



CONTACTOS

Francisco Loyola García-Huidobro  
Gerente de Clasificación  
[floyola@icrchile.cl](mailto:floyola@icrchile.cl)

Fernando Villa Poblete  
Director Senior  
[fvilla@icrchile.cl](mailto:fvilla@icrchile.cl)

José Muñoz Sanhueza  
Analista  
[jmunoz@icrchile.cl](mailto:jmunoz@icrchile.cl)

SERVICIO AL CLIENTE

Chile  
+562 2896 8200

COMUNICADO DE PRENSA

# International Credit Rating Compañía Clasificadora de Riesgo Limitada ("ICR") reposiciona la clasificación de Zona Franca de Iquique

ACCIÓN DE CLASIFICACIÓN

Santiago, Chile  
29 de enero de 2026

International Credit Rating Compañía Clasificadora de Riesgo Limitada ("ICR") reposiciona la clasificación asignada a la solvencia de Zona Franca de Iquique desde categoría A+/Estable hasta AA/Estable. A su vez, mantiene la clasificación asignada a los títulos accionarios en categoría Primera Clase Nivel 2, conforme el proceso de actualización de la metodología de clasificación de riesgo de entidades de renta inmobiliaria.

La acción de clasificación se resume en el siguiente detalle:

Tipo de clasificación / Instrumento	Clasificación actual	Equivalencia escala regulatoria actual	Perspectiva actual	Clasificación anterior	Equivalencia escala regulatoria anterior	Perspectiva anterior
Zona Franca de Iquique						
Solvencia	AA.cl	AA	Estable	-	A+	Estable
Acciones	2.cl	Primera Clase Nivel 2	-	-	Primera Clase Nivel 2	-

Fundamentos del reposicionamiento

La acción de clasificación responde a un reposicionamiento del *rating* de la compañía bajo la nueva matriz metodológica y no obedece a cambios materiales en el perfil del negocio o en la situación financiera de la entidad. Los principales factores considerados en este reposicionamiento se describen a continuación:

## Escala y perfil de activos

Dentro de los factores cualitativos de la metodología, se evalúa la escala operativa de la entidad, medida en función del valor de sus activos brutos. En el caso de ZOFRI, al cierre de septiembre de 2025, los activos brutos contables ascendían a MM\$139.445; sin embargo, esta cifra no incorpora la revalorización de las propiedades de inversión, lo que subestima la dimensión económica del portafolio. Por este motivo, conforme a los lineamientos metodológicos y a fin de homologar el análisis con el resto de las empresas rentas inmobiliarias, se utilizó el valor razonable de las propiedades de inversión reportado por la compañía, el cual ascendía a MM\$473.943, reflejando de mejor manera la escala efectiva del negocio.

La sociedad, propiedad del Estado de Chile a través de CORFO, posee y administra aproximadamente 1,7 millones de m<sup>2</sup> bajo concesión, distribuidos en cinco unidades de negocio, donde operan más de 2.100 usuarios, teniendo un rol estratégico y de carácter monopólico dentro del segmento de rentas inmobiliarias en el norte del país.

Si bien su tamaño relativo en términos de valorización de los activos es inferior al de los principales actores de renta inmobiliaria en Chile, cuenta con un portafolio relevante y de alta calidad, capaz de generar flujos estables en el tiempo, lo que le permite sostener un adecuado desempeño operacional y financiero.

## Calidad de activos y estabilidad de la demanda

El portafolio de ZOFRI se compone principalmente de activos de renta industrial y comercial, destacando el Centro Mayorista (Recinto Amurallado y Barrio Industrial) y Mall ZOFRI, los cuales explican más del 90% de los ingresos brutos de la compañía. Estos activos se benefician plenamente de las franquicias y exenciones establecidas en la Ley de Zonas Francas.

