica perteneciente al Estado de Chile), la que es propietaria del 71,2767% del capital accionario.

A ello se suma la participación directa que tiene el Estado de Chile a través de la Tesorería General de la República, la que asciende a un 1,3975% del capital social, lo cual le otorga al Estado de Chile, como controlador, tanto directo como indirecto de la Sociedad, una participación total de un 72,6742% del capital social de la Sociedad.

20.3. Emisión de Acciones Preferentes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no ha emitido acciones preferentes.

20.4. Política y Acuerdos de Dividendos

En la Trigésima Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de abril de 2020, se aprobó la distribución del 80% de las utilidades del ejercicio 2019, esto es la suma de M\$9.579.686. Al 31 de diciembre de 2019, ya se encontraba provisionado como dividendo mínimo un monto de M\$3.592.405, con lo cual la rebaja patrimonial en el ejercicio 2020 asciende a M\$5.987.281.-

El pago de los dividendos se determina de la siguiente forma:

- Dividendo definitivo N° 61 por un total de M\$3.592.412 a razón de \$ 16,2870 pesos por acción, pagado el 29 de mayo de 2020.
- Dividendo definitivo N° 62 por un total de M\$5.987.274 a razón de \$ 27,1450 pesos por acción, pagado el 30 de noviembre de 2020.

En la Vigésima Novena Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el 26 de abril de 2019, se aprobó la distribución del 80% de las utilidades del ejercicio 2018, esto es la suma de M\$12.450.094. Al 31 de diciembre de 2018, ya se encontraba provisionado como dividendo mínimo un monto de M\$4.668.785, con lo cual la rebaja patrimonial en el ejercicio 2019 asciende a M\$7.781.308.-

El pago de los dividendos se determina de la siguiente forma:

- Dividendo definitivo N° 59 por un total de M\$6.225.047 a razón de \$ 28,2226 pesos por acción, pagado el 10 de mayo de 2019.
- Dividendo definitivo N° 60 por un total de M\$6.225.047 a razón de \$ 28,2226 pesos por acción, pagado el 16 de agosto de 2019.

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La política de reparto de dividendos propuesta por el Directorio para el ejercicio 2020 y ejercicios futuros, será destinar el 100% de las utilidades líquidas del respectivo ejercicio al pago de dividendos a los accionistas, en la medida que las necesidades de inversión y de crecimiento de la Sociedad así lo permitan. Si la política de dividendos expuesta por el Directorio sufriera algún cambio sustancial, la Sociedad lo comunicará en carácter de Hecho Esencial. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad provisiona solo lo establecido legalmente, es decir el 30% de las utilidades de cada ejercicio anual correspondiente a M\$ 1.891.619 al 31 de diciembre de 2020 y M\$ 3.592.405 al 31 de diciembre de 2019 (Ver Nota 3.19).

20.5. PATRIMONIO

El siguiente cuadro nos muestra la composición del patrimonio al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

PATRIMONIO	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Capital emitido	9.901.735	9.901.735
Otras reservas (1)	233.102	233.102
Resultados retenidos	33.721.826	29.528.450
Otros resultados acum (Ira.Adopción IFRS) (2)	5.349.266	5.349.266
Otros resultados integrales	(26.388)	-
Resultados del ejercicio	6.305.398	11.974.685
Dividendos	(7.878.900)	(7.781.308)
TOTAL	47.606.039	49.205.929

(1) El origen de Otras Reservas corresponde a la corrección monetaria del capital al 31 de diciembre de 2009, de acuerdo con lo estipulado en el Oficio Circular N°456, emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros, actual Comisión para el Mercado Financiero.

(2) El saldo de Otros Resultados Acumulados primera adopción IFRS proviene de las retasaciones de los terrenos del Recinto Amurallado.

El movimiento de los resultados acumulados durante el período terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

MOVIMIENTO DE RESULTADOS ACUMULADOS	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Saldo Inicial	39.071.092	38.470.121
Resultado del ejercicio	6.305.398	11.974.685
Distribución de dividendos ejercicio anterior	(5.987.281)	(7.781.308)
Provisión de dividendos ejercicio actual	(1.891.619)	(3.592.405)
SALDO FINAL	37.497.590	39.071.092

21.- INFORMACIÓN POR UNIDADES DE NEGOCIOS

La Sociedad tiene cuatro Unidades de Negocios sobre los que debe informar, que corresponden a las Unidades de Negocios estratégicas de la Sociedad. Éstas ofrecen distintos servicios, y son administradas por separado porque requieren distinta gestión y estrategias de promoción. Los ingresos obtenidos por cada unidad de negocio son prestados solo a clientes nacionales y dentro del territorio nacional no habiendo ingresos ordinarios procedentes de clientes extranjeros. Para cada una de las Unidades de Negocios, el Gerente General revisa mensualmente el informe de gestión. El siguiente resumen describe operaciones de cada una de las Unidades de Negocios:

- Gestión Inmobiliaria:** Esta Unidad de Negocios está orientada al arriendo de terrenos destinados a la construcción de galpones y showrooms, 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 también en la comuna de Alto Hospicio, comuna en donde se ejecutó el proyecto de Parque Empresarial ZOFRI.
- Mall Comercial:** Es la Unidad de Negocios más visible de la Sociedad y se le considera un ícono de la ciudad de Iquique y del Norte de Chile, siendo este el factor más importante para ser considerado un segmento operativo. Es una visita obligada de turistas, viajeros y de los habitantes de la región. Cuenta con más de 420 tiendas, las que ofrecen a sus visitantes diversos productos y servicios. El mayor atractivo de Mall ZOFRI es que sus ventas están exentas de aranceles e Impuesto al Valor Agregado (IVA).
- Centro Logístico:** Es un centro de almacenaje y administración de inventarios moderno y avanzado. 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 entrada al puerto hasta su despacho a destino final. Permite a las empresas que allí operan delegar su operación logística, reduciendo sus costos de comercio internacional.
- Parque Chacalluta:** El Parque Industrial Chacalluta se encuentra ubicado en la ciudad de Arica, capital de la Región de Arica - Parinacota de Chile. Es un centro internacional de industrias y negocios con una privilegiada ubicación en el norte de Chile y con las ventajas que brinda el régimen de franquicias impositivas al que acceden los operadores. Se extiende en una superficie de 123 hectáreas, que se encuentran a 16 km. de la ciudad de Arica, a 700 metros del Aeropuerto Internacional Chacalluta de Arica y a 9 km. de la frontera con Perú. ZOFRI S.A. ofrece en venta y arriendo sitios que van desde los 500 hasta los 10.000 m², con el valor agregado de disponer de una moderna infraestructura y servicios de alto nivel para el desarrollo de actividades industriales. El factor para ser considerado un segmento operativo es su condición geográfica.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A continuación, se presentan los resultados por cada unidad de negocios descritos anteriormente, al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

31 de diciembre 2020

CONCEPTOS	MALL COMERCIAL	GESTIÓN INMOBILIARIA	LOGÍSTICA	PARQUE CHACALLUTA ARICA	TOTALES
	2020 M\$	2020 M\$	2020 M\$	2020 M\$	2020 M\$
Ingresos ordinarios atribuidos al país de domicilio de la entidad	6.907.100	18.775.482	2.942.352	138.958	28.763.892
Total ingresos ordinarios	6.907.100	18.775.482	2.942.352	138.958	28.763.892
Costo de ventas	(4.086.687)	(5.673.658)	(1.630.683)	(226.812)	(11.617.840)
Depreciación	(1.304.749)	(1.296.100)	(227.306)	(72.437)	(2.900.592)
Total Costos de Explotación	(5.391.436)	(6.969.758)	(1.857.989)	(299.249)	(14.518.432)
Margen bruto	1.515.664	11.805.724	1.084.363	(160.291)	14.245.460
Depreciación y amortización	(358.847)	(395.892)	(62.801)	(7.570)	(825.110)
Gastos de administración	(2.430.651)	(2.681.578)	(425.383)	(51.275)	(5.588.887)
Total Gastos de administración	(2.789.498)	(3.077.470)	(488.184)	(58.845)	(6.413.997)
Ingresos financieros	398.680	439.837	69.772	8.410	916.699
Gastos financieros	(1.040.008)	(1.147.373)	(182.009)	(21.940)	(2.391.330)
Otros ingresos	141.573	156.188	24.776	2.988	325.525
Otros gastos	(163.942)	(180.867)	(28.691)	(3.459)	(376.959)
Resultado de ingresos y gastos integrales	(1.937.531)	7.996.039	480.027	(233.137)	6.305.398
Activos de los Segmentos	51.271.918	56.564.945	8.972.979	1.081.592	117.891.434
Activos Corrientes	12.306.623	13.577.091	2.153.754	259.611	28.297.079
Activos No Corrientes	38.965.295	42.987.855	6.819.226	821.980	89.594.356
Pasivos corrientes	7.939.145	8.758.738	1.389.411	167.479	18.254.773
Pasivos no corrientes	22.628.529	24.964.573	3.960.166	477.354	52.030.622

