

F.E.C.U.

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004

BALANCES GENERALES

	diciembre 31	
	<u>2005</u> M\$	<u>2004</u> M\$
ACTIVOS		
ACTIVOS CIRCULANTES		
Disponible	89.135	114.454
Depósitos a Plazo	4.284.936	4.472.758
Deudores por ventas, neto	619.065	844.945
Documentos por cobrar, neto	1.181.912	745.269
Deudores varios	156.704	89.968
Impuestos por recuperar	14.996	26.695
Gastos pagados por anticipado	67.984	92.415
Otros Activos Circulantes	--	56.455
Total activo circulante	6.414.732	6.442.959
ACTIVOS FIJOS		
Terrenos	6.430.098	6.430.098
Construcciones y obras de infraestructura	31.432.367	30.478.360
Maquinarias y equipos	2.918.017	3.033.797
Otros activos fijos	1.737.399	1.724.324
Depreciación acumulada	(18.308.984)	(16.992.114)
Total activo fijo	24.208.897	24.674.465
OTROS ACTIVOS		
Deudores a largo plazo, neto	499.862	711.793
Intangible	81.642	80.090
Amortización	(58.837)	(35.779)
Otros	205.831	123.923
Total otros activos	728.498	880.027
Total Activos	31.352.127	31.997.451
	=====	=====

Las notas adjuntas N°s 1 a 25 forman parte integral de estos estados financieros.

BALANCES GENERALES

	Diciembre 31	
	<u>2005</u> M\$	<u>2004</u> M\$
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CIRCULANTES		
Obligaciones con bancos e instituciones financieras porción largo plazo	----	885.262
Cuentas por pagar	255.307	108.147
Acreedores varios	51.568	44.811
Provisiones	1.847.900	2.100.289
Retenciones	53.805	48.695
Ingresos percibidos por adelantado	11.944	11.920
Otros pasivos circulantes	865.156	881.773
Total pasivo circulante	3.085.680	4.080.897
 PASIVOS A LARGO PLAZO		
Obligaciones con bancos e instituciones financieras	-----	1.522.920
Provisiones	256.147	556.327
Otros pasivos a largo plazo	2.482.285	2.179.736
Total pasivo a largo plazo	2.738.432	4.258.983
 PATRIMONIO		
Capital pagado	8.487.090	8.487.090
Utilidades acumuladas	11.143.486	11.151.245
Utilidad del ejercicio	5.897.439	4.019.236
Total patrimonio	25.528.015	23.657.571
Total Pasivos y Patrimonio	31.352.127 =====	31.997.451 =====

Las notas adjuntas N°s 1 a 25 forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS

	Por los periodos terminados al 31 de Diciembre de	
	<u>2005</u>	2004
	M\$	M\$
RESULTADO OPERACIONAL		
Ingresos de explotación	14.680.074	12.528.113
Costos de explotación	(5.187.548)	(5.387.187)
Margen de explotación	9.492.526	7.140.926
Gastos de administración y ventas	(3.717.241)	(3.219.608)
Resultado operacional	5.775.285	3.921.318
RESULTADO NO OPERACIONAL		
Ingresos financieros	245.408	154.175
Otros Ingresos fuera de la explotación	144.776	55.307
Gastos financieros	(33.195)	(125.938)
Otros egresos fuera de explotación	(181.275)	(22.755)
Corrección monetaria	(11.460)	41.388
Diferencias de cambio	(42.100)	(4.259)
Resultado no operacional	122.154	97.918
UTILIDAD DEL EJERCICIO	5.897.439	4.019.236

Las notas adjuntas N°s 1 a 25 forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Por los periodos terminados	
	Al 31 de Diciembre de	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	M\$	M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN		
Recaudación de deudores por venta	15.474.030	13.463.281
Ingresos financieros percibidos	150.210	55.762
Pago a proveedores y personal	(8.660.222)	(6.955.193)
Intereses pagados	(47.906)	(145.451)
Flujo originado por actividades de la operación	6.916.112	6.418.399
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Otras fuentes de financiamiento	2.017.643	1.216.388
Pago de dividendos	(3.931.944)	(2.588.834)
Pago de préstamos	(2.379.930)	(2.207.430)
Otros desembolsos por financiamiento	(1.701.377)	(1.006.033)
Flujo originado por (utilizado en) actividades de financiamiento (	5.995.608)	(4.585.909)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Venta de activo fijo	151.657	-----
Venta de otras inversiones	47.808	60.648
Incorporación de activos fijos	(1.173.709)	(353.602)
Flujo utilizado en actividades de inversión	(974.244)	(292.954)
Flujo Neto del Ejercicio	(53.740)	1.539.536
EFFECTO DE LA INFLACIÓN SOBRE EFECTIVO Y EL EFECTIVO EQUIVALENTE		
	(159.401)	(69.785)
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (	213.141)	1.469.751
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	4.587.212	3.117.461
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	4.374.071	4.587.212
	=====	=====

**Conciliación entre el Flujo Neto
Originado por Actividades de la
Operación y el Resultado del Ejercicio**

	Por los periodos terminados	
	Al 31 de Diciembre de	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	M\$	M\$
UTILIDAD DEL EJERCICIO	5.897.439	4.019.236
CARGOS (ABONOS) A RESULTADOS QUE NO REPRESENTAN FLUJO DEL EFECTIVO		
(Utilidad) Pérdida en venta de activos fijos	(129.298)	(55.307)
Depreciación del ejercicio	1.588.814	1.735.609
Amortización de Intangibles	24.305	21.091
Castigos y provisiones	203.111	544.769
Corrección monetaria neta	11.460	(41.388)
Diferencia de cambio neta	42.100	4.259
VARIACIÓN DE ACTIVOS, QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO		
Disminución (aumento) de deudores por venta	1.169	881.993
Disminución de otros activos	(34.553)	(75.429)
VARIACIÓN DE PASIVOS, QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO		
(Disminución) aumento de cuentas por pagar relacionadas con el resultado de la explotación	(986.257)	(664.277)
Aumento (disminución) de otras cuentas por pagar relacionadas con el resultado fuera de explotación	297.822	47.843
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN	<u>6.916.112</u>	<u>6.418.399</u>
	=====	=====

Las notas adjuntas N°s 1 a 25 forman parte integral de estos estados financieros.

Notas a los Estados Financieros
(Cifras expresadas en miles de pesos)
Diciembre, 2005 y 2004

Nota 1 – Inscripción en el Registro de Valores

La Sociedad fue inscrita en el Registro de Valores el 16 de octubre de 1990, bajo el Número 0378, quedando bajo la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros. 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, Bolsa de Valores y con fecha 24 de octubre de 1991 quedó inscrita en la Bolsa de Corredores - Bolsa de Valores de Valparaíso.

El objeto social es la administración y explotación de la Zona franca de Iquique, 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 la Ley 18.846 de 8 de noviembre de 1989 y las demás normas que le sean aplicables.

Nota 2 – Criterios Contables Aplicados

a) Período Contable.

Los presentes estados financieros se encuentran referidos a los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de Diciembre de 2005 y 2004.

b) Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados en conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile, emitidos por el Colegio de Contadores de Chile A.G., y con normas e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. En caso de discrepancias, primarán las normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

c) Bases de presentación.

Para fines comparativos los estados financieros de 2004 y sus notas, se muestran actualizados extracontablemente en un 3,6%. Se han realizado reclasificaciones menores para efectos comparativos.

d) Corrección monetaria.

Con el propósito de reflejar en los estados financieros el efecto de la variación en el poder adquisitivo de la moneda en el ejercicio, se actualizó el patrimonio y sus variaciones, los activos y pasivos no monetarios, las cuentas de resultados y los flujos de efectivo, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile. El indicador aplicado fue el Índice de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas, experimentando una variación de 3,6% en 2005 (2,5% en 2004).

e) Bases de conversión.

