

MEMORIA ANUAL 2016





ÍNDICE

01.

QUIÉNES SOMOS

09

02.

PRINCIPALES ACTIVOS, CONTRATOS Y RIESGOS

29

03.

ZONA FRANCA DE IQUIQUE COMO CENTRO DE NEGOCIOS

34

04.

RESULTADO DE LA GESTIÓN DE ZOFRI S.A.

46

05.

HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES

54

06.

ESTADOS FINANCIEROS 2016

59

MISIÓN Y VISIÓN

VISIÓN

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

MISIÓN

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.

GOBIERNO CORPORATIVO

Las reglas fundamentales de gobierno corporativo de ZOFRI S.A. –en adelante también la Compañía– están contenidas en sus Estatutos Sociales, en la Ley de Mercado de Valores, en la Ley de Sociedades Anónimas y su Reglamento, así como también en el Código de Gobierno Corporativo de la Compañía, aprobado el 27 de marzo de 2013 y cuya última actualización fue en diciembre de 2016; el Código de Ética; las recomendaciones establecidas en el Código SEP (Sistema de Empresas Públicas), en cuanto fueren atingentes; y en todos los principios y valores referidos en esta memoria y en su reporte anual de sostenibilidad denominado “Generando valor para todos”.

VALORES CORPORATIVOS

Los Valores Corporativos constituyen la guía y los cimientos de su cultura y, asimismo, 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 Compañía, 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.

VALORES CORPORATIVOS



TRATAR A LOS DEMÁS CON LA DIGNIDAD Y CONSIDERACIÓN QUE ESPERAMOS PARA NOSOTROS

Abordamos la relación con nuestras partes interesadas, 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.

RESPECTO



ES EL PILAR FUNDAMENTAL QUE GUÍA NUESTRAS ACCIONES CON LOS DEMÁS

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

CONFIANZA



COHERENCIA ENTRE LO QUE SOMOS, DECIMOS Y HACEMOS

La vinculación con nuestras Partes Interesadas es siempre íntegra, honesta, transparente y mutuamente beneficiosa. Efectuamos nuestro trabajo diario de acuerdo a nuestros principios éticos.

INTEGRIDAD



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.

CREATIVIDAD



HACERNOS CARGO, YENDO MÁS ALLÁ DEL CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN

Nuestro éxito individual y colectivo proviene del trabajo conjunto. Cada uno es partícipe de su consecución. ZOFRI S.A. está comprometida a proporcionar a sus trabajadores una compensación justa por sus servicios, un ambiente de trabajo grato y recursos apropiados para lograr las metas. A su vez, la empresa espera de sus trabajadores el compromiso de perfeccionarse cada día y entregar lo mejor de sí y en el cumplimiento de sus labores. ZOFRI S.A. está comprometida con la comunidad, con un alto sentido de responsabilidad social y, en especial, con aportar al desarrollo de las Regiones de Tarapacá y de Arica y Parinacota.

COMPROMISO



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.

VOCACIÓN



CARTA del presidente

Señoras y señores Accionistas:

Han transcurrido 27 años desde que el Estado de Chile, a través de CORFO, creó la Zona Franca de Iquique S.A., veintisiete años que atestiguan el crecimiento de nuestra empresa, su buen desempeño en la ejecución de su negocio y su aporte al desarrollo de las regiones de Arica-Parinacota y Tarapacá.

Hoy, al rendir cuentas sobre la gestión 2016, nos sentimos orgullosos de los positivos resultados obtenidos en este período, especialmente, considerando los desafíos y vicisitudes que con el empuje y perseverancia y el trabajo constante de nuestra organización, fuimos capaces de superar. Es así como en el ejercicio 2016, la utilidad de la Compañía tuvo un incremento del 5,6% respecto de la obtenida en 2015, alcanzando una cifra de \$ 10.347 millones, la más alta obtenida por la empresa en los últimos ocho años. El indicador EBITDA registró un significativo repunte del 17,9% en comparación al año 2015, lo que se traduce en un incremento de \$ 2.172 millones, lo que da cuenta del buen comportamiento y gestión realizada por la empresa en el ejercicio 2016.

Entre los elementos que explican los buenos resultados obtenidos, se destacan los ingresos de explotación, que se incrementaron en \$ 2.914 millones, cifra que significó una variación positiva de 9,4% en comparación al año anterior. Asimismo, en 2016 hubo mayores ingresos asociados a la gestión inmobiliaria y de administración del centro comercial, lo que también contribuyó con el buen desempeño de la Compañía. A ello se agrega la incorporación de nuevos contratos en el Parque Empresarial de Alto Hospicio, captación de arriendos en Barrio Industrial y Recinto Amurallado, junto con mayores ingresos del Centro Logístico, producto de almacenajes, trasbordos y prestación de servicios. A lo que además se suma, la concreción de negocios en el Parque Industrial Chacalluta de Arica.

Todos estos indicadores dan cuenta del buen comportamiento y gestión realizada por ZOFRI S.A. y cómo, año a año, se va agregando valor a la empresa. Sin embargo, lo más relevante del buen desempeño exhibido durante el 2016, es habernos permitido cumplir una vez más y de manera exitosa, con el compromiso establecido por ley, de entregar el 15% de los ingresos brutos percibidos de ZOFRI S.A. a las 11 comunas que conforman las regiones de Arica-Parinacota y Tarapacá. Este aporte producto del desempeño de la empresa, y del desarrollo de negocios de los usuarios del sistema, no sólo es parte del contrato de concesión con el Estado sino que está en la esencia misma de ZOFRI S.A. y siempre hemos asumido este desafío con el mayor orgullo y responsabilidad, convencidos de los compromisos, bajo la convicción de que nuestra actividad se plasma en iniciativas concretas que contribuyen a mejorar la calidad de vida de las comunidades de las regiones donde operamos.

Es así como, tanto la historia de la zona franca con sus 41 años de existencia, como la nuestra como sociedad anónima, no puede entenderse sin la contribución al desarrollo y crecimiento de las comunas de Arica-Parinacota y Tarapacá.

En ese sentido, el buen desempeño de la Compañía y los resultados obtenidos en el ejercicio 2016 marcaron un hito inédito en la entrega de este aporte. Y es que por tercer año consecutivo alcanzamos un récord histórico, tras hacer entrega de \$ 6.451 millones, monto 39% superior al entregado el año 2015. Cabe destacar además que esta cifra es equivalente al 62% de la utilidad de ZOFRI S.A. en el ejercicio 2016. Dicho aporte no sería posible sin el esfuerzo, la constancia y dedicación de la comunidad de empresarios que conforman ZOFRI, así como el de todos los colaboradores del sistema.

De esta manera, desde el inicio de la operación de ZOFRI S.A. hemos aportado más de 86 mil millones de pesos a los municipios, recursos que han impactado de manera importante, especialmente, a aquellas comunidades más pequeñas, llegando estas cifras a representar hasta las tres cuartas partes de su presupuesto anual de inversión.

En esta tarea cabe destacar especialmente el empuje tanto de nuestros colaboradores como los del sistema franco. Pero también hay que reconocer la capacidad empresarial, el esfuerzo, y dedicación de la comunidad de usuarios que conforman ZOFRI.

En otro ámbito, en 2016 obtuvimos el tercer lugar en el Ranking de Transparencia Corporativa, elaborado por la consultora Inteligencia de Negocios (IdN). El estudio también abordó la categoría retail. En este contexto, nuestra Compañía también tuvo una excelente noticia, puesto que alcanzó un relevante puesto al instalarse en la tercera posición detrás de Cencosud y Falabella.

Desafíos

En sus más de cuatro décadas de trayectoria, la Zona Franca de Iquique se ha consolidado como el puente de negocios que ha logrado unir a Sudamérica con el mundo. Esto nos posiciona como la principal plataforma comercial de esta macrozona.

Pero al margen de su exitoso desarrollo, estamos conscientes de la necesidad de proyectar nuestro crecimiento y consolidación en el mediano y largo plazo. Esto no sólo para garantizar la sostenibilidad del sistema franco, sino además, para seguir contribuyendo con el desarrollo de las regiones del extremo norte del país.



El indicador EBITDA registró un significativo repunte del 17,9% en comparación al año 2015, lo que se traduce en un incremento de \$ 2.172 millones, lo que da cuenta del buen comportamiento y gestión realizada por la empresa en el ejercicio 2016.

Es por ello que desde hace algún tiempo la empresa está trabajando en la implementación de una estrategia de largo plazo focalizada en mejorar, tanto la competitividad del sistema, como la de los usuarios que lo conforman.

Prueba clara de ello es el hecho de que actualmente estamos dando especial importancia al fortalecimiento del sector industrial, para que permita desarrollar manufactura avanzada en diversos rubros del norte del país, como la minería. Este es el sello que queremos dar a nuestro Parque Empresarial ZOFRI Alto Hospicio, además del empuje que también estamos dando a potenciar la actividad del Parque Industrial ZOFRI Chacalluta en Arica, en donde prontamente comenzarán a instalarse nuevas empresas.

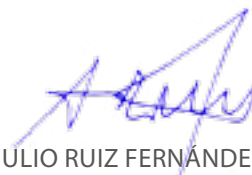
Siguiendo esta línea, también se están adoptando diversas iniciativas para mejorar la competitividad de los usuarios del sistema. Entre ellas, destaca el convenio suscrito en 2016 entre ZOFRI S.A. y CORFO cuya finalidad es potenciar las capacidades de innovación de las empresas usuarias para que puedan diversificar su actividad y agregar más valor.

Todo lo anterior sólo viene a reafirmar nuestra auténtica convicción en que la Zona Franca de Iquique tiene muchísimo potencial para seguir contribuyendo, tanto con el desarrollo de las regiones del extremo norte del país, así como con el resto de Chile.

Y es esa convicción la que nos ha llevado a realizar gestiones para que, en forma anticipada, se renueve el contrato de concesión de la administración del sistema para el período

2030-2060, elemento clave para atraer nuevas inversiones, fortaleciendo los lazos de confianza con nuestra comunidad de negocios.

En estos 27 años hemos generado valor para nuestros accionistas, proveedores, empresarios, colaboradores, trabajadores y comunidades con las que interactuamos. Y creemos firmemente que contamos con todas las condiciones y capacidades para seguir haciéndolo por mucho tiempo más.



JULIO RUIZ FERNÁNDEZ
Presidente (I) del Directorio

IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD
PRINCIPALES DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS
PROPIEDAD Y ACCIONES
ORGANIGRAMA
DIRECTORIO
COMITÉS DEL DIRECTORIO
INFORME DE GESTIÓN ANUAL DEL COMITÉ DE DIRECTORES
EJECUTIVOS Y PERSONAL DE PLANTA
DIVERSIDAD
ASESORÍAS DE LA COMPAÑÍA

**QUIÉNES
SOMOS**



CAPÍTULO
01

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 S/N,
Zona Franca de Iquique.

RESPUESTA A CONSULTAS DE INVERSIONISTAS

Nelson Rozas, Subgerente de Finanzas y Beatriz Jerez,
Encargada de Unidad Recaudación y Acciones.

MAIL: accionistas@zofri.cl

Fono: (056) 572515285

E-MAIL CONSULTAS DE CLIENTES:

comunicaciones@zofri.cl

SITIO WEB

www.zofri.cl

REDES SOCIALES

Twitter: @zofrioficial - @mallzofri

Facebook: Zofri Oficial - Mall Zofri

OFICINAS

Casa Matriz Iquique

Edificio Convenciones ZOFRI S/N, Iquique
Casilla 1517 - Iquique
Fono: (56) 572515100 - 25151200

Arica

Parque Industrial Chacalluta ZOFRI
Camino Aeropuerto Chacalluta S/N
Casilla 5-D - Arica
Fono: (56) 582585000

Santiago

Magnere N° 1540 Of. 604
Providencia
Fono: (56) 223788211

EMPRESAS FILIALES

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



PRINCIPALES DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

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.

Dicho extracto fue inscrito a su vez en el Registro de Comercio de Arica, a fojas 59 N° 21, con fecha 27 de enero de 2004.

Inscrita en la Bolsa de Valores de Chile, con fecha 27 de noviembre de 1990.

Inscrita en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, con fecha 24 de julio de 1991.

Inscrita en la Bolsa de Corredores, Bolsa de Valores de Valparaíso, con fecha 24 de octubre 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 de 2006 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 Ley de Mercado de Valores, que fueron 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.

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



PROPIEDAD Y ACCIONES

MAYORES ACCIONISTAS

Las 220.569.255 acciones que componen el capital social de la Compañía están divididas en 630 accionistas.

Al 31 de diciembre de 2016, los doce mayores accionistas de la Compañía eran los siguientes:

Razón Social o Nombre del Representante	Acciones (Número)	Participación (%)
CORPORACIÓN DE FOMENTO DE LA PRODUCCIÓN	157.214.469	71,28%
COMPASS SMALL CAP CHILE FONDO DE INVERSIÓN	8.063.931	3,66%
BTG PACTUAL SMALL CAP CHILE FONDO DE INVERSIÓN (CTA.NUEVA)	5.084.305	2,31%
VALORES SECURITY S.A. C DE B	4.847.896	2,20%
BANCHILE C DE B S.A.	4.750.419	2,15%
LARRAIN VIAL S A CORREDORA DE BOLSA	4.200.248	1,90%
SIGLO XXI FONDO DE INVERSIÓN	3.737.726	1,69%
TESORERÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA	3.082.479	1,40%
BCI C DE B S.A.	3.054.032	1,38%
INVERSIONES ORO LIMITADA	1.922.000	0,87%
CHILE FONDO DE INVERSIÓN SMALL CAP	1.875.874	0,85%
INV. UNIÓN ESPAÑOLA S.A.	1.800.000	0,82%
Total 12 mayores accionistas	199.633.379	90,51%
Otros 618 accionistas minoritarios	20.935.876	9,49%
Total de acciones	220.569.255	100,00%

El número total de accionistas registrados al 31 de diciembre de 2016, respecto de 2015, aumentó de 627 a 630.

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, la que es 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 cual 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.

TRANSACCIONES DE ACCIONES

Durante el ejercicio 2016, no se registraron transacciones de acciones de la Compañía efectuadas por algún director o ejecutivo principal de la empresa. Tampoco hubo transacciones efectuadas por el accionista mayoritario.

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

De conformidad al listado de accionistas confeccionado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, sólo el director Felipe Pérez Walker posee participación. El referido director tiene un

total de 52.000 acciones que representan el 0,023575% del total de acciones de la Compañía. La señora Johanna Díaz Riquelme, Gerente de Asuntos Legales y Gerente General (I) al cierre del ejercicio, posee 5.110 acciones que equivalen al 0,002317% de las acciones de ZOFRI S.A.

PACTO DE ACCIONISTAS

En los registros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, no figura ningún acuerdo de actuación conjunta entre accionistas de la Compañía.

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

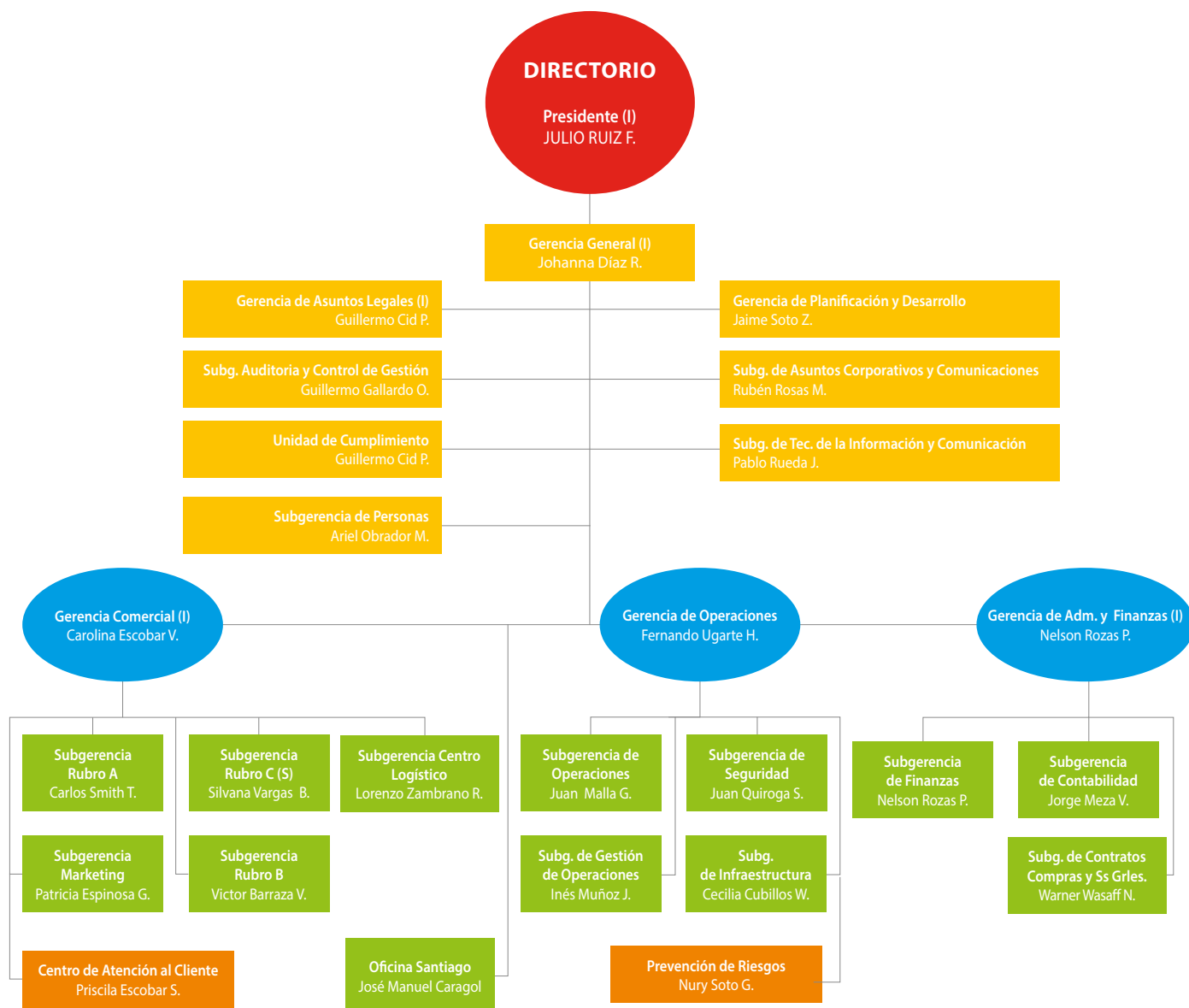
No existen restricciones legales ni estatutarias de ninguna especie al ejercicio del derecho a voto que les corresponde a los accionistas, así como tampoco existe precepto estatutario alguno que suponga una restricción o limitación a la libre transferencia de las acciones de la Compañía.

En las Juntas de Accionistas que celebra la Compañía, sean éstas ordinarias o extraordinarias, cada accionista tiene derecho a un voto por cada acción de la cual sea titular al quinto día hábil anterior a la fecha de celebración de la junta.



ORGANIGRAMA

A continuación se presenta el organigrama de la Compañía, al 31 de diciembre de 2016:



DIRECTORIO

Al 31 de diciembre de 2016, el Directorio está constituido por seis 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. Los miembros del actual Directorio fueron elegidos en la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada en Iquique el 10 de noviembre de 2016 y su conformación se detalla a continuación:

Presidente (I)*

**Julio Pablo
Ruiz Fernández**

4.741.198-K
Sociólogo



Directora

**Perla Verónica
Uribe Rivas**

11.888.672-0
Abogada



Directora

**María Magdalena
Balcells González**

8.352.664-5
Ingeniera Civil



Director

**Juan Carlos Toledo
Niño de Zepeda**

5.307.335-2
Arquitecto



Director

**Felipe Agustín
Tomás Pérez Walker**

(Independiente)
5.191.340-K
Abogado



Directora

**María Antonieta
Estay Montenegro**

7.533.607-1
Ingeniera Comercial



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

* La Directora Gabriela Alejandra Krauss Valle fue elegida Presidenta de la Compañía en sesión constitutiva de fecha 14 de noviembre de 2016 y presentó su renuncia al Directorio por carta de fecha 18 de noviembre de 2016, por ser nombrada Ministra del Trabajo. Por lo anterior, y a contar de esa fecha asumió como Presidente Interino, el Vicepresidente Sr. Julio Pablo Ruiz Fernández, ante la renuncia de Gabriela Alejandra Krauss Valle.

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, 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 la misma, implanta y vela por el establecimiento de adecuados procedimientos de información de la Compañía 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 Compañía.

REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 27 de abril de 2016, se acordó la remuneración de los directores. Ésta es de \$ 453.160 para cada director y por cada sesión a que asista, con un máximo de una sesión pagada al mes, más \$ 317.212 para cada director a título de remuneración fija mensual, cualquiera sea el número de sesiones a la que asista. El Presidente percibe el doble y el Vicepresidente una y media vez, de tales remuneraciones.

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 \$ 385.186, por concepto de asistencia a sesiones, cualquiera sea el número de éstas, y la cantidad de comités en los que participe. Los comités de Directorio constituidos son: de Directores; de Inversiones y Negocios; de Sostenibilidad; y de Informática.

Por consiguiente, la remuneración total mensual de los directores, que además forman parte de un comité, es de \$ 1.155.558.

Además, se acordó fijar como remuneración de los miembros del Comité de Directores, el mínimo establecido en el artículo 50 bis de la Ley de Sociedades Anónimas, y asimismo, en conformidad con lo establecido en la Circular N° 1.956 de la Superintendencia de Valores y Seguros -de fecha 22 de diciembre de 2009- se determinó que la remuneración de los miembros del Comité se fije en el mínimo legal, calculado sobre el total de la remuneración que el director percibe en su calidad de tal (\$ 1.155.558) y que sobre ese total, se calcule dicha remuneración y el tercio adicional que dispone el inciso décimo primero de la norma legal citada, por lo que corresponderá en total a \$ 1.540.744. Esta remuneración será compatible con la remuneración fijada para el Directorio por asistencia a otros comités distintos de éste.



COMPENSACIONES RECIBIDAS POR EL DIRECTORIO

Las remuneraciones del Directorio al 31 de diciembre de 2016 y 2015 ascendieron a \$ 166,1 millones y \$ 150 millones, respectivamente.

CONCEPTO		CARGO	ASISTENCIA A COMITÉ DIRECTORES		ASISTENCIA A COMITÉ DIRECTORIO		ASISTENCIA DIRECTORIO		VIÁTICOS	
			2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Benjamín Holmes Bierwirth	D	Director	15.378	6.070	3.845	1.141	7.840	3.035	-	-
Carmen del Piano Puelma	C	Vicepresidente	-	-	-	2.288	-	6.625	-	-
Claudia Rojas Campos	C	Director	-	8.833	-	2.208	-	4.416	-	-
Eugenio Hidalgo González	C	Director	-	-	-	2.581	-	5.162	-	-
Felipe Pérez Walker	A	Director	18.460	17.892	4.615	4.097	9.230	8.946	4.018	900
Gerardo Uña Martin	C	Director	-	13.326	-	2.588	-	6.663	-	-
Giorgio Macchiavello Yuras	D	Director	-	-	3.459	4.097	7.840	8.946	-	-
Juan Carlos Toledo Niño de Zepeda	B	Director	3.081	-	770	-	1.541	-	-	-
Julio Ruiz Fernández	A	Vicepresidente	-	-	4.615	1.141	13.845	4.176	-	-
María Antonieta Estay Montenegro	A	Director	18.460	4.566	4.615	1.141	9.230	3.035	-	-
María Magdalena Balcells González	B	Director	-	-	770	-	1.541	-	-	-
Patricio Sesnich Stewart	D	Director/ Presidente	-	-	3.459	4.097	15.680	17.892	-	-
Perla Uribe Rivas	A	Director	-	-	4.615	1.141	9.230	3.035	-	-
			55.379	50.687	30.764	26.520	75.977	71.931	4.018	900

A Directores re-elegidos en sus funciones en Noviembre de 2016

B Directores elegidos en sus funciones en Noviembre 2016

C Directores que dejaron sus funciones en Septiembre de 2015

D Directores que dejaron sus funciones en Octubre de 2016

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



Durante el ejercicio 2016 los gastos del Directorio por concepto de remuneraciones ascendieron a \$ 166,1 millones (incluyendo viáticos); en tanto que los gastos por concepto de traslados, pasajes, alojamiento y estadía durante el mismo periodo, fueron de \$ 49,6 millones.

No se registraron gastos por conceptos de asesorías externas contratadas por el Directorio (en el ejercicio 2015 tampoco se registraron gastos por este concepto).

Los servicios contratados con la firma KPMG, a cargo de la auditoría externa de los Estados Financieros, ascendieron a UF 1.700, las cuales no fueron pagadas con cargo al presupuesto anual del Directorio, sino con cargo al presupuesto de la Administración.

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

CAPACITACIONES

En el marco de las prácticas de gobierno corporativo que recomienda la Superintendencia de Valores y Seguros, el Directorio aprobó un plan de capacitaciones para el año 2016. Así, durante el ejercicio 2016, el Directorio cumplió diversas actividades de capacitación, las que se detallan a continuación:

- Seminario “Gobiernos Corporativos Director’s College Chile”, impartido por el Centro de Gobiernos Corporativos de la Pontificia Universidad Católica de Chile, el 18 de marzo de 2016.
- Módulo “Casos Prácticos y Lecciones” del Programa Avanzado para Directores 2016 “Lecciones de los últimos casos emblemáticos en Chile”, organizado por el Centro de Gobiernos Corporativos de la Pontificia Universidad Católica de Chile, impartido el 6 de junio de 2016.
- Inducción sobre tendencias en Sostenibilidad, Creación de Valor Compartido y Responsabilidad Social existentes en la industria. Impartida por asesores de Sustentabilidad de PwC Chile el 20 de julio de 2016.
- Inducción en comunicación estratégica por medio de la presentación de lineamientos comunicacionales corporativos de ZOFRI S.A. junto a planificación de comunicación interna, externa y de partes interesadas. Impartida el 20 de julio de 2016 por la empresa Nexos.
- Inducción Prácticas Gobiernos Corporativos “Casos y fallos”, impartida por abogado interno de la Compañía en noviembre de 2016.
- Inducción Prácticas Gobiernos Corporativos “Deberes y Obligaciones de los directores ZOFRI”, impartida por abogado interno de la Compañía en noviembre de 2016.

COMITÉS DEL DIRECTORIO



Los Comités de Directorio que funcionaron durante el ejercicio 2016 son: 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 estaba integrado por los directores: señor Giorgio Macchiavello Yuras, quien lo presidía; señora Perla Uribe Rivas; y señor Felipe Pérez Walker. A partir del 14 de noviembre de 2016, el Directorio electo en la última Junta Extraordinaria de Accionistas del 10 de noviembre de ese año, decidió que el Comité fuese integrado por los directores: señor Juan Carlos Toledo Niño de Zepeda, quien fue electo como Presidente; además del señor Felipe Pérez Walker; y la señora Perla Uribe Rivas.

Entre sus funciones principales están analizar las ideas de 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.

Dicho Comité efectuó 12 sesiones durante el ejercicio 2016, en las que se trataron las materias antes mencionadas.

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

COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD

El Comité de Sostenibilidad estaba integrado por los directores: señor Patricio Sesnich Stewart, señor Julio Ruiz Fernández y señora Perla Uribe Rivas, quien lo presidía.