31 de diciembre 2019

CONCEPTOS	MALL COMERCIAL	GESTIÓN INMOBILIARIA	LOGÍSTICA	PARQUE CHACALLUTA ARICA	TOTALES
	2019 M\$	2019 M\$	2019 M\$	2019 M\$	2019 M\$
Ingresos ordinarios atribuidos al país de domicilio de la entidad	16.604.153	19.011.743	2.760.241	138.715	38.514.852
Total ingresos ordinarios	16.604.153	19.011.743	2.760.241	138.715	38.514.852
Costo de ventas	(7.441.436)	(7.127.813)	(1.817.304)	(280.844)	(16.667.397)
Depreciación	(1.246.874)	(1.239.564)	(199.549)	(48.467)	(2.734.454)
Total Costos de Explotación	(8.688.310)	(8.367.377)	(2.016.853)	(329.311)	(19.401.851)
Margen bruto	7.915.843	10.644.366	743.388	(190.596)	19.113.001
Depreciación y amortización	(369.572)	(407.724)	(64.678)	(7.796)	(849.770)
Gastos de administración	(3.093.672)	(3.413.047)	(541.417)	(65.262)	(7.113.398)
Total Gastos de administración	(3.463.244)	(3.820.771)	(606.095)	(73.058)	(7.963.168)
Ingresos financieros	279.155	307.973	48.854	5.889	641.871
Gastos financieros	(41.868)	(46.191)	(7.327)	(883)	(96.269)
Otros ingresos	188.062	207.476	32.912	3.967	432.417
Otros gastos	(66.614)	(73.490)	(11.658)	(1.405)	(153.167)
Resultado de ingresos y gastos integrales	4.811.334	7.219.363	200.074	(256.086)	11.974.685
Activos de los Segmentos	50.072.097	55.241.262	8.763.002	1.056.281	115.132.643
Activos Corrientes	9.800.641	10.812.405	1.715.188	206.747	22.534.981
Activos No Corrientes	40.271.456	44.428.857	7.047.814	849.534	92.597.662
Pasivos corrientes	9.183.318	10.131.353	1.607.151	193.724	21.115.546
Pasivos no corrientes	19.488.731	21.500.640	3.410.678	411.119	44.811.168

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A continuación, se presenta el flujo de efectivo para cada unidad de negocio entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

MILES DE PESOS DICIEMBRE 2020		NOTA	MALL COMERCIAL	GESTIÓN INMOBILIARIA	LOGÍSTICA	PARQUE CHACALLUTA ARICA	TOTALES
Flujos de efectivo por actividades de operación							
Cobros procedentes de prestación			7.134.465	19.393.526	3.039.207	143.532	29.710.730
Otros cobros por actividades de operación	7		-	5.510.069	-	-	5.510.069
Pagos a proveedores			(6.371.668)	(8.191.885)	(2.028.495)	(274.695)	(16.866.744)
Pagos a, y por cuenta de los empleados			(2.759.404)	(3.044.269)	(482.917)	(58.210)	(6.344.800)
Total flujos de efectivos por actividades de operación			(1.996.607)	13.667.441	527.795	(189.373)	12.009.256
Flujos de efectivo por actividades de inversión							
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipos			-	160.544	-	-	160.544
Compras de propiedades, planta y equipo, propiedad de inversión e intangibles	12-13-14		(229.671)	(248.811)	(32.930)	(3.969)	(515.381)
Rescate (colocación) de instrumentos financieros			219.949	597.885	93.696	4.425	915.955
Total flujo de efectivos por actividades de inversión			(9.722)	509.618	60.766	456	561.118
Flujos de efectivo por actividades de financiación							
Dividendos pagados	20		(3.768.452)	(5.654.528)	(156.706)	-	(9.579.686)
Total flujo de efectivos por actividades de financiamiento			(3.768.452)	(5.654.528)	(156.706)	-	(9.579.686)
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalente al Efectivo			(5.774.781)	8.522.531	431.855	(188.917)	2.990.688
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio							14.270.878
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	4						17.261.566

MILES DE PESOS DICIEMBRE 2019		NOTA	MALL COMERCIAL	GESTIÓN INMOBILIARIA	LOGÍSTICA	PARQUE CHACALLUTA ARICA	TOTALES
Flujos de efectivo por actividades de operación							
Cobros procedentes de prestación			18.316.718	20.972.629	3.044.934	153.022	42.487.303
Pagos a proveedores			(8.135.447)	(8.139.889)	(1.821.457)	(267.271)	(18.364.064)
Pagos a, y por cuenta de los empleados			(2.600.678)	(2.869.158)	(455.139)	(54.862)	(5.979.837)
Total flujos de efectivos por actividades de operación			7.580.593	9.963.582	768.338	(169.111)	18.143.402
Flujos de efectivo por actividades de inversión							
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipos			-	1.188.155	-	-	1.188.155
Compras de propiedades, planta y equipo, propiedad de inversión e intangibles	12-13-14		(908.670)	(1.970.864)	(145.406)	(7.502)	(3.032.442)
Rescate (colocación) de instrumentos financieros			(684.010)	(783.191)	(113.708)	(5.714)	(1.586.623)
Total flujo de efectivos por actividades de inversión			(1.592.679)	(1.565.900)	(259.115)	(13.216)	(3.430.910)
Flujos de efectivo por actividades de financiación							
Dividendos pagados	20		(5.141.744)	(6.880.988)	(427.345)	-	(12.450.076)
Total flujo de efectivos por actividades de financiamiento			(5.141.744)	(6.880.988)	(427.345)	-	(12.450.076)
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalente al Efectivo							2.262.416
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio							12.008.462
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	4						14.270.878

Todos los ingresos de Zona Franca de Iquique S.A. provienen de clientes instalados en el territorio nacional, no hay registros en moneda extranjera ni cuentas por cobrar en esta misma moneda.

No existe concentración significativa de los deudores comerciales y los ingresos ordinarios. Ninguno de sus clientes, tanto en operaciones como en concentración de deudores comerciales, alcanza individualmente el 10% del total.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

22.- GANANCIA BÁSICA POR ACCIÓN

El cálculo de la Ganancia Básica por Acción al 31 de diciembre 2020 y 2019 se presenta en el siguiente cuadro:

UTILIDAD ATRIBUIBLE ACCIONISTAS ORDINARIOS		31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Ganancias atribuibles a los accionistas por la participación en el patrimonio	M\$	6.305.398	11.974.685
Número de acciones		220.569.255	220.569.255
Ganancia por acción en pesos	\$	28,59	54,29

23.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

La estructura de ingresos de la Sociedad está basada en las Unidades de Negocios descritas, es decir: Ingresos Mall, Ingresos Gestión Inmobiliaria, Ingresos Centro Logístico e Ingresos Parque Chacalluta.

- Los ingresos Mall: corresponden a los ingresos por concepto de arriendo y derechos de asignación de las tiendas comerciales.
- Los ingresos Gestión Inmobiliaria: corresponden a los ingresos por concepto de arriendo (Recinto Amurallado, Barrio Industrial y Alto Hospicio) y derechos de asignación de terrenos ubicados en Barrio Industrial y Recinto Amurallado.
- Los ingresos del Centro Logístico: corresponden a ingresos por concepto de tarifas de almacenamiento, control y distribución de mercaderías.
- Los ingresos Parque Chacalluta: corresponden a ingresos provenientes de habilitaciones y venta de terrenos de Zona Franca S.A. en Arica y servicios.