Los activos y obligaciones en monedas extranjeras o en unidades reajustables (UF) existentes al 31 de diciembre de 2005 y 2004, se registran a las respectivas cotizaciones vigentes al cierre de los estados financieros equivalentes a:

	2005	2004
	\$	\$
Dólar estadounidense (US\$)	512,5	557,40
Unidades de Fomento (UF)	17.974,81	17.317,05

f) Depósitos a plazo

Las inversiones en Depósitos a plazo en bancos, se presentan a su valor de colocación más los intereses y reajustes devengados al cierre de cada ejercicio.

g) Estimación deudores incobrables.

Los Deudores por ventas y Documentos por cobrar se presentan netos de provisión para deudores incobrables, la que ha sido constituida en cada ejercicio, considerando un análisis periódico de morosidad y recuperabilidad.

h) Activo Fijo.

Los bienes del activo fijo aportados a la fecha de constitución de la Sociedad, se presentan al valor de aporte más corrección monetaria.

La obras en ejecución y aquellos bienes incorporados al activo fijo en fechas posteriores a la constitución de la Sociedad, se valorizan a su costo de adquisición o construcción corregido monetariamente.

i) Depreciación activo fijo.

La depreciación de los bienes del activo fijo se calcula de acuerdo con el método de depreciación lineal, considerando los valores actualizados de los respectivos bienes y años de vida útil remanente de los mismos.

j) Software computacional

Los principales Softwares computacionales utilizados por la Sociedad, fueron adquiridos mediante paquetes computacionales, los cuales se incluyen bajo el rubro Otros activos fijos a su valor de adquisición más corrección monetaria y amortizados linealmente en los términos establecidos en Circular 981 de la SVS, en un plazo de 4 años. Los desembolsos relacionados con el desarrollo interno de software se imputan a resultados.

k) Otros activos a largo plazo.

Corresponden principalmente a terrenos para la venta y se valorizan al costo de adquisición corregidos monetariamente. El valor de los terrenos no excede su valor neto de realización.

l) Intangibles.

Los bienes del activo intangible aportados a la fecha de constitución de la Sociedad, se valorizan al valor de aporte más corrección monetaria.

Aquellos bienes incorporados al activo intangible en fechas posteriores a la de constitución de la Sociedad, se valorizan a su costo de adquisición corregido monetariamente.

Las amortizaciones de los intangibles se calculan según el método lineal de acuerdo a la vida útil estimada que no excede los 20 años desde la fecha de adquisición.

m) Impuesto a la renta e impuestos diferidos.

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley 18.846 y el Decreto con Fuerza de Ley 341 de 1977 del Ministerio de Hacienda, la Sociedad está exenta del Impuesto de Primera Categoría. Por esta misma razón, la Sociedad no determina impuesto diferido.

n) Indemnización por años de servicio

A la fecha de cierre, la Sociedad tiene constituida una provisión para el beneficio correspondiente a los cupos de retiros voluntarios establecidos en los convenios colectivos vigentes.

ñ) Vacaciones del personal

El costo anual de las vacaciones del personal se reconoce sobre base devengada.

o) Ingresos de explotación.

La Sociedad clasifica bajo este rubro los ingresos relacionados con las actividades del giro; por uso de locales comerciales para la venta al detalle; los que se presentan netos de gastos comunes y gastos de promoción (M\$ 779.608 en 2005 y M\$ 712.061 en 2004), uso y venta de terrenos para actividades industriales y comerciales, servicios por almacenamiento de mercaderías y prestación de servicios computacionales. Los ingresos de

explotación se reconocen sobre la base de devengamiento del período de arrendamiento y los servicios concretados, respectivamente.

Los ingresos por derechos de asignación de terrenos y locales comerciales se reconocen en resultados en el ejercicio en que se perfecciona el contrato correspondiente con el usuario, lo cual es consistente con el tratamiento contable histórico para este tipo de ingresos. Los plazos de los contratos de asignación fluctúan entre 1 a 25 años. Los ingresos por este concepto reconocidos en el ejercicio ascendieron a M\$ 2.941.128 (M\$ 1.246.428 en 2004).

p) Garantías recibidas de los usuarios de Zona Franca.

Las garantías recibidas de los usuarios se expresan convertidas al valor de la Unidad de Fomento al cierre de cada ejercicio, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno Operacional ZOFRI.

q) Estado de flujos de efectivo.

Para propósitos del Estado de flujos de efectivo, se considera como efectivo y equivalente de efectivo, las disponibilidades en caja y en bancos, además de las inversiones en Depósitos a plazo, con vencimiento dentro del plazo de 90 días a contar del cierre de los estados financieros.

El concepto de operación considerado en el estado de flujos de efectivo, está referido al conjunto de actividades propias del giro de la Sociedad que generan incremento o disminuciones patrimoniales, cualquiera sea su naturaleza. De esta forma los ingresos y gastos que normalmente se clasifican en el Estado de resultados como fuera de la explotación, en el Estado de flujos de efectivo se consideran también como parte del flujo operacional.

r) Uso de estimaciones

La administración de la Sociedad ha utilizado ciertos supuestos y estimaciones para la determinación de activos y pasivos y la revelación de contingencias, a fin de preparar estos estados financieros de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Nota 3 – Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2005 no hubo cambios en la aplicación de principios de contabilidad de general aceptación en relación al período anterior, que puedan afectar significativamente la interpretación de estos estados financieros.

Nota 4 – Deudores de Corto y Largo Plazo

a) Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, este rubro se detalla como sigue:

RUBRO	CIRCULANTES							LARGO PLAZO	
	Hasta 90 días		Más de 90 hasta 1 año		Subtotal	Total Circulante (neto)		31/12/2005	31/12/2004
	31/12/2005	31/12/2004	30/12/2005	31/12/2004		31/12/2005	31/12/2004		
Deudores por Ventas	1.923.962	2.353.760			1.923.962	619.065	844.945		
Estimación deudores incobrables					1.304.897				
Documentos por cobrar	1.261.148	1.404.822	640.320	125.557	1.901.468	1.181.912	745.269	499.862	711.793
Estimación deudores incobrables					719.556				
Deudores Varios	156.704	89.968			156.704	156.704	89.968		
Estimación deudores incobrables									
						Total deudores largo plazo		499.862	711.793

b) Además, el detalle de este rubro por Áreas de Negocios al 31 diciembre de 2005 - 2004, netos de provisión de Deudores incobrables, (Ver detalle Nota 12b) presenta la siguiente situación:

<u>2005</u>	Centro Comercial	Area Inmobiliaria	Usuarios Arica	Usuarios Sin Instal.	Total
Deudores por Ventas	139.201	135.266	15.620	328.978	619.065
Documentos por Cobrar	220.507	806.066	5.179	150.160	1.181.912
Deudores a largo Plazo	203.408	233.711	62.743	----	499.862
Totales	563.116	1.175.043	83.542	479.138	2.300.839
Porcentaje s/total	24,47%	51,07%	3,63%	20,83%	100%
<u>2004</u>	Centro Comercial	Area Inmobiliaria	Usuarios Arica	Usuarios Sin Instal.	Total
Deudores por Ventas	163.888	349.303	89.560	242.194	844.945
Documentos por Cobrar	309.078	382.112	8.404	45.675	745.269
Deudores a largo Plazo	260.806	370.700	63.594	16.693	711.793
Totales	733.772	1.102.115	161.558	304.562	2.302.007
Porcentaje s/total	31,87%	47,88%	7,02%	13,23%	100%

Nota: Los Usuarios sin instalaciones corresponden a empresas que operan en Zona Franca bajo la modalidad de Usuarios de Almacén Público que no tienen instalaciones propias.

Nota 5– Saldos y Transacciones con entidades relacionadas

La Sociedad no presenta transacciones significativas durante el ejercicio con entidades ni con personas naturales relacionadas, de acuerdo a lo descrito en el artículo 100 de la Ley 18.045.