El Director señor Sesnich integró el Comité hasta el 8 de noviembre de 2016, fecha en la cual presentó su renuncia al Directorio. El Directorio electo en la última Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 10 de noviembre de 2016, en su sesión de fecha 14 de noviembre de 2016, constituyó un nuevo Comité de Sostenibilidad, integrado por los siguientes directores: señora Perla Uribe Rivas, quien lo preside; señora Alejandra Krauss Valle y señor Julio Ruiz Fernández. Dicho Comité se enfoca principalmente en dar los lineamientos estratégicos, analizar y monitorear los temas de sostenibilidad de la empresa, como acciones y proyectos relativos a la sostenibilidad del negocio en el tiempo, materias de innovación, asuntos de responsabilidad social de la empresa, valor compartido, cuidado del medio ambiente, relaciones con los stakeholders, comunicaciones corporativas, entre otros.

En la sesión del Comité, con fecha 23 de noviembre, el mismo propuso a la directora Magdalena Balcells González para que fuese integrada como miembro de dicho Comité, en reemplazo de la directora señora Krauss, quien renunció al Directorio el 18 de noviembre de 2016.

Este Comité efectuó 12 sesiones durante el ejercicio 2016, 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 100% de sus asistentes, con excepción del señor Patricio Sesnich con un 67%.

COMITÉ DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES (TIC)

En el ejercicio 2016 el Comité de TIC estuvo integrado por los directores: señor Patricio Sesnich Stewart, señora María Antonieta Estay Montenegro y el señor Benjamín Holmes Bierwirth, quien lo presidía. El Director señor Sesnich integró el Comité hasta el 8 de noviembre de 2016, fecha en la cual presentó su renuncia al Directorio. El señor Benjamín Holmes Bierwirth integró el Comité hasta el 10 de noviembre de 2016, fecha en la cual fue revocado el Directorio por decisión de la Junta Extraordinaria de Accionistas. El 14 de noviembre de 2016, el Directorio electo en la última Junta Extraordinaria de Accionistas, de fecha 10 de noviembre de 2016, constituyó un nuevo Comité de Informática integrado por la señora María Antonieta Estay Montenegro, quien lo preside, la señora Alejandra Krauss Valle (*) y la señora Magdalena Balcells González.

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 2016, en las que se trataron las materias antes mencionadas y en especial el seguimiento al Proyecto ERP; el seguimiento al Sistema de Visación Electrónica, analizando el proyecto propiamente tal; el proceso de acreditación ante Aduanas, las mejoras al mismo como el SVE/z; los proyectos de Data Center en Alto Hospicio; Renovación de Servidores; Central POS y la Matriz de Riesgos del área TIC.

Las sesiones efectuadas registran una asistencia del 100% de sus asistentes, con excepción del señor Patricio Sesnich, con un 44%.

(*) La Directora Krauss integró el Comité hasta el 18 de noviembre de 2016, fecha en la cual presentó su renuncia al Directorio.

COMITÉ DE DIRECTORES

De conformidad a 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 Superintendencia de Valores y Seguros, la Sociedad 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

Integración del Comité, Remuneraciones y Presupuesto de Gastos:

El Comité estaba integrado desde el 7 de octubre de 2015, por el señor Felipe Pérez Walker –único Director Independiente–, quien en sesión de Directorio de la misma fecha procedió a nombrar a los dos siguientes integrantes del Comité de Directores: señora María Antonieta Estay Montenegro y señor Benjamín Holmes Bierwirth, quienes designaron como Presidente del Comité al señor Pérez. En la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 10 de noviembre de 2016, se revocó al Directorio anterior y se eligió uno nuevo, dentro del cual resultó nuevamente electo como único Director Independiente el señor Felipe Pérez Walker.

En virtud de lo anterior, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 50 bis de la Ley de Sociedades Anónimas, en la sesión de Directorio celebrada con fecha 14 de noviembre de 2016, el Director Felipe Pérez Walker, procedió a nombrar a los dos restantes integrantes del Comité de Directores, resultando nominados como miembros de dicho Comité la señora María Antonieta Estay Montenegro y el señor Juan Carlos Toledo Niño de Zepeda, quienes designaron como presidente del Comité al señor Pérez Walker.

La remuneración de cada integrante del Comité de Directores y su presupuesto de gastos, se acordó por la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de abril de 2016, en el mínimo legal, calculado sobre el total de la remuneración que el director percibe en su calidad de tal (que en este caso asciende a 1.155.558 pesos). Sobre ese total, se calcula dicha remuneración y el tercio adicional que dispone el inciso décimo primero del artículo 50 bis de la Ley de Sociedades Anónimas, lo que corresponde a 1.540.744 pesos. Esta remuneración es compatible con la remuneración fijada para el Directorio por asistencia a otros comités distintos de éste.

Asimismo, se fijó como presupuesto anual de gastos de funcionamiento del Comité y asesorías para éste, el mínimo señalado por la ley, que asciende a 1.224 UTM.

II Sesiones del Comité:

Durante el ejercicio 2016, el Comité realizó 14 sesiones, contando en 13 de ellas con la presencia de todos sus miembros en ejercicio, además del Gerente General de la sociedad o su interino, de acuerdo al orden de subrogancia definido por el Directorio, y un abogado de la Gerencia de Asuntos Legales, en calidad de secretario de actas.

El Presidente del Comité señor Felipe Pérez Walker, por encontrarse en una misión comercial en el extranjero en representación de la Compañía, excusó su inasistencia a la sesión N° 150 del Comité, celebrada el día 23 de agosto del año 2016.

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

III Cuenta General de la Gestión del Comité durante el Ejercicio 2016:

Durante el ejercicio 2016 el Comité de Directores se reunió mensualmente, y haciendo uso de sus facultades legales y cumpliendo con los deberes que la Ley le encomienda, se abocó a lo siguiente:

- a) Periódicamente analizó en detalle el Balance y los Estados Financieros de la Compañía realizados bajo la norma contable 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 SVS y bolsas, y a su presentación a los señores accionistas.
- b) Luego de evaluar las propuestas económicas y técnicas, acordó proponer al Directorio los nombres de los auditores externos, que fueron posteriormente propuestos por el Directorio a la Junta Ordinaria de Accionistas, indicando los fundamentos técnicos y económicos de dichas propuestas.
- c) Acordó proponer al Directorio de la Compañía, para que éste a su vez propusiera a la Junta Ordinaria de Accionistas, las empresas clasificadoras de riesgo, indicando los fundamentos técnicos y económicos de dichas propuestas.
- d) Examinó y aprobó 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 se ajusten en precio, términos y condiciones a aquellas que

prevalecen en el mercado y que cumplan los requisitos y procedimientos.

- e) Se revisó el diagnóstico del modelo de evaluación de desempeño y la propuesta de cambios a la herramienta y modelo de evaluación de desempeño del personal de la Compañía y gestión del desempeño, la cual considera un alineamiento con la planificación estratégica de la Compañía.

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, la situación del personal de la empresa, el movimiento operacional de ZOFRI y el grado de avance del plan de inversiones.
- b) Mensualmente efectuó el seguimiento del cumplimiento de los acuerdos del Directorio y tomó conocimiento de la correspondencia con entes reguladores o partes relacionadas, sobre la base de los criterios definidos por éste.
- c) El Comité revisó y aprobó el programa anual de trabajo de auditoría interna y control de gestión de la Compañía. En dicho ámbito, mensualmente revisó el seguimiento de las tareas permanentes de dicha área en lo referido a:

- Informes y recomendaciones de las diversas auditorías e investigaciones internas efectuadas por el área.
- Revisión y seguimiento trimestral de la gestión de riesgos.
- Las donaciones que efectúa la Compañía.
- Cumplimiento de la Ley N° 19.913 sobre lavado de activos.

- d) El Comité analizó las inversiones programadas, de arrastre y el flujo de caja, para recomendar al Directorio la propuesta de distribución de utilidades del ejercicio 2015, que se presentó a la Junta Ordinaria de Accionistas del año 2016.
- e) El Comité tomó conocimiento del análisis del modelo actual de matriz de riesgo de la Compañía, e instruyó contratar una asesoría especializada para implementar mejoras al modelo y definir un plan de continuidad del negocio basado en el levantamiento de los procesos claves de la Compañía. Dicha asesoría se encuentra en actual ejecución.



f) En materia de Gobierno Corporativo, el Comité:

Revisó y recomendó al Directorio aprobar el Informe sobre la Adopción de Prácticas de Gobierno Corporativo en la Compañía correspondiente a la gestión hasta el 31 de diciembre 2015, publicado –en conformidad a la Norma de Carácter General 385 de la Superintendencia de Valores y Seguros– en el sitio web y mediante el sistema SEIL de la SVS en marzo de 2016. Además, solicitó analizar aquellas prácticas de la Guía de Gobierno Corporativo de empresas SEP para evaluar la adopción de aquellas que agreguen valor a la gestión de la Compañía.

Revisó y aprobó la actualización periódica del listado de personas con acceso a información privilegiada para el mercado de valores.

Analizó y recomendó aprobar las modificaciones al Código de Gobierno Corporativo y otros procedimientos, a objeto de implementar la adopción de prácticas establecidas en la citada NCG N° 385. Además, propició la contratación de un asesor externo con experiencia mayor a 5 años, para que efectúe la evaluación de la adopción de las prácticas indicadas en dicha norma.

Conoció y recomendó aprobar la propuesta de implementación del Plan de Capacitación para Directores.

g) El Comité revisó activamente la reformulación presupuestaria del año 2016 y el presupuesto de gastos e inversiones del año 2017. Asimismo, formuló indicaciones y recomendó aprobarlas con dichas acotaciones.

h) Dentro de sus atribuciones, además, tomó conocimiento de la carta de control interno emitida por la empresa de auditoría externa, sus observaciones y recomendaciones, y propuso al Directorio adoptar las medidas pertinentes para corregir dichas observaciones e implementar las recomendaciones.

i) Analizó el avance del cumplimiento de los objetivos estratégicos fijados en la planificación 2016.

j) Tomó conocimiento del análisis operacional de posibles focos de evasión de tarifa porcentual, según el cual no fueron detectadas irregularidades. Solicitó adoptar mecanismos para impedir la evasión de tarifa porcentual del Mall y Recinto Amurallado.

k) El Comité examinó que determinados servicios que se requerían de las empresas de auditoría externa dieran cumplimiento al artículo 242 de la Ley de Mercado de Valores, y comprometieran su idoneidad e independencia y no se trataran de servicios incompatibles.

l) Analizó y entregó directrices para implementar mejoras o mitigar los riesgos asociados a temas puntuales con incidencia en los estados financieros de la Compañía, tales como el pre pago parcial del crédito bancario que pasó a pasivo de corto plazo por la proximidad de su vencimiento.

m) Se hace presente que durante el año 2016 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 2016, examinó las siguientes Operaciones entre Partes Relacionadas, todas las cuales se informarán a la Junta Ordinaria de Accionistas:

a) Sesión N° 146 de fecha 25 de mayo de 2016.

El Comité de Directores, luego de analizar y evaluar la operación relativa a la "Ampliación del servicio de "Data Center" o Site de Contingencia" que prestaría la empresa Telefónica Chile S.A., acordó aprobarla con la abstención del director señor Holmes, y por ende presentarla al Directorio a fin de que a su vez la apruebe, por tratarse de una operación que contribuye al interés social, se realiza en condiciones de mercado y no ser de un monto relevante, al no superar el 1% del patrimonio social ni las 20.000 unidades de fomento.

El Comité, luego de analizar y evaluar la operación, de renovación de Contrato de usuario con Instalaciones Propias y asignación del Sitio N° 19-E Manzana C del Barrio Industrial a la empresa Consultora en Zona Franca S.A., de propiedad de la señora Miriam Albertina Espinoza Soto, cónyuge del entonces Director Patricio Sesnich Stewart, acuerda por la unanimidad informar al Directorio, y recomendar que la apruebe, por considerarla como operación habitual del giro de la sociedad de acuerdo a lo indicado en la Política de Habitualidad de la Compañía, que contribuye al interés social, y se realiza en condiciones de mercado, sujeto a que se cumplan irrestrictamente todas y cada una de las condiciones establecidas para operaciones de esta naturaleza.

b) Sesión N° 148 de fecha 27 de julio de 2016.

El Comité, luego de analizar y evaluar las operaciones, relativas a la línea de telefonía para Carabineros y cargadores, línea de internet para estos últimos, además de la operación asociada al servicio de "apoyos", mediante el cual ZOFRI S.A. autoriza a Telefónica Chile S.A. utilizar los postes y cámaras subterráneas de los recintos de su propiedad, acuerda con la abstención del Director señor Benjamín Holmes Bierwirth, aprobarlas y presentar las operaciones al Directorio, a fin de que las apruebe, por considerar que ellas contribuyen al interés social, realizándose en condiciones de mercado y no son de monto relevante, al no superar el 1% del patrimonio social, ni las 20.000 unidades de fomento.

El Comité, luego de conocer el informe y recomendación del Gerente General, acuerda por unanimidad, presentar al Directorio el Programa de Difusión Tecnológica en Gestión de la Innovación de CORFO, recomendar que se apruebe la postulación a éste, en carácter de operación entre partes relacionadas, por ser CORFO accionista mayoritario de la empresa, por considerar que ella contribuye al interés social, se realiza en condiciones de mercado y no es de monto relevante.

c) Sesión N° 150 de fecha 23 de agosto de 2016.

El Comité de Directores, luego de intercambiar opiniones, acuerda por unanimidad aprobar como operación entre partes relacionadas el auspicio a la campaña de tenencia responsable de mascotas que organiza la Subsecretaría de Desarrollo Regional, consistente en aportar camisetas y otros artículos con el logo ZOFRI y presencia de marca, en sus etapas a desarrollarse en Santiago, Iquique y Arica, cuyo valor total es \$ 9,9 millones más IVA. Lo anterior, en consideración a que contribuye al interés social y se realiza en condiciones de mercado.

d) Sesión N° 153 de fecha 23 de noviembre de 2016.

El Comité, luego de analizar y evaluar el convenio existente de tarifas corporativas con los Hoteles Terrado, acuerda, con la abstención del Director señor Juan Carlos Toledo Niño de Zepeda, aprobarla y presentar la operación al Directorio, a fin de que la apruebe, por considerar que ella contribuye al interés social, se realiza en condiciones de mercado más favorables y no es de monto relevante, al no superar el 1% del patrimonio social, ni las 20.000 unidades de fomento.

El Comité, luego de analizar y evaluar la operación de asignación del sitio AHE-C-001 y 003 en el Parque Empresarial Alto Hospicio a Consultora en Zona Franca -vinculada al ex Presidente del Directorio señor Sesnich-, acuerda por unanimidad, aprobarla con la tarifa vigente actual y presentar la operación al Directorio, a fin de que la apruebe, por considerar que ella contribuye al interés social, se realiza en condiciones de mercado y no es de monto relevante, al no superar el 1% del patrimonio social, ni las 20.000 unidades de fomento.

VI Principales Recomendaciones

En relación a las recomendaciones efectuadas en el ejercicio 2016, el Comité recomendó continuar con la supervisión de las operaciones a que se refiere el Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas. 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 activo monitoreo de las políticas sobre Prevención de Delitos de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Cohecho, el listado de personas relevantes con acceso a información de interés para el mercado, y el cumplimiento de los acuerdos e instrucciones del Directorio. Lo anterior, junto con monitorear el cumplimiento del Código de Gobierno Corporativo, son acciones que se orientan en mejorar los controles de la empresa y resguardar los intereses de los accionistas. En este sentido el Comité de Directores recomendó al Directorio adjudicar la asesoría para la revisión y validación del reporte de prácticas de gobierno corporativo a la Facultad de Economía y Negocios de la Universidad de Chile dando cumplimiento a la práctica propuesta por la SVS en su Norma de Carácter General N° 385. Asimismo, que dentro de una política de mejora continua, recomendó revisar el modelo de matriz de riesgo e implementar un plan de continuidad del negocio, que actualmente está en ejecución.

GASTOS DEL COMITÉ

Durante el ejercicio 2016 no hubo gastos del Comité de Directores por concepto de asesorías.



El Comité de Directores,
dentro de una política de mejora
continua, recomendó revisar el modelo
de matriz de riesgo e implementar un
plan de continuidad del negocio, que
actualmente está en ejecución.

EJECUTIVOS Y PERSONAL DE PLANTA

Principales ejecutivos de la Compañía al 31 de diciembre de 2016:

GERENTE GENERAL (I):

Johanna Valeska Díaz Riquelme
R.U.T.: 12.238.946-4
Abogada
MBA Internacional UP de Cataluña, España

GERENTE DE OPERACIONES:

Fernando Patricio Ugarte Hernández
R.U.T.: 8.160.160-7
Ingeniero en Transporte
MBA Universidad de Chile

GERENTE DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO:

Jaime Enrique Soto Zura
R.U.T.: 10.185.705-0
Ingeniero Comercial
MBA internacional UP de Cataluña, España

GERENTE DE ASUNTOS LEGALES (I):

Guillermo Enrique Cid Penroz
R.U.T.: 6.698.551-2
Abogado

GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS (I):

Nelson Jorge Rozas Pineda
R.U.T.: 12.393.907-7
Contador Auditor
Ingeniero Comercial

GERENTE COMERCIAL (I):

Carolina Escobar Valdés
R.U.T.: 13.090.445-9
Ingeniera Comercial
MBA Internacional UP de Cataluña, España

SUBGERENCIAS

SUBGERENTE DE CONTRATOS, ABASTECIMIENTO Y SERVICIOS GENERALES

Werner Wasaff Núñez
R.U.T.: 13.214.158-4
Ingeniero Comercial

SUBGERENTE DE AUDITORÍA Y CONTROL DE GESTIÓN

Guillermo Gallardo Olcay
R.U.T.: 7.342.494-1
Contador Auditor
MBA en Dirección General de Empresas, IEDE

SUBGERENTE COMERCIAL (I)

Silvana Loreto Vargas Bravo
R.U.T.: 13.649.090-7
Ingeniera Comercial
Magister en Adm. de Empresas con mención en Marketing

SUBGERENTE CENTRO LOGÍSTICO

Lorenzo Zambrano Rivera
R.U.T.: 10.163.510-4
Ingeniero de Ejecución en Administración de Empresa

SUBGERENTE COMERCIAL

Víctor Edmundo Barraza Véliz
R.U.T.: 6.957.343-6
Contador Auditor

SUBGERENTE COMERCIAL

Carlos Alberto Smith Tardel
R.U.T.: 8.181.514-3
Estudios de Ingeniería Comercial
Oficial de Ejército (R)

SUBGERENTE DE SEGURIDAD

Juan de Dios Quiroga Sepúlveda
R.U.T.: 10.165.534-2
Oficial de Carabineros (R)

SUBGERENTE DE INFRAESTRUCTURA

Cecilia Cubillos Wilson
R.U.T.: 7.501.417-1
Ingeniera Civil



SUBGERENTE DE OPERACIONES

Juan Francisco Malla Gárate

R.U.T.: 10.175.370-0

Ingeniero Comercial Mención en Control de Gestión

SUBGERENTE DE FINANZAS

Nelson Rozas Pineda

R.U.T.: 12.393.907-7

Contador Auditor - Ingeniero Comercial

SUBGERENTE DE CONTABILIDAD

Jorge Meza Vega

R.U.T.: 13.456.075-4

Contador Público y Auditor

SUBGERENTE DE PERSONAS

Ariel Obrador Meynard

R.U.T.: 13.272.269-2

Psicólogo

SUBGERENTE DE T.I.C.

Pablo Rueda Jolly

R.U.T.: 7.031.299-9

Ingeniero en Computación e Informática

SUBGERENTE DE MARKETING

Patricia Espinosa Gómez

R.U.T.: 12.612.319-1

Periodista

SUBGERENTE DE ASUNTOS CORPORATIVOS Y COMUNICACIONES

Rubén Rosas Matamala

R.U.T.: 11.703.605-7

Periodista - Ingeniero Comercial

SUBGERENTE DE GESTIÓN DE OPERACIONES

Inés Muñoz Jara

R.U.T.: 13.306.291-2

Ingeniera de Ejecución en Computación e Informática

Ingeniera Civil Industrial

Durante el ejercicio 2016, la Gerencia General estuvo a cargo de Petar Alexandar Tudor Bakulic, quien hasta septiembre se desempeñó en dicha posición.

Hasta esa misma fecha, el ejecutivo Ricardo Unda Henríquez lideró la Gerencia Comercial.

En tanto, la posición de Gerente de Administración y Finanzas fue ocupada por Víctor Aburto Melo hasta mayo de 2016.

Al 31 de diciembre de 2016, el personal de la empresa estaba compuesto por 296 colaboradores, de los cuales el 91% cuenta con contrato a plazo indefinido, distribuidos según la siguiente clasificación:

ESTAMENTO	N° PERSONAS
Gerentes	3
Subgerentes	17
Profesionales y técnicos	145
Trabajadores en general	104
Plazo fijo	27
Total dotación	296

La indemnización por años de servicio total percibida por gerentes y ejecutivos principales en el año 2016 fue de \$ 68,7 millones.

DIVERSIDAD

Reporte de aspectos de Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible requeridos en la Norma de Carácter General N° 386 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

	GÉNERO		NACIONALIDAD		EDAD					ANTIGÜEDAD (años)				
	HOMBRES	MUJERES	CHILENOS	OTROS	< 30	31/40	41/50	51/60	61/70	< 3	ENTRE 3 Y 6	+ DE 6 - DE 9	ENTRE 9 Y 12	MÁS DE 12
DIRECTORIO	3	3	6	-	-	-	2	1	3	5	-	-	-	1
GERENCIA GENERAL Y DEMÁS GERENCIAS	4	2	6	-	-	1	2	3	-	2	-	-	-	4
ORGANIZACIÓN	203	93	294	2	69	95	60	61	11	120	74	32	11	59



BRECHA SALARIAL POR GÉNERO

Realizado el estudio de remuneraciones de la Compañía, se determinó que no existen brechas salariales por género. El promedio de las remuneraciones de las mujeres está dentro del rango recomendable (entre 80% y 120%) para cada nivel de cargo. Las diferencias salariales se evidenciaron tanto en hombres como en mujeres para el mismo nivel de cargo, lo que llevó a implementar una metodología que permitiera ajustar estas variaciones. El estudio fue realizado durante el segundo semestre del año 2016 y se trabajó a partir de los resultados de la evaluación de desempeño 2016, programándose para el año 2017 gestionar las correcciones detectadas.

TIPO DE CARGO	DIFERENCIA (%)
Ejecutivos	16
Jefaturas Profesionales y Encargados	-4
Colaboradores en General	6

Cálculo obtenido a partir del promedio anual 2016 de las remuneraciones de las mujeres, respecto al promedio de las remuneraciones de los hombres, por niveles de cargo.

ASESORÍAS DE LA COMPAÑÍA

A continuación, se detalla el informe anual de asesorías de la Compañía, en cumplimiento con las prácticas de Gobierno Corporativo adoptadas por el Directorio.

DIRECTORIO

ASESOR	SERVICIO	FECHA
Facultad de Economía y Negocios de la Universidad de Chile	Asesoría en Prácticas de Gobierno Corporativo	Diciembre 2016

GERENCIA GENERAL

ASESOR	SERVICIO	FECHA
Magdona Mercedes Muñoz Ferrufino	Asesoría especializada respecto de stakeholders	Enero 2016
Caro y Fuentealba Ltda.	Asesoría Técnica Reestructuración Organizacional Zofri S.A.	Diciembre 2016

GERENCIA DE ASUNTOS LEGALES

ASESOR	SERVICIO	FECHA
Rodrigo Ugalde Prieto	Asesoría Jurídica	Enero 2016
Provoste y Compañía Ltda.	Asesoría Jurídica	Enero 2016
Estudio Federico Villaseca Y Cia.	Asesoría Jurídica	Marzo 2016
Asesorías Pfeffer & Compañía Limitada	Asesoría Jurídica	Octubre 2016
Ana María Sagredo Díaz	Evaluación modificaciones incorporadas Resolución N° 74 de Aduanas	Noviembre 2016
Della Maggiora Eyzaguirre & Compañía Ltda.	Asesoría Legal	Noviembre 2016
Acosta y Compañía Limitada	Asesoría Jurídica	Diciembre 2016

GERENCIA COMERCIAL

ASESOR	SERVICIO	FECHA
Asesorías e Inversiones Obois Ltda.	Estudio de precios para Mall ZOFRI	Junio 2016
Ipsos Chile Inversiones Limitada	Estudio: Razones de abandono de clientes bolivianos	Junio 2016
Manuel Alejandro Carrión Olivares	Asesoría Comercial	Noviembre 2016
Ipsos Chile Inversiones Limitada	Estudio de satisfacción al usuario Estudio de satisfacción al Cliente Segundo estudio de satisfacción al cliente	Junio a noviembre 2016



GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

ASESOR	SERVICIO	FECHA
Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	Asesoría Contable	Abril 2016
Ricardo Antonio Rodas Carvalho	Asesoría para licitación de programa de seguros generales y vida	Septiembre 2016

GERENCIA DE OPERACIONES

ASESOR	SERVICIO	FECHA
Consulta Asgreen Spa	Asesoría Eficiencia Energética	Agosto 2016

GERENCIA DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO

ASESOR	SERVICIO	FECHA
PWC Chile	Plan Continuidad del Negocio	Noviembre 2016
Ceade Consultores Ltda.	Evaluación ex post proyecto de inversión Etapa VII Mall ZOFRI	Diciembre 2016

SUBGERENCIA DE PERSONAS

ASESOR	SERVICIO	FECHA
Hayes Group Ltda.	Análisis de Remuneraciones	Marzo 2016
Economic Transformations Group Inc.	Appraisal Report For The Long Term Strategy Of Zofri	Mayo 2016
Great Place To Work Chile Spa	Estudio Clima Organizacional 2015	Mayo 2016
Tecnologías De La Información Openagora	Herramienta Gestión de Desempeño	Septiembre 2016

SUBGERENCIA DE COMUNICACIONES

ASESOR	SERVICIO	FECHA
Fractus Ingenieros Asociados S.A.	Asesoría para la definición del Portal WebZOFRI S.A.	Enero 2016
Asesorías E Inversiones Nexos Spa	Asesoría Comunicacional	Agosto 2016

Durante el año 2016 no se registraron asesorías solicitadas y no contratadas por el Directorio de ZOFRI S.A.

PROPIEDADES, EQUIPOS Y SEGUROS
CONTRATOS
CONTRIBUCIÓN AL BIENESTAR DE LAS REGIONES
APORTE A LAS COMUNAS 2016

PRINCIPALES ACTIVOS, CONTRATOS Y RIESGOS



CAPÍTULO

02

PROPIEDADES EQUIPOS Y SEGUROS

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 del Registro de Propiedad del año 1980, del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, reinscrita a fojas 2.148 vta. N° 3.379 del año 2011.

Parque Industrial Chacalluta, Arica, inscrito originalmente con 132 hectáreas, a fojas 4.176 N° 2.150 en el Registro de Propiedad del año 1992 y a fojas 735 N° 471 del Registro de Propiedad del año 1993, ambos del Conservador de Bienes Raíces de Arica. Del total de superficie inscrita originalmente, se vendieron 25,7 hectáreas al 31 de diciembre de 2016.

Parque Empresarial ZOFRI Alto Hospicio, con 128,7 hectáreas, inscrito 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.