El siguiente cuadro nos muestra los Ingresos por unidades de negocios al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

INGRESOS POR ÁREA DE NEGOCIOS	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
Mall Comercial	6.907.100	16.604.153
Ingresos por arriendo (1)	4.621.937	13.869.407
Ingresos por derechos de asignación (2)	769.370	958.374
Servicios y otros ingresos	1.515.793	1.776.372
Gestión Inmobiliaria	18.775.482	19.011.743
Ingresos por arriendo galpones (1)	2.260.161	5.638.454
Ingresos por arriendo barrio industrial (1)	2.070.461	4.441.628
Ingresos por derechos de asignación (2)	7.277.696	6.971.908
Uso y venta de terrenos (1) (*)	5.494.888	-
Servicios y otros ingresos	1.672.276	1.959.753
Logística	2.942.352	2.760.241
Ingresos por almacenamiento (1)	2.677.077	2.449.362
Servicios y otros ingresos	265.275	310.879
Parque Chacalluta	138.958	138.715
Uso y venta de terrenos (1)	106.982	101.242
Servicios y otros ingresos	31.976	37.473
TOTAL	28.763.892	38.514.852

(1) ver nota 14

(2) ver nota 19

(*) ver nota 7

24.- COSTOS DE VENTAS

Los costos de ventas distribuidos por Unidades de Negocios correspondientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron los siguientes:

ÁREA DE NEGOCIOS (*)	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
Mall Comercial	(5.391.436)	(8.688.310)
Gestión Inmobiliaria	(6.969.758)	(8.367.377)
Logística	(1.857.989)	(2.016.853)
Parque Chacalluta	(299.249)	(329.311)
TOTAL	(14.518.432)	(19.401.851)

(*) ver nota 14

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El siguiente cuadro nos muestra la composición de los costos de venta por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

COSTO DE VENTAS	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
Costo de concesión	(3.510.337)	(5.798.536)
Depreciación y amortización	(2.900.592)	(2.734.454)
Gastos empresas de servicios	(951.928)	(2.203.270)
Gastos generales	(2.033.755)	(1.511.048)
Remuneraciones (Nota 32)	(3.058.024)	(2.363.034)
Otros costos de ventas	(522.394)	(1.892.389)
Mantenimiento y reparaciones	(447.933)	(1.134.124)
Publicidad y difusión	(177.968)	(557.314)
Consumos básicos	(291.081)	(443.764)
Provisión deudores incobrables (*)	(436.490)	(674.425)
Castigo deudores incobrables (*)	(187.930)	(89.494)
TOTAL	(14.518.432)	(19.401.851)

(*) Ver nota 6

25.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los Gastos de Administración distribuidos por Unidades de Negocios para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron los siguientes:

ÁREA DE NEGOCIOS	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
Mall Comercial	(2.789.498)	(3.463.245)
Gestión Inmobiliaria	(3.077.470)	(3.820.771)
Centro Logístico	(488.184)	(606.094)
Parque Chacalluta	(58.845)	(73.058)
TOTAL	(6.413.997)	(7.963.168)

Los siguientes cuadros muestra la composición de los Gastos de Administración:

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
Remuneraciones (Nota 32)	(3.006.845)	(3.375.385)
Gastos generales	(1.000.604)	(1.561.819)
Depreciación y amortización	(825.110)	(849.770)
Gastos empresas de servicios	(228.002)	(374.331)
Gastos computacionales	(506.465)	(627.939)
Desahucios e indemnizaciones	(159.883)	(583.940)
Publicidad corporativa	(86.825)	(223.758)
Consumos básicos	(143.292)	(176.593)
Bienes y servicios de consumo	(183.783)	(128.789)
Mantenimientos y reparaciones	(20.626)	(41.356)
IAS	(47.758)	4.832
Castigo deudores incobrables (*)	(5.009)	(5.092)
TOTAL	(6.214.202)	(7.943.940)

(*) Ver nota 6

PÉRDIDAS POR DETERIORO	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
Provisión deudores incobrables	(199.795)	(19.228)
TOTAL	(199.795)	(19.228)

(*) Ver nota 6

26.- OTROS GASTOS

Otros gastos se componen de lo siguiente:

OTROS GASTOS	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
Pérdida en baja de propiedad, planta y equipos e intangibles	(471.145)	(234)
Otros gastos fuera de explotación	(200.727)	(3.680)
TOTAL	(247.872)	(3.914)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

27.- INGRESOS FINANCIEROS

Los ingresos financieros están compuestos por:

INGRESOS FINANCIEROS	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
Intereses administración de cartera	504.587	400.549
Intereses pagarés y otros documentos	91.727	98.708
Intereses depósitos a plazo	1.474	8.105
Intereses fondos mutuos	1.052	4.575
Ajuste valor presente Pagarés	317.859	129.934
TOTAL	916.699	641.871

28.- GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros están compuestos por:

GASTOS FINANCIEROS	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
Gastos operacionales Web Pay	(29.396)	(54.093)
Comisiones Bancarias (*)	(12.624)	(33.534)
Ajuste valor presente garantías	(2.335.361)	(8.661)
Comision administracion cartera inversiones	(12.330)	-
Diferencia valor presente documentos por cobrar	(1.615)	16
Ajuste por redondeo	(4)	3
TOTAL	(2.391.330)	(96.269)

(*) Los gastos que componen las comisiones bancarias son: comisiones por servicios de recaudación, comisiones por administración cuenta corriente, comisiones por traspasos LBTR, comisiones por emisiones de cheques, transferencias y pagos a proveedores y comisiones por uso de tarjetas de créditos.

29.- OTRAS GANANCIAS

Otras ganancias se componen de las siguientes cuentas:

OTRAS GANANCIAS	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
Otros ingresos fuera de explotación	129.699	112.868
Resultado en venta de activo	62.566	436
Recargo por retardo pago facturas	133.260	142.053
Ingresos por multas contratistas	-	177.060
TOTAL	325.525	432.417

30.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

El efecto del resultado por unidades de reajuste en unidades de fomento (UF) por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se compone de las siguientes cuentas:

RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
Garantías recibidas	(211.515)	(152.145)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	82.819	-
TOTAL	(128.696)	(152.145)

El resultado por unidades de reajuste que afecta a las garantías recibidas, a los documentos comerciales y otras cuentas por cobrar, es producto de la diferencia entre el valor nominal y el valor actualizado al valor de la UF al cierre de cada período.

31.- DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN

El detalle de la depreciación del período de propiedad planta y equipos; propiedades de inversión y amortización de los intangibles al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
Depreciación PPI y PPE (Nota 13 y 14)	(3.255.341)	(3.142.674)
Amortización Intangibles (Nota 12)	(470.361)	(441.550)
TOTAL	(3.725.702)	(3.584.224)

32.- GASTOS DEL PERSONAL

La composición del gasto en personal al 31 de diciembre 2019 y 2018, es la siguiente:

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

CONCEPTOS	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
Remuneraciones	(4.358.862)	(4.585.954)
Horas Extras	(79.361)	(104.604)
Bonos-Aguinaldos	(1.392.244)	(741.944)
Leyes sociales	(230.395)	(262.040)
Viáticos Nacionales - Extranjeros	(4.007)	(43.877)
TOTAL	(6.064.869)	(5.738.419)

La composición del personal al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

ESTAMENTO	31-12-2020	31-12-2019
Gerentes y Ejecutivos principales	13	18
Jefaturas, Profesionales y Encargados	44	58
Trabajadores en general	203	204
Plazos Fijos	3	16
TOTAL	263	296

33.- RIESGO FINANCIERO

Para la administración del riesgo financiero de la empresa, se ha creado un Comité de Riesgo el cual es el responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la empresa, supervisado por el Directorio.

La empresa ha desarrollado una cultura de riesgos que estimula el aprendizaje de la organización, la mejora continua y la confianza para que cualquier miembro comunique inmediatamente a sus jefaturas, luego de ocurridos y detectados: incidentes, errores, fallas, problemas, y eventos de riesgos que se materialicen ya sea que causen pérdidas o no.

33.1. Riesgo de Crédito

Riesgo de pérdida financiera originado en el hecho que un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumpla con sus obligaciones, se origina principalmente de los deudores por ventas.

Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

El comité de riesgo ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de realizar un acuerdo con él. La revisión incluye análisis externos, cuando están disponibles, y en algunos casos revisión de antecedentes comerciales.

Los clientes de la empresa, en su gran mayoría, son clientes con prestigio e historial de pago que permite realizar una evaluación bastante adecuada de la incobrabilidad de las carteras. Además, los pagos por concepto de derechos de asignación, que son los de mayor cuantía, están debidamente documentados mediante pagarés.

La mayor parte de los clientes de la Sociedad realizan contratos de largo plazo y para algunas de sus transacciones inmobiliarias solicita garantía a sus clientes las que se contabilizan a su valor presente en el pasivo Otras Cuentas por Pagar.

