

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE MARZO DE 2021

CRITERIOS DE CONSOLIDACION

En la preparación de los presentes estados financieros consolidados de Duncan Fox S.A., se incluyen los estados financieros consolidados de nuestras subsidiarias Inversiones Los Cerezos S.A., Talbot Hotels S.A. e Inversiones Los Olivillos S.A. y los estados financieros individuales de la subsidiaria Maguey Shipping S.A.

Los presentes Estados Financieros Consolidados, incluyen los activos, pasivos y resultados de la Matriz y sus subsidiarias. Los efectos de las transacciones realizadas con las subsidiarias, han sido eliminados y se ha reconocido en los estados financieros, la participación de los inversionistas minoritarios, presentada como participaciones no controladas.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

La estructura de activos y pasivos, se presentan a continuación:

	31-03-2021	31-12-2020	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
<u>Activos:</u>				
Activos Corrientes	103.018.501	97.600.863	5.417.638	5,6%
Activos No Corrientes	180.544.707	178.283.314	2.261.393	1,3%
Total Activos	283.563.208	275.884.177	7.679.031	2,8%
<u>Pasivos:</u>				
Pasivos Corrientes	39.965.331	38.875.472	1.089.859	2,8%
Pasivos No Corrientes	65.480.174	61.291.423	4.188.751	6,8%
Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora	158.227.232	155.591.918	2.635.313	1,7%
Participaciones no controladas	<u>19.890.471</u>	<u>20.125.364</u>	<u>-234.892</u>	<u>-1,2%</u>
Patrimonio Total	178.117.703	175.717.282	2.400.421	1,4%
Total Pasivos y Patrimonio	283.563.208	275.884.177	7.679.031	2,8%

El total de activos de la Sociedad aumentó en la suma de M\$ 7.679.031 entre el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de marzo de 2021, como efecto neto de variaciones producidas, principalmente en los rubros Efectivo y equivalentes al efectivo, Inventarios y Activos por impuestos diferidos no corrientes, con aumentos de M\$ 7.210.680, M\$ 6.955.082 y M\$ 1.225.008, respectivamente, contrarrestado por la disminución que presenta el rubro Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes por M\$ 8.302.715.

Cabe destacar que al 31 de marzo de 2021, de un activo total de M\$ 283.563.208, la inversión en Inversiones contabilizadas por el método de la participación, alcanza M\$ 28.879.198, equivalente a un 10,2%.

El Pasivo corriente presenta un aumento de M\$ 1.089.859 respecto a diciembre de 2020, siendo los rubros Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, Cuentas por pagar a entidades relacionadas y Otros pasivos no financieros corrientes que presentan aumentos de M\$ 491.494, M\$ 754.618 y M\$ 1.025.251, respectivamente y Otros pasivos financieros corrientes que disminuyó en M\$ 1.166.903, los que presentan mayores variaciones en el período.

A su vez, el Pasivo no corriente aumentó en M\$ 4.188.751 originado, especialmente, en la variación de M\$ 4.784.498 que presenta el rubro Otros pasivos financieros.

Indicadores del Estado de Situación Financiera

Los principales indicadores financieros relativos al balance, se presentan a continuación:

<u>Indicadores</u>	<u>31-03-2021</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>Diferencia</u>	<u>% Variación</u>
Liquidez				
Liquidez Corriente (veces)	2,58	2,51	0,07	2,7%
Razón Acida (veces)	1,83	1,92	-0,08	-4,4%
Endeudamiento				
Razón de endeudamiento total (veces)	0,59	0,57	0,02	3,9%
Razón de endeudamiento financiero (veces)	0,21	0,32	-0,11	-33,8%
Deuda corto plazo s/ Deuda Total (%)	37,90	38,81	-0,91	-2,3%
Deuda largo plazo s/ Deuda Total (%)	62,10	61,19	0,91	1,5%
Valor Libro Acción	\$ 1.582,27	1.555,92	26,35	1,7%

El valor libro de la acción de Duncan Fox S.A. aumentó en un 1,7% respecto al cierre del año 2020, producto de efectos compensados presentados en el patrimonio que tuvo un aumento de M\$ 2.635.313. Este aumento se genera, principalmente, por el efecto positivo de M\$ 2.226.833 que presenta el rubro Ganancias (pérdidas) acumuladas, producto del registro de la Utilidad del período atribuible a los propietarios de la controladora por M\$ 3.182.833 y la provisión del dividendo mínimo legal (30%) por M\$ (956.000), más el efecto positivo de M\$ 408.480 que refleja el rubro Otras reservas, en donde se incluye la variación de M\$ 452.919 experimentada por el ítem Diferencia de cambio por conversión.