PRINCIPALES EDIFICIOS	M²
Locales de Exhibición y Ventas al Detalle (Mall)	57.953
Galpones Almacenaje Iquique (CLZ)	3.600
Edificio Convenciones	5.227
Bodegas de Servicios Manzana 14 (Recinto Amurallado)	1.500
Centro Logístico	16.819
Edificio de Estacionamiento	19.846
Edificio Zofriautos	1.967
Edificio Estación	157
Edificio CLZ	638
Edificio Seguridad Patio Q	559
Oficinas Arica	1.019

EQUIPOS

La Compañía es propietaria de maquinarias, equipos para manipulación de mercancías, además de infraestructura y equipamiento computacional.

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.



CONTRATOS

La relación con proveedores de servicios u obras, con montos iguales o superiores a 250 UF, está regulada a través de 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).

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 éste 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.

CONTRATOS CON PROVEEDORES

La relación con proveedores de servicios u obras, con montos iguales o superiores a 250 UF, está regulada a través de contratos; entre ellos 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, 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 a los procedimientos establecidos por la Compañía, los contratos sobre 1.000 UF se licitan en forma privada, mientras que los iguales o superiores a 5.000 UF en forma pública.

CONTRIBUCIÓN AL BIENESTAR DE LAS REGIONES

La legislación que autorizó la creación de la Zona Franca de Iquique S.A., 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-Parinacota y 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.

Con el propósito de transparentar el proceso de cálculo y posterior reparto de los fondos, se realiza una revisión

por la empresa de auditoría externa elegida en la Junta de Accionistas.

MONTO RÉCORD

En el ejercicio 2016 el 15% de los ingresos brutos anuales percibidos por ZOFRI S.A., alcanzó la suma de \$ 6.450.754.392, cifra que fue entregada a los municipios en febrero de 2017, según la distribución establecida en la ley.

El presente aporte es la cifra más alta entregada por la Compañía y representa un récord histórico que superó en 39% a los recursos entregados por el ejercicio 2015, transformándose en el más significativo desde 1990, fecha de constitución de ZOFRI S.A.

Estos recursos resultan de la combinación de la gestión empresarial de la Compañía y del trabajo de los usuarios del sistema. En esta oportunidad, se trata de un monto excepcional que se explica por la alta tasa de renovación de contratos de los empresarios durante el año 2016, situación que reafirma su confianza en el sistema y su compromiso con el desarrollo de la región.



Entrega de ZOFRI S.A. del aporte a los municipios de Arica-Parinacota y Tarapacá, correspondiente al 15% de sus ingresos brutos percibidos durante la gestión 2016.

APORTE A LAS COMUNAS 2016

Valores expresados en miles de pesos.

BENEFICIARIO	%	2014	2015	2016
I. M. de Iquique	20,0%	851.912	929.066	1.290.150
I. M. de Alto Hospicio	20,0%	851.912	929.066	1.290.150
I. M. de Pozo Almonte	6,0%	255.573	278.720	387.045
I. M. de Pica	6,0%	255.573	278.720	387.045
I. M. de Colchane	6,0%	255.573	278.720	387.045
I. M. de Camiña	6,0%	255.573	278.720	387.045
I. M. de Huara	6,0%	255.573	278.720	387.045
I. M. de Arica	20,0%	851.912	929.066	1.290.150
I. M. de Putre	3,3%	141.985	154.844	215.025
I. M. de General Lagos	3,3%	141.985	154.844	215.025
I. M. de Camarones	3,3%	141.985	154.844	215.025
TOTALES	100%	4.259.559	4.645.332	6.450.754

Este aporte del 15% de los ingresos brutos anuales percibidos por la Compañía, correspondientes al ejercicio 2016, equivale al 62% de sus utilidades en dicho periodo.

Desde su creación en 1990, la Compañía ha aportado a las 11 comunas de las regiones de Arica-Parinacota y Tarapacá más de \$ 86.000 millones por este concepto.

Fuente: Gerencia de Administración y Finanzas de ZOFRI S.A. (Información verificada por la empresa auditora KPMG, en moneda de cada año).

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. En estos últimos dos países, la marca se encuentra en proceso de renovación. 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.

FACTORES DE RIESGO

La Compañía 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 la venta al por mayor y al detalle. 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 la Compañía depende de manera significativa del comportamiento del mercado nacional, como también de los externos tales como Bolivia, Perú y Paraguay, 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 que son confeccionados a largo plazo.

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.

HISTORIA

FRANQUICIAS IMPOSITIVAS Y ADUANERAS

VENTAS DE LAS EMPRESAS USUARIAS DE ZONA FRANCA DE IQUIQUE

CHINA ES EL PRINCIPAL ABASTECEDOR DE LAS EMPRESAS USUARIAS DEL SISTEMA FRANCO

ZONA FRANCA DE IQUIQUE

COMO CENTRO DE NEGOCIOS

CAPÍTULO

03



HISTORIA

La génesis de la Zona Franca la encontramos en el DFL N° 6 de 1969, firmado por el entonces Presidente de la República señor Eduardo Frei Montalva y su Ministro de Hacienda señor Andrés Zaldívar Larraín.

1973

El 25 de enero de 1973, bajo la presidencia del gobierno de Salvador Allende, la Superintendencia de Sociedades Anónimas dicta la Resolución N° 30 que da vida a la Sociedad Administradora y Operadora de Zonas Francas S.A. Luego, el 2 de agosto del mismo año, se reúne la Junta de Vigilancia de la Zona Franca, presidida por el señor Alejandro Soria Varas, y constituida por representantes de Aduanas, Impuestos Internos, Banco Central y usuarios.

1975

Dos años más tarde, en junio de 1975 comenzó sus actividades la Zona Franca de Iquique (ZOFRI). Surgió como una respuesta del Estado ante la necesidad demográfica y geopolítica de contar con un potente polo de desarrollo social y económico en el extremo norte de Chile (Decreto Ley N° 1.055). Comenzó sus operaciones en un modesto galpón arrendado en calle Patricio Lynch, en el sector La Puntilla de Iquique.

1978

ZOFRI trasladó sus operaciones al barrio El Colorado, que en ese entonces era un arenal utilizado como vertedero. Con el transcurso de los años se fueron construyendo almacenes públicos, galpones del Recinto Amurallado, oficinas administrativas, ubicadas en el Edificio Convenciones, y el Mall ZOFRI.

1989

En sus inicios, la Zona Franca de Iquique era administrada por la Junta de Administración y Vigilancia de ZOFRI, la que cesó en sus funciones el 8 de noviembre de 1989 con la publicación en el Diario Oficial de la Ley N° 18.846, que autorizó la actividad empresarial del Estado en materia de Administración y Explotación de la Zona Franca de Iquique. La nueva 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 y bajo la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros

y, dada su composición accionaria, fiscalizada también por la Contraloría General de la República.

1990

Dicha sociedad se constituyó el 26 de febrero de 1990, y el 29 de septiembre del mismo año, entró en vigencia el contrato de concesión en materia de Administración y Explotación de la Zona Franca de Iquique cuya duración se pactó en 40 años.

2016

En el ejercicio 2016 desarrollaron sus actividades en la zona franca más de dos mil empresas usuarias, distribuidas entre el Centro de Negocios Mayorista -que comprende los Recintos Amurallados I y II y Barrio Industrial-, Mall ZOFRI, Parque Industrial Chacalluta (Arica), Centro Logístico y Parque Empresarial ZOFRI Alto Hospicio (PEZAH).

Centro de Negocios Mayorista

Corresponde a la Unidad de Negocios más importante de la Compañía, generando el 39,51 de sus ingresos operacionales. Esta unidad de negocios se desarrolla en una superficie de 873.154 m² y está compuesta por el Recinto Amurallado y el Barrio Industrial. En el primero, integrado por el Recinto Amurallado I y II, existen 677 galpones (bodegas) distribuidos en 33 manzanas que albergan las mercancías de los usuarios a través de contratos de arriendo. En el segundo, existen 360 terrenos distribuidos en 9 manzanas donde los usuarios desarrollan su actividad comercial e industrial (a través de contratos de usuarios). Las actividades comerciales que se desarrollan en este Centro de Negocios Mayorista, cuentan con la infraestructura para la operación, seguridad y accesos.

Mall ZOFRI

Sus orígenes datan de 1975, cuando se instalaron los primeros módulos de exhibición, donde los usuarios mayoristas podían promover los productos que comercializaban. Este modelo de negocios fue creciendo en su nivel de ventas, lo que impulsó el desarrollo del Centro Comercial, que ha evolucionado hasta alcanzar

hoy en día más de 57.555 m² construidos y más de 450 locales. Así, Mall ZOFRI se ha transformado en el centro comercial más importante de la zona norte de Chile, habiendo inaugurado en 2014 su séptima etapa, con la que ha mantenido el reconocimiento -en el rubro de ventas minoristas- como el Mall que más vende por metro cuadrado en el país.

Parque Industrial Chacalluta - Arica

Un hito relevante en la historia de la Compañía fue la promulgación, en 1976, del Decreto Ley N° 1.611, que modificó la Ley de Zonas Francas y autorizó que el régimen de franquicias de Iquique también se aplique en Arica, limitando a éste sólo a actividades industriales. Ello permitió el desarrollo de rubros como electrónica, metalmecánica y química.

En 1995, con la publicación de la Ley N° 19.420 (Ley Arica) se complementaron las condiciones que ofrece el modelo de negocios del sistema franco. En 1996, se inauguró el Parque Industrial Chacalluta de Arica, con 132,2 hectáreas para el desarrollo de actividades industriales sujetas a los beneficios y franquicias de la zona franca. El terreno fue loteado y urbanizado parcialmente. Del sector considerado como urbanizado se han comercializado 25,7 hectáreas a la fecha.

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.

A diciembre de 2016, en la Zona Franca Industrial de Arica operan 70 usuarios, de los cuales 6 lo hacen en el Parque Industrial Chacalluta.

Parque Empresarial ZOFRI - Alto Hospicio (PEZAH)

En el año 2000, la Ley N° 19.669 permitió que empresas industriales manufactureras pudieran adherir al régimen de franquicias de la Zona Franca de Iquique en la comuna de Alto Hospicio.

La Compañía cuenta con 120,4 hectáreas en esa comuna, escenario de un importante proyecto que comenzó su construcción el año 2012 y que busca 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.

Durante el ejercicio 2016 se integraron 3 nuevas empresas al Parque Empresarial ZOFRI Alto Hospicio. Con una superficie de 12.294 m², corresponden a los rubros de incineración y reciclaje (Terreciclo Ltda), metalurgia (Wiskind) y venta de harina al por mayor (Molinera Azapa).

Centro Logístico ZOFRI

El Centro Logístico ZOFRI (CLZ) es un sistema logístico que nace el 4 de marzo del año 2000, siendo inaugurado oficialmente el 13 de abril del mismo año. Permite entregar a los distintos clientes un servicio integral para que puedan tercerizar sus operaciones logísticas en la Zona Franca de Iquique, aprovechando los beneficios del mercado y haciendo más eficiente su inversión. Para el almacenaje, el CLZ dispone de 7 bodegas con una superficie de 16.819 m², a lo que se agregan 5.000 m² en patio; ambos espacios permiten una adecuada clasificación de los productos según sea su naturaleza. Adicionalmente, se ofrecen servicios de administración de operaciones logísticas.



¿QUÉ ES LA ZONA FRANCA DE IQUIQUE?

La Zona Franca de Iquique (ZOFRI), es un centro de negocios en el que se realiza una fuerte actividad comercial e industrial al por mayor. Además cuenta con un Mall para ventas al detalle. En la zona franca operan más de dos mil empresas usuarias, las que efectúan operaciones de compra y venta de mercancías. Una de las ventajas del sistema franco es su régimen de exenciones tributarias y aduaneras. Esto significa que las mercancías depositadas en las instalaciones de la zona franca pueden ser comercializadas allí y dentro de las regiones de Arica-Parinacota y 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.

ZOFRI se ha constituido en el principal motor de la economía regional. Es una invaluable fuente generadora de empleos y de oportunidades para el desarrollo del comercio, turismo, transporte, industria y telecomunicaciones.

La Compañía administra y explota la Zona Franca de Iquique, cuyo ámbito de operación se circunscribe a los terrenos 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.

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 Superintendencia de Valores y Seguros (SVS). La Compañía, debido a la participación accionaria mayoritaria del Estado de Chile, está sujeta también al control 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, la Compañía forma parte del Sistema de Empresas Públicas (SEP), organismo técnico asesor del Estado, que integra 26 compañías donde el Estado es dueño o accionista mayoritario. El SEP dicta normas y políticas de aplicación general y homogénea para las empresas del sector estatal, bajo su control de gestión y realiza acciones específicas orientadas a su aplicación, con el objeto de generar una gestión eficiente, eficaz y transparente. En función de ello, el SEP dictó el "Código SEP", que entró en vigencia el año 2008, al cual la Compañía –en razón de su naturaleza jurídica–, adhiere voluntariamente y sólo en la medida que sus disposiciones le resulten aplicables.

Por Ley N° 18.846, en conformidad a 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 en materia de Administración y Explotación de la Zona Franca de Iquique y ordenó la constitución de la Sociedad Anónima "Zona Franca de Iquique S.A.", estableciendo que el objetivo de ésta sería la administración y explotación de la Zona Franca de Iquique. Dicha ley también ordenó celebrar el contrato de concesión de la Administración y Explotación de la Zona Franca de Iquique con la Compañía. Cumpliendo dicho mandato, el 29 de septiembre de 1990, se publicó el Decreto Supremo N° 672 del Ministerio de Hacienda que aprobó el contrato de concesión, celebrado entre el Estado de Chile y la Compañía. Este contrato 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 y N° 735, ambos del Ministerio de Hacienda y de los años 1980 y 1983, respectivamente, que fija los límites de la Zona Franca de Iquique; sobre los recintos creados al amparo de las disposiciones contenidas en el artículo 5° del Decreto con Fuerza de Ley N° 341 de Hacienda, de 1977, y sobre las industrias autorizadas en Arica, de conformidad a las disposiciones del artículo 27° del mismo cuerpo legal; y se debe agregar las autorizadas en Alto Hospicio, de conformidad al artículo 18° de la referida ley.

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.





DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL SISTEMA FRANCO DE IQUIQUE

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

- Fija las políticas y estrategias para el mejor desarrollo de la Zona Franca de Iquique en el tiempo.

- Otorga la calidad de usuario de la Zona Franca de Iquique a las empresas que operarán bajo el sistema franco, y cobra las respectivas tarifas por los servicios prestados a éstas.

- Asigna a las empresas usuarias el uso de terrenos y/o instalaciones para el desarrollo de sus actividades comerciales, industriales y/o de servicios; además de proveer de servicios logísticos y cobrar las respectivas tarifas por el uso de estos recursos.

- Difunde y promociona el sistema franco tanto en Chile como en el exterior.

- Fomenta el desarrollo de la zona franca a través de un plan de inversiones.

- 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 que regula las actividades de los usuarios en el sistema franco.

COMPETENCIA

En atención a la legislación especial que rige 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 comparable a la actividad de negocios que genera ZOFRI S.A.

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 (vigencia desde enero de 2017).

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-Parinacota y Tarapacá; al resto del país; al extranjero; a la Zona Franca de Punta Arenas y sus zonas de extensión; y además con otros 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

	ZONA FRANCA DE EXTENSIÓN	RESTO DE CHILE	EXTRANJERO
Arancel	0	- Máximo 6% - Franquicias a viajeros sin carácter comercial equivalente a USD 1.375	No paga arancel en Chile
Impuesto a la importación	0,52% sobre valor CIF	-	-
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	0	19% sobre el valor de venta más el arancel	-

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

VENTAS DE LAS EMPRESAS USUARIAS DE LA ZONA FRANCA DE IQUIQUE

Las ventas del sistema en la Zona Franca de Iquique durante el ejercicio 2016 alcanzaron los USD 3.296 millones CIF, lo que representa una baja de un 0,8% respecto del año anterior. Sin el rubro de combustibles y lubricantes, las ventas aumentaron en 2%. Las ventas a Chile aumentaron en un 0,8% en relación al 2015 y las ventas al extranjero bajaron un 3%, principalmente por menores ventas a Perú, Venezuela y Uruguay. Sin embargo, crecieron las ventas a Bolivia (3,9%) y a Paraguay (1,1%)

Las ventas a la Zona Franca de Extensión, es decir, a las regiones de Arica-Parinacota y de Tarapacá, ascendieron

durante el ejercicio 2016 a USD 1.783 millones CIF, seguidas de las ventas al extranjero, las cuales totalizaron USD 1.410 millones CIF. Por su parte, las ventas al resto del país durante el año 2016 alcanzaron los USD 104 millones CIF.

En términos de rubros, la baja en las ventas del sistema franco en el ejercicio 2016, se explica principalmente por menores ventas de los rubros combustibles y lubricantes (fundamentalmente por menor precio), equipos de computación, materiales metalmecánicos, neumáticos y automotriz. En términos de países, aumentaron principalmente las ventas a Bolivia, Paraguay y Panamá.



3,9%
aumentaron
las ventas
a Bolivia

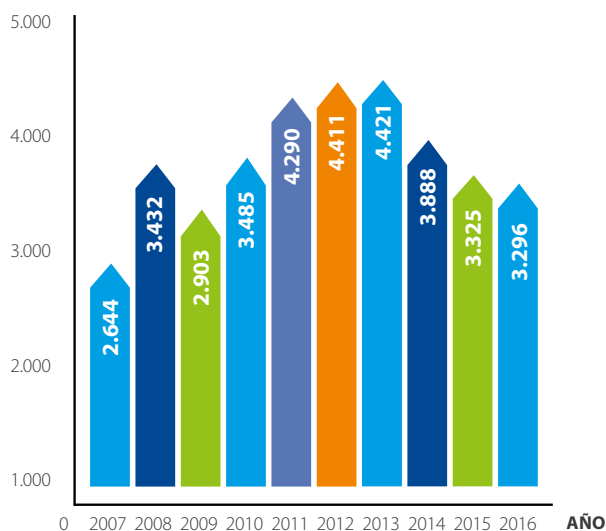
1,1%
aumentaron
las ventas
a Paraguay

0,8%
aumentan
las ventas
Chile

EVOLUCIÓN VENTAS TOTALES DEL SISTEMA FRANCO

(USD MILLONES CIF)

USD MILLONES CIF



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



VENTAS POR PAÍS DE DESTINO

Para las mercancías de la Zona Franca de Iquique, los destinos extranjeros de mayor importancia en el año 2016 fueron Bolivia, Paraguay y Perú, concentrando el 92% de las reexpediciones al exterior.

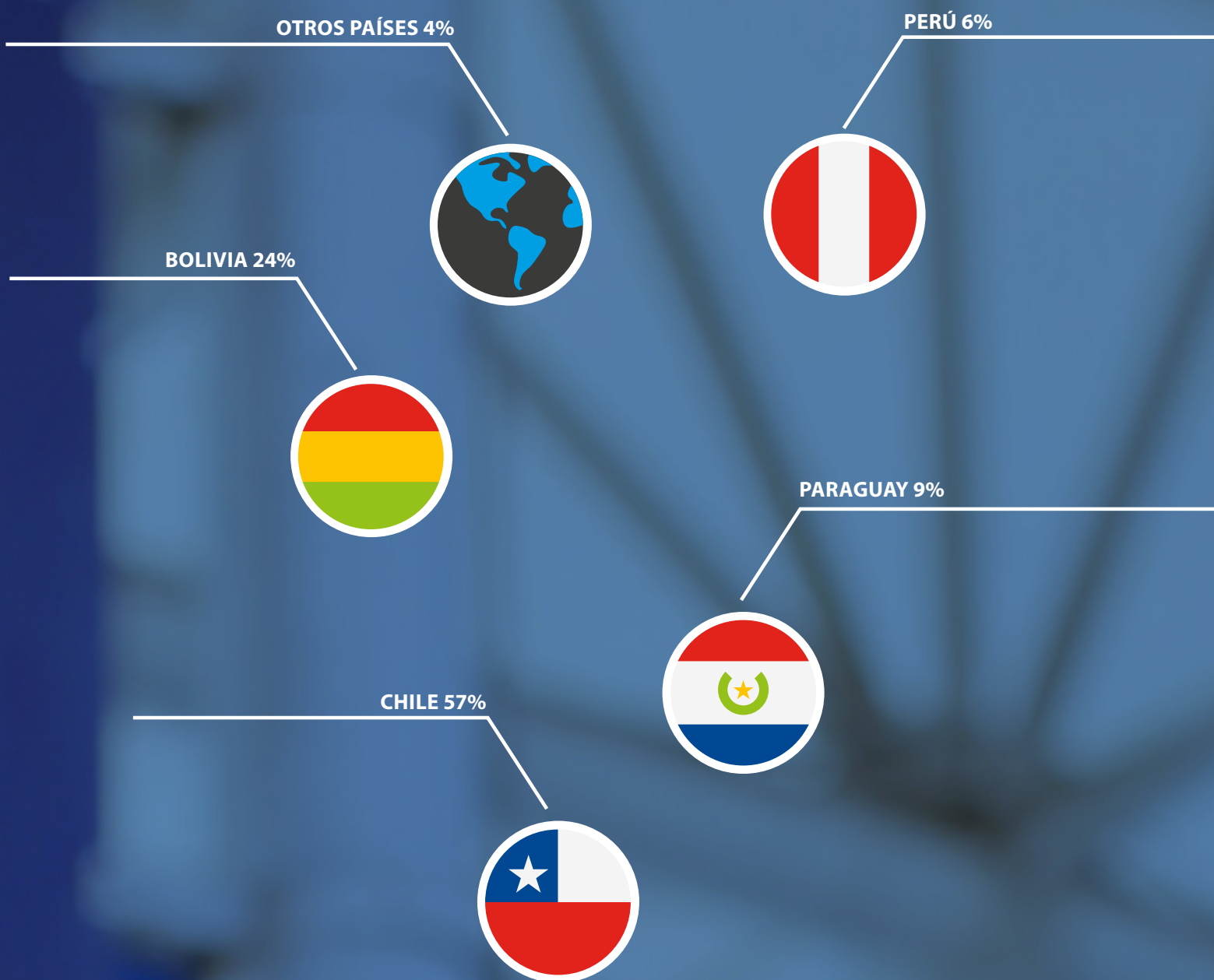
EVOLUCIÓN VENTAS AL EXTRANJERO POR DESTINO

(USD MILLONES CIF)

PAÍSES	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bolivia	753	867	694	664	934	1.057	1.134	996	765	795
Paraguay	207	284	211	344	429	395	407	411	304	307
Perú	240	264	229	304	347	359	376	291	228	195
Zona Austral	40	39	37	49	59	63	57	36	37	46
Uruguay	12	15	15	28	37	33	37	49	31	19
Argentina	15	11	11	7	8	7	6	4	5	3
Brasil	14	10	9	9	10	7	5	6	1	1
Otros Países	53	49	32	31	39	87	57	95	83	44
TOTAL	1.334	1.540	1.238	1.436	1.864	2.007	2.079	1.888	1.453	1.410

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

VENTAS DE EMPRESAS USUARIAS SEGÚN DESTINO EN LA MACROZONA



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

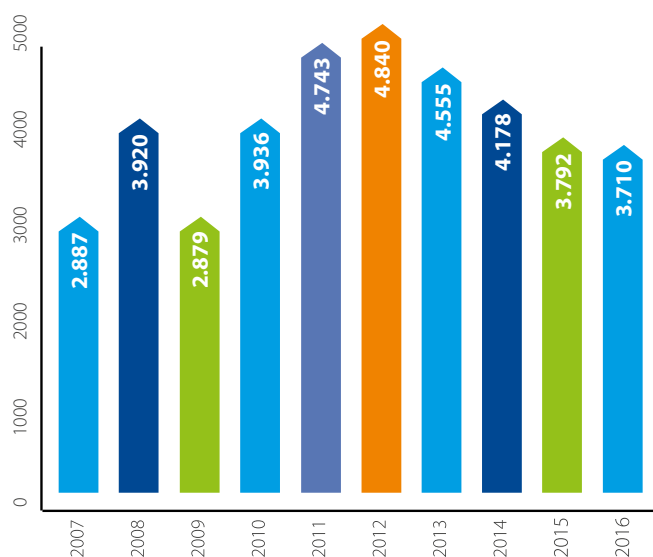
CHINA ES EL PRINCIPAL ABASTECEDOR DE LAS EMPRESAS USUARIAS DEL SISTEMA FRANCO

COMPRAS DE LAS EMPRESAS USUARIAS DEL SISTEMA FRANCO

Las compras efectuadas por las empresas usuarias del sistema franco durante el 2016 totalizaron USD 3.710 millones CIF.

China destaca como el principal país abastecedor de las empresas usuarias de la zona franca. Las compras efectuadas por las empresas usuarias en China, Hong Kong y Taiwán alcanzaron los USD 1.764 millones CIF, lo que representa el 48% del volumen total de compras del sistema.

EVOLUCIÓN DE COMPRAS TOTALES DEL SISTEMA FRANCO (USD MILLONES, CIF)



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

Las compras de las empresas usuarias de ZOFRI, según los principales bloques económicos, se clasifican en cuatro grandes grupos: Asia, Norteamérica, Latinoamérica y Europa, siendo Asia el principal mercado abastecedor del sistema franco.

Durante el ejercicio 2016, las compras en Asia llegaron a los USD 2.387 millones CIF, lo que implica un 64% de participación, seguido por las compras efectuadas en Norteamérica por USD 754 millones CIF, con una participación de 20%.

COMPRAS 2016 SEGÚN PRINCIPALES BLOQUES ECONÓMICOS (USD MILLONES, CIF)

BLOQUE ECONÓMICO	TOTAL	%
Asia	2.387	64%
Norteamérica	754	20%
Latinoamérica	320	9%
Europa	178	5%
Otros	720	2%
TOTAL	3.710	

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

RUBROS COMERCIALIZADOS

Durante el ejercicio 2016 los rubros que experimentaron un mayor volumen de transacciones fueron: aparatos de electrónica; automotriz; prendas de vestir; combustibles y lubricantes; menaje y artículos de hogar; textil; maquinarias y equipos; calzados; y juguetería.

PRINCIPALES EMPRESAS USUARIAS DE LA ZONA FRANCA

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 2.015 al cierre del ejercicio 2016.



A continuación informamos que el 16% de los ingresos de la Compañía provienen de la facturación emitida por las siguientes empresas, las que se ordenan alfabéticamente:

- Agencias Universales S.A.
- Andigraf S.A.
- CNC Imports-Exports Ltda.
- Importaciones Eximbem S.A.
- Importadora Acisa (Chile) Ltda.
- Importadora Nobel's Ltda.
- Importadora y Exportadora Intermex S.A.
- Importadora y Exportadora Kingnex Ltda.
- India Importadora y Exportadora Ltda.
- Mauricio Importadora y Exportadora Ltda.
- Reifschneider S.A.
- Sociedad Importadora JPT Ltda.
- Sociedad Importadora y Exportadora Boom Inter
- Sony Chile Ltda.
- ST. Patrick S.A.