La Sociedad evalúa su metodología de deterioro de acuerdo con la NIIF 9, aplicando el modelo de pérdida crediticia esperada. En el ejercicio 2019 se incorporó una provisión por deudas en cobro judicial, lo que tuvo un efecto en resultado por M\$ 674.425. Al 31 de diciembre del 2020 administración ha optado por aplicar un factor de deterioro basado en la experiencia histórica de la incobrabilidad, la cual se ajusta de acuerdo a variables macroeconómicas, con el objetivo de obtener información prospectiva suficiente para la estimación y aplicado sobre las cuentas por cobrar corriente y no corrientes. Al 31 de diciembre de 2020, el efecto en resultado fue de M\$ 829.223 (M\$ 192.938, corresponden a castigos) (Ver Nota 6)

La Sociedad evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, la Sociedad aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, se han agrupado las cuentas por cobrar a clientes en función

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

de las características de riesgo de crédito compartidas y días vencidos. La Sociedad ha aplicado la NIIF 9 de forma retrospectiva, pero ha optado por no re expresar la información comparativa.

Contingencia COVID-19

A consecuencia de la declaración global de pandemia a raíz de la propagación del virus del Covid-19, la Sociedad procedió a suspender el cobro de tarifa de uso de locales y terrenos de su propiedad, en favor de sus clientes, quienes también vieron afectada de forma significativa su actividad comercial y operativa.

Los clientes de la empresa vieron minimizada su actividad de negocios, por lo que la Compañía facturó, durante el periodo comprendido entre marzo y septiembre de 2020, solamente los servicios informáticos y logísticos, para mantener la continuidad operativa del sistema.

A partir del 3 octubre de 2020, la autoridad sanitaria comunicó que la comuna de Iquique y Alto Hospicio avanzaba desde “cuarentena” a Fase 2 (Transición), lo que permitió principalmente que la actividad comercial de venta al detalle (Mall Comercial), pudiese reaperturar la atención a público. Lo anterior fue comunicado a través de la circular N° 73 denominada “Plan de Reactivación de la Zona Franca de Iquique” y circulares 77 y 88 de 2020, que fueron enviadas a todos los clientes, tanto mayoristas como minoristas. En dicha comunicación se estableció las medidas tarifarias y de descuentos, asociados a los cobros por arriendo de los clientes del Barrio Industrial, Recinto Amurallado y Parque Empresarial Alto Hospicio; así como también la aplicación de una tarifa porcentual para aquellos clientes con venta al detalle (Mall). Además, se informó sobre las medidas tendientes a realizar los cobros de arriendo en el caso de que la autoridad sanitaria autorizara el paso a Fase 3 de “Preparación”.

En base a los antecedentes expuestos, respecto a una paulatina y creciente normalización de las operaciones la Zona Franca de Iquique, la Sociedad mantiene un análisis de riesgo crediticio bajo. No obstante, realiza una periódica revisión ante la evolución de la pandemia y las condiciones del contexto económico regional, nacional y mundial, para medir acertadamente los efectos en la morosidad de los clientes.

33.2. Riesgo de Liquidez

Corresponde al riesgo en que la empresa no puede hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos.

ZOFRI S.A. mantiene 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.

Periódicamente, se realizan proyecciones de flujos internos, análisis de situación financiera y expectativas del mercado de deuda y de capitales para que, en caso de requerimientos de deuda, ZOFRI S.A. recurra a la contratación de créditos a plazos que se determinan de acuerdo con la capacidad de generación de flujos para dar cumplimiento a sus obligaciones.

Dada las características del negocio en que se desenvuelve la Sociedad, permanentemente recauda flujos de efectivo provenientes del arrendamiento de las propiedades de inversión, lo cual -según se explica en el punto 33.4- estuvo suspendido desde marzo hasta septiembre de 2020. A partir de octubre de 2020, una vez informadas e implementadas las medidas del “Plan de Reactivación de la Zona Franca de Iquique”, se retomó el cobro de arriendos, permitiendo a la Compañía una recuperación gradual de flujos.

Durante el año 2020, la Sociedad, además, realizó una importante gestión con respecto a la renovación de los derechos de asignación de los usuarios, generando importantes flujos por esta vía. De igual manera, durante el periodo 2020, se logró concretar importantes ventas de terreno en el Parque Empresarial Alto Hospicio, los que también impactaron de manera positiva los flujos de la Compañía.

Las obligaciones corrientes de la Sociedad la constituyen deudas comerciales y otros, obligaciones para pago de dividendos y la obligación del pago por el costo de la concesión de la Zona Franca de Iquique.

En consecuencia, con lo anterior, la Administración no visualiza riesgos de liquidez para dar cumplimiento a sus obligaciones corrientes.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contingencia COVID-19

Los cobros a los clientes de ZOFRI S.A. por tarifas de uso de locales y terrenos, y fondo de promoción del mall comercial, estuvieron suspendidos desde mediados de marzo hasta septiembre de 2020. Ello tuvo un relevante impacto en los flujos de efectivo, lo cual fue compensado parcialmente con los ingresos percibidos por renovaciones de derechos de asignación y cobros por servicios logísticos y operativos. Lo anterior, obedeció a un plan comercial corporativo tendiente a generar recursos en medio de un escenario sumamente complejizado producto de la pandemia.

Adicionalmente, a partir de octubre, fueron retomadas de manera parcial los cobros por tarifas de arriendo y uso de locales para los clientes, tanto mayoristas como minoristas), lo cual permitió una mejora en los flujos del periodo.

El impacto de los menores ingresos percibidos durante el período llevó a la Sociedad a implementar un plan de eficiencia y reducción de gastos. Entre las acciones adoptadas se consideró la reducción y suspensión de contratos de servicios con terceros, la implementación de un plan de reestructuración organizacional. Para complementar estas iniciativas, la Sociedad tomó la decisión de ajustar a la baja el plan de inversiones presupuestadas para el 2020.

Ante el incierto escenario económico global, la Sociedad se encuentra evaluando y aplicando estrategias que permitan mantener una liquidez consistente que permita, así, dar cumplimiento a sus obligaciones financieras.

A continuación, se presentan las obligaciones corrientes de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

31 DE DICIEMBRE DE 2020		FLUJOS DE EFECTIVO CONTRACTUALES					
PASIVOS FINANCIEROS NO DERIVADOS	VALOR EN LIBROS M\$	TOTAL M\$	2 MESES O MENOS M\$	2 - 12 MESES M\$	1 - 2 AÑOS M\$	2 - 5 AÑOS M\$	MÁS DE 5 AÑOS M\$
Garantías	8.661.155	8.661.155	-	673.327	-	-	7.987.828
Dividendo por acciones	1.982.107	1.982.107	-	1.982.107	-	-	-
Costo Concesión Zona Franca	3.704.425	3.704.425	-	3.704.425	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	4.083.592	4.083.592	1.798.241	2.239.374	45.977	-	-
TOTAL	18.431.279	18.431.279	1.798.241	8.599.233	45.977	-	7.987.828

31 DE DICIEMBRE DE 2019		FLUJOS DE EFECTIVO CONTRACTUALES					
PASIVOS FINANCIEROS NO DERIVADOS	VALOR EN LIBROS M\$	TOTAL M\$	2 MESES O MENOS M\$	2 - 12 MESES M\$	1 - 2 AÑOS M\$	2 - 5 AÑOS M\$	MÁS DE 5 AÑOS M\$
Garantías	5.932.242	5.932.242	-	450.833	-	-	5.481.409
Dividendo por acciones	3.592.405	3.592.405	-	3.592.405	-	-	-
Costo Concesión Zona Franca	5.474.903	5.474.903	-	5.474.903	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3.621.594	3.621.594	3.314.727	306.867	-	-	-
TOTAL	18.621.144	18.621.144	3.314.727	9.825.008	-	-	5.481.409

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Sociedad no realiza operaciones en moneda extranjera que pudieran afectar su posición frente a fluctuaciones cambiarias o en las tasas de interés.

Respecto del valor de reajuste, la Sociedad recibe garantías de los clientes en Unidades de Fomento (UF) las cuales eventualmente son devueltas al tipo de cambio de la respectiva fecha de pago, además, documenta en UF los pagarés por los derechos de asignación de sus usuarios.

Tasa de Descuento

De acuerdo con nuestras bases de medición y políticas contables utilizadas en la elaboración y presentación de los estados financieros de la compañía; activos y pasivos financieros, como Documentos por cobrar mayor a 90 días y Garantías de usuarios respectivamente son registrados a su valor descontado, utilizando una tasa implícita de estas partidas sobre su valor nominal. Todo esto según norma de instrumentos financieros NIIF9 que mantiene el concepto de NIC 39 de reconocer un pasivo financiero que se convierte en parte de las cláusulas contractuales de un instrumento, en el caso de Zofri S.A. los contratos de usuarios exigen una garantía contractual con vencimiento al término del contrato (actualmente entre 2 y 10 años), siempre a su valor nominal.