ESTADO DE RESULTADOS

	31-03-2021	31-03-2020	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	42.600.008	59.400.406	(16.800.398)	-28,3%
Costo de venta	<u>(29.311.866)</u>	<u>(42.266.521)</u>	<u>12.954.655</u>	<u>30,6%</u>
Ganancia bruta	13.288.142	17.133.885	(3.845.743)	-22,4%
Otros ingresos, costos y gastos Operacionales	<u>(8.417.801)</u>	<u>(10.142.805)</u>	<u>1.725.004</u>	<u>17,0%</u>
Resultado de actividades Operacionales	4.870.341	6.991.080	(2.120.739)	-30,3%
Otras ganancias y pérdidas no Operacionales	(2.042.619)	(853.290)	(1.189.329)	-139,4%
Ingreso (Gasto) por impuesto a las Ganancias	57.006	(1.664.038)	1.721.044	103,4%
(Pérdida) ganancia del período	<u>2.884.728</u>	<u>4.473.752</u>	<u>(1.589.024)</u>	<u>-35,5%</u>
(Pérdida) ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	3.182.833	4.532.683	(1.0349.850)	-29,8%
(Pérdida) ganancia atribuible a participaciones no controladas	<u>(298.105)</u>	<u>(58.931)</u>	<u>(239.174)</u>	<u>405,9%</u>
Ganancia (pérdida) del periodo	<u>2.884.728</u>	<u>4.473.752</u>	<u>(1.589.024)</u>	<u>-35,5%</u>

Las actividades operacionales, que corresponden especialmente a las subsidiarias Inversiones Los Cerezos S.A. y Talbot Hotels S.A., al 31 de marzo de 2021, generaron un resultado menor en un 30,3% respecto del año anterior. Esta importante baja se genera en la subsidiaria Talbot Hotels S.A. y se explica principalmente por la disminución de las actividades operacionales que se mantienen desde abril de 2020 por efectos de la pandemia Covid-19

El rubro Otras ganancias y pérdidas no operacionales, a su vez, presenta un resultado inferior al del período anterior, registrando una disminución de M\$ 1.189.329 (139,4%), que se explica fundamentalmente por:

1. Disminución de los ingresos financieros por la suma de M\$ 268.568.
2. Mayores costos financieros de M\$ 1.188.379.
3. Mayor resultado devengado en la participación en negocios conjuntos y en asociadas por un total de M\$ 262.444, los cuales se contabilizan por el método de la participación. El detalle de la contribución a resultados en ambos períodos, se muestra a continuación:

Sociedad	31-03-2021	31-03-2020	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
Sociedad Pesquera Coloso S.A. en Liquidación	(41.995)	(191.869)	149.874	78,1%
Inmobiliaria Los Pioneros S.A.	0	48	(48)	-100,0%
Las Chacras de Cardales S.A.	1.112	1.585	(473)	-29,8%
Ayres S.A.	49.121	710.735	(661.614)	93,1%
Vitafoods SpA	774.705	-	774.705	100,0%
Totales	782.943	520.499	262.444	-50,4%

En el período 2021 se incluye la inversión en la sociedad Vitafoods SpA, nacida de la fusión por absorción de Alifrut Export SpA con Hortifrut Congelados SpA, concretada en el mes de julio de 2020, Alifrut Export SpA había nacido previamente de la división de Alimentos y Frutos S.A. Vitafoods SpA concentra el negocio internacional de frutas y hortalizas congeladas de exportación y en ella, Duncan Fox S.A. participa en forma directa e indirecta, en un 50%.