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

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 desglosan con sus respectivos detalles de ingresos durante el ejercicio 2016 en el siguiente cuadro:

Centro de Negocios Mayorista (Recintos Amurallados I-II y Barrio Industrial)

N° de usuarios	1.037
Superficie terreno	873.154,46 m ²
% de ocupación	100%
% de ingresos de ZOFRI S.A.	39,51% MM\$ 13.447

Mall ZOFRI

N° de usuarios	227 asignatarios (450 locales)
Superficie arrendable	25.897,2 m ²
% de ocupación	100%
% de ingresos de la Compañía	38,82% MM\$ 13.213

Parque Industrial Chacalluta de Arica

N° de usuarios del sistema franco industrial	70 De los cuales 6 instalados en el Parque
Superficie terreno	1.322.000 m ²
Superficie vendible	888.000 m ²
% de ocupación	29,44%
% de ingresos de ZOFRI S.A.	0,82% MM\$ 279

Parque Empresarial ZOFRI Alto Hospicio

N° de usuarios	12
Superficie terreno	1.204.466 m ²
Superficie arrendable	473.890 m ²
% de ocupación	25,38%
% de ingresos de la Compañía	3,26% MM\$ 1.111

Centro Logístico ZOFRI

Servicio	Bodegaje y servicios logísticos.
N° de usuarios	211
Superficie terreno	14.800 m ² (más 12.00 m ² Patio Iquique y 63.000 m ² Patio Parque Empresarial Alto Hospicio)
Superficie arrendable	14.800 m ²
% de ocupación	96% bodega 100% patio
% de ingresos de la Compañía	6,85% MM\$ 2.332

PRINCIPALES CLIENTES DE LA COMPAÑÍA

UNIDAD DE NEGOCIO	CLIENTES QUE SUPERARON EL 10% DE INGRESOS (POR UNIDAD DE NEGOCIO)
CLZ	3
PEZAH	3
Centro de Negocios Mayorista	1
Mall ZOFRI	0
Parque Industrial Chacalluta Arica	4

PRINCIPALES PROVEEDORES

La Compañía reconoce a sus proveedores y contratistas dentro del conjunto de partes interesadas prioritarias, y valora realizar adquisiciones y contratos con proveedores y contratistas locales, regionales, nacionales e internacionales como parte de su cadena de valor.

En el año 2016 la Compañía desarrolló negocios con 668 proveedores, siendo los principales, ordenados alfabéticamente:

PROVEEDOR	RUBRO
Somacor S.A.	Servicios de seguridad y aseo en Mall
Iss Servicios Integrales Ltda.	Servicios de Seguridad
Ivsa	Obras Civiles
Soc. de Servicios Integral Plaza e Hijos Ltda.	Obras Civiles
Macías Constructora Ltda.	Obras Civiles
Simelec S.A.	Servicios de mantenimiento
Soc Comercial Álvarez y Álvarez Ltda.	Servicios de aseo de calles y extracción de residuos
Cosemar S.A.	Servicio de aseo de instalaciones y mantención áreas verdes
Comercializadora Tersuss Ltda.	Obras Civiles
Empresa Periodística El Norte S.A.	Publicaciones
In Motion Servicios S.A.	Soporte sistemas informáticos
Comgrap Ltda.	Provisión equipos computacionales
Ingeniería y Servicios de Iquique Ltda.	Obras Civiles
Ascensores Otis Chile Ltda.	Servicios mantención ascensores
Servicios Madariaga y Compañía Ltda.	Servicios mantención alcantarillado
Empresa Nacional de Telecomunicaciones S.A.	Provisión fibra óptica
Sistemas Oracle de Chile S.A	Soporte sistemas informáticos
Proveedora de Servicios Generales del Norte Ltda.	Servicios de control de accesos
Empresa de Transportes Pullman San Luis Ltda.	Servicios de movilización trabajadores Mall
Electrofrío Ltda.	Provisión equipos de climatización

En el año 2016, la Compañía sólo tuvo a un proveedor que, individualmente, representó al menos el 10% de las compras y contrataciones (13,4%, Somacor S.A.).

UTILIDAD

VALORIZACIÓN DE LA COMPAÑÍA

POLÍTICA DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

HITOS DE LA GESTIÓN

RESULTADO DE LA GESTIÓN DE LA COMPAÑÍA

CAPÍTULO

04





ZOFRI S.A. finalizó el ejercicio 2016 con una utilidad de \$ 10.347 millones que representa un aumento de

5,6%
respecto de 2015.

Los Estados Financieros de la Compañía, correspondientes a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS)

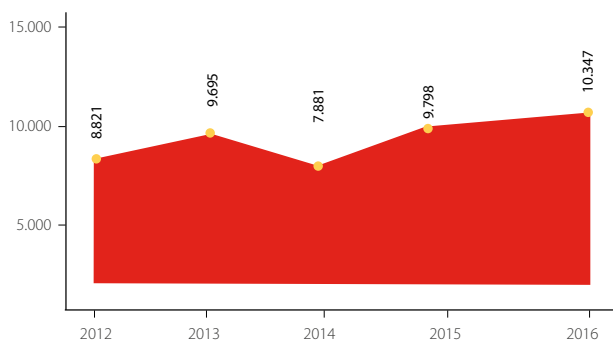
En ese contexto, la Compañía finalizó el ejercicio 2016 con una utilidad de \$ 10.347 millones que, comparada con los \$ 9.798 millones de utilidad obtenidos en el ejercicio 2015, representa un aumento de 5,6%.

La mayor utilidad, respecto del año 2015, se justifica esencialmente por el aumento de los ingresos en un 9,4%, equivalente a \$ 2.914 millones, a lo que se agrega una baja en 1,6% en los gastos de administración. Dicho comportamiento se compensa parcialmente por un incremento de 16,3% en los costos de explotación (\$ 2.153 millones) y una variación negativa en las actividades no operacionales de 77,4% (\$ 353 millones).

En cuanto al EBITDA, éste ascendió a \$ 14.300 millones, lo que representa un aumento de 17,9% respecto del ejercicio anterior.

La siguiente gráfica ilustra el comportamiento de las utilidades entre los ejercicios 2012 y 2016.

IFRS UTILIDAD 2012-2016 (MM\$ diciembre de cada año)



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

RESULTADO NETO DEL EJERCICIO

El resultado operacional tuvo un aumento de \$ 902 millones, llegando a \$ 10.243 millones, lo que representa una desviación positiva de 9,7% en comparación al ejercicio 2015.

Este comportamiento se explica, principalmente, por el mayor ingreso de \$ 1.260 millones proveniente de los arriendos de las tiendas comerciales de la última ampliación del Mall. Adicionalmente, se registran mayores ingresos generados en el área Inmobiliaria por \$ 1.080 millones, debido a las colocaciones de nuevos sitios en el Parque Empresarial ZOFRI Alto Hospicio. A lo anterior, se suman \$ 345 millones aportados por mayores ingresos de las operaciones del Centro Logístico.

En cuanto a los costos de explotación, al 31 de diciembre de 2016, se registró un aumento (16,3%), que se vio influenciado por el costo de concesión (\$ 393 millones), los cuales tienen una directa relación con los mayores ingresos; una mayor depreciación y gastos por empresas de servicios producto de la activación del proyecto Parque Empresarial Alto Hospicio (\$ 535 millones).

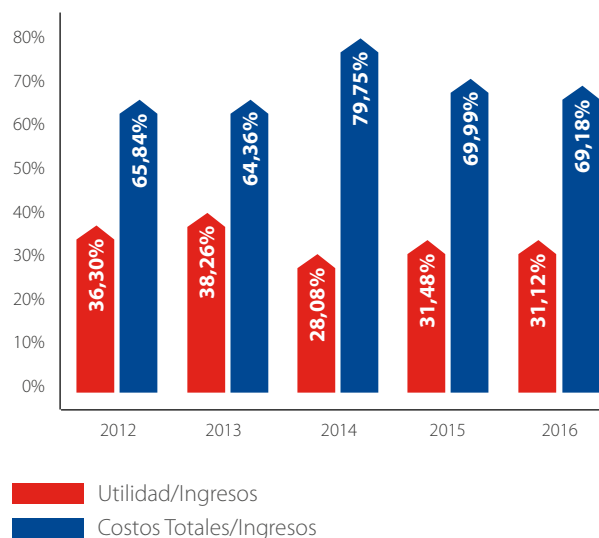
Respecto de los gastos de administración, estos disminuyeron en \$ 140 millones, siendo las principales variaciones la menor provisión de deudores incobrables; menores gastos en mantención/repares; además de la reducción en consumos básicos como electricidad. Adicionalmente, hubo un menor gasto en remuneraciones derivado de cargos vacantes, licencias médicas y una redistribución de costos del personal de seguridad y mantenimiento. En contraposición, hubo un mayor gasto en depreciación producto del reconocimiento del deterioro de la inversión en sistemas informáticos.

Respecto al menor resultado de actividades no operacionales, dicho desempeño deriva principalmente de los gastos

financieros por obligaciones bancarias; unidad de reajuste, y menores ingresos financieros producto de menores inversiones en la administración de cartera.

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

INDICADORES FINANCIEROS 2012-2016



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 2016, epresenta 2,97 veces su valor contable. La evolución de la cotización bursátil de la acción al cierre de cada ejercicio y los montos transados en cada ejercicio, se expone en el cuadro siguientes.

INDICADORES ACCIÓN DE ZOFRI S.A.

	VALOR CIERRE	PRESENCIA BURSÁTIL	MONTOS TRANSADOS
AÑO	\$ POR ACCIÓN	%	MILLONES DE PESOS
2006	364,00	85,50%	13.922
2007	449,90	85,00%	21.450
2008	294,00	73,90%	6.632
2009	417,00	73,40%	7.075
2010	488,00	83,89%	7.418
2011	430,00	61,64%	6.037
2012	542,25	27,36%	4.461
2013	640,00	17,22%	4.060
2014	589,00	21,11%	5.945
2015	517,26	12,64%	2.332
2016	545,00	25,00 %	2.635

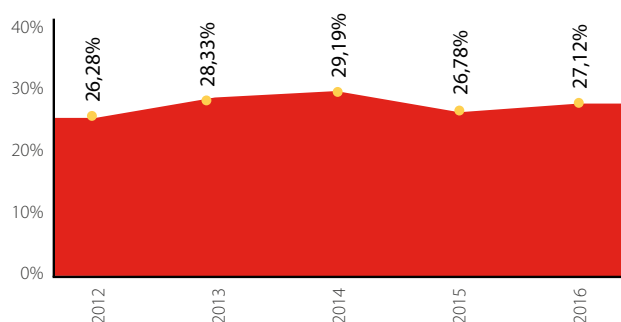
RENTABILIDAD SOBRE EL PATRIMONIO

La rentabilidad sobre el patrimonio en el ejercicio 2016 fue de 27,12%, superior a la obtenida en 2015, cuando alcanzó el 26,78%. Esta mayor rentabilidad se produjo principalmente por el aumento de la utilidad a consecuencia de los ingresos del ejercicio 2016.

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

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

IFRS RENTABILIDAD SOBRE EL PATRIMONIO 2012-2016



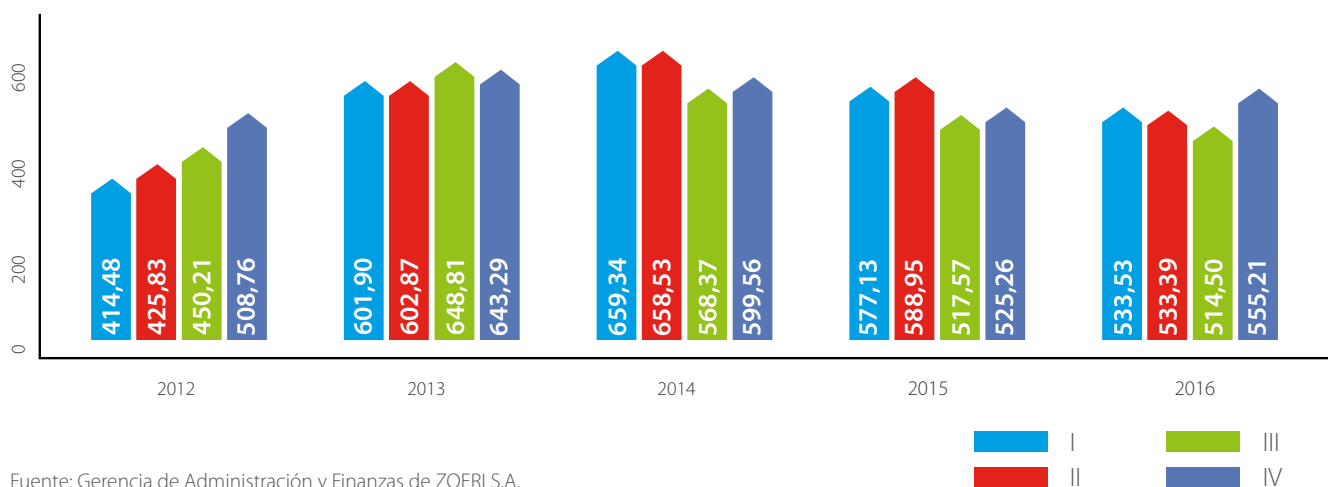
UTILIDAD DISTRIBUIBLE

BASE DE CÁLCULO	M\$
Utilidad del ejercicio 2016	10.346.577
Conceptos que depuran la utilidad	No hay
Utilidad susceptible de ser distribuida	10.346.577
Nº de Acciones	220.569.255



POLÍTICA Y PAGO DE DIVIDENDOS

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el 27 de abril de 2016, se acordó el reparto de dividendos equivalentes al 80% de la utilidad del ejercicio 2015.



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



La rentabilidad sobre el patrimonio
en el ejercicio 2016, fue de

27,12%

producida principalmente por el
aumento de la utilidad a
consecuencia de los ingresos
del ejercicio.

DIVIDENDOS PAGADOS (EN MONEDA DE CADA AÑO)

Nº DIVIDENDO	TIPO	FECHA PAGO	DIVIDENDOS PAGADOS	PESOS POR ACCIÓN
30	Definitivo	20-05-05	1.939.785.614	8,79445
31	Definitivo	17-11-05	1.939.785.614	8,79445
32	Definitivo	19-05-06	5.897.439.482	26,73736
33	Definitivo	02-02-07	3.087.969.570	14,00000
34	Definitivo	25-05-07	4.361.623.441	19,77439
35	Definitivo	22-02-08	3.308538.825	15,00000
36	Definitivo	23-05-08	3.308538.825	15,00000
37	Definitivo	29-08-08	2.883.331.849	13,07223
38	Definitivo	22-05-09	6.286.223.768	28,50000
39	Definitivo	20-11-09	6.449.410.717	29,23984
40	Definitivo	27-05-10	4.601.770.576	20,86316
41	Definitivo	25-11-10	4.601.770.576	20,86316
42	Definitivo	27-05-11	1.103.418.662	5,00260
43	Definitivo	27-05-11	5.734.228.243	25,99740
44	Definitivo	26-08-11	2.432.267.360	11,02723
45	Definitivo	25-05-12	4.640.954.961	21,04080
46	Definitivo	30-11-12	4.640.954.961	21,04080
47	Definitivo	24-05-13	3.532.995.075	16,01762
48	Definitivo	29-11-13	5.299.492.612	24,02643
49	Definitivo	30-05-14	3.877.851.139	17,58110
50	Definitivo	28-11-14	3.877.851.139	17,58110
51	Definitivo	22-05-15	3.152.643.114	14,29320
52	Definitivo	20-11-15	3.152.643.114	14,29320
53	Definitivo	27-05-16	3.919.017.113	17,76770
54	Definitivo	25-11-16	3.919.017.113	17,76770

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

POLÍTICA DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

El desarrollo del plan de inversiones de la Compañía en el ejercicio 2016 comprendió sólo financiamiento con fondos propios. De los compromisos con el sistema financiero de la Compañía adquiridos durante el ejercicio 2014 que ascendieron a \$ 17.000 millones, en el ejercicio 2015 se amortizaron \$ 4.000 millones, por lo que a diciembre de 2016 este pasivo era de \$ 13.000 millones. Este pasivo tiene vencimiento de capital, en su totalidad, en agosto de 2017.

Durante el ejercicio 2016 sólo se efectuaron pagos de intereses por este pasivo.

CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Durante el ejercicio 2016 la clasificadora de riesgo International Credit Rating (ICR) clasificó las acciones de la Compañía en "Primera Clase Nivel 2" con perspectiva de "Estable", pasando durante el año de solvencia AA- a "A+", clasificación vigente a la fecha.

Por su parte, la clasificadora de riesgo Humphreys clasificó las acciones de la Compañía en "Primera Clase Nivel 3" con perspectiva de "Estable" y solvencia "A+", también vigente. En opinión de estas empresas, "la clasificación de solvencia se sustenta en la diversificación de la cartera de clientes, en los beneficios de administrar y operar en Zona Franca, en su ubicación estratégica y en la estabilidad financiera de la Compañía. Se han considerado también en esta clasificación ciertos riesgos asociados, entre los cuales se destaca la baja flexibilidad del sistema público, la concesión finita con que cuenta la Compañía, inestabilidad de la estructura del gobierno corporativo, la coordinación necesaria con otros actores relevantes de la zona, los riesgos de siniestros y la dependencia al ciclo económico".

Agregan que "para su zona de influencia, ZOFRI posee ventajas respecto de otros sistemas francos en el cono sur, producto de su ubicación geográfica y la estabilidad y riesgo de Chile. Su elevado volumen de operaciones genera economías a compradores y vendedores, quienes pueden acceder a múltiples mercados y disponer de un mayor número y variedad de mercancías".

La clasificación asignada refleja además el favorable desempeño operacional que ha exhibido la Compañía. Ello lo ratifican en que ha evidenciado una marcada estabilidad en sus

márgenes, Ebitda y en la generación de utilidades, lo que le ha permitido financiar gran parte de sus planes de inversión sólo con sus flujos operacionales.

Respecto de la Alta Rotación de Directores y Ejecutivos que cita ICR, actualmente la Compañía cuenta con una estructura con capacidad suficiente para cumplir con las tareas propias de su giro. Asimismo, los cambios en el Directorio no han afectado los objetivos de largo plazo de la sociedad, debido a que existe una Planificación Estratégica que aborda hasta el año 2020 y que está en permanente actualización.

Sobre el fundamento de la clasificadora asociada a conflictos con stakeholders, ZOFRI S.A. gestionó con sus partes interesadas el principal foco de conflicto durante el 2016 que fue la situación con el sindicato de cargadores.

Sobre el posible efecto negativo en las ventas del sistema franco producto de los hechos arriba descritos, es relevante señalar que durante el ejercicio 2016 las ventas del sistema, que integran más de 2 mil empresas usuarias, presentaron en general una tendencia positiva respecto de los años anteriores, exceptuándose las ventas de combustibles, las que experimentaron una contracción en sus precios. Similar comportamiento en las ventas fue el verificado durante el 2016 con el ícono del comercio y turismo de la región, esto es Mall ZOFRI.

INVERSIÓN 2016

La ejecución financiera de los proyectos de inversión durante el ejercicio 2016 alcanzó los \$ 3.685 millones y se financió a través de excedentes de caja y financiamiento de terceros.

Algunos proyectos destacados y desarrollados durante el ejercicio 2016 fueron los siguientes:





Proyectos anexos al Parque Empresaria ZOFRI Alto Hospicio (PEZAH)

Durante el año 2016 se ejecutaron proyectos que complementaron los servicios del PEZAH tales como: equipamiento data center, pavimentación avda. 2, paisajismo, construcción sala de armas para vigilantes, equipamiento grupo generador, sistema detección de incendios, entre otros.

Habilitación Explanada Manzana N° 28 Recinto Amurallado

El proyecto consideró la habilitación de terreno donde se emplaza la explanada de arriendo para vehículos del patio de autos de la manzana N° 28 del Recinto Amurallado.

Construcción muro perimetral

El proyecto consideró la construcción de un nuevo muro perimetral en el Recinto Amurallado I con el objetivo de mejorar la seguridad del sector. La construcción consideró un muro perimetral con base sólida y de mayor altura.

Construcción de tiendas en la etapa IV Mall ZOFRI (ex patio comidas)

Este proyecto consideró la construcción de 3 nuevas tiendas con una superficie total de 1.230 mts².

PLAN DE INVERSIONES 2017

El plan de inversiones de la Compañía para el ejercicio 2017 considera una inversión de \$ 2.518 millones, cifra que considera tanto proyectos iniciados en años anteriores como proyectos a impulsar en 2017. Las principales iniciativas son las siguientes:

- Instalación de sistema de aire acondicionado en etapas I y II de Mall ZOFRI.

- Mejoramiento de infraestructura en edificios corporativos.

- Mejoramiento de instalaciones de redes de agua. Construcción de sala de comunicaciones en edificio de Seguridad y Servicios.

- Renovación de equipos computacionales.

- Mejoramiento de la red de datos del Edificio de Convenciones (contempla: sala de telecomunicaciones, red de datos distribuidas, entre otros).

- Construcción de nuevos locales en sector Puerta 4 de Mall ZOFRI.

HITOS DE LA GESTIÓN

ACUERDO CON CARGADORES DEL SISTEMA ZOFRI

En el marco de una movilización del gremio de cargadores, que afectó el funcionamiento del Mall y del Recinto Amurallado, con repercusiones en la actividad del sistema franco, se formó una mesa de trabajo en la que participaron el gremio de cargadores que prestan servicios a los usuarios de ZOFRI, las Asociaciones Gremiales de Usuarios, ZOFRI S.A. y la Dirección de Trabajo. En conjunto, y luego de extensas jornadas de trabajo, se suscribieron las bases del acuerdo con cargadores y las asociaciones de usuarios del sistema franco, para la solución definitiva que se espera afianzar en el tiempo, evitando así, episodios de movilizaciones que restan valor a la actividad.

En dicho contexto, uno de los principales elementos que fue abordado en el acuerdo es la conformación, por parte de los cargadores, de un nuevo modelo de prestación de servicios. Éste debe desarrollarse a través de empresas legalmente constituidas de carga y descarga, y no como ocurre actualmente, que es por medio de personas naturales. De esta manera, estas empresas serán las que contraten a los cargadores, quienes a su vez prestarán los servicios a los usuarios.

Dentro del acuerdo se estableció la creación de un fondo de aporte previsional para los cargadores que estén actualmente acreditados. Este fondo, que se constituirá para fines previsionales, se entregará a una institución que se defina en la Mesa de Trabajo liderada por el Director Regional del Trabajo.

Este fondo será financiado con un aporte mensual de \$ 15.000 de cada empresa usuaria comercial e industrial de Zona Franca de Iquique. Esta medida tendrá una duración de 4 años y regirá a contar de la facturación de febrero de 2017, siendo esta Administración la entidad que tendrá la responsabilidad de recaudar estos fondos, que irán en directo beneficio de los cargadores para aportar a su situación previsional.

Asimismo, y como parte de los acuerdos establecidos con las Asociaciones Gremiales de Usuarios, la Administración actuará como recaudadora de una cuota adicional de \$ 15.000 por cada empresa usuaria. Ello, con la finalidad de conformar lo que será la Cámara Franca de Usuarios de la Zona Franca de Iquique cuyo objeto esencial será aportar a la promoción y difusión del sistema para generar oportunidades y contribuir a mejorar la competitividad de sus socios.

De esta manera, se logró un histórico acuerdo que pretende contribuir con la estabilidad y normalidad de la operación del sistema franco.

RANKING DE TRANSPARENCIA CORPORATIVA

La Compañía obtuvo el tercer lugar en el Ranking de Transparencia Corporativa 2016 que elabora la consultora Inteligencia de Negocios (IdN).

La Compañía alcanzó el 76,3% de cumplimiento, en los diferentes estándares medidos, en la categoría Empresa más Transparente del Sector Estatal, dando cuenta con ello de las buenas prácticas adoptadas en la temática de Gobiernos Corporativos recomendados por gremios de comercio y otras instancias.

PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA

Durante este ejercicio se actualizó la Planificación Estratégica de la Compañía para el período 2016-2020. En esta oportunidad se realizó un trabajo interno, incluyendo la participación del Directorio, tomando como base las lecciones aprendidas durante el año 2015. Se levantaron los indicadores de los principales procesos de las áreas que reportan directamente a Gerencia General y se definieron las Iniciativas Estratégicas a liderar durante el año, las cuales fueron aprobadas por el Directorio.



RESUMEN DE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES

HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES



CAPÍTULO

05

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016, 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 Superintendencia de Valores y Seguros y Bolsas de Valores, los siguientes Hechos Esenciales:

MARZO / 30.03.2016

Por carta N° 1757, se comunicó que en sesión de Directorio N° 690, celebrada el 29 de marzo de 2016, se acordó convocar a Junta Ordinaria de Accionistas para el 27 de abril de 2016, a las 12:00 horas en la ciudad de Iquique, en dependencias de la sociedad, Edificio Convenciones Recinto Amurallado S/N, Piso 4°, a fin de someter a consideración de la junta las siguientes materias:

- 1 Aprobación de la Memoria Anual, Balance General, Estado de Resultados e Informe de los Auditores Externos correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2015.
- 2 Política de Dividendos.
- 3 Distribución de utilidades del ejercicio 2015 y proposición de reparto de dividendos.
- 4 Remuneración y Gastos del Directorio.
- 5 Remuneración y Presupuesto de Gastos del Comité de Directores.
- 6 Informe de Gestión Anual y Gastos del Comité e Directores
- 7 Designación de Auditores Externos.
- 8 Designación de Empresas Clasificadoras de Riesgo.
- 9 Designación de periódico para efectos de la publicación de la citación a juntas y demás publicaciones sociales exigidas por ley.
- 10 Informe sobre operaciones previstas en el artículo 146 y siguientes de la Ley N° 18.046.
- 11 Informe de los costos de procesamiento, impresión y despacho de la información a la que se refiere la circular N° 1.816 de la SVS.
- 12 Otras materias de interés social y de competencia de la Junta de Accionistas.

30.03.2016

Por carta N° 1769, se comunicó que en sesión de Directorio N°690, celebrada el 29 de marzo de 2016, se acordó por unanimidad, proponer en la Junta Ordinaria de Accionistas que se realizó el 27 de abril de 2016, la distribución del 80% de las utilidades del ejercicio 2015, esto es, la suma de \$ 7.838.034.226, lo cual, en caso de ser aprobado por la Junta, se pagará en 2 fechas:

- Dividendo definitivo N° 53 por un total de \$ 3.919.017.113 a razón de \$ 17,7677 por acción pagadera el 27 de mayo de 2016.
- Dividendo definitivo N° 54 por un total de \$ 3.919.017.113 a razón de \$ 17,7677 por acción pagadero el 25 de noviembre de 2016.

Todos los dividendos correspondientes a las acciones de serie única.

ABRIL / 27.04.2016

Por carta N° 2357 se comunicaron los acuerdos adoptados en la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de abril de 2016. Se adoptaron, entre otros los siguientes acuerdos:

- 1 Aprobar la Memoria, Balance General, Estado de Resultados e Informe de los Auditores Externos, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.
- 2 Distribuir el 80% de las utilidades del ejercicio del año 2015, esto es, la suma de \$ 7.838.034.226, que se pagará de la siguiente forma:
 - Dividendo definitivo N° 53 por un total de \$ 3.919.017.113 a razón de \$ 17.7677 por acción, pagadera el 27 de mayo de 2016.
 - Dividendo definitivo N° 54 por un total de \$ 3.919.017.113.
- 3 Aprobar los saldos finales de las cuentas del patrimonio que resulten, una vez pagados los dividendos N° 53 y 54 recientemente aprobados por la Junta, de forma que queden como sigue:
 - Capital pagado \$ 9.901.734.242
 - Otras reservas varias \$ 233.102.239
 - Utilidades Acumuladas \$ 17.763.919.210
 - Saldo neto de primera aplicación IFRS \$ 5.349.266.646
 - Patrimonio después de distribución \$ 33.248.022.337

4 Acordó que la política de reparto de futuros dividendos de la Compañía, 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, 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.