Con lo anterior, y bajo el contexto de la actual situación financiera que afecta las economías mundiales, y en lo principal, la economía del país, a consecuencia de la propagación del COVID-19; las tasas del mercado financiero en general han tenido una abrupta caída. Por ello, la administración ha efectuado las evaluaciones internas correspondientes y ha solicitado opinión a asesores externos, luego de lo cual ha optado por una tasa de descuento considerada como la más prudente para este cierre, sin perjuicio de mantener el monitoreo de esta variable y su eventual revisión futura si la evolución del mercado así lo amerita. De esta manera se realiza un ajuste a la baja de nuestra actual tasa de descuento a largo plazo de un 5,42%. El nuevo escenario nos hace considerar un rango de tasa en torno al 2,8% con una desviación estimativa en el tiempo de $\pm 0,5\%$. Se determina finalmente una tasa del 2,395%, considerada apropiada para el cierre de los estados financieros a diciembre de 2020.

Análisis de Sensibilidad

Debido a que los derechos de asignación están denominados en Unidades de Fomento, y considerando

que una gran parte del pasivo por las garantías recibidas en efectivo se encuentra indexada a la misma unidad de reajuste, la Sociedad mantiene una cobertura económica natural que la protege del riesgo de inflación.

El análisis de sensibilidad incluye el saldo del activo y pasivo corriente y no corriente en moneda diferente a la moneda funcional de la Sociedad. Un número positivo indica un aumento de los ingresos y/u otros resultados. Un porcentaje de variación positivo implica un fortalecimiento del peso respecto a la moneda extranjera; un porcentaje de variación negativo implica un debilitamiento del peso respecto a la moneda extranjera.

Para dimensionar el efecto de la variación de la UF en el resultado del periodo, se realizó una sensibilización de esta unidad de reajuste, determinando que ante un alza de un 1% en el valor de la UF al 31 de diciembre de 2020, los resultados hubieran disminuido en M\$ 109.237, por mayor gasto por unidad de reajuste, y lo contrario sucede en el evento que la UF disminuya en un 1%, aumentando el resultado por el mismo monto.

En el caso de los activos y pasivos financieros, los que se encuentran afectados a los riesgos del mercado y son presentados a su valor descontado, ante un aumento en la tasa de descuento en un 1% tendrá un impacto positivo en el resultado del ejercicio por M\$808.932 por; a su vez la disminución en la tasa en un mismo porcentaje tiene un efecto negativo por M\$724.335, en los resultados de la sociedad. Con respecto a una variación en la tasa de descuento, que afecta a la valorización de los beneficios de los empleados en un 1%, la disminución genera un incremento en el patrimonio de M\$30.788, y el aumento de la tasa un efecto negativo en el patrimonio por M\$27.553.

33.3. Riesgo COVID-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó a la enfermedad por coronavirus, Covid-19 como una pandemia de carácter mundial y que a la fecha de presentación de estos Estados Financieros se encuentra aún presente con severas consecuencias para la actividad económica mundial y local. En lo concreto esto se ha traducido en un fuerte impacto en los Estados Financieros, principalmente a nivel de los ingresos de la operación, los cuales disminuyeron en un 25,3% con respecto al año anterior y con directo efecto en los resultados de la compañía.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Lo anterior, es un efecto directo de las medidas anunciadas en favor de nuestros clientes y comunicadas al mercado mediante hecho esencial el 30 de marzo de 2020. El impacto en los ingresos en el periodo abril-diciembre fue parcialmente compensado con ajustes de costos y gastos.

Con fecha 19 de marzo de 2020, en cumplimiento de las medidas y recomendaciones gubernamentales, se procedió al cierre de Mall ZOFRI, y días después a la restricción operacional de los Recintos Amurallados, Barrio Industrial y Parque Empresarial de Alto Hospicio, todo ello, con la finalidad de salvaguardar la vida de las personas. Esta situación afectó significativamente nuestras actividades, operaciones, ventas, márgenes, ingresos, costos y resultados, así como los de nuestros clientes y todos los eslabones de la cadena logística que integran ZOFRI

Para paliar, en parte, la caída en las ventas de nuestra comunidad de negocios, con mermas de aproximadamente 70% durante 2020, en comparación al año 2019, se realizaron algunas iniciativas que también fueron en apoyo a la ciudad. Con la finalidad de apoyar en el abastecimiento de productos de primera necesidad a los habitantes de la región se implementaron iniciativas, tales como el Mercado ZOFRI (que operó desde el 15 de abril al 19 de mayo, a lo cual se sumó el modelo de ventas no presenciales para la zona de extensión (entre ellas las ventas online), el que han impulsado algunas empresas del sistema franco.

De esta manera, queda en evidencia el esfuerzo que dispuso la Administración para promover la actividad en ZOFRI. Esto se condice, por ejemplo, con la adopción de medidas necesarias y convenientes para la continuidad logística-operacional de algunos de los negocios de su comunidad empresarial, principalmente lo asociado con carga y descarga de mercaderías (especialmente del rubro alimentos), subsidiariamente al resguardo de la seguridad y protección de la salud de sus colaboradores y clientes y al cumplimiento de las medidas preventivas ordenadas por las autoridades sanitarias. Para lo citado, se implementado durante 2020 protocolos de operación y trabajo que buscaban disminuir las posibilidades de contagio de nuestros colaboradores y clientes.

Ante este panorama, la Compañía impulsó un plan integral consistente, por un lado, en ayudar a sus clientes, y, por otro, uno tendiente a generar un consistente programa de optimización de gastos y costos.

En lo que respecta a los clientes, usuarios del sistema, procedió a la suspensión del cobro de la tarifa de uso de locales y terrenos de propiedad de ZOFRI S.A. y del fondo de promoción del Centro Comercial durante todo el periodo en que sus dependencias permanecieran cerradas, es decir, desde el 19 de marzo en Mall, 21 de marzo en Recinto Amurallado y Barrio Industrial y 23 de marzo en el Parque Empresarial de Alto Hospicio.

Esta suspensión mantenida hasta septiembre 2020 representó una considerable disminución de los ingresos operacionales de la Compañía, que, al 31 de diciembre de 2020, ascendió a MM\$ 9.751 por lo que generó un plan de eficiencia operacional corporativo. Dicho esfuerzo se tradujo en la implementación de un exigente ajuste presupuestario que significó una reducción de costos de MM\$ 3.294 desde abril a diciembre de 2020.

El 15 de mayo de 2020, la autoridad sanitaria decretó el inicio de la fase de cuarentena para las ciudades de Iquique y Alto Hospicio la cual se extendió por case 5 meses, hasta el 3 octubre en que las comunas de Iquique y Alto Hospicio avanzaron a la Fase 2 de Transición del plan Paso a Paso implementado por la autoridad sanitaria. Situación que permitió la reapertura del Mall y el reinicio de atención al público en los recintos mayoristas.

En cuanto a nuestros colaboradores, una de nuestras principales preocupaciones, se estableció un sistema de teletrabajo, lo cual ha permitido que todo trabajador de la Compañía, cuya labor lo permita, pueda realizar su trabajo de manera remota. Por lo contrario, a quienes deben por la naturaleza de su función realizar sus tareas de manera presencial, se les ha provisto de todos los implementos de seguridad y se han tomado todas las medidas recomendadas por las autoridades sanitarias.

Con todos estos antecedentes a la vista, aún no es posible cuantificar los efectos totales que significará mantener el cierre de las actividades de nuestras unidades de negocios producto de la pandemia. Nos encontramos, al igual que gran parte de los mercados nacionales e internacionales, en un inquietante periodo de incertidumbre acerca de cómo seguirá desarrollándose esta crisis a nivel mundial y especialmente en nuestra región.

El foco de la Compañía estuvo en 2020 en desarrollar estrategias para estar atento a retomar las operaciones cuando las condiciones sanitarias lo permitiesen. Con ello

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

optimizar la generación de ingresos, para lo cual planificó acciones que le permitieron hacer sostenible la actividad de la Compañía, cumpliendo además con los compromisos con sus accionistas y demás partes interesadas.

34.- PARTES RELACIONADAS

Los Directores, Gerentes de área y demás personas que asumen la gestión de ZOFRI S.A., así como los Accionistas o las personas naturales o jurídicas a las que representan, no han participado al 31 de diciembre de 2020, en transacciones inhabituales y/o relevantes de la Sociedad.

Parte del Directorio, ocupa cargos en otras entidades lo que resulta en que podrían tener alguna influencia sobre las políticas operativas de estas entidades, por lo cual, en cada caso, las transacciones han sido debidamente aprobadas por el Comité de Directores y ratificadas en el Directorio, sin participación del director relacionado. Ninguna de estas transacciones fue significativa. La Sociedad es administrada por un Directorio compuesto por 7 miembros.