Indicadores de Resultados

	31/03/2021	31/03/2020	Diferencia	Variación
Utilidad por acción	\$ 31,83	45,33	(13,50)	-29,8%
Cobertura de gastos financieros (veces)	2,29	7,14	(4,85)	-67,9%
EBITDA (1)	M\$ 7.825.248	9.564.230	(1.738.985)	-18,2%
EBITDA / Costos financieros (veces)	3,58	9,57	(5,99)	-62,6%

(1) EBITDA= Resultado operacional antes de depreciación y amortización.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

La composición de los flujos originados en cada período es la siguiente:

	31-03-2021	31-03-2020
	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en):		
Actividades de operación	7.527.778	(2.526.997)
Actividades de inversión	(1.118.239)	3.145.533
Actividades de financiación	502.287	6.052.424
Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	6.911.826	6.670.960
Efectos de la variación de la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	444.273	(98.070)

Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	35.170.868	30.279.284
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	<u>45.526.967</u>	<u>36.852.174</u>

El saldo de M\$ 7.527.778 que presenta el Flujo de actividades de Operación para el período 2021 se produce, principalmente, por el efecto neto del comportamiento que presentan los rubros Cobros por ventas de bienes y servicios por M\$ 53.971.138, Pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios por un total de M\$ (38.574.571) y Pagos a y por cuenta de los empleados (remuneraciones), que ascienden a M\$ (4.762.869).

El saldo negativo del Flujo de actividades de Inversión por un monto de M\$ 1.118.239 del período actual, se ve influenciado, principalmente, por el efecto neto del comportamiento de los rubros Flujos de efectivo utilizados en Compras de propiedades, planta y equipo por M\$ (1.094.820) y Otras entradas (salidas) de efectivo por M\$ (30.773).

En el Flujo de actividades de Financiación, que presenta un saldo positivo de M\$ 502.287, se muestra el efecto de Importes procedentes de préstamos, neto de Pagos de préstamos, por M\$ 3.287.006, Pagos de pasivos por arrendamientos financieros por M\$ (1.172.114) e Intereses pagados por M\$ (1.608.182).

VALORES ECONOMICOS DE ACTIVOS Y PASIVOS

Los activos y pasivos se presentan en los estados financieros de acuerdo a Normas de la Superintendencia de Valores y Seguros (hoy Comisión para el Mercado Financiero), que consideran las Normas Internacionales de Información Financiera, estimándose que al 31 de marzo de 2021 no existen diferencias significativas entre su valor económico y lo que reflejan los estados financieros de la Sociedad, a excepción de la inversión mantenida en Sociedad Pesquera Coloso S.A. en Liquidación, cuyo valor contable es de M\$ 1.904.245 y su valor bursátil alcanza M\$ 3.009.084.

ANALISIS DE RIESGOS

1. Riesgo de tipo de cambio

La Matriz y sus subsidiarias mantienen deudas en moneda extranjera por un monto total de USD 8,6 millones, que corresponden a la subsidiaria Talbot Hotels S.A.. Para cubrir las deudas en dólares de estas subsidiarias, los flujos de caja generados en esta moneda, permiten controlar los efectos de las fluctuaciones del tipo de cambio.

Adicionalmente, Duncan Fox S.A., en forma indirecta, posee inversiones en sociedades inmobiliarias en Argentina cuyo valor contable al 31 de marzo de 2021 asciende a US\$ 9,9 millones, las cuales no registran deudas bancarias y sus retornos se realizan en dólares. Para efectos contables, se encuentran valorizadas de acuerdo a las disposiciones establecidas en Normas IFRS y en concordancia con normas e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero.

2. Riesgo de tasa de interés

El total de la deuda financiera que han contraído las subsidiarias de Duncan Fox S.A., está tomado en dólares, en moneda nacional nominal y reajutable en unidades de fomento, pactada a tasas fijas en pesos nominales y a tasas variables base Libor y TAB, respectivamente. La proporción es de un 83% para moneda nacional y de un 17% para la deuda en dólares estadounidenses. Las garantías otorgadas por ellas comprenden activos representados por activos fijos. La proporción de deudas en moneda nacional y extranjera y sus tasas de interés se entienden razonables, considerando que la generación de los ingresos por ventas consolidadas se produce en proporción superior a como se encuentra la deuda, por lo que se estima, no existe riesgo para esta variable.