Nota 6 – Activos Fijos

Los principales activos incluidos en este rubro son los siguientes:

	2005 M\$	2004 M\$
TERRENOS		
Terrenos	6.430.098	6.430.098
Total	<u>6.430.098</u>	<u>6.430.098</u>
CONSTRUCCIONES Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA		
Bienes Raíces y Edificaciones	20.639.633	20.639.633
Instalaciones e Infraestructura	9.828.622	9.594.040
Obras en Construcción	<u>964.112</u>	<u>244.687</u>
Subtotal	<u>31.432.367</u>	<u>30.478.360</u>
Depreciación del ejercicio	(1.224.510)	(1.248.141)
Depreciación Acumulada	<u>(13.307.074)</u>	<u>(12.060.787)</u>
Total	<u>16.900.783</u>	<u>17.169.432</u>
MAQUINARIAS Y EQUIPOS		
Máquinas y Equipos de oficina	2.440.218	2.509.364
Herramientas y Máquinas	308.930	294.842
Vehículos	<u>168.869</u>	<u>229.591</u>
Subtotal	<u>2.918.017</u>	<u>3.033.797</u>
Depreciación del ejercicio	(261.192)	(294.589)
Depreciación Acumulada	<u>(1.976.156)</u>	<u>(1.875.556)</u>
Total	<u>680.669</u>	<u>863.652</u>
OTROS ACTIVOS FIJOS		
Muebles y Enseres	331.458	406.928
Softwares Computacionales	1.400.306	1.314.338
Otros	<u>5.635</u>	<u>3.058</u>
Subtotal	<u>1.737.399</u>	<u>1.724.324</u>
Depreciación del ejercicio	(103.112)	(192.879)
Depreciación Acumulada	<u>(1.436.940)</u>	<u>(1.320.162)</u>
Total	<u>197.347</u>	<u>211.283</u>
Resumen	42.517.881	41.666.579
Depreciación del ejercicio	(1.588.814)	(1.735.609)
Depreciación acumulada	<u>(16.720.170)</u>	<u>(15.256.505)</u>
Total activo fijo neto	<u>24.208.897</u>	<u>24.674.465</u>

El cargo a los resultados por Depreciación del ejercicio se distribuye de la siguiente forma:

	2005 M\$	2004 M\$
Costos de Explotación	1.295.775	1.519.894
Gastos de Administración y Ventas	293.039	215.715
Total Depreciación del Período	1.588.814	1.735.609

Nota 7 – Intangibles

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, este rubro se detalla como sigue:

	Moneda	2004 M\$	2003 M\$
Marcas Comerciales	\$	81.642	80.090
Amortización	\$	(58.837)	(35.779)
Total		22.805	44.311

Nota 8 – Otros (Activos)

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, este rubro se detalla como sigue:

	Moneda	2004 M\$	2003 M\$
Existencia de terrenos para la venta	\$	118.574	119.022
Otros bienes para la venta	\$	48.526	
Otros	\$	38.731	4.901
Total		205.831	123.923

Nota 9 – Obligaciones con bancos e instituciones financieras a corto plazo

El detalle de este rubro es el siguiente:

RUT	Banco o Institución Financiera	UF		\$ No Reajustables		Totales	
		31/12/2005	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2004
Largo Plazo – Corto Plazo							
97.041.000-7	Bank Boston				885.262		885.262
	Totales				885.262		885.262
	Monto capital Adeudado				870.240		870.240
	Tasa Int. Prom. Anual				3,83		
Porcentaje obligaciones moneda extranjera (%)				0.0000			
Porcentaje obligaciones moneda nacional (%)				100.0000			

Nota 10 _ Otros Pasivos Circulantes

Este rubro se detalla como sigue:

	Moneda	2005 M\$	2004 M\$
Garantías de usuarios (1)	UF	865.156	881.773
Total		865.156	881.773

(1) Las garantías de usuarios corresponden a garantías obtenidas por arriendo de los diferentes locales comerciales del Mall y del sector industrial.

Nota 11 – Obligaciones con bancos e instituciones financieras a largo plazo

El detalle de este rubro es el siguiente:

RUT	Banco o Institución Financiera	Moneda Índice De Reajuste	Fecha cierre Periodo Actual		Fecha cierre Periodo Anterior
			Total Largo Plazo al cierre de los Estados Financieros	Tasa de Interés Anual Promedio	Total Largo Plazo al cierre de los Estados Financieros
97.041.000-7	BankBoston	\$ no reajustables			1.522.920
TOTALES					1.522.920
porcentaje obligaciones moneda extranjera (%)			0.0000		
Porcentaje obligaciones moneda nacional (%)			100.0000		

Nota 12– Provisiones y Castigos

a) El detalle de las provisiones incluidas en el pasivo circulante y a largo plazo, es el siguiente:

	Moneda	2005 M\$	2004 M\$
Corto Plazo			
Costo de Concesión Zona Franca (1)	(\$)	1.327.267	1.869.730
Vacaciones del Personal	(\$)	150.127	148.236
Provisión incentivo al personal	(\$)	207.207	31.080
Provisión Indemnización por años de Servicio	(\$)	108.673	
Otras	(\$)	54.626	51.243
Total corto plazo		1.847.900	2.100.289
Largo Plazo			
Costo de Concesión Zona Franca (1)	(\$)	256.147	556.327
Total largo plazo		256.147	556.327

- (1) El costo de concesión de Zona Franca se determina anualmente de acuerdo al Contrato de concesión, el cual establece que la sociedad administradora pagará anualmente, por concepto de precio de la presente concesión, el 15% del ingreso bruto anual que perciba Zona Franca de Iquique S.A. Dicho precio, conforme a la Ley 18.846 y sus modificaciones, se distribuye en beneficio de las Municipalidades de la Primera Región. De acuerdo a las normas contables, en el Pasivo con porción corto y largo plazo, se provisiona el 15% sobre los ingresos devengados y no percibidos, conforme a la estimación de cobro de los saldos por cobrar al cierre.

La Sociedad, con motivo del sismo acaecido en la 1ra. Región, el día 13 de junio de este año, acordó pagar a las Municipalidades de las provincias de Iquique y Arica la suma de M\$ 848.237, en carácter de anticipo al precio de concesión correspondiente al año 2005. Es así que con fecha 21 de junio de 2005 se pagaron a dichas municipalidades la suma de M\$ 577.523.- y el 4 de julio de 2005 se canceló el saldo por M\$ 270.714.-

b) La Sociedad tiene constituida una provisión para Deudas Incobrables de acuerdo a criterio en nota 2G por:

	2005 M\$	2004 M\$
Deudores por venta	1.304.897	1.508.815
Documentos por cobrar	719.556	785.110
Deudores a largo plazo	55.850	104.018
Total	2.080.303	2.397.943

Los juicios iniciados para cobrar las cuentas en Cobranza Judicial persiguen la liquidación de las garantías recibidas de los correspondientes deudores, y su aplicación a las obligaciones mantenidas con la sociedad.

c) El detalle de las Provisiones incluidas en el resultado del período es el siguiente:

	2005	2004
	M\$	M\$
Provisión Deudas Incobrables	178.853	544.769
Castigo de bienes	24.258	-
Total	203.111	544.769

Nota 13 – Indemnizaciones al personal por años de servicio

La indemnización por años de servicio al personal, se determina en función del criterio descrito en Nota 2(n), y el movimiento de ésta durante el ejercicio es el siguiente:

	2005
	M\$
Saldo inicial	-
Aumentos	108.673
Pagos	-

Total	108.673

Nota 14 – Otros pasivos a largo plazo

Este rubro se detalla como sigue:

	Moneda	2005	2004
		M\$	M\$
Garantías de usuarios (1)	UF	2.242.728	1.988.996
Ingresos por Percibir Terrenos Arica	UF	60.395	
Arriendo percibido por adelantado (2)	UF	179.162	190.740
Total		2.482.285	2.179.736

(1) Las garantías de usuarios corresponden a garantías obtenidas por arriendo de los diferentes locales comerciales del Mall y del sector industrial.

