



HECHO ESENCIAL

ZOFRI S.A.

Inscripción Registro de Valores N°0378

Iquique, 06 de febrero de 2026

Señora
Solange Berstein Jáuregui
Presidenta
Comisión para el Mercado Financiero
Av. Libertador Bernardo O'Higgins 1449
Presente

De nuestra consideración:

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 9° y 10° de la Ley N°18.045 de Mercado de Valores, y en la Norma de Carácter General N°30 de la Comisión para el Mercado Financiero, y estando debidamente facultado al efecto, vengo en informar en carácter de **HECHO ESENCIAL** lo siguiente:

Con fecha 04 de febrero de 2026, y con ocasión de la celebración de la sesión extraordinaria de Directorio 04/2026 de ZOFRI S.A., el Directorio de esta sociedad ha aprobado el contrato de Renovación de la Concesión para la Administración y Explotación de la Zona Franca de Iquique a suscribirse con el Fisco de Chile, que extiende dicha concesión hasta el año 2050. La suscripción del respectivo contrato quedará sujeta a la aprobación por parte de la Junta Extraordinaria de Accionistas del Plan de Inversiones asociado a esa renovación, lo anterior, de conformidad a lo establecido en la letra b) del artículo Trigésimo Octavo de los Estatutos Sociales.

La junta será citada dentro de los plazos legales e informada tanto a los accionistas como a vuestra Comisión en la forma establecida en las disposiciones vigentes.

Hacemos presente a usted que, habida cuenta que dentro de los accionistas de ZOFRI S.A. se encuentra la Corporación de Fomento de la Producción, para la aprobación de este contrato se ha dado cumplimiento al procedimiento establecido en el Título XVI de la ley 18.046, referido a *"Las Operaciones con Partes Relacionadas en las Sociedades Anónimas Abiertas y sus Filiales"*.

Sin otro particular, saluda atentamente a ustedes,



Felipe Albistur González

Gerente General

ZOFRI S.A.

Nota: se adjunta resumen constituye un extracto del Informe completo elaborado por PwC Chile ("2026 02 05 - Informe PwC Evaluador Independiente Art. 147 - Zofri.pdf"). La información aquí contenida debe interpretarse únicamente en el contexto del informe integral: la lectura aislada de secciones puede conducir a conclusiones incompletas o erróneas. Para una evaluación definitiva y la comprensión de supuestos, metodología y limitaciones, remítase al informe completo.

Resumen Ejecutivo

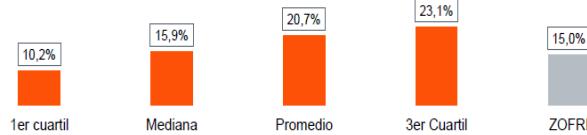
Evaluación de Efectos y Potencial Impacto para la Sociedad del Contrato de Concesión

De acuerdo con su rol de evaluador independiente, PwC ha analizado si la renovación del Contrato de Concesión se ajusta en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalezcan en el mercado; y si la renovación del contrato contribuye al interés social de los accionistas de ZOFRI. Dicha evaluación fue realizada en dos niveles: ① Análisis Cuantitativo y ② Análisis Cualitativo.

Del análisis efectuado a ambos niveles, se puede concluir que la operación se encuentra dentro de rangos de mercado y, en su conjunto, en linea con el interés social.

① Análisis Cuantitativo del Contrato de Concesión

- ① Análisis comparativo del precio de Contrato de Concesión:** Con el objetivo de identificar que el precio del Contrato de Concesión (correspondiente al 15,0% de los ingresos que ZOFRI entregará al Estado por concepto de costo de concesión) demuestre que la operación está dentro de rangos de mercado, se llevó a cabo un análisis de razonabilidad donde se comparó el precio del Contrato de Concesión con costos de concesión (medidos como porcentaje de ingresos) asociados a otro tipo de concesiones en Chile. A partir de dicho análisis se concluyó que de los costos de concesión medidos sobre ingresos se observa un rango que oscila entre un 10,2% (cuartil bajo) y un 23,1% (cuartil alto). A continuación se presentan los resultados de dicho análisis:



A partir de lo anterior, se puede concluir que el precio (medido como el 15,0% de los ingresos que ZOFRI pagará al Estado) **se encuentra dentro los rangos observados** en otras concesiones.