5 Fijar la remuneración mensual del Directorio en \$ 453.160 para cada director y por cada sesión a que asista, con un máximo de una sesión pagada al mes, más \$ 317.212 para cada director a título de remuneración fija mensual, cualquiera sea el número de sesiones a la que asista. El presidente percibe el doble, y el vicepresidente una y media vez, de tales remuneraciones. 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 \$ 385.186, por concepto de asistencia a sesiones, cualquiera sea el número de ellas y el número de comités a que asista en el mes.

Por consiguiente, la remuneración total mensual de los directores que además forman parte de un Comité, será de \$ 1.155.558.

Además, acordó que dicha remuneración por asistencia al Directorio, al igual que en el año anterior, sea compatible con la que se establezca para el Comité de Directores previsto en la Ley de Sociedades Anónimas.

6 Tomó conocimiento de los gastos del Directorio durante el ejercicio 2015.

7 Tomó conocimiento de la Cuenta Anual del Comité de Directores de la Compañía.

8 Fijar conforme al artículo 50 bis de la Ley de Sociedades Anónimas y de acuerdo a lo establecido en la Circular N° 1.956 de la Superintendencia de Valores y Seguros, de fecha 22 de diciembre de 2009, la remuneración de los miembros del Comité se fije en el mínimo legal, calculado sobre el total de la remuneración que el director percibe en su calidad de tal –que en este caso asciende a \$ 1.155.558– y sobre ese total, se calcule dicha remuneración y el tercio adicional que dispone el inciso décimo primero de la norma legal citada, por lo que corresponderá en total a

\$ 1.540.744. Esta remuneración será compatible con la remuneración fijada para el Directorio por asistencia a otros Comités distintos a éste.

9 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 1.224 UTM.

10 Designar a la empresa KPMG, como auditores externos para el ejercicio correspondiente al año 2016, por un honorario total anual de 1.700 UF.

11 Designar como empresas clasificadoras de riesgo para el ejercicio 2016, a la empresa ICR International Credit Rating y a Humphreys Clasificadora de Riesgo, por un valor anual de 80 y 70 UF.

12 Designar como periódico del domicilio social en el cual se realizarán las publicaciones exigidas por la ley, al diario El Longino y como periódico de circulación nacional al diario electrónico El Mostrador.

13 Tomó conocimiento del informe de los acuerdos adoptados por el Directorio durante el ejercicio 2015 sobre operaciones entre partes o empresas relacionadas, de conformidad al artículo 147 de la ley, y los acuerdos con votación dividida, según el artículo 48 de la ley.

14 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 SVS, el cual asciende en el ejercicio 2015 a la suma total de 19.775 unidades de fomento.

JULIO / 08.07.2016

Por carta se comunicó que, a consecuencia del temporal de viento ocurrido el 8 de julio de 2016 en la ciudad de Iquique y Arica, la Compañía suspendió la atención de público y no funcionaron las oficinas administrativas ubicadas en el Edificio Convenciones de la Zona Franca de Iquique, el Mall ZOFRI, el Recinto Amurallado Zofri y el Parque Industrial Chacalluta de Zofri Arica.

Asimismo, se informó que no se registraron daños físicos de consideración que afectaron la infraestructura. El suministro eléctrico en el Recinto Amurallado de ZOFRI estuvo interrumpido, pero en horas de esa tarde fue reestablecido.

SEPTIEMBRE / 30.09.2016

Se informó, a través de carta N° 5763, que el 29 de septiembre de 2016 se le comunicó al Gerente General de la Compañía, señor Petar Alexandar Tudor Bakulic, el término de sus funciones a contar de ese mismo día. Igualmente, el Directorio procedió a designar en forma interina en su reemplazo a la entonces Gerente de Asuntos Legales, señora Johanna Díaz Riquelme.

OCTUBRE / 19.10.2016

Se informó que el Directorio en sesión ordinaria N° 699 celebrada el 19 de octubre de 2016 acordó convocar a Junta Extraordinaria de Accionistas para el 10 noviembre de 2016 a las 12.00 horas, en la ciudad de Iquique, Edificio Convenciones ZOFRI S/N, cuarto piso, Recinto Amurallado de ZOFRI. Lo anterior en conformidad a lo dispuesto en el artículo 58, inciso segundo numeral 3 de la Ley 18.046, a solicitud del representante del accionista mayoritario CORFO, que posee el 71,48% del capital accionario de la empresa. La solicitud fue formulada con fecha 14 de octubre de 2016, expresando que solicita al directorio de la Compañía convoque a Junta Extraordinaria de Accionistas de ZOFRI S.A., en un plazo máximo de 30 días contados de la fecha de la solicitud, para tratar las siguientes materias:

- 1 Entrega de informe de auditoría realizado con motivo del proceso de cierre de locales de la empresa St. Patrick S.A.
- 2 Entrega de acta de directorio de la empresa de 29 de septiembre de 2016, donde se acordó poner término a las funciones del Gerente General y del Gerente Comercial.
- 3 Revocación total del Directorio y nueva elección del mismo, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 38 de la Ley de Sociedades Anónimas.

NOVIEMBRE / 09.11.2016

Según carta N° 6617 se informó que el señor Patricio Sesnich Stewart, Presidente del Directorio de ZOFRI S.A. mediante carta de 8 de noviembre de 2016, y a partir de esa fecha, presentó su renuncia al cargo de Director y Presidente de la Compañía. Asimismo, se informó que a consecuencia de esta renuncia, el Vicepresidente del Directorio, señor Julio Ruiz Fernández, reemplazará de forma interina, en el cargo de Presidente al señor Patricio Sesnich, hasta el término de la próxima Junta Extraordinaria de Accionista.

10.11.2016

A través de carta N° 6641 se informó que en Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 10 de noviembre de 2016, a la que asistieron el 86,07% de las acciones emitidas, suscritas y pagadas, se adoptaron los siguientes acuerdos:

- 1 Aprobó la entrega de informe de auditoría realizado con motivo del proceso de cierre de locales de la empresa St. Patrick.
- 2 Aprobó la entrega de las partes pertinentes del acta de sesión de Directorio N° 698 de fecha 29 de septiembre de 2016, para su lectura y posterior revisión.
- 3 Acordó revocar al Directorio y proceder a la elección de nuevos integrantes.





4

Proclamó electos como directores de la Compañía, por un nuevo período estatutario de dos años a las siguientes personas:

Felipe Agustín Tomás Pérez Walker
(Independiente) con 29.354.960 acciones

Julio Pablo Ruiz Fernández
con 26.800.977 acciones

Juan Carlos Toledo Niño de Zepeda
con 26.781.657 acciones

Gabriela Alejandra Krauss Valle
con 26.716.163 acciones

María Magdalena Balcells González
con 26.716.157 acciones

Perla Verónica Uribe Rivas
con 26.716.157 acciones

María Antonieta Estay Montenegro
con 26.716.157 acciones

El señor Felipe Pérez Walker fue elegido en carácter de Director Independiente.

14.11.2016

Se informó a través de carta N° 6716 que en sesión constitutiva celebrada el 14 de noviembre de 2016, el Directorio elegido en la última Junta Extraordinaria de Accionistas, acordó designar como Presidenta del Directorio, que lo será también de la Compañía, a doña Gabriela Alejandra Krauss Valle y como Vicepresidente a don Julio Ruiz Fernández. Además, en conformidad al artículo 50 bis de la Ley de Sociedades Anónimas, el único Director Independiente electo, señor Felipe Pérez, nombró a los demás integrantes del Comité de Directores entre aquellos que no tienen tal calidad, resultando nominados como miembros de dicho Comité la señora María Antonieta Estay Montenegro y el señor Juan Carlos Toledo Niño de Zepeda.

18.11.2016

Se informó a través de carta N° 6825 que la señora Gabriela Alejandra Krauss Valle, Presidenta del Directorio de ZOFRI S.A., mediante carta de fecha 17 de noviembre de 2016, presentó su renuncia al cargo de Directora y Presidenta de ZOFRI S.A. a partir de esa fecha, para asumir como Ministro de Estado. Dicha renuncia fue notificada el mismo día, mediante Ministro de Fe. A consecuencia de esta renuncia, la reemplazará en el cargo de Presidente de la Compañía, el Vicepresidente del Directorio, señor Julio Ruiz Fernández, en calidad de interino.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

ANÁLISIS RAZONADO

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

ESTADOS FINANCIEROS

CAPÍTULO 06



Informe de los Auditores Independientes

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., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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 con Normas Internacionales de Información Financiera. 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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 en las circunstancias, pero sin 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 mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Zona Franca de Iquique S.A. al 31 de diciembre de 2016 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos

Los estados financieros de Zona Franca de Iquique S.A. al 31 de diciembre de 2015, y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 3 de marzo de 2016.



Gonzalo Rojas Ruz

KPMG Ltda.

Iquique, 28 de febrero de 2017

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(miles de pesos)

ACTIVOS	Notas	31-12-16	31-12-15
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	3.123.851	1.807.910
Otros activos financieros, corrientes	5	11.660.422	1.579.211
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6	4.948.528	4.310.856
Otros activos no financieros, corrientes	7	1.449.881	1.234.787
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		21.182.682	8.932.764
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos financieros, no corrientes	8	2.231.662	2.391.515
Otros activos no financieros, no corrientes	9	4.799.356	3.272.071
Activos intangibles distintos de la plusvalía	10	3.121.203	4.080.849
Propiedades, plantas y equipos	11	10.634.256	10.859.792
Propiedades de inversión	12	73.432.208	72.781.272
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		94.218.685	93.385.499
TOTAL ACTIVOS		115.401.367	102.318.263

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(miles de pesos)

PASIVOS	Notas	31-12-16	31-12-15
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	13	13.059.656	59.367
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	14	10.218.598	9.850.465
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	15	546.398	524.161
Otros pasivos no financieros, corrientes	16	8.662.111	7.228.210
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		32.486.763	17.662.203
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	13	-	13.000.000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no co-	17	4.198.002	3.706.679
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	15	611.892	552.861
Otros pasivos no financieros, no corrientes	18	37.635.685	29.249.727
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		42.445.579	46.509.267
PATRIMONIO			
Capital emitido	19	9.901.735	9.901.735
Otras reservas varias	19	233.102	233.102
Resultados acumulados	19	30.334.188	28.011.956
TOTAL PATRIMONIO		40.469.025	38.146.793
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		115.401.367	102.318.263

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

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

Por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(miles de pesos)

	Notas	ACUMULADO	
		01-01-16 31-12-16	01-01-15 31-12-15
Ingresos de actividades ordinarias	22	34.038.533	31.124.413
Costo de ventas	23	(15.378.907)	(13.226.065)
Ganancia Bruta		18.659.626	17.898.348
Gastos de administración	24	(18.659.626)	(8.557.385)
Otros gastos	25	(4.165)	(15.559)
Ingresos financieros	26	691.807	479.321
Gastos financieros	27	(1.028.343)	(715.820)
Otras ganancias	28	656.045	940.009
Diferencia de cambio	36	(1.772)	(7.242)
Resultados por unidad de reajuste	29	(210.196)	(224.129)
RESULTADO DEL EJERCICIO		10.346.577	9.797.543
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	21	46,91	44,42
Acciones comunes diluidas		-	-
Ganancias diluidas por acción		-	-
Ganancias diluidas por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancias diluidas por acción de operaciones	21	46,91	44,42

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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(miles de pesos)

	ACUMULADO	
	01-01-16 31-12-16	01-01-15 31-12-15
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	10.346.577	9.797.543
Ganancia (Pérdida)	10.346.577	9.797.543
COMPONENTES DE OTRO RESULTADO INTEGRAL QUE NO SE RECLASIFICARÁ AL RESULTADO DEL EJERCICIO, ANTES DE		
Otros resultados integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por nuevas mediciones de planes beneficios definidos	(21.801)	343.419
TOTAL RESULTADO INTEGRAL	10.324.776	10.140.962

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(miles de pesos)

	01-01-16 31-12-16	01-01-15 31-12-15
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de prestación de servicios	45.490.571	32.935.399
Pagos a proveedores	(16.263.093)	(14.082.020)
Anticipo Seguros	-	1.073.841
Pagos a, y por cuenta de los empleados	(5.717.250)	(5.123.993)
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	23.510.228	14.803.227
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipos	3.600	2.850
Compras de propiedades, planta y equipo, propiedad de inversión e Intangibles	(3.731.060)	(6.567.142)
Rescate (colocación) de instrumentos financieros	(10.081.211)	1.014.439
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(13.808.671)	(5.549.853)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Obtención préstamo	-	13.000.000
Pago préstamo	(554.696)	(17.612.551)
Dividendos pagados	(7.830.920)	(6.283.693)
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTOS	(8.385.616)	(10.896.244)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	1.315.941	(1.642.870)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	1.807.910	3.450.780
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	3.123.851	1.807.910

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

ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(miles de pesos)

Ejercicio Enero-Diciembre 2016	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio total
Saldo Inicial ejercicio 01/01/2016	9.901.735	233.102	28.011.956	38.146.793
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	10.346.577	10.346.577
Reservas de ganancias y pérdidas por planes de beneficios definidos	-	-	(21.801)	(21.801)
Resultado integral	-	-	10.324.776	10.324.776
Dividendo mínimo (30%)	-	-	(3.103.973)	(3.103.973)
Pago de Dividendos	-	-	(4.898.571)	(4.898.571)
TOTAL DE CAMBIOS EN PATRIMONIO	-	-	12.647.008	12.647.008
SALDO FINAL EJERCICIO AL 31/12/2016	9.901.735	233.102	30.334.188	40.469.025

Ejercicio Enero-Diciembre 2015	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio total
Saldo Inicial ejercicio 01/01/2015	9.901.735	233.102	24.751.126	34.885.963
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	9.797.543	9.797.543
Reservas de ganancias y pérdidas por planes de beneficios definidos	-	-	343.419	343.419
Resultado integral	-	-	10.140.962	10.140.962
Dividendo mínimo (30%)	-	-	(2.939.263)	(2.939.263)
Pago de Dividendos	-	-	(3.940.869)	(3.940.869)
TOTAL DE CAMBIOS EN PATRIMONIO	-	-	13.401.792	13.401.792
SALDO FINAL EJERCICIO AL 31/12/2015	9.901.735	233.102	28.011.956	38.146.793

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016

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 N° 0378 y por ello está sujeta a 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 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, 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, 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 Superintendencia de Valores y Seguros, a partir del 26 de febrero del año 1990, cuando se constituyó legalmente la Sociedad anónima que actualmente se ocupa de administrar este sistema franco. 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 19, el controlador de la Sociedad es la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO), propietaria de un 71,2767%.

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 2016 y 2015 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 ordinaria N°708 celebrada con fecha 28 de febrero de 2017. 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 reflejan fielmente la situación financiera de ZOFRI S.A. y cubren los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los resultados de las operaciones, cambios en patrimonio total y los flujos de efectivo comparativamente al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

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 y las instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros.

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 los Estados Financieros consideró las respectivas estimaciones que pudieran afectar la aplicación de las políticas contables y sus efectos en activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. 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 3.4.3: Por vida útil asignada de propiedad, planta y equipos.
- Nota 3.6: Por vida útil asignada de propiedad de inversión.
- Nota 15: Variables utilizadas en el cálculo actuarial de la obligación de indemnización por años de servicio.
- Nota 3.8: Tasa de descuento garantías
- Nota 6: Deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes.
- Nota 37: Contingencias y restricciones.

No se presenta información específica en los Estados Financieros que contenga incertidumbres o supuestos que tengan un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero.

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 período. En la elaboración de este informe se aplican las siguientes definiciones:

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.



POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los Estados Financieros de la Sociedad, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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 2016 y 2015 son los siguientes:

	31-12-16	31-12-15
Dólar americano	\$ 669,47	\$ 710,16
Unidad de Fomento	\$ 26.347,98	\$ 25.629,09

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 2016 y 2015, 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. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

3.3.1. Activos Financieros No Derivados

Inicialmente, la Sociedad reconoce los créditos, las partidas por cobrar y los depósitos a plazo que no califican como equivalentes de efectivo en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros, si es que hay, al valor razonable con cambios en resultados, se reconocen inicialmente a la fecha en la que la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

La Sociedad da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Sociedad se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Sociedad cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

3.3.2. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se valorizan a su valor descontado usando el método del interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se componen de los deudores por venta, documentos por cobrar y deudores varios.

Los Estados Financieros incluyen como política la provisión de incobrables por aquellas partidas de documentos por cobrar y cuentas por cobrar que se encuentran en cobranza judicial y cuya posibilidad de recuperación se estima mínima.

Se clasifican en activos corrientes, excepto aquellos con vencimientos superiores a doce meses desde la fecha de cierre que se clasifican como activos no corrientes, los cuales corresponden a pagarés y se registran a su valor descontado.

3.3.3. Activos Financieros Mantenidos hasta el Vencimiento

Cuando la Sociedad tiene la intención y capacidad de mantener los instrumentos de deuda hasta su vencimiento, estos activos financieros se clasifican como mantenidos hasta el vencimiento. Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro. Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento incluyen depósitos a plazo presentados en otros activos financieros corrientes.

3.3.4. Pasivos Financieros no Derivados

Inicialmente la Sociedad reconoce los instrumentos de deuda emitidos y los pasivos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Sociedad cuente con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

3.3.5. Capital Social

Las acciones ordinarias pagadas son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias y a opciones de acciones son reconocidas como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

3.4. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

3.4.1. Reconocimiento y Medición

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

3.4.2. 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.

3.4.3. 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 períodos actuales y comparativos de las partidas significativas de propiedad planta y equipo:

Activos	Vida Útil (años)
Edificios y construcciones	20 a 60
Maquinarias y equipos	5 a 30
Instalaciones e infraestructura	20
Muebles y útiles	3 a 10
Equipos computacionales	3 a 5
Herramientas y maquinarias	3 a 10
Vehículos	7

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

3.5. ACTIVOS INTANGIBLES

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

Se consideran dentro de los intangibles con vida útil definida los registros de marcas comerciales y software computacionales los que son amortizados a lo largo de sus vidas útiles. Al final de cada año se analiza la existencia de indicadores de deterioro.

A continuación, se resume la vida útil para los intangibles:

Activos	Vida útil (años)
Software computacionales	1 a 5
Registro de marcas comerciales	1 a 10

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

Los otros desembolsos se reconocen inmediatamente en resultados integrales.

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

3.6. 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, pero no para la venta en el curso normal del negocio.

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 modelo del costo menos depreciación y cualquier pérdida por deterioro. Las propiedades de inversión son depreciadas en forma lineal. 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.

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 3.10.b).

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

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

Activos	Vida útil (años)
Edificios y construcciones	20 a 60
Instalaciones e infraestructura	20

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

3.7. 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.

El costo de concesión corresponde a la obligación establecida en el Contrato de Concesión celebrado entre la Sociedad y el Estado de Chile, sancionado mediante Decreto 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 del 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.

3.8. 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 catorce años.

Estas garantías se registran a su valor descontado, clasificadas según su vencimiento en pasivos corrientes y no corrientes.

3.9. 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 ésta razón es que el período no devengado se registra en ingresos diferidos, no obstante, los importes por derechos de asignación se encuentren efectivamente percibidos.

3.10. DETERIORO DE VALOR DE LOS ACTIVOS

a) Activos Financieros

Un activo financiero que no está registrado al valor razonable con cambios en resultados es evaluado en cada fecha de balance para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que ese evento de pérdida haya tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir mora o incumplimiento por parte de un deudor, reestructuración de un monto adeudado a la Sociedad en términos que la Sociedad no consideraría en otras circunstancias, indicios de que un deudor o emisor se declarara en bancarota y/o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

La Sociedad considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar, tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico. Todas las partidas por cobrar significativas que no se encuentran específicamente deteriorados son evaluadas por deterioro colectivo que ha sido incurrido, pero no identificado. Las partidas por cobrar que no son individualmente significativas son evaluadas por deterioro colectivo agrupando las partidas por cobrar con características de riesgos similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, la Sociedad usa las tendencias históricas de probabilidades de incumplimiento, las oportunidades de recuperaciones y los montos de las pérdidas incurridas, ajustados por los juicios de la administración en relación a si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probables que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero valorizado al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra las cuentas por cobrar. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa en resultados.

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 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.

3.11. 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.

3.12. IMPUESTOS

De acuerdo a 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 a 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.

3.13. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

3.13.1 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.

3.13.2 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 periodo en que ocurren. El monto se refleja inmediatamente en resultados retenidos y no será reclasificado a resultados del ejercicio.

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.

3.14. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS

Los ingresos, costos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio devengado, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Sociedad y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se genere el efectivo o financiamiento derivado de ello.

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. 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 catorce años.

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

Como parte del costo, la Sociedad considera el pago del 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 las regiones de Tarapacá y de Arica-Parinacota, y que se les entrega directamente a dichos municipios cada año en la forma y plazo establecidos por la Ley.

3.15. 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.

Los gastos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos, 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.

3.16. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, el IASB había emitido los siguientes pronunciamientos, aplicables obligatoriamente a contar de los períodos anuales que en cada caso se indican:

a) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos Estados Financieros:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14 Cuentas Regulatorias Diferidas.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 1, Iniciativa de revelación.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos: Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo, y NIC 38, Activos Intangibles: Clarificación de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
NIC 27, Estados Financieros Separados, NIIF 10, Estados Financieros Consolidados y NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades. Aplicación de la excepción de consolidación.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
NIC 41, Agricultura, y NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo: Plantas que producen frutos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
NIC 27, Estados Financieros Separados, Método del Patrimonio en los Estados Financieros Separados.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.

La aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos Estados Financieros,

sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

b) Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16: Arrendamientos	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 7: Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIC 12, Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (modificaciones a NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIIF 2, Pagos Basados en Acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes: Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

La administración está evaluando el impacto de la aplicación de NIIF 9, NIIF 15 y NIIF 16, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que estas normas tendrán hasta que la administración no realice una revisión detallada. En opinión de la administración, no se espera que la aplicación futura de otras normas y enmiendas tenga un efecto significativo en los Estados Financieros.

3.17. 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.

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 a 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.
- 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.

3.18. 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.

3.19. 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.

Política de Dividendos

De acuerdo a 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°19)

4.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

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

Efectivo y Equivalente al Efectivo	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Caja	8.913	30.147
Bancos	1.302.698	1.391.775
Depósitos a plazo	1.812.240	303.820
Fondos mutuos	-	82.168
TOTAL	3.123.851	1.807.910

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad mantiene fondos mutuos, los cuales se componen de efectivo y equivalentes al efectivo, y no presentan ningún tipo de restricciones para ser considerados como tales.

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.

El concepto de equivalentes al efectivo incluye fondos mutuos correspondientes a inversiones en pesos de bajo riesgo y que permiten disponibilidad inmediata sin restricciones, registrados a valor razonable a la fecha de cierre de los estados financieros.

RUT	Entidad	Moneda	Tasa Nominal Mensual (%)	Fecha Compra	Fecha Vencimiento	Saldo al 31-12-2016 M\$
Depósito a plazo						
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,28	23-12-16	04-01-17	49.982
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,32	29-12-16	19-01-17	54.892
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,33	29-12-16	06-03-17	19.858
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,32	29-12-16	19-01-17	998
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,26	30-12-16	12-01-17	309.678
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,32	30-12-16	19-01-17	14.971
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,28	30-12-16	11-01-17	49.949
97.030.000-7	Banco Estado	Pesos	0,33	02-12-16	21-02-17	213.236
97.030.000-7	Banco Estado	Pesos	0,33	13-12-16	06-03-17	748.550
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,36	28-12-16	10-01-17	250.090
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,36	28-12-16	06-01-17	100.036

TOTAL EQUIVALENTE AL EFECTIVO						1.812.240
RUT	Entidad	Moneda	Tasa Nominal Mensual (%)	Fecha Compra	Fecha Vencimiento	Saldo al 31-12-2015 M\$
Depósito a plazo						
97.030.000-7	Banco Estado	Pesos	0,34	05-11-15	07-01-16	101.289
97.030.000-7	Banco Estado	Pesos	0,35	10-11-15	01-02-16	36.181
97.030.000-7	Banco Estado	Pesos	0,34	28-10-15	22-01-16	114.444
97.030.000-7	Banco Estado	Pesos	0,33	28-10-15	14-01-16	3.315
97.030.000-7	Banco Estado	Pesos	0,35	14-12-15	07-01-16	48.591
Subtotal depósitos a plazo						303.820
Fondo Mutuos						
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,26	23-12-15	01-05-16	82.168
Subtotal fondos mutuos						82.168
TOTAL EQUIVALENTE AL EFECTIVO						385.988

La composición de la cuenta por tipos de monedas al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

Efectivo y Equivalente al Efectivo	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Pesos chilenos \$	3.086.712	1.805.246
Dólar US\$	37.139	2.664
TOTAL	3.123.851	1.807.910

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 de 2016 y 2015, el detalle de los otros activos financieros es el siguiente:

Otros Activos Financieros Corrientes	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Depósitos a plazo	11.660.422	1.579.211
TOTAL	11.660.422	1.579.211

RUT	Entidad	Moneda	Tasa Nominal Mensual (%)	Fecha Compra	Fecha Vencimiento	Saldo al 31-12-2016 M\$
Depósito a plazo						
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,37	04-08-16	07-06-17	982
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,17	09-08-16	01-01-18	80.988
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	09-08-16	01-07-18	27.297
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,26	09-08-16	01-01-25	10.036
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,19	09-08-16	01-07-17	26.841
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	09-08-16	01-04-18	53.754
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,19	11-08-16	01-07-17	107.363
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,17	11-08-16	09-10-17	13.361
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,21	11-08-16	01-09-17	26.567
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	11-08-16	01-04-18	80.632
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,17	12-08-16	01-10-20	54.593
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,19	12-08-16	07-05-18	26.919
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,17	12-08-16	12-01-19	28.214
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	17-08-16	01-04-22	28.618
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	17-08-16	01-04-22	28.618
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	17-08-16	01-04-22	28.618
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	17-08-16	01-04-22	28.618
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,32	17-08-16	01-03-21	52.153
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	17-08-16	01-07-22	58.600
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	17-08-16	01-04-22	28.618
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	17-08-16	01-04-22	28.618
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,40	17-08-16	01-01-20	159.389
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	17-08-16	01-04-22	28.618
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,18	19-08-16	01-03-21	137.533
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,18	22-08-16	01-03-21	137.533
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,17	22-08-16	01-08-23	289.821
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,18	22-08-16	01-03-21	137.533
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,17	22-08-16	01-05-23	115.928
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,18	22-08-16	01-03-21	137.533
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	23-08-16	01-07-20	138.643
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	23-08-16	01-07-20	138.643
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	23-08-16	01-07-20	55.457
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,18	25-08-16	01-08-20	133.244
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,34	30-08-16	01-01-20	426.400
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	30-08-16	01-04-20	139.185
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,32	31-08-16	19-01-17	43.139
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,17	31-08-16	01-11-21	84.033
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,33	01-09-16	20-03-17	7.931
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	01-09-16	01-08-19	27.418
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,15	01-09-16	01-04-20	27.502
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	01-09-16	01-04-20	97.429
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,49	05-09-16	10-03-17	117.911
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,39	05-09-16	01-03-21	10.522
97.030.000-7	Banco Estado	Pesos	0,32	21-09-16	09-01-17	836.413
97.030.000-7	Banco Estado	Pesos	0,32	21-09-16	05-01-17	851.641

