

## ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2022

### 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:

	30-06-2022	31-12-2021	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
<b><u>Activos:</u></b>				
Activos Corrientes	118.075.534	109.887.790	8.187.744	7,5%
Activos No Corrientes	197.425.450	183.170.703	14.254.747	7,8%
<b>Total Activos</b>	<b>315.500.984</b>	<b>293.058.493</b>	<b>22.442.491</b>	<b>7,7%</b>
<b><u>Pasivos:</u></b>				
Pasivos Corrientes	55.388.165	48.476.720	6.911.445	14,3%
Pasivos No Corrientes	60.968.627	62.972.880	-2.004.253	-3,2%
Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora	174.418.440	160.055.995	14.362.445	9,0%
Participaciones no controladas	24.725.752	21.552.898	3.172.854	14,7%
Patrimonio total	199.144.192	181.608.893	17.535.299	9,7%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>315.500.984</b>	<b>293.058.493</b>	<b>22.442.491</b>	<b>7,7%</b>

El total de activos de la Sociedad aumentó en la suma de M\$ 22.442.491 entre el 31 de diciembre de 2021 y el 30 de junio de 2022, como efecto neto de variaciones producidas, principalmente en los rubros Inventarios e Inversiones contabilizadas por el método de participación con aumentos de M\$ 24.929.699 y M\$ 9.868.788, respectivamente y disminución del rubro Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar por M\$ 8.921.307.

Cabe destacar que, al 30 de junio de 2022, de un activo total de M\$ 315.500.984, la inversión en Inversiones contabilizadas por el método de la participación, alcanza M\$ 44.448.407, equivalente a un 14,1%, siendo Vitafoods SpA, con M\$ 37.670.159, la principal inversión con una participación directa e indirecta que suma un 50%.

El Pasivo corriente presenta un aumento de M\$ 6.911.445 respecto a diciembre de 2021, siendo los rubros Otros pasivos financieros corrientes, Cuentas por pagar a entidades relacionadas y Otros pasivos no financieros corrientes, los que presentan mayores variaciones en el período, con aumentos de M\$ 7.493.099 y M\$ 2.169.483 y disminución de M\$ 3.239.258, respectivamente.

A su vez, el Pasivo no corriente disminuyó en M\$ 2.004.253 originado, principalmente, por las bajas que presentan los rubros Otros pasivos financieros y Pasivos por arrendamientos, con M\$ 1.887.882 y M\$ 588.248, respectivamente y el aumento de M\$ 341.698 del rubro Pasivos por impuestos diferidos.

### Indicadores del Estado de Situación Financiera

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

Indicadores	30-06-2022	31-12-2021	Diferencia	% Variación
<b>Liquidez</b>				
Liquidez Corriente (veces)	2,13	2,27	-0,14	-6,0%
Razón Acida (veces)	1,21	1,72	-0,51	-29,8%
<b>Endeudamiento</b>				
Razón de endeudamiento total	0,584	0,614	-0,03	-4,8%
Razón de endeudamiento financiero	0,335	0,340	-0,01	-1,5%
Deuda corto plazo s/ Deuda Total (%)	47,60	43,50	4,11	9,4%
Deuda largo plazo s/ Deuda Total (%)	52,40	56,50	-4,11	-7,3%
<b>Valor Libro Acción</b>	\$ 1.744,18	1.600,56	143,62	9,0%

El valor libro de la acción de Duncan Fox S.A. aumentó en un 9,0% respecto al cierre del año 2021, producto de efectos compensados presentados en el patrimonio, el cual tuvo un aumento en el período de M\$ 14.362.445, que se explica en el cuadro siguiente:

<b>Otras Reservas</b>	Aumento	6.449.368	Principalmente Diferencia de conversión	
<b>Ganancias Acumuladas</b>	Aumento	7.913.077	Explicado por:	
			Utilidad del ejercicio	11.305.077
			Provisión dividendo mínimo	(3.392.000)
		14.362.445		7.913.077