(2) Con fecha 28 de noviembre de 1991, la Sociedad suscribió un Contrato de Arriendo a largo plazo con Edelnor S.A. para el uso por parte de dicha empresa del Sitio 92-A, por un monto total de UF 19.934, el cual fue percibido totalmente por ZOFRI S.A. Al 31 de diciembre de 2005, este monto se presenta bajo el rubro Ingresos Percibidos por Adelantado en el Pasivo Circulante por M\$ 11.944 (M\$ 11.920 en 2004).

Nota 15 – Cambios en el patrimonio

a) La estructura de propiedad Al 31 de diciembre de 2005 es la siguiente:

Accionista	%
CORFO	71,28
Accionistas Minoritarios	28,72

b) En Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 22 de abril de 2005, a la que asistieron el 91,221% de las acciones emitidas, suscritas y pagadas, se acordó distribuir el 100% de las utilidades del ejercicio del año 2004, esto es la suma de \$ 3.879.571.227, que se solucionará en dos pagos, mediante dividendo definitivo número 30 de \$ 8,79445 por acción y dividendo definitivo número 31 también de \$ 8,79445 por acción, correspondiente a las acciones de serie única. Asimismo se acordó pagar estos dividendos en las siguientes fechas:

- Dividendo No. 30 por \$ 1.939.785.614 (\$ 8,79445 por acción) el día 20 de mayo de 2005.

- Dividendo No. 31 por \$ 1.939.785.614 (\$ 8,79445 por acción) el día 17 de noviembre de 2005.

c) En Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 21 de abril de 2004, a la que asistieron el 86,064% de las acciones emitidas, suscritas y pagadas, se acordó distribuir el 100% de las utilidades del ejercicio del año 2003, esto es la suma de \$ 2.468.025.368, que se solucionará en dos pagos, mediante dividendo definitivo N0 28 de \$ 5,59467 por acción y dividendo definitivo N0 29 de \$ 5.59467 por acción, correspondiente a las acciones de serie única. Asimismo, la Junta acordó pagar estos dividendos en las siguientes fechas:

-Dividendo No. 28 por \$ 1.234.012.684 (\$ 5.59467 por acción) el día 20 de mayo de 2004.

-Dividendo No. 29 por \$ 1.234.012.684 (\$ 5.59467 por acción) el día 17 de noviembre de 2004.

Cambios en el Patrimonio

RUBROS	31/12/2005				31/12/2004			
	Capital Pagado	Reserva Revaloriz. Capital	Resultados Acumulados	Resultado Ejercicio	Capital Pagado	Reserva Revaloriz. Capital	Resultados Acumulados	Resultado Ejercicio
Saldo Inicial	8.192.172		10.763.750	3.879.571	7.992.363		10.503.628	
Distribución Resultado Ejercicio Anterior			3.879.572	-3.879.571			2.468.025	
Dividendo definitivo ejercicio anterior			-3.879.572				-2.468.025	
Dividendo definitivo								
Disminución de Patrimonio								
Revalorización capital propio	294.918		379.736		199.809		260.122	
Resultado del Ejercicio				5.897.439				3.879.571
Dividendos provisorios								
Saldo Final	8.487.090		11.143.486	5.897.439	8.192.172		10.763.750	3.879.571
Saldos Actualizados					8.487.090		11.151.245	4.019.236

Número de Acciones

Serie	Nro. Acciones Suscritas	Nro. Acciones Pagadas	Nro. Acciones con Derecho a Voto
Unica	220.569.255	220.569.255	220.569.255

Capital (monto – M\$)

Serie	Capital Suscrito	Capital Pagado
Unica	8.487.090	8.487.090

Nota 16 – Otros Ingresos y Egresos fuera de la explotación

Ese rubro se detalla como sigue:

	2005 M\$	2004 M\$
Otros egresos fuera de explotación		
Pérdida por baja de bienes	24.258	---
Pérdida por venta Otros Activos	15.478	---

Otros Gastos	141.539	22.755
Total	181.275	22.755
	2005	2004
	M\$	M\$
Otros ingresos fuera de explotación		
Utilidad en venta de activos	144.776	55.307
Total	144.776	55.307

Nota 17 – Corrección Monetaria

El detalle de la corrección monetaria aplicada en cada período, de acuerdo a lo descrito en Nota 2.d, es el siguiente:

ACTIVOS (CARGOS) / ABONOS	INDICE DE REAJUSTABILIDAD	31/12/2005	31/12/2004
Activo Fijo	I.P.C.	872.336	630.649
Otros Activos Circulantes	U.F.	142.320	95.155
Activos Circulantes y Otros	I.P.C.	2.152	4.866
Cuentas de Gastos y Costos	I.P.C.	97.733	125.510
Total (Cargos) / Abonos		1.114.541	856.180

PASIVOS (CARGOS) / ABONOS	INDICE DE REAJUSTABILIDAD	31/12/2005	31/12/2005
Patrimonio	I.P.C.	674.654	476.489
Otros Pasivos	U.F.	150.372	92.122
Otros Pasivos largo plazo	I.P.C.	12.104	1.341
Cuentas de Ingresos	I.P.C.	288.871	244.840
Total (Cargos) / Abonos		1.126.001	814.792

(PERDIDA) UTILIDAD POR CORRECCION MONETARIA	-11.460	41.388
--	----------------	---------------

Nota 18 – Diferencias de Cambio

El detalle de las diferencias de cambio en cada período, es el siguiente:

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31/12/2005	31/12/2004
<u>Activos (Cargos/Abonos)</u>			
- Disponible	US\$	-41.358	-2.929
- Deudores por Venta C/P	US\$	-742	-1.330
- Deudores por Venta L/P	US\$		
Total (Cargos) Abonos		-42.100	-4.259
<u>Pasivos (Cargos/Abonos)</u>			
- No Hay			
Total (Cargos) Abonos		0	0
Utilidad por Diferencia de Cambio		-42.100	-4.259

Nota 19 – Estado de Flujo de Efectivo

El ítem otras fuentes de financiamiento está compuesto fundamentalmente por garantías recibidas de los usuarios de Zona Franca y por la recuperación de desembolsos que la Sociedad realiza por cuenta de los usuarios del sistema (Gastos comunes).

El ítem otros desembolsos por financiamiento está compuesto por la devolución de garantías recibidas de los usuarios de Zona Franca y por los desembolsos efectuados por la Sociedad por cuenta de los usuarios del sistema (Gastos comunes).

En las actividades de financiamiento no existen flujos futuros comprometidos. Con fecha 02 de mayo de 2005 se prepagó la totalidad de la deuda financiera que la Sociedad mantenía con el Bankboston.

Efectivo y efectivo equivalente:

	2005	2004
	M\$	M\$
Disponible	89.135	114.454
Depósitos a plazo	4.284.936	4.472.758
Total	4.374.071	4.587.212

Nota 20 – Contingencias y Restricciones

CONTINGENCIAS

1.- La Sociedad no ha otorgado avales ni garantías directas o indirectas en los años 2005 y 2004.

2.-La Sociedad presenta los siguientes juicios que se encuentran pendientes de fallo al 31 de Diciembre de 2005. Además de los que se detallan, existen otros juicios civiles y laborales en los que ZOFRI S.A. es parte demandada, que individualmente considerados, la Administración estima que un eventual resultado adverso no afectaría significativamente los estados financieros de la Sociedad.

Litigios Civiles.

a) Inversiones Invervisa Limitada con Zona Franca de Iquique S.A.

Primer Juzgado Civil, Rol Nro.58.916.

Materia: Demanda en juicio ordinario de indemnización de perjuicios por M\$7.403.123.- ZOFRI S.A. demandó reconvenzionalmente la suma de M\$1.126.829.