RUT	Entidad	Moneda	Tasa Nominal Mensual (%)	Fecha Compra	Fecha Vencimiento	Saldo al 31-12-2016 M\$
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	23-09-16	01-05-19	40.676
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	23-09-16	01-05-19	27.117
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	23-09-16	01-05-19	27.117
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	23-09-16	01-05-19	27.117
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	23-09-16	01-05-19	27.117
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	23-09-16	01-05-19	27.117
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	23-09-16	01-05-19	27.117
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	23-09-16	01-05-19	27.117
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,36	26-09-16	03-03-17	63.108
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,36	26-09-16	05-04-17	261.808
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	28-09-16	01-07-21	307.220
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,17	01-10-16	01-08-20	134.050
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,34	04-10-16	08-05-17	636
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,29	04-10-16	18-05-17	91.523
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,30	04-10-16	27-03-17	212.162
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,42	04-10-16	05-04-17	28.424
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,17	04-10-16	01-08-20	670.249
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	13-10-16	01-07-20	138.643
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,40	13-10-16	01-05-18	161.866
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	13-10-16	01-07-18	40.946
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,31	13-10-16	10-09-20	133.142
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	17-10-16	01-11-19	27.241
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,40	17-10-16	01-11-22	66.199
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,43	17-10-16	01-01-21	56.966
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,25	17-10-16	09-05-19	189.696
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,24	18-10-16	01-05-19	27.117
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,28	19-10-16	01-07-20	166.371
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,33	20-10-16	13-04-17	201.992
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,33	20-10-16	13-04-17	201.992
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,33	20-10-16	13-04-17	98.133
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,33	20-10-16	13-04-17	201.992
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,30	24-10-16	01-06-20	307.141
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,29	25-10-16	01-04-18	54.158
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,15	25-10-16	01-08-17	188.896
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,40	28-10-16	01-05-18	161.866
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,33	02-11-16	04-04-17	19.009
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	02-11-16	01-03-20	26.833
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,17	07-11-16	01-05-20	191.672
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,18	07-11-16	01-08-20	79.946
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,21	10-11-16	01-05-19	54.234
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,20	15-11-16	01-05-21	200.185
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,19	16-11-16	01-11-19	23.255
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,19	16-11-16	01-11-19	54.548
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,19	17-11-16	01-02-21	139.078
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,19	18-11-16	01-11-19	217.931
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,21	22-12-16	01-04-18	26.877

RUT	Entidad	Moneda	Tasa Nominal Mensual (%)	Fecha Compra	Fecha Vencimiento	Saldo al 31-12-2016 M\$
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,37	23-12-16	24-07-17	102.017
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,18	23-12-16	01-08-20	266.487
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,16	23-12-16	01-11-19	272.414
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,35	29-12-16	05-05-17	19.713
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,38	29-12-16	01-09-18	10.475
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,17	29-12-16	09-10-17	26.722
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,38	29-12-16	01-09-18	10.475
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,17	29-12-16	01-12-18	27.157
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,49	30-12-16	11-08-17	130.351
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,33	30-12-16	18-04-17	59.296
97.036.000-K	Banco Santander	Pesos	0,37	30-12-16	01-02-19	62.981
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,24	30-12-16	31-07-18	90.098
97.036.000-K	Banco Santander	UF	0,25	30-12-16	01-01-27	25.229
TOTAL OTROS ACTIVOS FINANCIEROS						11.660.422

RUT	Entidad	Instrumento	Moneda	Tasa Nominal Mensual (%)	Fecha Compra	Fecha Vencimiento	Saldo al 31-12-2015 M\$
Depósito a plazo							
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	UF	0,64	09-09-15	30-08-16	53.590
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	UF	0,34	09-09-15	08-09-16	76.439
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	Pesos	0,36	21-10-15	22-07-16	23.778
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	Pesos	0,37	26-10-15	03-10-16	27.082
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	UF	0,22	11-09-15	01-04-18	52.077
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	UF	0,22	14-09-15	01-05-19	104.077
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	UF	0,22	01-12-15	09-04-18	104.136
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	Pesos	0,48	10-10-15	01-01-20	103.887
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	UF	0,22	01-12-15	01-10-19	251.538
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	UF	0,23	10-09-15	01-05-21	54.253
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	UF	0,22	01-12-15	01-10-20	26.916
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	UF	0,23	24-09-15	01-09-21	53.456
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	UF	0,10	14-10-15	01-06-16	1.300
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	UF	0,25	22-09-15	01-07-20	78.005
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	UF	0,25	26-10-15	01-07-21	129.942
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	UF	0,27	10-12-15	01-09-17	76.596
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	UF	0,22	14-10-15	01-12-16	5.862
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	UF	0,24	01-10-15	01-10-23	81.282
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	Pesos	0,43	25-09-15	01-06-16	50.610
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	Pesos	0,48	01-10-15	01-03-20	98.353
97.036.000-K	Banco Santander	Depósito a plazo	UF	0,23	23-09-15	01-03-20	126.032
TOTAL							1.579.211

Las inversiones en depósitos a plazo fueron clasificadas en esta cuenta, independiente de 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 2016 y 2015, es la siguiente:

Otros Activos Financieros Corrientes	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Pesos chilenos \$	3.471.163	303.711
Unidad de fomento UF	8.189.259	1.275.500
TOTAL	11.660.422	1.579.211

La empresa 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 2016 y 2015, los Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar Corrientes, se componen de la siguiente forma:

Deudores Comerciales y Otras Cuentas Por Cobrar	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Deudores por venta	1.918.130	2.229.737
Estimación Incobrables Deudores por Ventas	(592.547)	(668.256)
Documentos por cobrar	3.324.149	2.206.561
Estimación Incobrables Documentos por Cobrar	(131.466)	(67.166)
Deudores varios	437.675	616.583
Estimación Incobrables Deudores Varios	(7.413)	(6.603)
TOTAL	4.948.528	4.310.856

Los deudores por ventas están constituidos por: facturas por cobrar, deudores morosos y en cobro judicial, ingresos operacionales por facturar, deudores por ventas de terrenos en Arica, neto 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 5,42%, intereses por renegociaciones, intereses por pagarés de corto plazo de Arica, netos de deterioro de activos.

Los deudores varios están constituidos por: cuentas por cobrar 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 de ex-funcionarios.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar es el siguiente:

Período	Total M\$	Vigente M\$	<30 días M\$	30-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-360 M\$
31/12/2016	5.679.954	1.769.811	3.067.156	87.853	67.082	108.987	579.065
31/12/2015	5.052.881	1.339.583	1.520.698	637.127	125.967	160.623	1.268.883

El movimiento de las provisiones durante el ejercicio 2016 y 2015 es el siguiente:

Movimiento de la Provisión, Deudores Incobrables	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Saldo inicial	(742.025)	(889.725)
Incrementos	(576.048)	(954.042)
Castigos (Nota 24)	141.384	13.176
Recuperación	445.263	1.088.566
TOTAL	(731.426)	(742.025)

Por concepto de arriendo de terrenos en Alto Hospicio, durante el ejercicio 2015, se efectuó una provisión de incobrabilidad por un monto de M\$ 407.000 de los cuales a diciembre 2016 se han recuperado M\$ 184.839.

7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

Otros Activos No Financieros	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Pagos anticipados costo de concesión (1) (2)	831.815	634.081
Otros pagos anticipados (3)	471.354	495.032
Otros activos (4)	146.712	105.674
TOTAL	1.449.881	1.234.787

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.
2. Los pagos 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. Lo anterior, de acuerdo a lo establecido en el párrafo 19 de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 18, que establece que los ingresos de actividades ordinarias y gastos relacionados con la misma transacción o evento, se reconocerán de forma simultánea (correlación de ingresos y gastos).
3. Otros pagos anticipados corresponden a la porción corriente de las siguientes partidas: prima de seguros vigentes, materiales para uso y consumo, entre otros.
4. Otros activos corresponden a impuestos por recuperar por concepto de gasto de capacitación y cuenta corriente bancaria del Bienestar de la Sociedad.

A continuación, se presenta el movimiento al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de los pagos anticipados por costo de concesión:

31 de diciembre de 2016

Pagos Anticipados Costo Concesión	Corrientes M\$	No Corrientes M\$ (*)	Totales M\$
Saldo inicial al 01-01-2016	634.081	4.380.297	5.014.378
Gastos generados al 31-12-2016	283.167	1.949.235	2.232.402
Reconocimiento apertura	(167.064)	-	(167.064)
Reconocimiento a gastos 2009	(58.665)	-	(58.665)
Reconocimiento a gastos 2010	(26.180)	-	(26.180)
Reconocimiento a gastos 2011	(50.607)	-	(50.607)
Reconocimiento a gastos 2012	(14.985)	-	(14.985)
Reconocimiento a gastos 2013	(173.979)	-	(173.979)
Reconocimiento a gastos 2014	(80.968)	-	(80.968)
Reconocimiento a gastos 2015	(71.728)	-	(71.728)
Reconocimiento a gastos 2016	(130.752)	-	(130.752)
Traspaso pagos No corrientes a corrientes	689.495	(689.495)	-
TOTAL	831.815	5.640.037	6.471.852

31 de diciembre de 2015

Pagos Anticipados Costo Concesión	Corrientes M\$	No Corrientes M\$ (*)	Totales M\$
Saldo inicial al 01-01-2015	629.324	4.729.921	5.359.245
Gastos generados al 31-12-2015	126.604	263.193	389.797
Reconocimiento apertura	(181.068)	-	(181.068)
Reconocimiento a gastos 2009	(59.980)	-	(59.980)
Reconocimiento a gastos 2010	(30.753)	-	(30.753)
Reconocimiento a gastos 2011	(55.505)	-	(55.505)
Reconocimiento a gastos 2012	(16.811)	-	(16.811)
Reconocimiento a gastos 2013	(180.366)	-	(180.366)
Reconocimiento a gastos 2014	(109.645)	-	(109.645)
Reconocimiento a gastos 2015	(100.536)	-	(100.536)
Traspaso pagos No corrientes a corrientes	612.817	(612.817)	-
TOTAL	634.081	4.380.297	5.014.378

(*) Ver nota 9

8.

OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle de los Otros Activos Financieros no Corrientes es el siguiente:

Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Documentos por cobrar	2.231.662	2.391.515
TOTAL	2.231.662	2.391.515

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 y nuevos usuarios del Parque Industrial Alto Hospicio.

9.

OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

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

Activos No Financieros No Corrientes	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Garantía entregada a terceros	349.114	7.793
Gastos anticipados no corriente costo concesión	5.640.037	4.380.297
Provisiones costo de concesión L/Plazo	(1.189.795)	(1.116.019)
TOTAL	4.799.356	3.272.071

Corresponde al gasto anticipado por costo de concesión de los ingresos diferidos no corrientes descontada la provisión del costo de concesión de largo plazo.

10. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTO DE LA PLUSVALIA

A continuación, se presenta el movimiento de los Activos Intangibles al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

Costo	Obras en Construcción M\$	Software Computacionales M\$	Marcas Comerciales M\$	Total M\$
Saldo al 01-01-2015	1.205.018	3.543.039	60.418	4.808.475
Adiciones	316.145	4.475	5.880	326.500
Retiros	-	-	-	-
Saldo al 31-12-2015	1.521.163	3.547.514	66.298	5.134.975
Saldo al 01-01-2016	1.521.163	3.547.514	66.298	5.134.975
Adiciones	146.432	881.347	-	1.027.779
Retiros	(997.462)	(85.504)	(16.286)	(1.099.252)
Saldo al 31-12-2016	670.133	4.343.357	50.012	5.063.502

Amortización	Obras en Construcción M\$	Software Computacionales M\$	Marcas Comerciales M\$	Total M\$
Saldo al 01-01-2015	-	682.485	48.479	730.964
Amortización del ejercicio	-	316.576	6.586	323.162
Retiros	-	-	-	-
Saldo al 31-12-2015	-	999.061	55.065	1.054.126
Saldo al 01-01-2016	-	999.061	55.065	1.054.126
Amortización del ejercicio	582.346	399.531	8.086	989.963
Retiros	-	(85.504)	(16.286)	(101.790)
Saldo al 31-12-2016	582.346	1.313.088	46.865	1.942.299

Valor en Libros	Obras en Construcción M\$	Software Computacionales M\$	Marcas Comerciales M\$	Total M\$
Al 01-01-2015	1.205.018	2.860.554	11.939	4.077.511
Al 31-12-2015	1.521.163	2.548.453	11.233	4.080.849
Al 01-01-2016	1.521.163	2.548.453	11.233	4.080.849
Al 31-12-2016	87.787	3.030.269	3.147	3.121.203

Durante el año 2015, la Sociedad presentó como parte del rubro Propiedades de inversión y Propiedades, plantas y equipos, sistemas informáticos y licencias en ejecución y/o proceso de adquisición. Para efectos de una mejor presentación de los estados financieros, dichos bienes fueron reclasificados al rubro activos Intangibles distintos de la plusvalía. Para efectos comparativos, se incorporaron reclasificaciones a los estados financieros del año anterior, conforme a lo siguiente:

Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2015	Previamente Informados M\$	Reclasificación M\$	31-12-2015 M\$
Activos intangibles distintos a la plusvalía	2.559.686	1.521.163	4.080.849
Propiedades, planta y equipos	11.944.344	(1.084.552)	10.859.792
Propiedades de inversión	73.217.883	(436.611)	72.781.272

11. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Los saldos de la cuenta al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 01-01-2015	6.730	1.103.798	395.357	8.190.253	6.606.891	14.573.237	289.525	31.165.791
Adiciones	-	1.077.070	-	151.598	351.884	212.797	70.787	1.864.136
Retiros	-	(462.643)	-	-	(863.946)	-	-	(1.326.589)
SALDO AL 31-12-2015	6.730	1.718.225	395.357	8.341.851	6.094.829	14.786.034	360.312	31.703.338
Saldo al 01-01-2016	6.730	1.718.225	395.357	8.341.851	6.094.829	14.786.034	360.312	31.703.338
Adiciones	-	228.474	16.730	-	2.551.298	359.196	20.485	3.176.183
Retiros	-	(1.924.789)	(3.799)	-	(147.096)	-	(28.399)	(2.104.083)
SALDO AL 31-12-2016	6.730	21.910	408.288	8.341.851	8.499.031	15.145.230	352.398	32.775.438

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 01-01-2015	-	-	-	4.208.346	5.043.127	11.014.636	161.955	20.428.064
Depreciación del ejercicio	-	-	-	238.330	450.319	556.133	31.252	1.276.034
Retiros	-	-	-	-	(860.552)	-	-	(860.552)
SALDO AL 31-12-2015	-	-	-	4.446.676	4.632.894	11.570.769	193.207	20.843.546
Saldo al 01-01-2016	-	-	-	4.446.676	4.632.894	11.570.769	193.207	20.843.546
Depreciación del ejercicio	-	-	-	238.485	624.587	570.464	35.430	1.468.966
Retiros	-	-	-	-	(142.982)	-	(28.348)	(171.330)
SALDO AL 31-12-2016	-	-	-	4.685.161	5.114.499	12.141.233	200.289	22.141.182

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 01-01-2015	6.730	1.103.798	395.357	3.981.907	1.563.764	3.558.601	127.570	10.737.727
Al 31-12-2015	6.730	1.718.225	395.357	3.895.175	1.461.935	3.215.265	167.105	10.859.792
Al 01-01-2016	6.730	1.718.225	395.357	3.895.175	1.461.935	3.215.265	167.105	10.859.792
Al 31-12-2016	6.730	21.910	408.288	3.656.690	3.384.532	3.003.997	152.109	10.634.256

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

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 3.10.b). No se observan indicadores de deterioro de propiedad, planta y equipos al 31 de diciembre de 2016 y 2015. No se han producido compensaciones de terceros, ni se han afectado partidas de activo fijo por deterioro, pérdidas o desuso. No existen partidas de activo fijo 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.

12. 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 2016 y 2015 se registran a costo histórico.

No hay indicadores de deterioro de Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

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 ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad reconoció como ingresos por concepto de arriendo de Propiedades de Inversión lo siguiente (ver nota 22):

Ingresos Propiedades de Inversión	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Mall Comercial	11.513.124	10.190.184
Ingresos por arriendo	11.513.124	10.190.184
Gestión Inmobiliaria	10.025.402	9.307.745
Ingresos por arriendo galpones	5.495.011	4.705.975
Ingresos por arriendo barrio industrial	4.530.391	4.601.770
Logística	2.312.228	1.966.641
Ingresos por almacenamiento	2.312.228	1.966.641
Parque Chacalluta	278.713	83.411
Ingresos por arriendos y venta de terrenos	278.713	83.411
TOTAL	24.129.467	21.547.981

Asimismo, los gastos directos de operación relacionados con las Propiedades de Inversión que generaron ingresos por rentas en el ejercicio 2016 y 2015 son los siguientes (ver nota 23):

Areas de Negocios	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Mall Comercial	(6.701.236)	(5.794.330)
Gestión Inmobiliaria	(6.610.422)	(5.700.051)
Logística	(1.688.829)	(1.449.808)
Parque Chacalluta	(378.420)	(281.876)
TOTAL	(15.378.907)	(13.226.065)

La Sociedad no tiene restricciones para la enajenación de propiedades de inversión. No obstante, no está dentro de sus políticas el hacerlo.

El detalle de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Costo	Obras en Ejecución M\$	Terrenos M\$	Edificios y Construcciones M\$	Instalaciones M\$	Total M\$
Saldo al 01- 01-2015	11.151.642	29.654.278	33.537.981	10.876.230	85.220.131
Adiciones	5.111.455	-	-	78.226	5.189.681
Retiros	(112.521)	-	-	-	(112.521)
SALDO AL 31-12-2015	16.150.576	29.654.278	33.537.981	10.954.456	90.297.291

Saldo al 01-01-2016	16.150.576	29.654.278	33.537.981	10.954.456	90.297.291
Adiciones	2.661.880	-	2.035.742	15.361.400	20.059.022
Retiros	(17.810.343)	-	-	(74.824)	(17.885.167)
SALDO AL 31-12-2016	1.002.113	29.654.278	35.573.723	26.241.032	92.471.146

Depreciación	Obras en Ejecución M\$	Terrenos M\$	Edificios y Construcciones M\$	Instalaciones M\$	Total M\$
Saldo al 01- 01-2015	-	-	10.999.689	5.328.947	16.328.636
Depreciación del ejercicio	-	-	777.769	409.614	1.187.383
Retiros	-	-	-	-	-
SALDO AL 31-12-2015	-	-	11.777.458	5.738.561	17.516.019

Saldo al 01-01-2016	-	-	11.777.458	5.738.561	17.516.019
Depreciación del ejercicio	-	-	795.203	802.541	1.597.744
Retiros	-	-	-	(74.825)	(74.825)
SALDO AL 31-12-2016	-	-	12.572.661	6.466.277	19.038.938

Valor en Libros	Obras en Ejecución M\$	Terrenos M\$	Edificios y Construcciones M\$	Instalaciones M\$	Total M\$
Al 01-01-2015	11.151.642	29.654.278	22.538.292	5.547.283	68.891.495
Al 31-12-2015	16.150.576	29.654.278	21.760.523	5.215.895	72.781.272
Al 01-01-2016	16.150.576	29.654.278	21.760.523	5.215.895	72.781.272
Al 31-12-2016	1.002.113	29.654.278	23.001.062	19.774.755	73.432.208

13. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

La Sociedad al 31 de diciembre de 2016, presenta una deuda por compromisos bancarios contraída el 21 de agosto 2015 con Banco BCI por un monto de M\$ 13.000.000, este crédito se utilizó para pagar el préstamo de M\$ 17.000.000 que se adeudaba al Banco Itaú. Originalmente este crédito de M\$ 17.000.000, tenía como objetivo financiar los principales proyectos de inversión como es el Parque Industrial y Automotriz de Alto Hospicio, y la séptima etapa de Mall ZOFRI.

El detalle de las Obligaciones Bancarias es el siguiente:

Obligaciones Bancarias C/P	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Préstamo Bancario	13.000.000	-
Intereses Devengados Préstamo Bancario	59.656	59.367
TOTAL	13.059.656	59.367

Obligaciones Bancarias L/P	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Préstamo Bancario	-	13.000.000
TOTAL	-	13.000.000

31 de diciembre de 2016

Acreeedor	Rut Acreeedor	País	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Hasta 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Total Corto Plazo M\$	Capital Corto Plazo M\$	1 a 3 Años M\$	3 a 5 Años M\$	Total Capital Largo Plazo M\$
Banco BCI	97.006.000-6	Chile	Pesos	Anual	4,37%	4,37%	59.655	13.000.000	13.059.656	13.059.656	-	-	-
TOTAL PRÉSTAMOS BANCARIOS							59.655	13.000.000	13.059.656	13.059.656	-	-	-

31 de diciembre de 2015

Acreeedor	Rut Acreeedor	País	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Hasta 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Total Corto Plazo M\$	Capital Corto Plazo M\$	1 a 3 Años M\$	3 a 5 Años M\$	Total Capital Largo Plazo M\$
Banco BCI	97.006.000-6	Chile	Pesos	Anual	4,11%	4,11%	59.367	-	59.367	-	13.000.000	-	13.000.000
TOTAL PRÉSTAMOS BANCARIOS							59.367	-	59.367	-	13.000.000	-	13.000.000

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTA POR PAGAR CORRIENTES

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

Cuentas Comerciales y Otras por Pagar	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Cuentas por pagar	2.538.995	4.227.562
Acreedores varios	486.667	162.363
Costo concesión zona franca	6.450.754	4.645.332
Otras cuentas por pagar	374.709	474.148
Garantías recibidas	367.473	341.060
TOTAL	10.218.598	9.850.465

Los documentos clasificados como cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se pagan en promedio a treinta días desde su recepción.

15. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

Corriente		
Beneficios a los Empleados	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Vacaciones del Personal	299.931	313.065
Incentivos al personal	246.467	211.096
TOTAL	546.398	524.161

No Corriente		
Beneficios a los Empleados	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Obligación indemnización años de servicio	611.892	552.861
TOTAL	611.892	552.861

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	
	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Valor presente de la obligaciones, saldo inicial	552.861	909.653
Costo de los servicios del ejercicio corriente	61.113	(38.819)
Costo por interés	25.288	45.483
Ganancias y pérdidas actuariales	21.801	(343.419)
Beneficios pagados en el ejercicio	(49.171)	(20.037)
TOTAL OBLIGACION AL FINAL DEL EJERCICIO	611.892	552.861

Los saldos registrados con efecto en resultado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

Total Gastos Reconocidos en Resultados	31-12-2016 M\$	
	31-12-2015 M\$	
Costo de los servicios	61.113	(38.819)
Costo de intereses	25.288	45.483
Otros ajustes	-	6.710
TOTAL	86.401	13.374

Al 31 de diciembre de 2016, 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	611.892	611.892
Efecto en las obligaciones	34.785	(31.409)
TOTAL BENEFICIO A LOS EMPLEADOS SENSIBILIZADO	646.677	580.483

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

Parámetros	31-12-2016	31-12-2015
Tabla de mortalidad	RV-2014	RV-2009
Tasa de interés anual	5,00%	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
	Mujeres	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 periodo en que ocurren. El monto se refleja inmediatamente en reservas y no será reclasificada a resultados del ejercicio.

GLOSARIO

Valor presente de la obligaciones, saldo inicial	Obligación total devengada al inicio del ejercicio
Costo de los servicios del ejercicio corriente	Porción de la obligación devengada durante el ejercicio
Costo por interés	Monto generado por los intereses aplicados sobre la obligación al inicio del ejercicio
Ganancias y pérdidas actuariales	Corresponde a las desviaciones del modelo producto de diferencias actuariales por experiencia e hipótesis
Beneficios pagados en el ejercicio	Montos de los beneficios pagados trabajadores durante el ejercicio actual
Total obligación al final del ejercicio	Obligación total devengada al final del periodo

16. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Los Otros Pasivos no Financieros Corrientes corresponden a la provisión de Dividendos 30% de las utilidades del ejercicio, ingresos diferidos por concepto de derechos de asignación e ingresos anticipados por arriendo a Edelnor.

La composición de otros pasivos corrientes es la siguiente:

Otras Pasivos No Financieros, Corrientes	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Provisión de Dividendos	3.103.973	2.939.263
Ingresos diferidos (Nota 18)	5.545.427	4.227.205
Ingresos anticipados	12.711	61.742
TOTAL	8.662.111	7.228.210

17. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES

El saldo de Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar se presenta en el siguiente cuadro:

Otras Cuentas Por Pagar, No Corrientes	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Garantías recibidas (*)	4.198.002	3.706.679
TOTAL	4.198.002	3.706.679

18. 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	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Ingresos anticipados Edelnor	49.695	62.001
Ingresos diferidos (1)	37.585.990	29.187.726
TOTAL	37.635.685	29.249.727

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 catorce años, por lo tanto, los ingresos se van reconociendo en resultados a medida que se devengan en el tiempo, por ésta 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 2016 y 2015.

31 de diciembre de 2016

Ingresos Diferidos	Corrientes M\$	No Corrientes M\$ (*)	Totales M\$
Saldo inicial al 01-01-2016	4.227.205	29.187.726	33.414.931
Más: Ingresos generados Enero a Dic. 2016	1.887.782	12.994.899	14.882.681
Menos: reconocimiento de ingresos apertura	(1.113.759)	-	(1.113.759)
Menos: reconocimiento de ingresos 2009	(391.100)	-	(391.100)
Menos: reconocimiento de ingresos 2010	(174.536)	-	(174.536)
Menos: reconocimiento de ingresos 2011	(337.377)	-	(337.377)
Menos: reconocimiento de ingresos 2012	(99.898)	-	(99.898)
Menos: reconocimiento de ingresos 2013	(1.159.862)	-	(1.159.862)
Menos: reconocimiento de ingresos 2014	(539.784)	-	(539.784)
Menos: reconocimiento de ingresos 2015	(478.193)	-	(478.193)
Menos: reconocimiento de ingresos 2016	(871.686)	-	(871.686)
Traspaso ingresos de no corrientes a corrientes	4.596.635	(4.596.635)	-
TOTAL	5.545.427	37.585.990	43.131.417

31 de diciembre de 2015

Ingresos Diferidos	Corrientes M\$	No Corrientes M\$ (*)	Totales M\$
Saldo inicial al 01-01-2015	4.195.493	31.518.550	35.714.043
Más: Ingresos generados Enero a Dic. 2015	844.024	1.754.620	2.598.644
Menos: reconocimiento de ingresos apertura	(1.207.117)	-	(1.207.117)
Menos: reconocimiento de ingresos 2009	(399.868)	-	(399.868)
Menos: reconocimiento de ingresos 2010	(205.019)	-	(205.019)
Menos: reconocimiento de ingresos 2011	(370.035)	-	(370.035)
Menos: reconocimiento de ingresos 2012	(112.074)	-	(112.074)
Menos: reconocimiento de ingresos 2013	(1.202.441)	-	(1.202.441)
Menos: reconocimiento de ingresos 2014	(730.965)	-	(730.965)
Menos: reconocimiento de ingresos 2015	(670.237)	-	(670.237)
Traspaso ingresos de no corrientes a corrientes	4.085.444	(4.085.444)	-
TOTAL	4.227.205	29.187.726	33.414.931

(Ver nota 16)

19. 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	N° Acciones Suscritas	N° Acciones Pagadas	N° 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 de 2016 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.

19.1. 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 ganancias (pérdidas) acumuladas.

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 ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016.

19.2. EMISIÓN DE ACCIONES ORDINARIAS

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.