3. Política y gestión de riesgos financieros en Sociedad Pesquera Coloso S.A. en Liquidación.

Considerando que al 31 de diciembre de 2019 esta sociedad entró en proceso de liquidación y que a esa fecha solo registraba activos financieros, las actividades de este negocio conjunto están expuestas solo a riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés del valor razonable y riesgo de precios) y riesgo de liquidez. Su programa de gestión del riesgo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la compañía.

La gestión de riesgo está administrada por la Comisión Liquidadora, la cual identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros.

4. Análisis Factores de Riesgo de Mercado y de Operación.

Las principales inversiones de Duncan Fox S.A. se encuentran radicadas en cuatro áreas de negocios: financiero, agroindustrial, hotelería e inmobiliario.

Por este motivo, a continuación se mencionan los factores más importantes que tienen relación con riesgo de mercado y riesgo de operación de cada sector:

A. Sector Financiero (antes sector pesquero)

Este sector está representado, principalmente, por la inversión en Sociedad Pesquera Coloso S.A. en Liquidación, entidad que actualmente no presenta participación directa ni indirecta en actividades pesqueras.

Al 31 de marzo de 2021, el 93% de los activos de Coloso corresponde a activos financieros líquidos mientras que el 7% restante corresponde a Otros activos.

Mercados y precios:

Para la actual actividad de la sociedad, inversiones de carácter financiero, se opera dentro del mercado financiero local, el cual se ve influenciado por las políticas macroeconómicas; política de tasas del Banco Central de Chile y las condiciones macroeconómicas externas.

B. Sector Agroindustrial

Alimentos y Frutos S.A. produce y comercializa frutas, hortalizas congeladas y arándanos frescos, que en el mercado nacional se venden con las marcas "Minuto Verde", "La Cabaña" y "Minuto Verde Food Service". En el mercado externo, la producción se vende principalmente a marcas propias de los mercados de destino.

Considerando que toda la actividad de estas sociedades se desarrolla en el sector agroindustrial, los riesgos operacionales más importantes se encuentran en factores naturales relacionados al clima (inundaciones, heladas, sequías, etc.) y fitosanitarios (pestes y otros similares), los cuales pueden afectar la producción y, por ende, el cumplimiento de los contratos de venta, con el consiguiente efecto en los resultados del negocio.

En el mercado nacional, las ventas de productos congelados para el período 2021, representan un 99,4% y corresponden al 89,9% de las ventas totales de la empresa. Las ventas totales nacionales, registraron un aumento de 9% respecto del período 2020. En la actualidad, se mantienen los riesgos de mercado originados por la concentración de las grandes cadenas de supermercados.

Al 31 de marzo de 2021, las ventas al exterior de productos congelados y frescos, disminuyeron en un 79,9% respecto del período anterior y representan un 9,6% de las ventas totales de la empresa. Esta disminución se explica porque, a contar del último trimestre del año 2020, la sociedad concretó el traspaso de su negocio de venta internacional de productos congelados a la nueva sociedad Vitafoods SpA, la que nace del proceso de fusión con Hortifrut en el mes de julio de 2020. De esta nueva sociedad, la propiedad directa e indirecta de Duncan Fox S.A., totaliza un 50%.

C. Sector Hotelero

La subsidiaria Talbot Hotels S.A. opera en la actualidad ocho hoteles en Chile: Iquique, Antofagasta, Santiago (Enrique Foster, Las Condes y Aeropuerto), Concepción, Temuco y Puerto Montt, uno en Buenos Aires, Argentina y otro en Lima, Perú. Para su operación, mantiene vigentes, contratos de franquicia con Intercontinental Hotels Group y con Hyatt Franchising Latin America, lo que permite operar con altos estándares de calidad bajo las marcas Hyatt Centric, Holiday Inn y Holiday Inn Express.