La Sociedad no tiene para su Directorio y personal clave, beneficios tales como: pagos basados en acciones, beneficios post empleo u otros.

Según lo establecido en la Junta de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 30 de abril de 2020, las remuneraciones de los directores son 12 UTM para cada director, por cada sesión a que asista, con un máximo de una sesión pagada al mes. El presidente percibe 24 UTM y el vicepresidente 18 UTM, de tales remuneraciones.

La remuneración variable se pagará durante el año 2021, una vez que se hayan publicado en la Comisión para el Mercado Financiero, los Estados Financieros 2020 de ZOFRI S.A., que den cuenta del cumplimiento de la Meta de Utilidad propuesta en esta Junta Ordinaria de Accionistas 2020, y consistirá en una remuneración máxima anual que se determina de la siguiente forma:

a) La Remuneración máxima del período respectivo, multiplicada por el porcentaje de cumplimiento de la Meta de Utilidad 2020, y por el porcentaje de asistencia del período respectivo.

b) El valor máximo del período enero a abril, será de 6 UTM para cada director, 8 UTM para el director elegido

vicepresidente, y de 10 UTM para el director elegido presidente.

c) Por otra parte, el valor máximo del período mayo a diciembre será de 40 UTM para cada director, 60 UTM para el director elegido vicepresidente, y de 80 UTM para el director elegido presidente.

Por lo tanto, la remuneración variable del año 2020 a percibir cada director en el año 2021 será la suma de:

1) La remuneración máxima del período enero a abril multiplicado por el porcentaje de cumplimiento de la Meta de Utilidad 2020 y multiplicado por el porcentaje de asistencia a sesiones de directorio en el período enero a abril.

2) La remuneración máxima del período mayo a diciembre multiplicado por el porcentaje de cumplimiento de la Meta Utilidad 2020 y por el porcentaje de asistencia a sesiones de directorio en el período mayo a diciembre.

La Utilidad que se propone en esta Junta Ordinaria de Accionistas 2020, se calculará considerando la Utilidad obtenida en el año 2019, según la siguiente forma:

a) Si la Utilidad que se obtenga en el año 2020 es igual o superior a la del año 2019, esto es M\$11.974.685, el porcentaje de cumplimiento de la Meta de Utilidad será de 100%.

b) Si la Utilidad que se obtenga en el año 2020 es superior al 50% de la obtenida en el año 2019, esto es M\$5.987.343, pero inferior a los M\$11.974.685, el porcentaje de cumplimiento de la Meta de Utilidad será de 50%.

c) Si la Utilidad que se obtenga en el año 2020 es menor o igual al 50% de la obtenida en el año 2019, esto es M\$5.987.343, el porcentaje de cumplimiento de la Meta de Utilidad será de 0%.

En el evento que se constituyan en la empresa Comités de Directorio, a cargo de asuntos específicos, el director que integre el respectivo Comité percibirá una remuneración única y mensual, ascendente a 8,5 UTM, por concepto de asistencia a sesiones, cualquiera sea el número de ellas y el número de comités a que asista en el mes. Los comités de Directorio constituidos son: de Directores, Inversiones y Negocios, de Sostenibilidad, y de Informática.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Además, en Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 30 de abril de 2020, se acordó fijar como remuneración de los miembros del Comité de Directorio en 9 UTM por cada sesión del Comité a la que asistan, con un máximo de una sesión pagada al mes.

Compensaciones recibidas por el Directorio y Personal Clave

La Sociedad es administrada por un Directorio compuesto por siete miembros, cuyas remuneraciones al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascendieron a M\$127.916 y M\$142.281 respectivamente.

NOMBRE	CARGO	ASISTENCIA A COMITÉ DIRECTORES		ASISTENCIA A COMITÉ ASUNTOS ESPECÍFICOS		ASISTENCIA DIRECTORIO		REMUNERACIÓN VARIABLE		VIÁTICOS	
		2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Vladimir Sciaraffia Valenzuela	A Presidente	-	-	5.129	4.981	15.978	17.056	2.551	1.612	-	10.634
Paola Bruzzone Goldsmith	A Vicepresidenta	5.431	2.650	5.129	4.563	11.958	12.619	1.928	1.289	-	-
Gonzalo de Urruticoechea Sartorius	A Director	-	-	5.129	4.981	7.939	9.083	1.303	846	-	-
Raúl Aronsohn Fallickmann	A Director	1.797	5.274	5.129	4.981	7.939	9.083	1.303	967	-	-
Paula Ithurbisquy Laporte	A Directora	5.431	3.534	5.129	3.337	7.939	6.086	1.303	-	-	-
Raimundo Cruzat Correa	B Director	3.174	-	3.432	-	4.845	-	1.134	-	-	-
Roxana Cerda Norambuena	B Directora	-	-	3.432	-	4.845	-	1.134	-	-	-
Adriana Tapia Cifuentes	C Ex-Directora	-	870	845	4.562	1.541	9.083	128	967	-	-
Matías Acevedo Ferrer	D Ex-Director	-	-	1.697	3.337	3.094	6.086	170	-	-	-
Felipe Pérez Walker	E Ex-Director	-	1.740	-	1.644	-	2.997	-	967	-	-
Patricio Dussillant Balbontín	E Ex-Director	-	-	-	1.644	-	2.997	-	967	-	-
Juan Carlos Toledo Niño de Zepeda	F -	-	-	-	-	-	-	-	121	-	-
Julio Ruiz Fernández	F -	-	-	-	-	-	-	-	201	-	-
María Antonieta Estay Montenegro	F -	-	-	-	-	-	-	-	121	-	-
María Magdalena Balcells González	F -	-	-	-	-	-	-	-	121	-	-
Perla Uribe Rivas	F -	-	-	-	-	-	-	-	161	-	-
María Josefina Guzmán Bilbao	F -	-	-	-	-	-	-	-	121	-	-
		15.833	14.068	35.051	34.030	66.078	75.088	10.954	8.461	-	10.634

- A Directores re-elegidos en sus funciones en abril de 2020
- B Directores elegidos en sus funciones en abril 2020
- C Directora dejó su cargo en marzo de 2020
- D Director dejó su cargo en abril de 2020
- E Directores que dejaron su cargo en abril 2019
- F Directores que dejaron su cargo en mayo 2018

Las remuneraciones totales percibidas por la plana ejecutiva de ZOFRI S.A. a diciembre de 2020 y 2019 ascendieron a M\$1.036.517 y M\$ M\$1.186.385. Además, se pagaron por desvinculaciones de ejecutivos M\$192.837 y M\$34.035 en diciembre de 2020 y 2019 respectivamente.

35.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El siguiente cuadro muestra los valores a los que se encuentran contablemente clasificados los instrumentos financieros en las diferentes categorías de activos y pasivos financieros, comparado con sus valores razonables:

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2020, EN M\$	NOTA	DESIGNADOS A VALOR RAZONABLE	PRÉSTAMOS Y PARTIDAS POR COBRAR	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	MONEDA O UNIDAD DE REAJUSTE	VALORES LIBROS	VALORES RAZONABLES	JERARQUÍA VALORES RAZONABLES
ACTIVOS								
Efectivo y efectivo equivalente	4	-	17.261.566	-	CLP/USD	17.261.566	17.261.566	-
Deudores Comerciales y otros								
Deudores por Venta	6	-	3.281.540	-	CLP/UF	3.281.540	3.281.540	-
Documentos por Cobrar	6	4.662.322	-	-	CLP/UF	4.662.322	4.662.322	Nivel 2
Deudores Varios	6	-	1.331.525	-	CLP/UF	1.331.525	1.331.525	-
Documentos por cobrar	10	3.001.351	-	-	UF	3.001.351	3.001.351	Nivel 2
TOTAL ACTIVOS		7.663.673	21.874.631	-	-	29.538.304	29.538.304	-
PASIVOS								
Otros pasivos financieros		-	-	-	CLP	-	-	-
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar								
Garantías C/Plazo	15	673.327	-	-	UF	673.327	673.327	Nivel 2
Otras Cuentas por pagar corrientes	15	-	-	7.742.040	CLP/UF	7.742.040	7.742.040	-
Otras cuentas por pagar no corrientes								
Garantías L/Plazo	18	7.987.828	-	-	UF	7.987.828	7.987.828	Nivel 2
Otras Cuentas por pagar no corrientes	18	-	-	45.977	CLP	45.977	45.977	-
TOTAL PASIVOS		8.661.155	-	7.788.017	-	16.449.172	16.449.172	