19.3. EMISIÓN DE ACCIONES PREFERENTES

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no ha emitido acciones preferentes.

19.4. POLÍTICA Y ACUERDOS DE DIVIDENDOS

En la Vigésima Sexta Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 27 de abril de 2016, se aprobó la distribución del 80% de las utilidades del ejercicio 2015, esto es la suma de M\$7.838.034. Al 31 de diciembre de 2015, ya se encontraba provisionado como dividendo mínimo un monto de M\$2.939.263

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

- Dividendo definitivo N° 53 por un total de M\$ 3.919.017 a razón de \$ 17,7677 pesos por acción, pagada el 27 de mayo de 2016.
- Dividendo definitivo N° 54 por un total de M\$ 3.919.017 a razón de \$ 17,7677 pesos por acción, pagada el 25 de noviembre de 2016.

En Vigésima Quinta Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 24 de abril de 2015, se aprobó la distribución del 80% de las utilidades del ejercicio 2014, esto es la suma de M\$6.305.286. Al 31 de diciembre de 2014, ya se encontraba provisionado como dividendo mínimo un monto de M\$2.364.482

La forma de pago de los dividendos fue de la siguiente forma:

- Dividendo definitivo N° 51 por un total de M\$3.152.643 a razón de \$14,2932 pesos por acción, pagada el día 22 de mayo de 2015.
- Dividendo definitivo N° 52 por un total de M\$3.152.643 a razón de \$14,2932 pesos por acción, pagada el día 20 de noviembre de 2015.

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La política de reparto de dividendos propuesta por el Directorio para el ejercicio 2016 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. (ver Nota 3.19)

19.5. PATRIMONIO

El siguiente cuadro nos muestra la composición del patrimonio al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Patrimonio	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Capital emitido	9.901.735	9.901.735
Otras reservas (1)	233.102	233.102
Resultados retenidos	22.530.118	19.612.708
Otros resultados acum (1ra.Adopción IFRS) (2)	5.349.266	5.349.266
Otros resultados integrales	110.771	132.572
Resultados del ejercicio	10.346.577	9.797.543
Dividendos	(8.002.544)	(6.880.133)
TOTAL	40.469.025	38.146.793

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

(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 ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Movimiento de Resultados Acumulados	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Saldo Inicial	28.011.956	24.751.126
Resultado del ejercicio	10.346.577	9.797.543
Distribución de dividendos ejercicio anterior	(4.898.571)	(3.940.869)
Provisión de dividendos ejercicio actual	(3.103.973)	(2.939.263)
Otros resultados integrales	(21.801)	343.419
SALDO FINAL	30.334.188	28.011.956

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. Para cada una de las Unidades de Negocios, el Gerente General revisa mensualmente el informe de gestión. El siguiente resumen describe las 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.

El rendimiento de cada Unidad de Negocios se mide sobre la base de su utilidad según el informe de gestión mensual revisado por la Administración de la Sociedad.

A continuación, se presentan los resultados por cada unidad de negocios descritos anteriormente al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

Año 2016

Conceptos	Mall Comercial 2016 M\$	Gestion Inmobiliaria 2016 M\$	Logistica 2016 M\$	Parque Chacalluta Arica 2016 M\$	Totales 2016 M\$
Ingresos ordinarios atribuidos al país de domicilio de la entidad	14.803.627	16.331.872	2.590.748	312.286	34.038.533
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	14.803.627	16.331.872	2.590.748	312.286	34.038.533
Costo de ventas	(5.434.675)	(5.641.621)	(1.431.468)	(358.602)	(12.866.366)
Depreciación	(1.266.561)	(968.801)	(257.361)	(19.818)	(2.512.541)
TOTAL COSTOS DE EXPLOTACIÓN	(6.701.236)	(6.610.422)	(1.688.829)	(378.420)	(15.378.907)
MARGEN BRUTO	8.102.391	9.721.450	901.919	(66.134)	18.659.626
Depreciación y amortización	(671.555)	(740.883)	(117.527)	(14.167)	(1.544.132)
Gastos de administración	(3.096.207)	(3.147.464)	(563.100)	(65.522)	(6.872.293)
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	(3.767.762)	(3.888.347)	(680.627)	(79.689)	(8.416.425)
Ingresos financieros	300.872	331.933	52.655	6.347	691.807
Gastos financieros	(447.235)	(493.405)	(78.269)	(9.435)	(1.028.343)
Otros ingresos	193.903	213.921	33.935	4.090	445.849
Otros gastos	(2.582)	(2.849)	(452)	(54)	(5.937)
RESULTADO DE INGRESOS Y GASTOS INTEGRALES	4.379.587	5.882.703	229.161	(144.875)	10.346.577
ACTIVOS DE LOS SEGMENTOS	41.037.802	68.443.050	4.539.775	1.380.740	115.401.367
ACTIVOS CORRIENTES	9.212.516	10.163.565	1.612.261	194.340	21.182.682
ACTIVOS NO CORRIENTES	31.825.286	58.279.485	2.927.514	1.186.400	94.218.685
PASIVOS CORRIENTES	14.128.750	15.587.324	2.472.640	298.049	32.486.763
PASIVOS NO CORRIENTES	18.459.918	20.365.618	3.230.627	389.416	42.445.579

Conceptos	Mall Comercial 2016 M\$	Gestion Inmobiliaria 2016 M\$	Logistica 2016 M\$	Parque Chacalluta Arica 2016 M\$	Totales 2016 M\$
Ingresos ordinarios atribuidos al país de domicilio de la entidad	13.169.423	15.025.335	2.643.735	285.920	31.124.413
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	13.169.423	15.025.335	2.643.735	285.920	31.124.413
Costo de ventas	(4.692.853)	(5.082.830)	(1.202.242)	(270.821)	(11.248.746)
Depreciación	(1.101.477)	(617.221)	(247.566)	(11.055)	(1.977.319)
TOTAL COSTOS DE EXPLOTACIÓN	(5.794.330)	(5.700.051)	(1.449.808)	(281.876)	(13.226.065)
MARGEN BRUTO	7.375.093	9.325.284	1.193.927	4.044	17.898.348
Depreciación y amortización	(280.004)	(354.455)	(127.863)	(46.937)	(809.259)
Gastos de administración	(2.570.146)	(3.620.792)	(1.135.898)	(421.290)	(7.748.126)
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	(2.850.150)	(3.975.247)	(1.263.761)	(468.227)	(8.557.385)
Ingresos financieros	165.845	209.943	75.733	27.801	479.321
Gastos financieros	(247.674)	(313.529)	(113.100)	(41.518)	(715.820)
Otros ingresos	247.694	313.555	113.109	41.521	715.880
Otros gastos	(7.889)	(9.987)	(3.603)	(1.322)	(22.801)
RESULTADO DE INGRESOS Y GASTOS INTEGRALES	4.682.919	5.550.019	2.305	(437.701)	9.797.543
ACTIVOS DE LOS SEGMENTOS	35.402.119	44.815.400	16.166.286	5.934.458	102.318.263
ACTIVOS CORRIENTES	3.090.736	3.912.551	1.411.377	518.100	8.932.764
ACTIVOS NO CORRIENTES	32.311.383	40.902.849	14.754.909	5.416.358	93.385.499
PASIVOS CORRIENTES	6.111.122	7.736.045	2.790.628	1.024.408	17.662.203
PASIVOS NO CORRIENTES	16.092.206	20.371.059	7.348.465	2.697.537	46.509.267

Todos los ingresos de Zona Franca de Iquique S.A. provienen de clientes instalados en 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.

21. GANANCIA BÁSICA POR ACCIÓN

El cálculo de la Ganancia Básica por Acción al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se presenta en el siguiente cuadro:

Utilidad Atribuible Accionistas Ordinarios		31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Ganancias atribuibles a los accionistas por la participación en el patrimonio	M\$	10.346.577	9.797.543
Número de acciones		220.569.255	220.569.255
Ganancia por acción en pesos	\$	46,91	44,42

22. INGRESOS ORDINARIOS

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 2016 y 2015:

Ingresos por Área de Negocios	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Mall Comercial	14.803.627	13.169.423
Ingresos por arriendo (1)	11.513.124	10.190.184
Ingresos por derechos de asignación	1.699.028	1.761.839
Servicios y otros ingresos	1.591.475	1.217.400
Gestión Inmobiliaria	16.331.872	15.025.335
Ingresos por arriendo galpones (1)	5.495.011	4.705.975
Ingresos por arriendo barrio industrial (1)	4.530.391	4.601.770
Ingresos por derechos de asignación	4.550.699	4.188.299
Servicios y otros ingresos	1.755.771	1.529.291
Logística	2.590.748	2.643.735
Ingresos por almacenamiento (1)	2.312.228	1.966.641
Servicios y otros ingresos	278.520	677.094
Parque Chacalluta	312.286	285.920
Uso y venta de terrenos (1)	278.713	83.411
Servicios y otros ingresos	33.573	202.509
TOTAL	34.038.533	31.124.413

(1) ver nota 12

23. COSTOS DE VENTAS

Los costos de ventas distribuidos por Unidades de Negocios correspondientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, fueron los siguientes (ver nota 12):

Áreas de Negocios	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Mall Comercial	(6.701.236)	(5.794.330)
Gestión Inmobiliaria	(6.610.422)	(5.700.051)
Logística	(1.688.829)	(1.449.808)
Parque Chacalluta	(378.420)	(281.876)
TOTAL	(15.378.907)	(13.226.065)

El siguiente cuadro nos muestra la composición de los costos de venta por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

Costo de Ventas	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Costo de concesión	(5.067.054)	(4.673.678)
Depreciación y amortización	(2.512.541)	(1.977.320)
Gastos empresas de servicios	(1.873.896)	(1.587.023)
Gastos generales	(1.175.192)	(1.332.280)
Remuneraciones	(1.842.190)	(1.564.723)
Otros costos de ventas	(1.367.476)	(1.160.576)
Mantenimiento y reparaciones	(599.982)	(327.907)
Publicidad y difusión	(401.393)	(276.636)
Consumos básicos	(539.183)	(325.922)
TOTAL	(15.378.907)	(13.226.065)

24. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los Gastos de Administración distribuidos por Unidades de Negocios para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, fueron los siguientes:

Áreas de Negocios	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Mall Comercial	(3.767.762)	(2.850.150)
Gestión Inmobiliaria	(3.888.347)	(3.975.247)
Centro Logístico	(680.627)	(1.263.761)
Parque Chacalluta	(79.689)	(468.227)
TOTAL	(8.416.425)	(8.557.385)

El siguiente cuadro muestra la composición de los Gastos de Administración:

Gastos de Administración	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Remuneraciones	(3.548.586)	(3.770.366)
Gastos generales	(1.188.354)	(1.357.330)
Depreciación y amortización	(1.544.132)	(809.259)
Gastos empresa de servicios	(324.220)	(308.766)
Gastos computacionales	(597.769)	(515.644)
Desahucios e indemnizaciones	(357.040)	(160.774)
Publicidad corporativa	(210.703)	(229.782)
Consumos básicos	(75.378)	(199.635)
Bienes y servicios de consumo	(144.008)	(165.809)
Mantenimientos y reparaciones	(72.676)	(311.369)
Ajuste IAS	(219.834)	13.374
Provisión deudores incobrables	7.659	(728.849)
Castigo deudores incobrables (Nota 6)	(141.384)	(13.176)
TOTAL	(8.416.425)	(8.557.385)

25. OTROS GASTOS

Otros gastos se componen de lo siguiente:

Otros Gastos	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Pérdida en baja de propiedad, planta y equipos	(4.165)	(3.269)
Otros gastos fuera de explotación	-	(12.290)
TOTAL	(4.165)	(15.559)

26. INGRESOS FINANCIEROS

Los ingresos financieros están compuestos por:

Ingresos Financieros	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Intereses administración de cartera	230.317	147.115
Intereses pagarés y otros documentos	131.282	220.595
Intereses depósitos a plazo	2.844	12.545
Intereses fondos mutuos	4.671	6.019
Ajuste Valor Presente Garantías	322.693	93.047
TOTAL	691.807	479.321

27. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros están compuestos por:

Gastos Financieros	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Gastos operacionales Web Pay	(44.226)	(41.381)
Comisiones Bancarias	(10.549)	(52.893)
Diferencia valor presente documentos por cobrar	(579)	(594)
Diferencia valor presente pagarés	(418.293)	(8.401)
Intereses Crédito Bancario	(554.696)	(612.551)
TOTAL	(1.028.343)	(715.820)

28. OTRAS GANANCIAS

Otras ganancias se componen de las siguientes cuentas:

Otras Ganancias	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Otros ingresos fuera de explotación	487.911	683.544
Resultado en venta de activo	5.518	2.733
Recargo por retardo pago facturas	109.273	143.700
Ingresos por multas contratistas	53.343	110.032
TOTAL	656.045	940.009

29. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

El efecto del resultado por unidades de reajuste en unidades de fomento (UF) por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se compone de las siguientes cuentas:

Resultado por Unidad de Reajuste	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Garantías recibidas	(262.343)	(248.924)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	52.147	24.795
TOTAL	(210.196)	(224.129)

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 31 de diciembre de cada año.

30. DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN

El detalle de la depreciación del periodo de propiedad, planta y equipos; propiedades de inversión y la amortización de los intangibles al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Depreciación y Amortización	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Depreciación	(3.066.710)	(2.463.417)
Amortización	(989.963)	(323.162)
TOTAL	(4.056.673)	(2.786.579)

31. GASTOS DEL PERSONAL

La composición del gasto en personal al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

Conceptos	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Remuneraciones	(4.307.197)	(4.245.622)
Horas Extras	(50.814)	(67.184)
Bonos-Aguinaldos	(685.219)	(745.158)
Leyes sociales	(325.984)	(260.524)
Viáticos Nacionales - Extranjeros	(21.562)	(16.601)
TOTAL	(5.390.776)	(5.335.089)

La composición del personal al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

Estamento	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Gerentes y Ejecutivos principales	19	19
Jefaturas, Profesionales y Encargados	44	48
Trabajadores en general	203	201
Plazos Fijos	30	33
TOTAL	296	301

32. 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.

32.1. 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.

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.

Para obtener un detalle de la concentración de los ingresos de actividades ordinarias, ver Nota 22.

La revisión de la recuperación de los deudores comerciales y documentos por cobrar se efectúa al menos mensualmente, a través del análisis de antigüedad de las cuentas llevado a cabo por la administración. Asimismo, la Administración cuenta con medidas adicionales que permiten agilizar la recuperación de los créditos.

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.

La mayor parte de los clientes de la Sociedad realizan contratos de largo plazo y no se reconocen pérdidas por deterioro contra esos clientes. La Sociedad 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 ha establecido provisiones por deterioro de valor, que representa una estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (ver Nota 6).

32.2. RIESGO DE LIQUIDEZ

Corresponde al riesgo que la empresa no pueda 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 en el 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 cumplir con 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 y/o los derechos de asignación de los usuarios. Las obligaciones corrientes de la Sociedad la constituyen deudas comerciales y obligaciones bancarias contraídas para financiar los nuevos proyectos de inversión, obligaciones para pago de dividendos y las obligaciones por el costo de la concesión de la Zona Franca de Iquique.

A continuación, se presentan las obligaciones corrientes de la sociedad al 31 de diciembre de 2016 y 2015

31 de diciembre de 2016

Pasivos Financieros No Derivados	Valor en libros M\$	Flujos de efectivo contractuales					
		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	4.565.475	4.565.475	-	367.473	-	-	4.198.002
Dividendo por acciones	3.103.973	3.103.973	-	3.103.973	-	-	-
Préstamo bancario	13.059.656	13.059.656	-	13.059.656	-	-	-
Costo Concesión Zona Franca	6.450.754	6.450.754	-	6.450.754	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3.025.662	3.025.662	2.538.995	861.376	-	-	-
TOTAL	30.205.520	30.205.520	2.538.995	23.843.232	-	-	4.198.002

Pasivos Financieros No Derivados	Valor en libros M\$	Flujos de efectivo contractuales					
		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	4.047.739	4.047.739	-	341.060	-	-	3.706.679
Dividendo por acciones	2.939.263	2.939.263	-	2.939.263	-	-	-
Préstamo bancario	13.059.367	13.059.367	-	59.367	13.000.000	-	-
Costo Concesión Zona Franca	4.645.332	4.645.332	-	4.645.332	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	4.389.925	4.389.925	4.227.562	636.511	-	-	-
TOTAL	29.081.626	29.081.626	4.227.562	8.621.533	13.000.000	-	3.706.679

32.3. EXPOSICIÓN AL RIESGO DE MONEDA Y TASA DE INTERÉS

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.

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.

33.- 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 2016, 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, las remuneraciones de los directores son \$453.160 pesos para cada Director y por cada sesión a que asista, con un máximo de una sesión pagada al mes, más \$317.212 pesos para cada Director a título de remuneración fija mensual, cualquiera sea el número de sesiones a la que asista. El Presidente percibe el doble y el Vicepresidente una y media vez, de tales remuneraciones.

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 \$385.186 pesos, 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.

Por consiguiente, la remuneración total mensual de los directores que además forman parte de un comité, será de \$1.155.558.

Además, en Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 27 de abril de 2016, se acordó fijar como remuneración de los miembros del Comité de Directorio, el mínimo establecido en el artículo 50 bis de la ley de sociedades anónimas y de acuerdo a lo establecido en la Circular N° 1.956 de la Superintendencia de Valores y Seguros, de fecha 22 de diciembre de 2009, la remuneración de los miembros del Comité se fije en el mínimo legal, calculado sobre el total de la remuneración que el director percibe en su calidad de tal, que en este caso asciende a \$1.155.558, y sobre ese total, se calcule dicha remuneración y el tercio adicional que dispone el inciso décimo primero de la norma legal citada, por lo que corresponderá en total a \$1.540.744 Esta remuneración será compatible con la remuneración fijada para el Directorio por asistencia a otros comités distintos de éste.

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 2016 y 2015 ascendieron a M\$ 166.139 y M\$ 150.038 respectivamente.

Nombre	Cargo	Asistencia a Comité Directores		Asistencia a Comité asuntos específicos		Asistencia Directorio		Viáticos	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Benjamín Holmes Bierwirth	D Director	15.378	6.070	3.845	1.141	7.840	3.035	-	-
Carmen Del Piano	C Vicepresidente	-	-	-	2.288	-	6.625	-	-
Claudia Rojas Campos	C Director	-	8.833	-	2.208	-	4.416	-	-
Eugenio Hidalgo Gonzalez	C Director	-	-	-	2.581	-	5.162	-	-
Felipe Pérez Walker	A Director	18.460	17.892	4.615	4.097	9.230	8.946	4.018	900
Gerardo Uña Martin	C Director	-	13.326	-	2.588	-	6.663	-	-
Giorgio Macchiavello Yuras	D Director	-	-	3.459	4.097	7.840	8.946	-	-
Juan Carlos Toledo Niño de Zepeda	B Director	3.081	-	770	-	1.541	-	-	-
Julio Ruiz Fernandez	A Vicepresidente	-	-	4.615	1.141	13.845	4.176	-	-
María Antonieta Estay Montenegro	A Director	18.460	4.566	4.615	1.141	9.230	3.035	-	-
María Magdalena Balcells González	B Director	-	-	770	-	1.541	-	-	-
Patricio Sesnich Stewart	D Director/Presidente	-	-	3.459	4.097	15.680	17.892	-	-
Perla Uribe Rivas	A Director	-	-	4.615	1.141	9.230	3.035	-	-
		55.379	50.687	30.765	26.520	75.977	71.931	4.018	900

- A Directores re-elegidos en sus funciones en Noviembre de 2016
- B Directores elegidos en sus funciones en Noviembre 2016
- C Directores que dejaron sus funciones en Septiembre de 2015
- D Directores que dejaron sus funciones en Octubre de 2016

Las remuneraciones totales percibidas por la plana ejecutiva de ZOFRI S.A. a septiembre 2016 y 2015 ascendieron a M\$ 1.151.328 y M\$ 1.109.921 Además, se pagaron por desvinculaciones de ejecutivos M\$ 68.677 y M\$ 127.438, en 2016 y 2015 respectivamente.

34. 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:

31 de diciembre del 2016, 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	-	3.123.851	-	CLP/USD	3.123.851	3.123.851	-
Otros activos financieros corrientes	5	-	11.660.422	-	CLP/UF	11.660.422	11.660.422	-
Deudores Comerciales y otros			-			-	-	
Deudores por Venta	6	-	1.325.583	-	CLP /UF	1.325.583	1.325.583	-
Documentos por Cobrar	6	3.192.683	-	-	CLP/UF	3.192.683	3.192.683	Nivel 2
Deudores Varios	6	-	430.262	-	CLP/UF	430.262	430.262	-
TOTAL ACTIVOS		3.192.683	16.540.118	-		19.732.801	19.732.801	
Pasivos								
Obligaciones bancarias	13	-	-	13.059.656	CLP	13.059.656	13.059.656	-
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	14	-	-	-		-	-	
Garantías C/Plazo	14	367.473	-	-	UF	367.473	367.473	Nivel 2
Otras Cuentas por pagar corrientes	14	-	-	9.851.125	CLP/UF	9.851.125	9.851.125	-
Otras cuentas por pagar no corrientes				-		-	-	
Garantías L/Plazo	17	4.198.002	-	-	UF	4.198.002	4.198.002	Nivel 2
TOTAL PASIVOS		4.565.475	-	22.910.781	-	27.476.256	27.476.256	

31 de diciembre del 2015, 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	-	1.807.910	-	CLP/USD	1.807.910	1.807.910	-
Otros activos financieros corrientes	5	-	1.579.211	-	CLP/UF	1.579.211	1.579.211	-
Deudores Comerciales y otros			-			-	-	
Deudores por Venta	6	-	1.561.481	-	CLP/UF	1.561.481	1.561.481	-
Documentos por Cobrar	6	2.139.395	-	-	CLP/UF	2.139.395	2.139.395	Nivel 2
Deudores Varios	6	-	609.980	-	CLP/UF	609.980	609.980	-
TOTAL ACTIVOS		2.139.395	5.558.582	-		7.697.977	7.697.977	
Pasivos								
Obligaciones bancarias	13	-	-	59.367	CLP	59.367	59.367	-
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar								
Garantías C/Plazo	14	341.060	-	-	UF	341.060	341.060	Nivel 2
Otras Cuentas por pagar corrientes	14	-	-	9.509.405	CLP/UF	9.509.405	9.509.405	-
Otras cuentas por pagar no corrientes								
Garantías L/Plazo	17	3.706.679	-	-	UF	3.706.679	3.706.679	Nivel 2
TOTAL PASIVOS		4.047.739	-	9.568.772		13.616.511	13.616.511	

La jerarquía de niveles de valores razonables se describe en Nota 3.11 Determinación de Valores Razonables.

35. ARRENDAMIENTO OPERATIVO

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 el presente año y los próximos 2 años sería:

- MM\$ 36.111 para el año 2017
- MM\$ 36.547 para el año 2018
- MM\$ 37.917 para el año 2019

El 22 de noviembre de 2012, ZOFRI S.A. informó a través de un Hecho Esencial a la Superintendencia de Valores y Seguros, la actualización tarifaria que rige en el uso de locales e instalaciones destinadas a las ventas al detalle del Mall, como así también los derechos por renovación del Recinto Amurallado y Barrio Industrial.

El mencionado nuevo sistema tarifario, entró en vigencia para todos aquellos contratos cuya renovación sea posterior al 1 de enero de 2013. Finalmente, cabe destacar que la ampliación de la séptima etapa del Mall, cuya construcción finalizó el primer semestre de 2014 y aumentó la superficie arrendable en más de 3.500 metros cuadrados.

EN CONDICIÓN DE ARRENDATARIO

La Sociedad contrata arrendamientos menores por un canon total mensual de 150 UF, entre uno y dos años renovables automáticamente.

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 diferencia de cambio registrada al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Diferencia de Cambio	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Moneda extranjera US\$	(1.772)	(7.242)
TOTAL	(1.772)	(7.242)

La Sociedad mantiene diversos juicios y acciones legales interpuestas por, o en contra de ella, derivados de la operación normal. Los siguientes juicios relevantes se encuentran en tramitación a la fecha de emisión de estos estados financieros:

1.- LITIGIOS

La Sociedad presenta los siguientes juicios que se encuentran pendientes de fallo al 31 de diciembre de 2016 y que por su eventual impacto ha sido informado en la nota de contingencias de los estados financieros de la Sociedad:

I. Empresa de Transportes Ferroviarios S.A. con Zona Franca de Iquique S.A.

Tribunal	: Tercer Juzgado de Letras de Iquique. Rol C-3934-2015.
Materia	: Denuncia de Obra Nueva
Origen	: Empresa de Transportes Ferroviarios S.A. demanda a ZOFRI S.A. el cese y demolición de obra nueva producto de los trabajos de pavimentación que ésta se encuentra ejecutando en parte de la faja férrea ubicada al interior del Recinto Amurallado Zofri, alegando que es de su propiedad. Por su parte, ZOFRI S.A. alega ser dueña de la faja vía férrea que forma parte de los terrenos ubicados al interior del Recinto Amurallado y de los límites de la propiedad de la empresa. Ambas partes tienen títulos inscritos y vigentes, sin embargo, el título inscrito de ZOFRI S.A. es anterior, habiendo adquirido la propiedad por el ministerio de la ley en razón de los decretos leyes que crearon la zona franca de Iquique y además tiene la posesión material.
Cuantía	: El juicio no tiene cuantía. En el evento improbable que ZOFRI S.A. pierda el juicio y se ordene demoler la obra, el costo de las partidas ejecutadas es M\$ 123.488.-
Estado procesal	: Se dictó sentencia de segunda instancia por la I. Corte de Apelaciones de Iquique que revocó la sentencia de primera instancia y ordenó la demolición de las obras. En contra de esa sentencia ZOFRI interpuso recursos de casación en la forma y en el fondo, el cual fue acogido a tramitación y se encuentra pendiente de fallo.
Probabilidad	: Existen buenas probabilidades de que la Excm. Corte Suprema anule la sentencia, ya que presenta vicios manifiestos y dicte una de reemplazo.

II. Jaime Sánchez Quiroz con Zona Franca de Iquique S.A.

Tribunal	: Segundo Juzgado de Letras de Iquique. Rol C-1038-2016.
Materia	: Cumplimiento forzado de contrato con indemnización de perjuicios
Origen	: Jaime Sánchez Quiroz demanda a ZOFRI S.A. el cumplimiento de contrato obra con indemnización de los perjuicios producto de un proyecto denominado "Instalación de luminarias de emergencia en RRAA I y II" por supuestas inejecuciones del contrato por parte de ZOFRI. El demandante alega que la obra no fue recibida injustificadamente. ZOFRI S.A. no recibió las obras porque presentaba defectos no subsanados.
Cuantía	: El juicio tiene una cuantía de M\$ 69.522.-
Estado procesal	: El juicio se encuentra en primera instancia, etapa de discusión concluida. Actualmente pendiente diligencias en la etapa de prueba.
Probabilidad	: Es probable que el tribunal rechace la demanda, debido a que ZOFRI S.A. no recibió las obras porque existen defectos de la misma que no fueron subsanados.