Estado Procesal: Se fallo la causa acogiendo la demanda y desestimándose la acción reconvenzional. Se ordenó pagar la suma de \$ 1.057.904.400 por lucro cesante de \$ 414.947.068 por daño emergente. La causa está apelada y a la espera de la vista por la primera Corte de Apelaciones de Iquique. Los abogados patrocinantes son de opinión que la sentencia debería ser revocada, rechazándose la demanda en todas sus partes, por lo que no debería originar ninguna contingencia patrimonial para ZOFRI S.A.

b) Importadora ACISA (CHILE) Limitada y Centro Electrónico Limitada con Fisco de Chile y Zona Franca de Iquique S.A.

Primer Juzgado de Letras de Iquique, Rol Nro.66.662.

Materia: Demanda en juicio ordinario de resolución de los Contratos de Usuario e indemnización de perjuicios sustitutiva de construcciones, instalaciones y equipamiento por la suma de UF 380.769, y solidariamente, al Fisco de Chile y a ZOFRI S.A. al pago de una indemnización de perjuicios por la suma total de UF 494.042. La demanda

se funda en la actuación legislativa, manifestada en la promulgación de las leyes 19.420 y 19.669 y una supuesta actitud negligente de ZOFRI S.A. frente a tales leyes. Subsidiariamente, se demanda indemnización de perjuicios, en sede extracontractual, en contra de ZOFRI S.A. y el Estado de Chile, por la suma de UF.451.557, por concepto de lucro cesante.

Estado Procesal: Se declaró abandonado el procedimiento, resolución confirmada por la I. Corte de Apelaciones. La demandante dedujo Recursos de Casación.

Existe, según los abogados de la Compañía, un buen grado de certeza de un resultado favorable a la Sociedad.

c) Centro Electrónico Limitada con Fisco de Chile y Zona Franca de Iquique S.A.

Segundo Juzgado de Letras de Iquique, Rol Nro.71.446.

Materia: Demanda en juicio ordinario de indemnización por supuesta actuación dañina y culpable de la Compañía en la dictación de las leyes 19.420 y 19.669, se demanda por concepto de daño emergente UF 85.947,74; por concepto de lucro cesante UF 39.775 y por concepto de daño moral UF 60.000.

Estado Procesal: Venció el término probatorio, quedan pendientes las diligencias probatorias decretadas con anterioridad.

ZOFRI S.A. y el FISCO DE CHILE, dedujeron incidentes de abandono de procedimientos, desestimados en primera instancia, lo mismo que los recursos que se dedujeron contra dicha resolución. Acogido el recurso de hecho del fisco, ZOFRI S.A. , se hizo parte y adhirió a la apelación. Pendiente vista y fallo de la incidencia.

En cuanto al fondo de la demanda existe, según los abogados de la Sociedad, un buen grado de certeza de un resultado favorable a la Sociedad.

d) Servicios y Perforaciones Mineras Drimaser Ltda. con Zona Franca de Iquique y otros.

Tercer Juzgado de Letras de Iquique. Rol Nro.20.163.

Materia: Demanda en juicio ordinario en contra de ZOFRI S.A. y dos subastadores de cuatro máquinas perforadoras de origen ruso por valor CIF de US\$ 397.367,9 cada una, a fin de obtener la nulidad del remate efectuado e indemnización de perjuicios.

Estado Procesal: Terminó el período de discusión. Se recibió la causa a prueba, y se notificó a las partes el 17 de Mayo de 2005. ZOFRI S.A. alegó el abandono del procedimiento y en subsidio repuso del "auto de prueba", se evacuó el traslado quedando paralizada la substanciación principal. Se encuentra pendiente la resolución del incidente de abandono.

Se evalúa favorablemente para la Sociedad la evolución del proceso. Las partes han iniciado conversaciones para llegar a un avenimiento en el juicio.

e) Zona Franca de Iquique S.A. con Fisco de Chile.

Segundo Juzgado Civil de Santiago. Rol Nro. 3445-2000.

Materia: Demanda en juicio ordinario presentada en contra del Fisco de Chile a objeto que se declare que el Estado de Chile debe indemnizar y pagar los daños y perjuicios derivados de su actuación como administrador y legislador por infringir la Constitución, la ley 18.846 y el Contrato de Concesión. Los perjuicios fueron estimados en M\$16.747.000.

Estado Procesal: Se dictó sentencia de primera instancia que rechazó la demanda de ZOFRI S.A. en todas sus partes sin costas. ZOFRI S.A. apeló para ante la I. Corte de Apelaciones de Santiago.

En opinión del abogado patrocinante, existen elementos de la sentencia que permiten expectativas de un buen resultado en segunda instancia.

f) Unanue Verdugo y Otros con ZOFRI S.A. y otros.

Veintiocho Juzgado Civil de Santiago, Rol C-8.878-2004.

Materia: Demanda en juicio ordinario de indemnización de perjuicios, a objeto que se declare la obligación de pagar a los actores el daño moral causado por las publicaciones de prensa que los refieren como responsables de las irregularidades cometidas en la construcción de la IV Etapa del Mall Zofri. Estiman perjuicios en M\$1.900.000.-

Estado Procesal: Terminó el período de discusión, se recibió la causa a prueba.

En opinión del abogado patrocinante, la demanda debería ser rechazada en todas sus partes por lo que debería originar ninguna contingencia patrimonial.

JUICIOS LABORALES:

Con fecha 13 de julio del 2004 la sociedad fue notificada de la demanda laboral interpuesta en su contra por Don Jaime Bello Bustos, ante el 1er juzgado del trabajo de Iquique, Rol número 30748. La demanda es por despido injustificado, y solicita se condene a ZOFRI S.A. al pago de indemnización substitutiva al aviso previo y por años de servicio M\$ 5.712, valor de traslado a su lugar de procedencia e indemnización por daño moral M\$80.000, con costas.

Estado procesal: Se rindió la prueba documental confesional y testimonial pendiente un peritaje solicitado por nuestra parte, sobre el disco duro del computador que utilizaba el Sr. Bello. Se nombró al perito que llevará a cabo tal diligencia.

El abogado patrocinante estima un resultado positivo.

JUICIOS CRIMINALES:

ZOFRI S.A. contra quienes resulten responsables.

Materia: Con fecha 31 de diciembre de 2002, se presentó querrela criminal por falsificación de instrumento privado y estafa, por hechos irregulares detectados en la Construcción de la IV etapa del Mall ZOFRI

Estado Procesal: Se encuentra en estado de Sumario.

Se espera que la investigación judicial establezca si ocurrieron ilícitos penales y, en caso de ser efectivo, determine a los responsables.

RESTRICCIONES

1. Respecto del Inmueble situado en Arica:

El inmueble está gravado con una servidumbre de tránsito inscrita a fojas 2393 N0 984 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Arica; y con cuatro servidumbres eléctricas a favor de la Empresa Eléctrica de Arica S.A. inscritas a fojas 347 N0 193, fojas 349 N0194; fojas 351 N0 195 y 353 N0 196, todas del año 1995 del mismo Registro y Conservador.

2.- Respecto del inmueble ubicado en Iquique.

El inmueble está gravado con servidumbre eléctrica a favor de la empresa de Empresa de Transmisión Eléctrica Transemel S.A., por el plazo de 29 años desde abril de 2001, inscrita a fojas 1823 N0 3011 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Iquique del año 2001.

Nota 21 – Caucciones obtenidas de terceros

Durante los ejercicios 2005 y 2004, la Sociedad mantiene en su poder boletas y pólizas de garantías recibidas de usuarios y contratistas por M\$ 1.072.087 (M\$ 920.306 en 2004), las que son contabilizadas en cuentas de orden.

Nota 22– Moneda Nacional y Extranjera

La composición de rubros de activos y pasivos según su reajustabilidad a pesos chilenos, se detallan en cuadro adjunto.

Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31/12/2005	31/12/2004
Activos Circulantes			
- Disponible	\$ No Reajustable	73.865	71.101
- Disponible	Dólares	15.270	43.353
- Deudores por Venta	\$ Reajustable	15.620	356.079
- Deudores por Venta	\$ No Reajustable	603.445	488.866
- Documentos por Cobrar	\$ Reajustable	839.192	511.081
- Documentos por Cobrar	\$ No Reajustable	342.720	234.188
- Deudores Varios	\$ No Reajustable	156.704	89.968
- Gastos Anticipados	\$ No Reajustable	67.984	92.415
- Impuesto por Recuperar	\$ No Reajustable	14.996	26.695
- Depósitos a Plazo	\$ No Reajustable	4.284.936	4.472.758
- Otros Activos Circulantes	\$ No Reajustable		56.455
Activos Fijos			
- Activos Fijos	\$ No Reajustable	24.208.897	24.674.465
Otros Activos			
- Deudores a Largo Plazo	\$ Reajustable	499.862	711.793
- Deudores a Largo Plazo	Dólares		
- Otros	\$ No Reajustable	205.831	123.923
- Intangibles	\$ No Reajustable	22.805	44.311
Total Activos			
	\$ No Reajustable	29.982.183	30.375.145
	Dólares	15.270	43.353
	\$ Reajustable	1.354.674	1.578.953

Pasivos Circulantes

RUBRO	MONEDA	HASTA 90 DIAS			
		31/12/2005		31/12/2004	
		Monto	Tasa Int.	Monto	Tasa Int.

			Prom. Anual	Prom. Anual
Oblig. Con Bancos e Inst. Financ. C/Plazo	\$ No Reajustables		885.262	3,83
Cuentas por Pagar	\$ No Reajustables	255.307	108.147	
Provisiones	\$ No Reajustables	1.847.900	2.100.289	
Retenciones	\$ No Reajustables	53.804	48.695	
Otros	\$ No Reajustables	63.512	56.731	
Otros Pasivos Circulantes	\$ Reajustables	865.156	881.773	
	\$ No Reajustables	2.220.523	3.199.124	
	\$ Reajustables	865.156	881.773	

Pasivos largo plazo periodo actual 31/12/2005

RUBRO	MONEDA	1 A 3 AÑOS		3 A 5 AÑOS		5 A 10 AÑOS		MAS DE 10 AÑOS	
		Monto	Tasa Int. Prom. Anual	Monto	Tasa Int. Prom. Anual	Monto	Tasa Int. Prom. Anual	Monto	Tasa Int. Prom. Anual
- Otros Pasivos Largo Plazo	\$ Reajust.	649.049		280.817		297.620		1.015.242	
- Otros Pasivos Largo Plazo	\$ No reajust.	239.557							
- Oblig.con Bancos e Inst.Financ.	\$ No reajust.								
Provisiones	\$ No reajust.	256.147							
Total Pasivos Largo Plazo									
	\$ Reajust.	649.049		280.817		297.620		1.015.242	
	\$ No reajust.	495.704							

Pasivos largo plazo periodo anterior 31/12/2004

RUBRO	MONEDA	1 A 3 AÑOS		3 A 5 AÑOS		5 A 10 AÑOS		MAS DE 10 AÑOS	
		Monto	Tasa Int. Prom. Anual	Monto	Tasa Int. Prom. Anual	Monto	Tasa Int. Prom. Anual	Monto	Tasa Int. Prom. Anual
- Otros Pasivos Largo Plazo	\$ Reajust.	721.454		120.515		258.040		888.987	
- Otros Pasivos Largo Plazo	\$ No reajust.	190.740							
- Oblig.con Bancos e Inst.Financ.	\$ No reajust.	1.522.920	3,83						
Provisiones	\$ No reajust.	556.327							
Total Pasivos Largo Plazo									
	\$ Reajust.	721.454		120.515		258.040		888.987	
	\$ No reajust.	2.269.987							

Nota - 23 Sanciones

A. De la Superintendencia de Valores y Seguros:

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2005, la Sociedad y ninguno de los Directores o Gerentes recibieron sanción alguna por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

B. De otras autoridades administrativas:

Al 31 de diciembre de 2005, no existen sanciones que informar.

Nota 24 – Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2005 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores que pudieran afectar significativamente estos estados financieros.

Nota 25– Medio Ambiente

En el mes de diciembre del año 2003 se contrató con la consultora "Ingeniería y Gestión de Sistemas Ambientales Limitada" un estudio sobre el manejo de residuos industriales líquidos del Parque Industrial Chacalluta. El monto de dicha asesoría es de UF 203,6 y el objetivo fue obtener propuestas de solución, en el mediano y largo plazo, a la evacuación de residuos industriales y domiciliarios del Parque. Dicho estudio identificó las causas de la emisión de residuos determinando que provienen de una sola empresa. La solución propuesta e implementada fue que dicha empresa modificara su sistema de producción hacia uno de producción limpia, con lo cual reduce de manera significativa la emisión de residuos. De manera complementaria se realizó un secado y limpieza de pozos. A junio de 2005 el tema está completamente resuelto. Se realizan controles mensuales de la calidad de los residuos emitidos.

Nota 26– Valores de Depósito a Plazo

Al 31 de diciembre de 2005 - 2004, el detalle de estas inversiones valorizadas de acuerdo a lo descrito en nota 2f), es el siguiente:

Institución	2005 M\$	2004 M\$
Corpbanca	302.719	209.486
Santander	777.915	414.478
BBVA	847.019	3.672.557
Banco Crédito e Inversiones	1.699.413	
Chile	657.870	----
Corp Corredores de Bolsa	----	176.237
Total	4.284.936	4.472.758

ANALISIS RAZONADO

		2005	2004
LIQUIDEZ (veces)			
Corriente	Activo Circulante/Pasivo Circulante	2,08	1,58
Ácida	Act.Circ.-Exist y Gtos. Ant/Pas.Circul.	2,06	1,56

ENDEUDAMIENTO

Leverage	Pasivo Exigible/Patrimonio Neto (veces)	0,30	0,42
Cobertura de Gtos. Financ.	Resul.Antes Imptos. e Int./Gastos. Financieros (veces)	178,66	32,91
Proporción	Pasivo Corto Plazo/Pasivo Exigible	52,98%	48,93%
Deuda	Pasivo Largo Plazo/Pasivo Exigible	47,02%	51,07%

RENTABILIDAD

Patrimonio	Utilidad del Período/Patrimonio Promedio	23,98%	17,51%
Activos Totales	Utilidad del Período/Activos Promedio	18,62%	12,42%
Activos Operacionales	Utilidad Operacional/Act.Operacionales	27,91%	17,87%
Utilidad por Acción	Utilidad del Período/Nro.Acciones Pagadas	\$ 26,74	\$ 18,22
Retorno de Dividendos	Dividendos Pagados(\$ /acción)/ Precio de cierre acción	8,79%	5,83%

EFICIENCIA

Margen de Explotación	Margen de Explotación./Ingresos de Explotación	64,66%	57,00%
Gastos/Ingr de Explotac.	Gastos Totales./ Ingresos de explotación	60,66%	68,70%

R.A.I.I.D.A.I.E.	\$ 7.543.753	\$ 5.901.874
------------------	--------------	--------------

Un aumento de \$ 1.878,2 millones registró la utilidad del período enero - diciembre de 2005 respecto a la obtenida en el mismo período del año 2004. En efecto, las ganancias del período enero - diciembre de 2005 alcanzaron a \$ 5.897,4 millones, mientras que las de igual período del año 2004 fueron de \$ 4.019,2 millones. Este mayor resultado se explica fundamentalmente por el incremento de los ingresos de explotación en \$ 2.152,0 millones, una disminución de \$ 199,6 millones en los costos de explotación y un incremento en los gastos de administración y ventas por \$ 497,6 millones y un mejoramiento del resultado no operacional de \$ 24,2 millones.