- ② Análisis sobre contribución al interés social de los accionistas:** Con el fin de identificar si la renovación del Contrato de Concesión contribuye al interés social de los accionistas, se llevaron a cabo los siguientes análisis:

- 1. Análisis de retornos: Tasa Interna de Retorno (TIR) v/s Tasa de descuento WACC:** Se identificó una TIR asociada tanto a los flujos consolidados de (i) la compañía (ZOFRI); como

también una TIR asociada exclusivamente a (ii) los nuevos proyectos de inversión (en adelante "Nuevos Proyectos"), equivalentes a **un 35,8% y un 15,3%** respectivamente, mientras que el retorno exigido (WACC) se determinó en un **10,1%**. Producto de lo anterior, se puede concluir que **la renovación del contrato de concesión generaría un beneficio económico para los accionistas por sobre el retorno exigido**, garantizando una contribución positiva al interés social dentro del horizonte del contrato de concesión definido hasta el año 2050.

- 2. Análisis del Valor Actual Neto (VAN):** Se determinó el VAN asociado a (i) ZOFRI y (ii) Nuevos Proyectos, con el fin de obtener un valor absoluto y determinar la contribución al interés social respectivo. A partir de dicho análisis se determinó un valor presente de los flujos asociados a ZOFRI equivalente a CLP 117.696m y un valor presente de los flujos asociados a Nuevos Proyectos equivalente a CLP 37.162m. De forma complementaria, se realizó una estimación del VAN asociado a cada proyecto de inversión de forma individual, donde se determinó que los proyectos Parque Automotriz (PEZAH) y Urbanización (PICH) **poseen un VAN negativo**.

- 3. Análisis de comparables sobre el Margen Operacional EBIT:** Con el fin de evaluar que los flujos considerados para determinar la TIR y el VAN tanto de ZOFRI como de los Nuevos Proyectos se encontraran en linea con lo esperado dada su naturaleza, se llevó a cabo un análisis de mercado tomando como base los márgenes EBIT. A partir de dicho análisis, se estableció un rango de razonabilidad en base a comparables de mercado que oscila entre un 34,8% y un 74,0% (se identificó una significativa dispersión en la muestra de comparables). **En el caso de ZOFRI, los márgenes EBIT proyectados se ubican dentro del rango mencionado consistentemente a partir del año 2031 y hasta el año 2050**, con una mayor aproximación al cuartil bajo de los comparables. **En el caso de los flujos de Nuevos Proyectos, los márgenes EBIT proyectados, se ubican dentro del rango mencionado entre los años 2028 y 2050**.

Resumen Ejecutivo (cont.)

Evaluación de Efectos y Potencial Impacto para la Sociedad del Contrato de Concesión (cont.)

② Análisis Cualitativo del Contrato de Concesión

A partir del análisis cualitativo realizado se han identificado ciertos **beneficios potenciales** producto de la renovación del Contrato de Concesión, los cuales pueden repercutir positivamente para los accionistas de ZOFRI. A continuación, se presenta el detalle de dichos beneficios identificados y sus potenciales impactos.