31 DE DICIEMBRE DE 2019, EN M\$	NOTA	DESIGNADOS A VALOR RAZONABLE	PRÉSTAMOS Y PARTIDAS POR COBRAR	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	MONEDA O UNIDAD DE REAJUSTE	VALORES LIBROS	VALORES RAZONABLES	JERARQUÍA VALORES RAZONABLES
ACTIVOS								
Efectivo y efectivo equivalente	4	-	14.270.878	-	CLP/USD	14.270.878	14.270.878	-
Otros activos financieros corrientes	5	-	524.508	-	CLP/UF	524.508	524.508	-
Deudores Comerciales y otros								
Deudores por Venta	6	-	2.745.530	-	CLP/UF	2.745.530	2.745.530	-
Documentos por Cobrar	6	2.089.530	-	-	CLP/UF	2.089.530	2.089.530	Nivel 2
Deudores Varios	6	-	852.283	-	CLP/UF	852.283	852.283	-
Documentos por cobrar	10	2.668.286	-	-	UF	2.668.286	2.668.286	Nivel 2
TOTAL ACTIVOS		4.757.816	18.393.199	-		23.151.015	23.151.015	
PASIVOS								
Otros pasivos financieros		-	-	-	CLP	-	-	-
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar								
Garantías C/Plazo	15	450.833	-	-	UF	450.833	450.833	Nivel 2
Otras Cuentas por pagar corrientes	15	-	-	9.921.628	CLP/UF	9.921.628	9.921.628	-
Otras cuentas por pagar no corrientes								
Garantías L/Plazo	18	5.481.409	-	-	UF	5.481.409	5.481.409	Nivel 2
TOTAL PASIVOS		5.932.242	-	9.921.628		15.853.870	15.853.870	

La jerarquía de niveles de valores razonables se describe en Nota 3.10 Determinación de Valores Razonables.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

36.- DIFERENCIA DE CAMBIO

Dando cumplimiento a Oficio Circular N° 595 de fecha 8 de abril de 2010, en su número 3, referente a información a revelar sobre efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera, se presenta información correspondiente a la diferencia de cambio registrada al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

DIFERENCIA DE CAMBIO	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
Cuentas por Pagar	(391)	2.892
TOTAL	(391)	2.892

37.- CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

37.1- Litigios

La Sociedad mantiene diversos juicios y acciones legales interpuestas por, o en contra de ella, derivados de la operación normal. Los siguientes juicios significativos se encuentran en tramitación al 31 de diciembre de 2020:

A. Zona Franca de Iquique S.A. con Navarrete y Diaz Cumsille Ingenieros Civiles S.A.

Tribunal: Tercer Juzgado de Letras de Iquique. Rol C-3479-2016

Materia: Indemnización de perjuicios

Origen: El 19 de noviembre de 2012 Zofri S.A. encargó a la empresa Navarrete y Diaz Cumsille Ingenieros Civiles S.A., en adelante "NADIC S.A.", la obra "Urbanización Alto Hospicio Etapa I, del Parque Industrial de Zofri S.A.". El presupuesto de licitación contenía un ítem de cierres perimetrales: 12.125 metros lineales en placa micro vibrada y 1.125 metros lineales en reja tipo. NADIC S.A. ofertó la misma cubicación, presupuesto que fue aceptado y pagado íntegramente.

Con fecha 13 de marzo de 2015, la Subgerencia de Auditoría y Control de Gestión de ZOFRI S.A., a través de un topógrafo, midió en terreno los cierres perimetrales existentes en la obra. El resultado determinó que Zofri S.A. pagó al contratista cierres perimetrales no construidos, pero incorporados a los estados de pago y facturados, por un monto de M\$496.907.

Por lo anterior, ZOFRI S.A. demandó indemnización de los perjuicios causados.

Cuantía: El juicio tiene una cuantía de M\$496.907.

Estado procesal: El tribunal de primera instancia acogió parcialmente la demanda de ZOFRI y condenó a NADIC S.A. al pago de la suma de M\$374.825. Esta sentencia fue confirmada en segunda instancia. El demandado recurrió de casación ante la Corte Suprema. Ingresó el 10 de junio de 2019, bajo el ROL N° 15634-2019. La sentencia se encuentra en ejecución, depositando el demandado la suma a la que fue condenado, bajo fianza de resultados rendida por ZOFRI S.A. Causa en estado de acuerdo en la Corte Suprema desde 25.09.2020.

Probabilidad: Es probable que la Corte Suprema rechace el recurso de casación fondo.

B. ALWAN MAHAMID, SKY WARDS S.A., MONTANA SPA contra ZOFRI S.A, IMPORT EXPORT KOPAK AUTOS, IMPORT EXPORT PAK TRADING LIMITADA, LEE JIHUN Y JOHANNA DIAZ RIQUELME

Tribunal: Primer Juzgado de Letras de Iquique. Rol C-1565-2019

Materia: Simulación de contrato, en subsidio nulidad de contrato e inoponibilidad, e Indemnización de perjuicios.

Origen: Sky Wards era usuario de ZOFRI y estaba autorizado a operar en los sitios 128, 128-A y 128-B del Barrio Industrial. Aduana constató una grave infracción, cancelando sus facultades para actuar como usuario y ZOFRI S.A. puso término al contrato de usuario y la autorización para operar los sitios. Se constató que los sitios estaban siendo ocupado por Kopak Autos, quien solicitó a ZOFRI regularizar su situación. El 03 de noviembre de 2017 ZOFRI S.A. celebró convenio de asignación en los sitios 128, 128-A y 128-B del Barrio Industrial con Import Export Kopak Autos Ltda., ocupado anteriormente por SKY WARDS S.A. Se imputa a los demandados simulación de estos dos instrumentos privados, y un supuesto perjuicio económico a Sky Wards. En subsidio de la simulación, piden la nulidad absoluta de los mismos instrumentos, y en subsidio de lo anterior la inoponibilidad de ambos contratos, y conjuntamente demandan de indemnización de perjuicios por una cuantía de M\$10.842.754.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Cuantía: El juicio tiene una cuantía de M\$10.842.754.

Estado procesal: En primera instancia, período de discusión terminado. Se citó a las partes a audiencia de conciliación. Se realizó audiencia de conciliación, sin nuestra comparecencia, se interpuso incidente de nulidad por error en la notificación y la parte demandante se allanó. Pendiente resolución de incidente de nulidad.

Probabilidad: Es probable que las demandas sean rechazadas, por cuanto ZOFRI S.A. no ha incurrido en incumplimiento de contrato; los demandados omiten la terminación anticipada del contrato de SKY WARDS S.A. con ZOFRI S.A. por la cancelación de su calidad de usuario por parte del Servicio Nacional de Aduanas. ZOFRI S.A se encontraba amparada por el Reglamento Interno Operacional para proceder a la celebración del convenio de asignación con quien ocupaba materialmente los sitios. El contrato es real, no simulado.

C. Administración e Inversión Leviatanes SpA. con Zona Franca de Iquique S.A.

Tribunal: Segundo Juzgado de Letras de Iquique. Rol C-5269-2019

Materia: Resolución de contrato, con indemnización de perjuicios.

Origen: Administración e Inversiones Leviatanes Ltda. celebró un Convenio de Asignación Cafetería N° 4 en Mall Zofri con fecha 17 de octubre de 2017, para explotar el rubro de "Restaurant y Cafetería", local o espacio que le fue entregado materialmente con fecha 28 de noviembre de 2017. Se imputa a ZOFRI S.A. como incumplimientos; la asignación errónea de servicios higiénicos, inexistencia de acometida eléctrica en el espacio asignado, y otros hechos constitutivos de incumplimiento, que le habrían significado la demora en el funcionamiento y con ello una situación de cesación de pagos, y atribuye una responsabilidad a ZOFRI S.A. por la venta frustrada de este local, por lo que demanda perjuicios por daño emergente la suma de M\$77.753, por lucro cesante la suma de M\$80.000 y por daño moral la suma de M\$250.000.

Cuantía: El juicio tiene una cuantía de M\$407.753.

Estado procesal: En primera instancia, en período de discusión. Se contestó demanda, se concedió traslado para la réplica. No se evacuó traslado por el demandante.

Probabilidad: Es probable que la demanda sea rechazada, por cuanto la demandante abandonó el local con fecha 24 de junio de 2019, por lo que se puso término al Convenio de Asignación, con fecha 17 de octubre de 2019, y facultado por el mismo Convenio ZOFRI S.A. mediante acta levantada por Notario Público con fecha 26 de noviembre de 2019, tomó posesión material del local.

37.2- Otras Contingencias

Igualmente, informamos que:

Caso en que se discute la exención de IVA a los Servicios prestados en Zona Franca por usuarios.

1.- Liquidación formulada a contratista y usuario INGENIERIA Y MANTENIMIENTO ELECTRICO S.A. SIMELEC Limitada.