Los mayores Ingresos de Explotación se explican por Derechos de Asignación de colocación de nuevos sitios en el Recinto Amurallado, por un valor de \$ 1.806 millones. Por otra parte, el Centro Comercial contribuyó con \$ 447,0 millones de aumento en los ingresos, producto del 100% de ocupación de sus Locales Comerciales, por el aumento real acordado de las tarifas en un 4 % y por el aumento de superficie en la etapa IV del Mall en 4,9 %.

Los costos de explotación y los gastos de administración y ventas, aumentaron en un valor neto de \$298,0 millones respecto al 2004, lo que se explica principalmente por: a) la provisión de un incentivo a todo el personal, en función del resultado de la compañía, a partir de este año, con un efecto neto en el ejercicio de \$177 millones; b) pagos de finiquitos por desvinculación de trabajadores y provisión de Desahucios e Indemnizaciones, que corresponde a los cupos por convenio colectivo de ambos sindicatos que se inició a partir de enero del año 2005, por \$ 108,7 millones.

El Resultado no operacional de este período registró un aumento neto de \$ 24,2 millones respecto al período enero - diciembre de 2004, explicado fundamentalmente con \$ 91,2 millones, por mayores intereses ganados, producto de mayores excedentes de caja y aumento de la tasa de interés promedio, \$ 89,5 millones por una mayor ventas de activos del período y 92,7 millones de reducción de los gastos financieros por pago total de la deuda, cifras que se compensan por \$ 158,5 millones de Otros egresos

que se explica principalmente por el deducible del seguro por el terremoto de junio de 2005, valor que ascendió a \$ 143,8 millones, \$ 52,8 millones en corrección monetaria y \$ 37,8 millones debido a las fluctuaciones negativas en el tipo de cambio.

INDICADORES FINANCIEROS:

Los índices de Liquidez al 31 de diciembre de este año muestran un importante aumento respecto a los registrados en el mismo período del 2004. Lo anterior, se debe a la disminución en el Pasivo Circulante, principalmente en las cuentas de Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras porción Largo Plazo, producto del prepago en mayo de este año por \$ 2.126 millones del préstamo con el Bankboston.

Como consecuencia del pre-pago del saldo total del préstamo al Bankboston, el índice de Endeudamiento al 31 de diciembre del 2005 sufrió una importante disminución respecto al 31 de diciembre de 2004, pasando de 0,42 veces a 0,30 veces. Lo anterior influyó positivamente en el indicador de Cobertura de Gastos Financieros, pasando de 32,91 veces en el 2004 a 178,66 veces en el 2005.

Debido al incremento de las ganancias en el período enero - diciembre de este ejercicio, los Indicadores de Rentabilidad presentan aumentos significativos respecto a los obtenidos en igual período del año pasado, principalmente el de Patrimonio y el de Activos Operacionales.

Asimismo, el incremento de los ingresos de explotación afectaron positivamente los indicadores de eficiencia, fundamentalmente el Margen Operacional versus los ingresos operacionales, que pasó de un 31,30 % en el período enero - diciembre de 2004 a un 39,34 % en igual período del 2005.

Índice Rendimiento Activos Operacionales.

Los activos operacionales considerados para calcular este indicador corresponden principalmente a terrenos para concesión, locales comerciales y obras de infraestructura. Además, incluyen software de operación, equipamiento computacional y redes. Básicamente, el incremento de los activos operacionales está orientado a la renovación de la infraestructura actual, destacándose proyectos de urbanización de nuevos sitios para concesionar, renovación de computadores y obras de infraestructura.

Análisis de las diferencias entre valor libro y valores económicos de los principales bienes del Activo Fijo.

El Activo fijo de la Sociedad está compuesto fundamentalmente por terrenos, y edificaciones. El valor libro, neto de depreciación de estos bienes al 31 de diciembre de 2005, ascienden a M\$ 24.208.897. El avalúo fiscal vigente a dicha fecha, para los mismos bienes, es de M\$ 48.683.302.

Los terrenos tienen la particularidad de encontrarse en una zona geográfica de extraterritorialidad aduanera que permite a las empresas usuarias del sistema gozar de franquicias aduaneras y exenciones tributarias, lo cual hace que no sea comparable con el valor económico de terrenos de régimen general aduanero, que corresponden a un mercado inmobiliario distinto. Lo anterior, sin perjuicio que en el sistema franco de Iquique exista un mercado propio y especial, que está dado por los precios que se forman a consecuencia de licitaciones de asignaciones de usos de terrenos y edificaciones, que adquieren los Usuarios de Zona Franca de Iquique.

Principales Componentes de Flujos de Efectivo

El flujo neto originado por las Actividades de Operación a diciembre de 2005 presenta un aumento neto de \$ 497,7 millones respecto al obtenido en igual período del año 2004 y está dado fundamentalmente por los ingresos por concepto de derechos de asignación del período, lo que se compensa con pago del anticipo del costo de concesión del año 2005, a las Municipalidades de la 1ra. Región.

El flujo neto originado por las Actividades de Financiamiento presenta una disminución neta de \$ 1.409,7 millones que está fuertemente afectada por el pago de dividendos equivalente al 100 % de las utilidades del ejercicio 2004.

El flujo neto originado por Actividades de Inversión presenta una disminución de \$ 681,3 millones, provocada por un incremento en la compra de activos fijos, principalmente obras en ejecución de infraestructura y compra de maquinarias y equipos, durante el año 2005.

Análisis de Riesgo de Mercado

ZOFRI S.A. no realiza habitualmente operaciones significativas en moneda extranjera, que pudieran afectar su posición financiera frente a fluctuaciones cambiarias o en las tasas de interés.

Por otro lado, ZOFRI S.A. es una empresa cuyo giro es administrar y explotar la Zona Franca de Iquique, siendo sus principales activos generadores de ingresos, los terrenos y las instalaciones para venta al por mayor y al detalle. La demanda por dichas instalaciones proviene de las empresas usuarias del sistema, las que a su vez realizan sus operaciones de venta de mercancías en un 50% al extranjero y el otro 50% 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 los externos tales como Bolivia, Perú, Paraguay y otros países de Sudamérica.

RESUMEN DE HECHOS RELEVANTES

a) En sesión de Directorio celebrada el día 24 de febrero de 2005, se acordó convocar a Junta General Ordinaria de Accionistas para el día 22 de abril de 2005, a las 12:00 horas, en la ciudad de Iquique, Edificio de Convenciones sin número, cuarto piso, Recinto Amurallado de Zofri, a fin de someter a consideración de dicha Junta las siguientes materias:

1. Aprobación de la Memoria, Balance General, Estado de Resultados e Informe de los Auditores Externos correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2004.
2. Distribución de utilidades del ejercicio y proposición de reparto de dividendos.
3. Política de Dividendos.
4. Remuneración del Directorio y del Comité de Directores.
5. Gastos del Directorio y del Comité de Directores.
6. Designación de Auditores Externos.
7. Designación de empresas Clasificadoras de Riesgo.
8. Designación del periódico del domicilio social para publicaciones exigidas por la ley.
9. Informe sobre Operaciones previstas en el artículo 44 de la ley No. 18.046.
10. Las demás materias propias de una junta ordinaria de accionistas.

b) En sesión de Directorio celebrada el 01 de abril de 2005, se acordó por unanimidad, proponer en la Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 22 de abril de 2005, que la política de reparto de futuros dividendos de la Compañía sea propender al reparto de dividendos equivalentes al 100% de la utilidad de cada ejercicio, en la medida que las necesidades de inversión y crecimiento así lo permitan, y en lo que respecta a las utilidades correspondientes al ejercicio 2004, repartir el 100% de ellas, en dos dividendos iguales, el primero con fecha 20 de mayo de 2005 y el segundo con fecha 17 de noviembre de 2005.