Durante el período 2021, la actividad operacional registró una disminución de 22% en ocupación, respecto de igual período del año anterior, la que se explica por la caída registrada en todos los hoteles de la cadena producto de la pandemia COVID-19 que continúa afectándonos, aunque, producto de la relajación de las medidas decretadas para el control de esta pandemia, desde fines del año anterior, se mantienen todos los hoteles abiertos al público, exceptuando el de Buenos Aires.

Durante este mismo período, el comportamiento de las ventas han sido menores a su presupuesto, debido, principalmente, a las medidas de cierre de fronteras y al establecimiento de cuarentenas más severas decretadas por la autoridad sanitaria.

La compañía no posee seguros que cubran la paralización de operaciones por contingencia sanitaria.

D. Sector Inmobiliario

Las inversiones que posee la sociedad en este sector están radicadas, en Argentina, en donde participa en forma indirecta en proyectos de desarrollo urbano como departamentos, oficinas y barrios cerrados. La totalidad de estos proyectos se encuentra sin deuda bancaria y con todos los aportes de capital efectuados.

En la actualidad, Duncan Fox S.A. participa en forma indirecta con un 19% en 3 proyectos y desarrollos inmobiliarios ubicados al norte de la ciudad de Buenos Aires, en la localidad de Pilar:

- Barrio privado "Ayres de Pilar" desarrollado sobre un terreno de aproximadamente 180 Hás. que demandó el loteo y urbanización de un total de 860 lotes, de los cuales, a la fecha del presente informe, se encuentran vendidos y construidos por sus propietarios en un 98%.
- Proyecto "Ayres Norte", de características similares al anterior, y sobre un terreno propio de 154 Hás, que se encuentra paralizado por no tener habilitados los permisos de acceso al barrio, a pesar de contar con permisos de obras autorizados. En este terreno se proyecta desarrollar nuevos barrios cerrados que implicarán lotear y urbanizar lotes de aproximadamente 650 m2.
- Loteo y urbanización de un terreno de aproximadamente 18 Hás, que incluye sitios con destino Comercial y de Vivienda para el desarrollo por cuenta de terceros. A la fecha, se encuentra vendido aproximadamente un 72% de la superficie total.

En octubre de 2010, Inversiones San Isidro S.A., en la que Duncan Fox participa con un 34,2% de su capital accionario, inició el loteo y urbanización del proyecto Ayres Plaza, con un terreno de aproximadamente 33 Hás, ubicado en Km. 47, Autopista Ramal Pilar. En este proyecto se terminó la urbanización del terreno y de construcción de sus áreas comunes, se habilitaron para la venta 340 lotes de aproximadamente 650 m2 cada uno. Al 31 de marzo de 2021, se encuentra comprometida la venta del 100% de los lotes.

Adicionalmente, Duncan Fox S.A. participa en forma indirecta con un 15,6% en Sol del Pilar, sociedad propietaria de un terreno de 1.036 Hás. brutas, ubicado al norte de la ciudad de Buenos Aires, en la localidad de Escobar, sobre el que terceros desarrollan en la actualidad un proyecto denominado San Sebastián, que incluye el loteo y urbanización de cerca de 4.500 sitios. Sol del Pilar vende terrenos a una sociedad argentina quien se encarga de su desarrollo y comercialización al comprador final. Al 31 de marzo de 2021, se ha comprometido y pagado la venta de un 78,4% del terreno total vendible.

Desde el comienzo de la pandemia se ha mantenido la fuerte restricción de movilización, decretada en Argentina, con lo que las ventas inmobiliarias se han afectado fuertemente, incluyendo la liquidez de las sociedades en la que Duncan Fox S.A. participa. Cabe destacar que, a la fecha de los presentes estados financieros, no se han producido problemas mayores de cobranza en las cuotas de pago mensuales de las unidades vendidas. Las sociedades han tomado varias medidas de ajuste de forma que, de mantenerse la normalidad en la cobranza, la situación de caja no presentaría problemas, aún cuando el resultado del año 2021 refleje pérdidas.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, no es posible estimar los impactos que tendrá el desarrollo de esta situación en el futuro.