Con fecha 19 de julio de 2019 el Servicio de Impuestos Internos practicó a SIMELEC citación solicitando los antecedentes relativos a los servicios de mantenimiento prestados en su calidad de usuario de la Zona Franca de Iquique a la sociedad administradora ZOFRI S.A. en la zona franca de Iquique, facturados exentos de IVA.

Cuantía: El IVA materia de la citación a SIMELEC LTDA. en este caso es M\$108.000.

Estado procesal: El usuario SIMELEC contestó la citación del Servicio de Impuestos Internos. Se liquidaron los impuestos con fecha 10.01.2020. SIMELEC formuló reclamo contra la liquidación ante el Tribunal Tributario Aduanero. En período de prueba. Termino probatorio suspendido por situación de catástrofe Ley N° 21.226

Probabilidad: Existe alta probabilidad de que se acoja el reclamo, dado el fallo dictado por la Corte Suprema que resolvió sobre esta misma materia, doctrina reiterada en un fallo dictada por este excelentísimo tribunal el 29 de octubre de 2019.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

37.3- Gravámenes que afecten los activos de nuestra propiedad

Hipotecas, gravámenes y embargos: De acuerdo a nuestros registros, no existen ninguno de estos gravámenes que afecten los activos de nuestra propiedad.

37.4. Otros Juicios

Existen casos de cobranza judicial que se encuentran provisionados, y otros juicios cuyo resultado no causará un impacto significativo en los resultados de la sociedad.

38.- MEDIO AMBIENTE

En opinión de la Administración y sus asesores legales internos y debido a la naturaleza de las operaciones que la Empresa desarrolla, no afectan en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros no tiene comprometidos recursos y no se ha efectuado pagos derivados de incumplimientos de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

39.- INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad no ha realizado actividades de esta naturaleza durante los períodos cubiertos por los presentes Estados Financieros.

40.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de Enero de 2021, y la de fecha de emisión de los presentes estados financieros, ocurrieron los siguientes hechos posteriores:

a.- Con fecha 03 de Enero 2021, la autoridad sanitaria del país, y en concordancia con el Plan Paso a Paso que regula las acciones que se deben implementar para mitigar la propagación del coronavirus (Covid 19), decretó que, a partir del lunes 4 de enero, las comunas de Iquique y Alto Hospicio retrocedieron a la Fase 1 del Plan Paso a Paso, esto es, Cuarentena.

El anuncio de la autoridad obligó a la Administración, aplicar las siguientes medidas:

Mall ZOFRI:

- Permanecerá cerrado a contar del lunes 4 de enero, hasta nuevo aviso por parte de la autoridad competente.
- En lo referente a los aspectos tarifarios, asociados al uso de locales y sitios asignados por ZOFRI S.A., que regirán desde el lunes 4 de enero y hasta el término de esta etapa de Cuarentena, la Administración comunicó lo siguiente:
 - Se mantiene la suspensión del cobro de la tarifa piso de uso de local (no se cobra arriendo);
 - Se cobrará la tarifa porcentual de 5,9% de las ventas netas del mes de noviembre hasta el 3 de enero de 2021 en la forma establecida en Circular 73, 77 y 88 de 2020. Respecto de las ventas no presenciales, que se registren desde el 4 de enero, se cobrará la tarifa porcentual de 5,9% de las ventas netas conforme a la Circular 42 antes referida.
 - Se cobrará 2/3 del gasto común

Recinto Amurallado, Barrio Industrial y Parque Empresarial Alto Hospicio:

- De acuerdo a lo establecido por la autoridad fiscalizadora laboral de la región, la logística portuaria, y el comercio internacional, se encuentra integrada con el funcionamiento del recinto franco y los usuarios mayoristas que operan en estos recintos, de forma tal que estas actividades están comprendidas en las actividades esenciales, que pueden seguir funcionando en época de cuarentena, bajo las condiciones y requisitos impuestos por la normativa nacional y regional a este respecto, en especial, medidas sanitarias y de desplazamiento. Por lo anterior, se solicitó dar cumplimiento a los Instructivos para permisos de Desplazamiento y a las medidas comunicadas por la Seremi del Trabajo en Oficio 135/2020.

b.- Con fecha 07 de Enero 2021, la Administración comunica a sus clientes que a contar del lunes 11 de enero del presente año se autoriza a expedir alimentos para llevar, esto es, la comercialización de alimentos bajo la única y exclusiva modalidad de delivery, actividad comercial que está dentro de las acciones permitidas en Fase 1 del plan Paso a Paso de la autoridad. En consecuencia, los

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

locales que operan tanto en patio de comidas, boulevard gastronómico, cafeterías y heladerías de Mall ZOFRI podrán, si así lo determinan, trabajar en dicha modalidad este rubro.

Respecto de las condiciones tarifarias, la Administración aplicará un cobro de una tarifa porcentual de 7,0% de las ventas netas mensuales, exceptuando el pago de la tarifa piso de uso de local. Ello, además de 2/3 de los gastos comunes durante el periodo que dure esta cuarentena.

c.- Con fecha 12 de Enero 2021, la Administración Informa descuento a tarifas de uso de terreno en Recinto Amurallado, Barrio Industrial y PEZAH para el período de Cuarentena.

La Administración estableció el siguiente descuento en el cobro de las tarifas de uso de terrenos, las que rigen desde el 4 de enero y mientras se mantenga la presente etapa de Cuarentena

- Para la fracción del mes de enero de 2021, se cobrará un 60% de la respectiva tarifa de uso (arriendo) de cada sector. Esto significa un descuento del 40% en el cobro normal.
- Para el mes, o fracción de mes, de febrero de 2021 y mientras dure la presente Cuarentena, se cobrará un porcentaje de la respectiva tarifa de uso (arriendo) de cada sector, que se determinará considerando las ventas de la zona franca de Iquique del mes anterior, en este caso enero 2021, divididas por las ventas de igual mes del año anterior. Esto, de acuerdo a la siguiente fórmula: $(\text{Ventas mes 2021} / \text{Ventas mes 2020}) \times 100$, resultado que no podrá superar el valor de la tarifa, y así, sucesivamente, en caso de que se prolongue la cuarentena.

Una vez que la comuna de Iquique avance de fase, dicha tarifa se pagará íntegramente, sin descuentos, según corresponda.

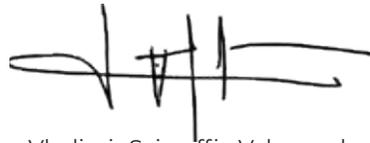
d.- Con fecha 15 de Febrero 2021, la Administración Informa el reinicio de operaciones del Mall Comercial, desde 16 de febrero de 2021, debido al anuncio efectuado por la autoridad sanitaria que indicó que desde el lunes 15 de febrero las comunas de Iquique y Alto Hospicio avanzan desde "cuarentena" a Fase 2 (Transición).

e.- Con fecha 18 de Marzo 2021, la autoridad sanitaria del país, y en concordancia con el Plan Paso a Paso que regula las acciones que se deben implementar para mitigar la propagación del coronavirus (Covid 19), decretó que, a partir del sábado 20 de marzo, las comunas de Iquique y Alto Hospicio retrocedieron a la Fase 1 del Plan Paso a Paso, esto es, Cuarentena. La Administración se encuentra analizando las medidas a aplicar.

Entre el 01 de enero de 2021, y la fecha de emisión de estos estados financieros no existen otros hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los mismos.

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Los suscritos, en calidad de directores y gerente general de ZOFRI S.A., declaran bajo juramento que la información contenida en la presente Memoria Anual, correspondiente al ejercicio 2020, es la expresión fiel de la verdad, por lo que asumen la responsabilidad respectiva.



Vladimir Sciaraffia Valenzuela
Presidente
9.893.852-4



Paola Bruzzone Goldsmith
Vicepresidenta
9.948.298-2



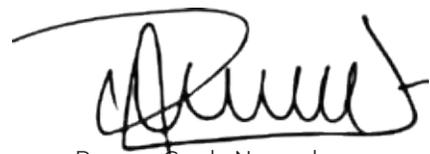
Marie Paule Ithubisquy Laporte
Directora
7.054.638-8



Gonzalo de Urruticoechea Sartorius
Director
8.701.443-6



Raúl Aronsohn Falickmann
Director
6.373.754-2



Roxana Cerda Norambuena
Directora
12.872.405-2



Raimundo Cruzat Correa
Director
13.657.810-3



Claudio Pommiez Ilufi
Gerente General
8.054.742-0



ZOFRI S.A.

2020

**MEMORIA
ANUAL**