Beneficios Identificados	Potenciales Impactos de los Beneficios
Menor riesgo de ejecución e implementación	<ul style="list-style-type: none">• Menor prima por riesgo: Continuidad con el concesionario actual, manteniendo un perfil de riesgo acotado y evitando incrementos asociados a un cambio de operador.• Menor CAPEX de contingencia en relación a un análisis "Greenfield" que enfrentaría un nuevo concesionario.
Mayor transparencia y <i>Reporting</i>	<ul style="list-style-type: none">• Menor riesgo regulatorio y de información (mejor estimación de flujos de caja).• Menor volatilidad en supuestos de proyección.
Sistema Informático Interconectado y Ventanilla Única	<ul style="list-style-type: none">• Potencial reducción de OPEX (potencial ahorro operativo anual progresivo una vez que el Sistema Informático Interconectado sea implementado).• Mayor velocidad de incorporación de usuarios (impulso a ingresos).• Mayor trazabilidad y respaldo de la información para los sistemas regulatorios, garantizando el cumplimiento de los requerimientos del Estado.
Obligaciones de inversión y tarifa transparente	<ul style="list-style-type: none">• Facilitación de la modelización del calendario de CAPEX/OPEX y supuestos de tarifa/ocupación.
Alcance ampliado y oportunidades de crecimiento regional	<ul style="list-style-type: none">• Oportunidades de crecimiento comercial, a través de la inclusión en el Contrato de Concesión del Parque Industrial de Chacalluta y el Parque Empresarial Alto Hospicio.
Potenciar el Corredor Bioceánico Vial y las relaciones bilaterales	<ul style="list-style-type: none">• Ruta de mejoras comerciales con países y compañías de la región.
Responsabilidad social y sostenibilidad	<ul style="list-style-type: none">• Fortalecimiento de legitimidad de proyectos, mejorando el cumplimiento regulatorio y la gestión ambiental y social, generando una mejora en la mejora licencia social.

Resumen Ejecutivo (cont.)

Evaluación de Efectos y Potencial Impacto para la Sociedad del Contrato de Concesión (cont.)

2 Análisis Cualitativo del Contrato de Concesión (cont.)

A partir del análisis cualitativo realizado se han identificado ciertos **riesgos potenciales** producto de la renovación del Contrato de Concesión, los cuales pueden repercutir negativamente para los accionistas de ZOFRI. A continuación, se presenta el detalle de dichos riesgos identificados y sus potenciales impactos.

Riesgos Identificados	Potenciales Impactos de los Riesgos
Mayor carga de inversión (CAPEX) y OPEX	<ul style="list-style-type: none">• Mayor presión sobre caja e indicadores de rentabilidad.
Exposición a multas cuantificadas y diarias	<ul style="list-style-type: none">• Mayor riesgo sobre flujo operativo si se producen incumplimientos prolongados.
Riesgos de implementación TI y operativa	<ul style="list-style-type: none">• Riesgo técnico y de plazo, en donde cualquier retraso puede afectar la incorporación de usuarios y generar un impacto sobre los flujos de la compañía.
Limitaciones comerciales por marco tarifario y transparencia	<ul style="list-style-type: none">• Puede limitar el poder de fijación de precios para recuperar inversiones si el mercado local no tolera aumentos.
Riesgo de término anticipado por incumplimientos graves	<ul style="list-style-type: none">• Riesgo de pérdida de concesión; riesgo reputacional y costo de readecuación en caso de término anticipado.
Tratamiento en materia laboral y huelgas (exclusiones de fuerza mayor)	<ul style="list-style-type: none">• Al excluirse ciertos eventos de fuerza mayor, podría verse afectada la continuidad del servicio y generarse costos adicionales, exponiendo a la Compañía a riesgos operacionales y legales.

Resumen Ejecutivo (cont.)

Evaluación de Nuevos Proyectos elaborado por la Administración de la Compañía

Adicionalmente, se presentan a continuación los resultados de un ejercicio de evaluación elaborado por la Compañía, respecto de Nuevos Proyectos, utilizando parámetros de evaluación de la propia Compañía. **Estos resultados se presentan sólo a modo ilustrativo y no han sido parte del análisis de evaluación independiente** desarrollado por PwC.

Contexto de la Evaluación y Supuestos

La Compañía elaboró un Plan de Inversiones en el contexto de la renovación del Contrato de Concesión, para el cual consideró los Nuevos Proyectos. De acuerdo a lo comentado por la Administración de la Compañía, dichos proyectos han sido evaluados y aprobados por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, considerando los siguientes supuestos:

1. **Flujos de caja antes de impuestos:** La Administración de la Compañía realizó un ejercicio de evaluación de los Nuevos Proyectos. Para ello, los flujos no consideraron una salida de caja por pago de impuestos, eximiendo del pago tanto de IVA como corporativo. Esto se enmarca en el contexto del régimen tributario aplicable a ZOFRI, de exención tributaria para (i) impuesto a la renta, e (ii) impuesto al valor agregado (IVA). Para más detalle respecto al régimen tributario aplicable, ver la sección Anexos de este Informe.
2. **Tasa de descuento utilizada:** La Administración de la Compañía consideró para este ejercicio una tasa de descuento correspondiente a la tasa exigida según el Documento SEP (Sistema de Empresas Públicas), del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo. Dicho documento determina dos tasas de descuento, una para el negocio minorista (10,11%) y una para el negocio mayorista (8,04%), ambas en términos reales (UF). De acuerdo a lo comentado por la Administración de ZOFRI, la totalidad de Nuevos Proyectos se enmarca dentro del segmento mayorista, por lo que se consideró la tasa de descuento del segmento de negocio mayorista para esta evaluación. El único ajuste realizado por la Administración de la Compañía a la tasa de descuento presentada en dicho Documento, corresponde a una conversión de la misma a términos nominales, considerando las expectativas de inflación de largo plazo para Chile de 3,0%. Con esto, la tasa de descuento equivalente en términos nominales es de 11,3%, la que fue aplicada en la evaluación de la Administración de la Compañía. Para más detalle del Documento referido, ver la sección Anexos de este Informe.

Resultados de Evaluación

Con los supuestos mencionados anteriormente, a continuación se presentan a modo ilustrativo los resultados del Valor Actual Neto para Nuevos Proyectos:

Unidad de negocio	Nombre Proyecto	VAN (CLPm)
Mall Comercial	Centro de Negocios del Mall	183
	Estacionamientos Mall ZOFRI	477
	Parque Fotovoltaico	1.822
Gestión Inmobiliaria - Parque PEZAH	Expansión Terrenos	6.306
	Parque Automotriz	919
	Parque Fotovoltaico	2.108
Centro Logístico	Parque Frio	17.652
	Terminal Logístico Iquique	16.478
	Estacionamiento Camiones	50
Parque Industrial Chacalluta (PICH)	Urbanización Parque Arica	137
	Terminal Logístico Arica	687
	Abastecimiento de Parque Fotovoltaico	1.567
Total Nuevos Proyectos		48.411

Nuevos Proyectos

① Análisis Cuantitativo del Contrato de Concesión (cont.)

② Análisis sobre contribución al interés social de los accionistas (cont.)

2. Estimación del VAN - Nuevos Proyectos (cont.)

De forma complementaria al análisis VAN de los Nuevos Proyectos de inversión en su conjunto (consolidados), se llevó a cabo el análisis de la determinación del VAN asociado a cada proyecto de inversión de forma individual. Dicho análisis consideró los mismos supuestos que fueron detallados en las diapositivas anteriores a nivel operativo de los flujos, y una tasa de descuento WACC equivalente a un 10,1%.

A partir de dichos resultados, se determinó que a pesar de que los Nuevos Proyectos en su conjunto poseen un VAN positivo, algunos proyectos en particular poseen retornos negativos (medido como VAN), lo que indicaría que en **términos absolutos generarian un impacto negativo al interés social de los accionistas**. Lo anterior es el caso de los proyectos: Parque Automotriz (PEZAH) y Urbanización (PICH). Los resultados de dicho análisis se presentan a continuación:

Unidad de negocio	Nombre Proyecto	VAN (CLPm)	Unidad de negocio	Nombre Proyecto	VAN (CLPm)
Mall Comercial	Centro de Negocios del Mall	166	Centro Logístico	Terminal Logístico Iquique	14.533
	Estacionamientos Mall ZOFRI	408		Estacionamiento Camiones	91
	Parque Fotovoltaico	1.486		Urbanización Parque Arica	(8)
Gestión Inmobiliaria - Parque PEZAH	Expansión Terrenos	3.551	Parque Industrial Chacalluta (PICH)	Terminal Logístico Arica	235
	Parque Automotriz	(1.145)		Abastecimiento de Parque Fotovoltaico	1.278
	Parque Fotovoltaico	1.719		Centro de Negocios Arica	24
	Parque Frio	14.823			

Nota: Los detalles de los flujos de caja descontados asociados a cada Proyecto se presentan en el Anexo 2 del presente Informe.