Históricamente, el portafolio ha presentado elevados niveles de ocupación, consistentemente superiores al 95%, incluso en períodos de estrés económico, como fue la pandemia por COVID-19, donde el carácter defensivo del formato de renta industrial, sumado a la gestión activa de la administración llevada a cabo a través de la aplicación de ajustes tarifarios, contribuyó a mantener los niveles de ocupación estables.

Por otro lado, destacamos que los ingresos se sustentan mayoritariamente en contratos de arriendo de largo plazo -los cuales tienen como tope máximo el fin de la concesión, prorrogables en el tiempo de común acuerdo con los arrendatarios-, cuyos valores se ajustan trimestralmente por la variación del IPC, lo que reduce la volatilidad y otorga una elevada previsibilidad de los flujos de caja operacionales.

## Posición competitiva y diversificación

ZOFRI mantiene una posición líder en su segmento dentro de la macrozona norte del país, con una adecuada diversificación por clientes y formatos. De acuerdo con información presentada en su memoria integrada 2024, la cartera presenta una alta atomización, sin ningún cliente que represente más del 1% de los ingresos totales.

Si bien existe una concentración geográfica inherente al modelo de negocio, esta se ve mitigada por los beneficios tributarios asociados al régimen de concesión, los cuales otorgan a ZOFRI una ventaja competitiva frente a potenciales operadores ubicados fuera del sistema franco. No obstante, este mismo marco regulatorio restringe su capacidad de expansión, al acotar sus principales operaciones exclusivamente dentro del territorio concesionado.

## Indicadores crediticios y estructura de capital

La clasificación reconoce la estructura financiera conservadora de la sociedad, caracterizada por la ausencia de obligaciones financieras desde 2016 y una estructura de financiamiento intensiva en capital propio. Al cierre del tercer trimestre de 2025, la compañía presentaba endeudamiento financiero neto negativo, un ratio de deuda financiera sobre activos totales de 0% y una holgada posición patrimonial, aun cuando mantiene una política de distribución de dividendos del 100% de las utilidades líquidas, en la medida que las necesidades de inversión y de crecimiento de la sociedad así lo permitan.

La capacidad de generación de flujos operacionales ha permitido financiar íntegramente los planes de inversión, el pago del costo de la concesión y la distribución de dividendos, sin recurrir a endeudamiento financiero, posicionando a la compañía en el tramo más favorable de la matriz metodológica en términos de apalancamiento.

Respecto de la cobertura del cargo fijo, estimamos que la compañía mantiene un indicador cercano a 2 veces, considerando que, si bien no posee cargos fijos asociados a obligaciones financieras, está sujeta al cumplimiento del pago de dividendos mínimos obligatorios de acuerdo a lo establecido en la ley 18.046, así como al pago del costo de la concesión regulado bajo la ley 18.846 y el contrato de concesión celebrado por la sociedad con el Estado de Chile, equivalente al 15% de los ingresos brutos anuales percibidos.

### Administración de la liquidez y política financiera

La clasificación reconoce una sólida administración de liquidez, respaldada en la ausencia de deuda financiera, un elevado stock de caja, y un historial significativo de capex autofinanciado que es cubierto con holgura a través de flujos de caja operacionales.

La compañía mantiene planes de expansión acotados, con inversiones enfocadas en la urbanización de los parques industriales y en la implementación de sistemas de información orientados a optimizar la experiencia de clientes y usuarios de ZOFRI, por lo que no prevemos desarrollos significativos que involucren un cambio en la estructura de capital en el mediano plazo.

### Clasificación de los títulos accionarios

La clasificación de las acciones de ZOFRI S.A. considera, conforme a los criterios de la nueva matriz metodológica, (i) la capacidad del emisor para generar utilidades —evaluada en función de su clasificación crediticia— y (ii) la liquidez del título en el mercado, medida principalmente por su presencia bursátil o proporción de días transados. Sin perjuicio de que la compañía mantiene un contrato con un *market maker*, la acción exhibe una presencia bursátil inferior al 25% en el período observado, lo que corresponde a una categoría de baja liquidez según los umbrales definidos por la matriz. En consecuencia, la clasificación de las acciones se mantiene en categoría Primera Clase Nivel 2.