De igual forma, consecuente con lo anterior, el Directorio acordó proponer a la Junta Ordinaria de Accionistas, la distribución del 100% de las utilidades del ejercicio del año 2004, esto es la suma de \$ 3.879.571.227. Lo cual, en caso de ser aprobado por la Junta, se solucionará en dos pagos mediante dividendo definitivo No. 30 de \$ 8,79445 por acción y dividendo definitivo No. 31 de \$ 8,79445 por acción, correspondiente a las acciones de serie única.

Asimismo, el Directorio se acordó proponer a la Junta pagar estos dividendos en las siguientes fechas:

- Dividendo No. 30 por \$ 1.939.785.614 (\$ 8,79445 por acción) el día 20 de mayo de 2005.
- Dividendo No. 31 por \$ 1.939.785.614 (\$ 8,79445 por acción) el día 17 de noviembre de 2005.

A su vez, el Directorio acordó someter a consideración de la Junta de Accionistas el siguiente procedimiento general para la distribución de dividendos:

Los dividendos se pagarán a los accionistas que legalmente corresponda mediante cheques nominativos, los que como medida adicional de resguardo para evitar cobros indebidos, sólo podrán ser retirados por los accionistas personalmente o por sus representantes legales debidamente acreditados en calle Huerfanos 770, piso 22, Santiago. Como procedimiento especial a los accionistas que lo soliciten por escrito, se les depositará el dividendo respectivo en su cuenta corriente bancaria, o se les enviará por correo certificado público o privado, o se les entregará en las oficinas de la Compañía.

c) En Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 22 de abril de 2005, a la que asistieron el 91,221% de las acciones emitidas, suscritas y pagadas, se adoptaron 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 2004.

2.- Distribuir el 100% de las utilidades del ejercicio del año 2004, esto es la suma de \$ 3.879.571.227, que se solucionará en dos pagos, mediante dividendo definitivo número 30 de \$ 8,79445 por acción y dividendo definitivo número 31 también de \$ 8,79445 por acción, correspondiente a las acciones de serie única. Asimismo se acordó pagar estos dividendos en las siguientes fechas:

- Dividendo No. 30 por \$ 1.939.785.614 (\$ 8,79445 por acción) el día 20 de mayo de 2005.

- Dividendo No. 31 por \$ 1.939.785.614 (\$ 8,79445 por acción) el día 17 de noviembre de 2005.

Estos dividendos se pagarán a los accionistas que legalmente corresponda mediante cheques nominativos, los que como medida adicional de resguardo para evitar cobros indebidos, sólo podrán ser retirados por los accionistas personalmente o por sus representantes legales debidamente acreditados en el Departamento de Acciones de la Compañía, ubicado en calle huérfanos 770, piso 22, Santiago. Como procedimiento especial y a los accionistas que lo hayan solicitado por escrito, se les depositará el dividendo respectivo en su cuenta corriente bancaria, o se les enviará por correo certificado público o privado, o se les entregará en las oficinas de la compañía.

3.- Elegir como directores a las siguientes personas:

- 1.Felipe Pérez Walker
- 2.Patricio Fernando Sesnich Stewart
- 3.Benjamín Holmes Bierwirth
- 4.Juan Carlos Toledo Niño de Zepeda
- 5.Claudio Oscar Juarez Muñoz
- 6.Wenceslao Unanue Manríquez
- 7.Luis Alejandro Molina Vega

Se deja constancia que el grupo controlador de la Sociedad procedió a elegir a los Directores que se mencionan en los números 1,2,3,4,5 y 6 anteriores

4.- Fijar la remuneración de los directores en los mismos términos acordados en Junta Ordinaria de Accionistas del año 2004.

5.- Fijar la remuneración para los integrantes del comité de Directores ascendente a 10 UTM por sesión, con el máximo de una sesión pagada al mes, y el presupuesto anual de gastos para este comité ascendente a 300 UTM.

6.- Designar a la empresa Price Waterhouse Coopers como auditores externos para el ejercicio correspondiente al año 2005, cuyo honorario será de 990 UF, al año.

7.- Designar como empresas clasificadoras de riesgos para el ejercicio 2005, a las empresas "Clasificadora de Riesgo Humphreys Limitada" y "Feller-Rate clasificadora de Riesgo Limitada".

8.- Designar como periódico de domicilio social en el cual se realizarán las publicaciones exigidas por la ley, al diario "La Estrella" de Iquique, y como periódico de circulación nacional al "Diario Financiero" de Santiago.

d) En sesión ordinaria número 468, celebrada el día 22 de abril de 2005, se acordó lo siguiente:

1.- El Directorio quedará conformado de la siguiente manera:

Presidente:

Felipe Pérez Walker	Abogado	RUT: 5.191.340-k
---------------------	---------	------------------

Vicepresidente:

Patricio Fernando Sesnich Stewart	Adm. Público	RUT: 5.359.738-6
-----------------------------------	--------------	------------------

Directores:

Luis Alejandro Molina Vega	Ing.Civil Industrial	RUT: 10.532.122-8
----------------------------	----------------------	-------------------

Claudio Oscar Juarez Muñoz	Ing.Civil Industrial	RUT: 10.069.103-5
----------------------------	----------------------	-------------------

Benjamín Holmes Bierwirth	Ingeniero Comercial	RUT: 4.773.751-6
---------------------------	---------------------	------------------

Juan Carlos Toledo Niño de Zepeda	Arquitecto	RUT: 5.307.335-2
-----------------------------------	------------	------------------

Wenceslao Unanue Manríquez	Ing.Comercial	RUT: 11.628.393-k
----------------------------	---------------	-------------------

2.- El Comité de Directores será integrado por don Luis Alejandro Molina Vega, independiente designado con los votos distintos del controlador o de sus personas relacionadas; don Felipe Pérez Walker y don Benjamín Holmes Bierwirth, éstos últimos elegidos con los votos del controlador.

RESULTADOS POR AREAS DE NEGOCIOS AL 31 DE DICIEMBRE 2005

(Valores expresados en miles de pesos de diciembre 2005)

CONCEPTOS	Centro Comercial		Gestión Inmobiliaria		Logística		Parque Chacalluta Arica		TOTALES	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Ingresos de Explotación	4.291.290	3.890.335	5.976.431	5.912.735	1.270.248	1.228.742	200.974	249.957	11.738.943	11.281.769
Ingresos por Licitaciones	226.649	145.071	2.714.477	1.101.272	0	0	0	0	2.941.126	1.246.343
Total Ingresos de Explotación	4.517.939	4.035.406	8.690.908	7.014.007	1.270.248	1.228.742	200.974	249.957	14.680.069	12.528.112
Costos de Explotación (Menos)	(1.506.301)	(1.922.371)	(2.522.901)	(2.290.457)	(939.753)	(929.943)	(218.590)	(244.414)	(5.187.545)	(5.387.185)
Margen Operacional	3.011.638	2.113.035	6.168.007	4.723.550	330.495	298.799	(17.616)	5.543	9.492.524	7.140.927
Gastos de Admin. y Ventas (Menos)	(1.359.277)	(1.091.204)	(1.581.430)	(1.408.059)	(563.532)	(525.641)	(213.003)	(194.704)	(3.717.242)	(3.219.608)
Resultado Operacional	1.652.361	1.021.831	4.586.577	3.315.491	(233.037)	(226.842)	(230.619)	(189.161)	5.775.282	3.921.319
Resultado No operacional	(133.272)	17.208	239.231	5.018	43.778	43.853	(27.581)	31.839	122.156	97.918
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	1.519.089	1.039.038	4.825.809	3.320.509	(189.260)	(182.989)	(258.199)	(157.323)	5.897.439	4.019.236
						Impuesto			0	0
						Intereses			33.195	125.938
						Depreciación y amortización			1.613.119	1.756.700
						Item extraordinario			0	0
						R.A.I.I.D.A.I.E.			7.543.753	5.901.874