III. Informat PGS Chile S.A. con Zona Franca de Iquique S.A.

Tribunal	: Segundo Juzgado de Letras de Iquique. Rol C-2007-2016.
Materia	: Cobro ejecutivo de factura
Origen	: Informat PGS Chile S.A. inició gestión preparatoria de notificación de factura a ZOFRI S.A. persiguiendo sucobro, por servicios informáticos supuestamente prestados a ZOFRI S.A. y recibidos conforme por ésta. ZOFRI S.A. rechazó oportunamente la factura por que no recibió los servicios.
Cuantía	: El juicio tiene una cuantía de M\$ 25.638.-
Estado procesal	: Se suscribió avenimiento pendiente su presentación en el proceso judicial.

V. 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 en 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 juicio se encuentra en primera instancia, etapa de discusión concluida. Actualmente pendiente la dictación del auto de prueba.
Probabilidad	: Es probable que el tribunal acoja la demanda, debido a que efectivamente NADIC no ejecutó la partida de cierres perimetrales, no obstante que esta partida fue pagada.

V. Zona Franca de Iquique S.A. con CENTRO CONSTRUCCIÓN CHINA (CHILE) S.A.

Tribunal	: Tercer Juzgado de Letras de Iquique. Rol C-4063-2016
Materia	: Cobro ejecutivo de facturas.
Origen	: Con fecha 11 de octubre se interpuso gestión preparatoria, para notificar las facturas adeudadas por el usuario, las que en total ascienden a la suma de \$157.253.270, con fecha 14 de octubre del mismo año se dio curso a la solicitud y se encuentra pendiente su notificación por exhorto a la ciudad de Santiago.
Cuantía	: El juicio tiene una cuantía de M\$ 157.253, la que fue debidamente provisionada por Zofri S.A.
Estado procesal	: El juicio se encuentra en primera instancia, etapa de notificación.
Probabilidad	: En virtud de las gestiones extrajudiciales, es muy probable que se arribe a una transacción, en caso contrario se seguirá adelante con la ejecución de la deuda.

VI. TUDOR, BAKULIC con Zona Franca de Iquique S.A.

Tribunal	: Juzgado de Letras del Trabajo de Iquique. Rit T-188-2016
Materia	: Tutela de derechos fundamentales
Origen	: El 29 de septiembre de 2016, Zofri S.A. desvinculó al Gerente General Alex Tudor Bakulic, por la causal del a. 161 inciso segundo del Código del Trabajo, esto es, por desahucio escrito de una de las partes. Frente a esta decisión, el ex Gerente General demandó a la Compañía por supuesta vulneración de sus derechos fundamentales garantizados constitucionalmente (derecho a la integridad psíquica, derecho a la honra y libertad de trabajo), supuestamente acaecida con ocasión del despido, ya que –según sostiene el demandante- luego de su desvinculación, la empresa lo habría denostado públicamente, por deficiente gestión, siendo que en realidad su separación de la empresa habría obedecido consideraciones diversas, estimando que el ejercicio de la prerrogativa legal fue arbitraria y sin respeto a sus derechos constitucionales.
Cuantía	: El juicio tiene una cuantía de M\$ 328.657.-
Estado procesal	: El juicio se encuentra en primera instancia, audiencia preparatoria rendida. Actualmente pendiente la audiencia de juicio.
Probabilidad	: Es probable que el tribunal rechace la demanda, debido a que con ocasión del despido del Sr. Tudor no se vulneró ningún derecho esencial, pues sólo resultó del ejercicio de una prerrogativa establecida por ley en favor del empleador, respecto de los ejecutivos de exclusiva confianza, tales como los gerentes generales y otros con poderes de administración en la Sociedad.

2.- OTRAS CONTINGENCIAS:

Igualmente, informamos que:

a) Reclamo de liquidaciones de impuestos.

El Servicio de Impuestos Internos efectuó una revisión de la declaración de impuestos sobre la renta de la Compañía en el 2015. Con fecha 30.07.2015, la Compañía fue notificada de las liquidaciones 120, 121, y 122 por reintegro del artículo 97 de la Ley de la Renta, Impuesto Único del inciso 3°, artículo 21 de la misma ley, y reintegro del artículo 97 del mismo cuerpo normativo, respectivamente, por un total de M\$ 221.449.- Con fecha 19 de agosto la empresa reclamó las liquidaciones referidas mediante formulario N° 3314, aclarando el área de contabilidad y finanzas los gastos que fueron rechazados por el Servicio, con documentación fidedigna. Con fecha 29.10.2015 se notificó la resolución del reclamo, el cual fue aceptado parcialmente, rebajando la liquidación a un total de M\$ 69.904.- Con fecha 18.11.2015 la Compañía presentó reclamo judicial ante el Tribunal tributario de Iquique, solicitando se dejen sin efecto las liquidaciones referidas, por cuanto a juicio de la empresa los gastos son necesarios para producir la renta.

Con fecha 12.05.16 se dictó sentencia definitiva que acogió el reclamo respecto de gastos por dos facturas que ascienden a la suma de M\$ 14.590, confirmando las liquidaciones en el resto.

La Corte de Apelaciones de Iquique, confirmó la sentencia de primera instancia, la que fue recurrida de casación en el fondo por parte del Servicio de Impuestos Internos, causa que se encuentra radicada en la Excelentísima Corte Suprema bajo el rol civil N°74560-2016, en estado de relación, pendiente su vista.

b) Reclamo de liquidaciones de impuesto (IVA a Servicios) formulada a ex contratista Newclean Limitada.

El Servicio formuló liquidaciones de impuesto al ex contratista por el IVA de los servicios que dicha empresa prestó a ZOFRI S.A. acogido a régimen de zona franca. El contratista y Zofri S.A. presentaron reclamo tributario respecto de liquidaciones, por diferencias de I.V.A. a los servicios. Zofri S.A., fundado en que se trata de servicios necesarios para la operación de zona franca de Iquique proveídos por Usuarios subcontratados por Zofri S.A. al interior de la zona franca, y por lo tanto conforme a la ley de zonas francas se encuentran exentos de I.V.A., al igual que las obras de construcción. Actualmente se encuentra en etapa de fallo.

Con fecha 24.11.2016 el Tribunal Tributario, acogió en todas sus partes el reclamo interpuesto por ZOFRI S.A. y NEWCLEAN LIMITADA, declarando que están exentos de IVA.

El Servicio de Impuestos Internos apeló la sentencia de primer grado, ante la I. Corte de Apelaciones de Iquique.

Actualmente se encuentra ingresado bajo el ROL 3-2017, en estado de relación, pendiente su vista.

c) Denuncia Penal.

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., interpuso una denuncia ante el Ministerio Público por hechos que tipifican el delito de estafa contra quienes resulten responsables. Esta denuncia fue admitida a tramitación, despachando la fiscalía local de Iquique diversas diligencias indagatorias.

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 periodos cubiertos por los presentes Estados Financieros.

40. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros, ocurrieron los siguientes hechos posteriores:

13 DE FEBRERO DE 2017

Se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros que en virtud a lo establecido en el artículo 9, e inciso segundo del artículo 10 de la Ley N°18.045 y Norma de Carácter General N° 30 de la Superintendencia de Valores y Seguros se informó, en calidad de hecho esencial, que en sesión extraordinaria N° 708 celebrada el 13 de febrero de 2017, ha designado en el cargo de Gerente General de Zona Franca de Iquique S.A., al señor Rodolfo Prat Díaz, de profesión Ingeniero Naval, quien asume sus funciones el 27 de febrero de 2017.

La Sociedad no tiene conocimiento de otros hechos posteriores que pudieran afectar estos estados financieros.

ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

ANÁLISIS RAZONADO

ZOFRI S.A. es una de las empresas más importantes del norte de Chile al administrar un sistema en el que operan más de 2.000 empresas, y por su contribución al desarrollo y dinamismo económico de la macro región. Durante los últimos dos años ha desarrollado, entre otros, dos proyectos significativos en términos de inversión e impacto estratégico para las comunidades de Iquique y de Alto Hospicio: la séptima etapa del Mall Comercial, inaugurada en 2014, y la primera etapa del Parque Empresarial ZOFRI en Alto Hospicio, iniciativa que busca transformar esta zona en un polo de desarrollo industrial, logístico y comercial.

En lo que respecta a los Resultados Financieros a diciembre de 2016, la Compañía registró Utilidades por M\$ 10.346.577, lo que refleja una variación positiva de 5,6% respecto del ejercicio 2015 (M\$ 549.034). Esta mayor utilidad se explica principalmente por un aumento de los ingresos en un 9,4% equivalente a M\$2.914.120, sumados a una disminución del Gastos de Administración en 1,6% (M\$140.960). Lo anterior, compensado parcialmente por un aumento en los Costos de Explotación en 16,3% (M\$2.152.842) y una variación negativa en las Actividades no Operacionales de 77,4% (M\$353.204) respecto del mismo periodo 2015.

Por su parte, el EBITDA asciende a M\$14.299.874, lo que representa un aumento de 17,9% (M\$2.172.332) respecto al ejercicio anterior.

VARIACIONES DE ACTIVOS, PASIVOS Y PATRIMONIO 2016 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVOS	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$	Variación en M\$	Variación %
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.123.851	1.807.910	1.315.941	72,8%
Otros activos financieros, corrientes	11.660.422	1.579.211	10.081.211	638,4%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	4.948.528	4.310.856	637.672	14,8%
Otros activos no financieros, corrientes	1.449.881	1.234.787	215.094	17,4%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	21.182.682	8.932.764	12.249.918	137,1%
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Otros activos financieros, no corrientes	2.231.662	2.391.515	(159.853)	(6,7%)
Otros activos no financieros, no corrientes	4.799.356	3.272.071	1.527.285	46,7%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	3.121.203	4.080.849	(959.646)	(23,5%)
Propiedades, plantas y equipos	10.634.256	10.859.792	(225.536)	(2,1%)
Propiedades de inversión	73.432.208	72.781.272	650.936	0,9%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	94.218.685	93.385.499	833.186	0,9%
TOTAL ACTIVOS	115.401.367	102.318.263	13.083.104	12,8%

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

PASIVOS	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$	Variación en M\$	Variación %
PASIVOS CORRIENTES				
Otros pasivos financieros, corrientes	13.059.656	59.367	13.000.289	21898,2%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	10.218.598	9.850.465	368.133	3,7%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	546.398	524.161	22.237	4,2%
Otros pasivos no financieros, corrientes	8.662.111	7.228.210	1.433.901	19,8%
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	32.486.763	17.662.203	14.824.560	83,9%
PASIVOS NO CORRIENTES				
Otros pasivos financieros, no corrientes	-	13.000.000	(13.000.000)	(100,0%)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	4.198.002	3.706.679	491.323	13,3%
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	611.892	552.861	59.031	10,7%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	37.635.685	29.249.727	8.385.958	28,7%
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	42.445.579	46.509.267	(4.063.688)	(8,7%)
PATRIMONIO NETO				
Capital emitido	9.901.735	9.901.735	-	0,0%
Otras reservas varias	233.102	233.102	-	0,0%
Resultados acumulados	30.334.188	28.011.956	2.322.232	8,3%
TOTAL PATRIMONIO NETO	40.469.025	38.146.793	2.322.232	6,1%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	115.401.367	102.318.263	13.083.104	12,8%

ESTADO DE RESULTADO COMPARATIVO DICIEMBRE 2016 - 2015

Acumulado a Diciembre	Ene-Dic 2016	Ene-Dic 2015	Variación M\$	Variación M\$
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN				
Mall	13.212.152	11.952.023	1.260.129	11%
Gestión Inmobiliaria	14.576.102	13.496.044	1.080.058	8%
Centro Logístico	2.312.228	1.966.641	345.587	18%
Parque Chacalluta	278.714	83.411	195.303	234%
Otros Ingresos de Explotación	3.659.337	3.626.294	33.043	1%
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	34.038.533	31.124.413	2.914.120	9,4%
COSTOS DE EXPLOTACIÓN				
Costo de Concesión	5.067.054	4.673.678	393.376	8%
Otros Costos de Explotación	2.908.034	2.091.041	816.993	39%
Depreciación	2.512.541	1.977.320	535.221	27%
Gasto Empresas de Servicio	1.873.896	1.587.023	286.873	18%
Remuneraciones	1.842.190	1.564.723	277.467	18%
Gastos Generales	1.175.192	1.332.280	(157.088)	(12%)
TOTAL COSTOS DE EXPLOTACIÓN	15.378.907	13.226.065	2.152.842	16,3%
MARGEN BRUTO	18.659.626	17.898.348	761.278	4,3%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN				
Remuneraciones	3.548.586	3.770.366	(221.780)	(6%)
Gastos generales	1.188.354	1.357.330	(168.976)	(12%)
Depreciación y amortización	1.544.132	809.259	734.873	91%
Gastos computacionales	597.769	515.644	82.125	16%
Otros Gastos de Administración	1.537.584	2.104.786	(567.202)	(27%)
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	8.416.425	8.557.385	(140.960)	(1,6%)
RESULTADO OPERACIONAL	10.243.201	9.340.963	902.238	9,7%
Otros Ingresos	656.045	940.009	(283.964)	(30%)
Otros Gastos	(4.165)	(15.559)	11.394	(73%)
Ingresos Financieros	691.807	479.321	212.486	44%
Gastos Financieros	(1.028.343)	(715.820)	(312.523)	44%
Diferencia de Cambio	(1.772)	(7.242)	5.470	(76%)
Resultados por Unidades de Reajuste	(210.196)	(224.129)	13.933	(6%)
TOTAL RESULTADO NO OPERACIONAL	103.376	456.580	(353.204)	(77,4%)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	10.346.577	9.797.543	549.034	5,6%

ESTADO DE RESULTADO POR ÁREA DE NEGOCIOS 2016 - 2015

CONCEPTOS	Mall Comercial 2016 M\$	Inmobiliaria 2016 M\$	Logística 2016 M\$	Arica 2016 M\$	Totales 2016 M\$
Ingresos ordinarios	14.804	16.332	2.591	312	34.039
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	14.804	16.332	2.591	312	34.039
Costo de ventas	(6.701)	(6.611)	(1.690)	(378)	(15.380)
Margen bruto	8.103	9.721	901	(66)	18.659
Gastos de administración	(3.768)	(3.888)	(680)	(80)	(8.416)
Otras Ganancias (Pérdidas)	45	50	8	1	104
RESULTADO DE INGRESOS Y GASTOS INTEGRALES	4.380	5.883	229	(145)	10.347

CONCEPTOS	Mall Comercial 2015 M\$	Inmobiliaria 2015 M\$	Logística 2015 M\$	Arica 2015 M\$	Totales 2015 M\$
Ingresos ordinarios	13.169	15.025	2.644	286	31.124
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	13.169	15.025	2.644	286	31.124
Costo de ventas	(5.794)	(5.700)	(1.450)	(282)	(13.226)
Margen bruto	7.375	9.325	1.194	4	17.898
Gastos de administración	(2.850)	(3.975)	(1.264)	(468)	(8.557)
Otras Ganancias (Pérdidas)	158	200	72	26	456
RESULTADO DE INGRESOS Y GASTOS INTEGRALES	4.683	5.550	2	(438)	9.798

ANÁLISIS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO 2016

En el ejercicio 2016, ZOFRI S.A. aumentó su resultado operacional en M\$902.238 respecto del año 2015 (9,7%), lo que se ve disminuido con una variación negativa del resultado no operacional de M\$353.204. Lo anterior da como resultado una variación positiva en la utilidad de M\$549.034 (5,6%), respecto del ejercicio 2015.

Los **Ingresos de Explotación** de la Sociedad aumentaron durante el ejercicio 2016 en M\$2.914.120, lo cual representa un incremento de un 9,4% respecto del año 2015, y que se explican principalmente por:

- Mayores ingresos del Mall Comercial por M\$1.260.129, principalmente por mayores ingresos provenientes de arriendos.
- Mayores ingresos generados en la unidad de negocios Gestión Inmobiliaria por M\$1.080.058, debido principalmente a nuevas colocaciones de sitios en el Parque Empresarial ZOFRI Alto Hospicio por M\$359.490, mayores derechos de asignación del recinto amurallado por M\$362.400 y mayores ingresos de arriendos por M\$211.215.
- Mayores ingresos generados en el Centro Logístico por M\$345.587, debido a mayores almacenajes, transbordos y prestación de servicios logísticos.

Los **Costos de Explotación** entre el 2016 y 2015 aumentaron en M\$2.152.842 (16,3%), debido principalmente a:

- Mayores costos por depreciación por un total M\$535.221, producto principalmente de la entrada en operación de los proyectos Parque Empresarial ZOFRI Alto Hospicio, y nuevas inversiones en obras de conservación y reemplazo de equipos de aire acondicionado en el Mall Comercial en la Etapa III y mejoramiento vial en Recinto Amurallado, entre otros.
- Mayor costo de M\$393.376 por el precio que paga la compañía por la concesión que administra, el cual es equivalente al 15% de los ingresos brutos percibidos, costo que por consiguiente aumenta en base a los mayores ingresos respecto al año anterior.
- Aumento en gastos en servicios de seguridad y aseo, principalmente por la entrada en operación del Parque Empresarial ZOFRI Alto Hospicio por M\$286.873.
- Aumento en remuneraciones debido a una redistribución de costos relacionados con seguridad y mantenimiento, que en 2015 eran clasificados como gastos de administración, por M\$277.467.
- Aumento en otros costos de explotación por M\$816.993, por un aumento en mantenimiento y reparaciones por M\$272.075, aumento de consumos básicos del Recinto Amurallado y Mall Comercial en M\$213.261, indemnizaciones de personal por M\$130.208, mayor gastos comunes y publicidad y difusión por M\$201.449.
- Lo anterior fue compensado en parte por una disminución en gastos generales por M\$157.088, principalmente por una mejor negociación de los seguros de la compañía respecto al año 2015.

Respecto a los **Gastos de Administración** entre 2016 y 2015, estos disminuyeron en M\$140.960 (1,6%), siendo las principales variaciones las siguientes:

- Mayor gasto en depreciación por M\$734.873, principalmente producto del reconocimiento del deterioro de la inversión en el sistema ERP Dynamics AX, más otros nuevos proyectos activados durante el año 2016.
- Mayor gasto en servicios computacionales por M\$82.125, derivados de mantenimiento de software (SVE principalmente), pago de nuevas licencias (ORACLE) y soporte del nuevo Data Center.
- Disminución de otros gastos de administración por M\$ 567.202, principalmente por menor provisión deudores incobrables por M\$608.300, por cambio de política de provisiones sobre cuentas morosas sobre 90 días, para dar cuenta del real riesgo de incobrabilidad de éstas. Menores gastos en mantención y reparaciones por M\$238.693, menores en consumos básicos (energía eléctrica) por M\$124.257, y otros bienes de consumo por M\$25.426. Lo anterior, compensado parcialmente por un aumento del gasto de indemnización por años de servicios en M\$233.208 y mayor gasto en indemnizaciones por desvinculaciones del personal por M\$196.266
- Disminución en las remuneraciones por M\$ 221.780, derivado de cargos vacantes, licencias médicas y una redistribución de costos de personal de seguridad y mantenimiento desde Gastos de Administración a Costos de Explotación.
- Disminución de gastos generales por M\$168.976, principalmente por menores gastos en reclutamiento de ejecutivos.

El **Resultado no Operacional** a diciembre de 2016, presenta una ganancia de M\$103.376, lo que significa una variación negativa de 77,4% (M\$353.204) respecto de igual periodo del año anterior, siendo las principales variaciones las siguientes:

- Menores otros ingresos por M\$283.963, principalmente porque el año 2015 estos ingresos se vieron incrementados, de manera excepcional, por los montos recuperados por las coberturas de los seguros a los daños reclamados a consecuencia del terremoto del año 2014.
- Mayor pérdida en gastos financieros por M\$312.523, principalmente por presentación a valor justo de los pagarés de largo plazo de nuevos usuarios del Parque Empresarial ZOFRI Alto Hospicio.
- Mayores ingresos financieros por M\$212.486 asociados principalmente a mayores garantías recibidas, valorizadas a su valor descontado.
- Variación negativa en Resultado por unidad de reajuste y diferencia de cambio por M\$30.796

INDICADORES FINANCIEROS

CONCEPTOS	31-12-2016	31-12-2015
Índices de Liquidez (Veces)		
Liquidez Corriente	0,65	0,51
Razón Ácida	0,61	0,44
Índices de Endeudamiento (Veces)		
Razón de Endeudamiento	1,85	1,68
Cobertura gastos financieros (veces)	18,47	15,25
Actividad		
Total activos MM\$	115.401	102.318
Resultados		
Gastos Financieros MM\$	555	613
EBITDA MM\$	14.300	12.128
Resultado Operacional MM\$	10.243	9.341
Índices de Rentabilidad		
Rentabilidad del patrimonio	37,22%	36,58%
Rentabilidad del activo	8,97%	9,58%
Rentabilidad Activos Operacionales	13,95%	12,83%
Utilidad por acción	\$ 46,91	\$ 44,42
Índices de Eficiencia		
Margen Bruto	54,82%	57,51%
Proporción Gastos s/Ingresos	69,91%	69,99%

INDICADORES FINANCIEROS

Los Índices de Liquidez se presentan mejorados respecto de diciembre 2015, debido a la mayor recaudación producto de la materialización de renovaciones de contratos de usuarios del Recinto Amurallado, Barrio Industrial y Mall Comercial (principalmente las etapas de la I a IV). Esta mayor recaudación anuló el impacto adverso de la reclasificación del crédito bancario en corto plazo, que a igual fecha del año anterior se presentaba en el largo plazo. Es importante señalar, que la compañía tiene disponibilidad de caja y capacidad de generación de fondos suficiente para pagar sus obligaciones de corto plazo.

La Razón de Endeudamiento se ve levemente desmejorada por una combinación de aumento de pasivos, principalmente ingresos diferidos y las garantías recibidas producto de las renovaciones materializadas durante este período 2016.

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

Acumulado a Diciembre	Ene-Dic 2016	Ene-Dic 2015	Variación	
			M\$	M\$
SALDO INICIAL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	1.807.910	3.450.780	(1.642.870)	(47,6)
Flujo originado por actividades de operación	23.510.228	14.803.227	8.707.001	58,8
Flujo originado por actividades de Inversión	(13.808.671)	(5.549.853)	(8.258.818)	148,8
Flujo originado por actividades de financiamiento	(8.385.616)	(10.896.244)	2.510.628	(23,0)
SALDO INICIAL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	3.123.851	1.807.910	1.315.941	
VARIACION NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE DEL EJERCICIO	1.315.941	(1.642.870)	2.958.811	

Para el ejercicio 2016 la variación del Efectivo y Efectivo Equivalente fue positiva en M\$1.315.941, lo que se explica por:

- Mayor flujo en Actividades de Operación por ingresos relacionados con derechos de renovación de sitios en Recinto Amurallado y Barrio Industrial, compensado parcialmente por un leve aumento en pago a proveedores.
- Aumento en las actividades de inversión, producto de las mayores inversiones en instrumentos financieros dado los excedentes de caja ocasionados por las renovaciones de los derechos de asignación.
- Menor Flujo de Actividades de Financiamiento, los que se explican porque durante el año 2015 se obtuvo un préstamo de M\$13.000.000 para pagar otro préstamo por un monto total de M\$17.000.000. Esto levemente disminuido por un aumento de los dividendos pagados durante el año 2016, que corresponden a un mayor valor respecto a lo distribuido el año 2015.

ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

El giro de la Sociedad es la administración y explotación de la Zona Franca de Iquique, y sus principales activos generadores de ingresos lo constituyen sus terrenos e instalaciones. Estos activos son arrendados para actividades comerciales de ventas al por mayor y al detalle, o bien, en el caso de sus instalaciones en Alto Hospicio y Arica, para desarrollar actividades industriales. La demanda por dichas instalaciones proviene de las empresas usuarias del sistema franco, las que a su vez realizan sus operaciones de venta al mercado nacional y extranjero.

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

De acuerdo a lo anterior, el riesgo de mercado corresponde principalmente a la menor demanda de terrenos y locales por parte de usuarios, actuales y futuros, lo que se ve influido por los ciclos económicos, lo que podría eventualmente implicar algún grado de vacancia. No obstante lo anterior, es necesario considerar que los contratos de arriendo con clientes son en su mayoría a largo plazo, lo que permite limitar la exposición al riesgo ante bajas en el escenario económico. En consecuencia, los resultados de ZOFRI S.A. presentan una menor variabilidad que las ventas de los usuarios, producto de tarifas fijas o con un nivel piso.

El activo fijo operacional de la Sociedad está compuesto fundamentalmente por terrenos y edificaciones para arriendo. Los terrenos tienen la particularidad de encontrarse en una zona geográfica de extraterritorialidad aduanera, lo que permite a ZOFRI S.A. y a las empresas usuarias del sistema franco, gozar de franquicias aduaneras y exenciones tributarias. Esta situación imposibilita la determinación de un valor de mercado externo, dado que éste es único, y aplica exclusivamente dentro de los límites territoriales que el legislador ha determinado para la franquicia.

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

En lo que respecta a la administración de los riesgos inherentes a la gestión del negocio específico de ZOFRI S.A., la política implementada por el Directorio ha propiciado, por un lado, la preferencia por criterios de prudencia en las decisiones y, por otro, el análisis y seguimiento permanente de los principales factores que afectan el negocio.

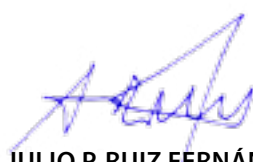
Así, la empresa no realiza habitualmente operaciones significativas en moneda extranjera ni inversiones de efectivo en renta variable que pudieran afectar su posición financiera, sea por fluctuaciones cambiarias o ante caídas de rentabilidad de los instrumentos financieros.

No obstante la baja en la actividad minera de la región, las ventas del sistema franco, sin el rubro Combustibles (el cual no sigue la misma lógica de las demás ventas del sistema), crecieron un 2% en el año 2016, en tanto las ventas del MALL aumentaron en un 2,7%.

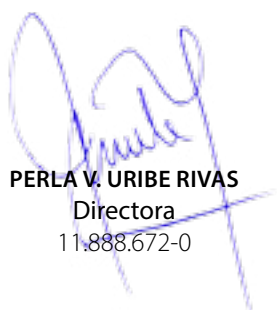
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD



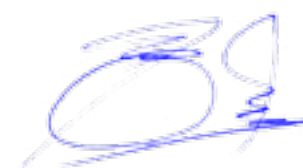
Los suscritos, en calidad de directores y gerente general de la ZOFRI S.A., declaran bajo juramento que la información contenida en la presente Memoria Anual, correspondiente al ejercicio 2016, es la expresión fiel de la verdad, por lo que asumen la responsabilidad respectiva.



JULIO P. RUIZ FERNÁNDEZ
Presidente (I)
4.741.198-K



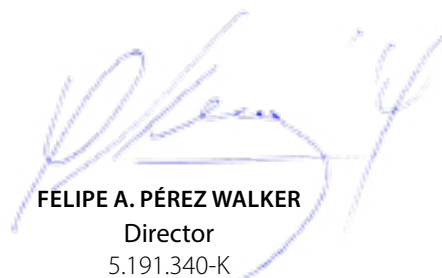
PERLA V. URIBE RIVAS
Directora
11.888.672-0



M. ANTONIETA ESTAY MONTENEGRO
Directora
7.533.607-1



M. MAGDALENA BALCELLS GONZÁLEZ
Directora
8.352.664-5



FELIPE A. PÉREZ WALKER
Director
5.191.340-K



JUAN CARLOS TOLEDO NIÑO DE ZEPEDA
Director
5.307.335-2



RODOLFO A. PRAT DÍAZ
Gerente General
8.771.222-2



ZOFRI S.A.®





MEMORIA
ANUAL
2016