### Factores que pueden generar una mejora de la clasificación

→ Aumento significativo en la escala de activos.

### Factores que pueden generar un deterioro de la clasificación

→ Eventuales deterioros en las tasas de ocupación del portafolio.

→ Cambios en la estrategia operacional y financiera que impliquen la incorporación de endeudamiento y/o una recomposición relevante de la estructura de capital.

### Metodología Utilizada

→ Metodología de clasificación de entidades de renta inmobiliaria, (16-01-2026), disponible en <https://icrchile.cl/metodologias/>

### Divulgaciones regulatorias

1. Definición de las clasificaciones asignadas:  
**AA.cl:** Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.  
**Perspectiva Estable:** Indica una baja probabilidad de cambio de la clasificación en el mediano plazo.
2. Información financiera considerada para la clasificación: EEFF a septiembre de 2025 y anteriores.
3. Razón que motiva la acción de clasificación: Reposicionamiento por cambio metodológico
4. La opinión de las entidades clasificadoras no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO EMITIDAS POR INTERNATIONAL CREDIT RATING COMPAÑÍA CLASIFICADORA DE RIESGO LIMITADA ("ICR") CONSTITUYEN LAS OPINIONES ACTUALES DE ICR RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE LOS EMISORES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE ICR INCLUIR OPINIONES ACTUALES RESPECTO DEL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE EMISORES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. ICR DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD DE UN EMISOR DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE CARÁCTER FINANCIERO A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS DE CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CLASIFICACIÓN DE ICR PUBLICADAS PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE CARÁCTER FINANCIERO ENUNCIADAS EN LAS CLASIFICACIONES DE ICR. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO DE ICR NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO, PERO NO LIMITADO A: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y DEMÁS OPINIONES, INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE ICR, NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE ICR NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORÍA FINANCIERA O DE INVERSIÓN, COMO TAMPOCO SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA COMPRAR, VENDER O CONSERVAR VALORES DETERMINADOS. TAMPOCO LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE ICR CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSIONISTA EN PARTICULAR. ICR EMITE SUS CLASIFICACIONES DE RIESGO Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSIONISTA LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE ICR, AL IGUAL QUE LAS PUBLICACIONES DE ICR NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSIONISTAS MINORISTAS Y PODRÍA SER INCLUSO TEMERARIO E INAPROPIADO, POR PARTE DE LOS INVERSIONISTAS MINORISTAS TOMAR EN CONSIDERACIÓN LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO DE ICR O LAS PUBLICACIONES DE ICR AL TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA CONTACTAR A SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE ICR.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LAS PUBLICACIONES DE ICR NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO BENCHMARK, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN BENCHMARK.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por ICR a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se provee "TAL COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. ICR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al emitir una clasificación de riesgo sea de suficiente calidad y de fuentes que ICR considera fiables, incluidos, en su caso, fuentes de terceros independientes. Sin embargo, ICR no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de clasificación o en la elaboración de las publicaciones de ICR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, ICR y sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes y proveedores no asumen ninguna responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando ICR o cualquiera de sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes o proveedores fuera notificado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo pero no limitativo: (a) pérdidas actuales o ganancias futuras o (b) pérdidas o daños ocasionados en el caso que el instrumento financiero en cuestión no haya sido objeto de clasificación de riesgo otorgada por ICR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, ICR y sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes y proveedores no asumen ninguna responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo, pero no limitativo, a negligencia (excluido, no obstante, el fraude, una conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de ICR o cualquiera de sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

ICR NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CLASIFICACIONES DE RIESGO Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN ENTREGADA O EFECTUADA POR ESTA EN FORMA ALGUNA.