## ESTADO DE RESULTADOS

	Período terminado el		Diferencia	Variación
	30-06-2022	30-06-2021		
	M\$	M\$		
Ingresos de actividades ordinarias	109.912.832	84.480.153	25.432.679	30,1%
Costo de venta	-74.046.071	-57.604.318	-16.441.753	-28,5%
Ganancia bruta	35.866.761	26.875.835	8.990.926	33,5%
Otros ingresos, costos y gastos operacionales	-24.796.986	-17.780.542	-7.016.444	-39,5%
<b>Resultado de actividades operacionales</b>	<b>11.069.775</b>	<b>9.095.293</b>	<b>1.974.482</b>	21,7%
Otras ganancias y pérdidas no operacionales	4.135.724	-1.820.917	5.956.641	327,1%
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	-2.555.157	-580.112	-1.975.045	-340,5%
<b>Ganancia (Pérdida) del período</b>	<b>12.650.342</b>	<b>6.694.264</b>	<b>5.956.078</b>	<b>89,0%</b>
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	11.305.077	6.911.255	4.393.822	63,6%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladas	1.345.265	-216.991	1.562.256	-720,0%
<b>Ganancia (pérdida) del período</b>	<b>12.650.342</b>	<b>6.694.264</b>	<b>5.956.078</b>	<b>89,0%</b>

Las actividades operacionales al 30 de junio de 2022, que corresponden especialmente a las subsidiarias Inversiones Los Cerezos S.A. y Talbot Hotels S.A., generaron un resultado mayor en un 21,7% respecto del período anterior. Este aumento del resultado operacional obedece a un incremento en los ingresos en mayor proporción al aumento de los costos de distribución y gastos de administración y otros gastos operacionales.

El rubro Otras ganancias y pérdidas no operacionales por su parte, presenta un mejor resultado respecto del período anterior, registrando un aumento de M\$ 5.956.641, que se explica por:

1. Aumento de los ingresos financieros por la suma de M\$ 1.319.897.
2. Menores costos financieros por M\$ 1.676.257.
3. Efecto neto positivo producido en los rubros Diferencias de cambio en moneda extranjera y Resultado por unidades de reajuste, por un total de M\$ 733.042.
4. Resultado devengado superior en la participación en negocios conjuntos y en asociadas por un total de M\$ 2.227.445, 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	Contribución a resultados			
	30-06-2022	30-06-2021	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
Sociedad Pesquera Coloso S.A. en Liquidación	0	(74.061)	74.061	100,0%
Las Chacras de Cardales S.A.	(3.741)	520	(4.261)	-819,4%
Ayres S.A.	623.251	44.056	579.195	1314,7%
Vitafoods SpA	3.793.099	2.073.773	1.719.326	82,9%
CT HIX Orlando	(140.876)	0	(140.876)	-100,0%
<b>Totales</b>	<b>4.271.733</b>	<b>2.044.288</b>	<b>2.227.445</b>	<b>109,0%</b>

En el período 2022 resalta el mejor resultado de 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%.

CT HIX Orlando corresponde a una sociedad que opera un hotel en Orlando, Florida, Estados Unidos, de la cual la asociada Talbot Hotels S.A., a través de sus filiales, adquirió el 50% de su propiedad en el mes de junio de 2022.

Por su parte, Sociedad Pesquera Coloso S.A., concretó su liquidación en noviembre de 2021, pagándose con fecha 15 de noviembre de 2021, el reparto final de fondos a sus accionistas.

#### Indicadores de Resultados

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Variación</u>
Utilidad por acción	\$ 113,05	69,11	43,94	63,6%
Cobertura de gastos financieros (veces)	14,12	3,57	10,56	296,0%
EBITDA (1)	M\$ 15.848.991	13.681.340	2.167.651	15,8%
EBITDA / Costos financieros (veces)	13,68	4,83	8,85	183,4%

(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:

	<b>30-06-2022</b>	<b>30-06-2021</b>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en):</b>		
Actividades de operación	5.594.186	5.431.572
Actividades de inversión	-3.819.863	-355.671
Actividades de financiación	-3.822.962	-4.060.307
	<hr/>	<hr/>
<b>Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>-2.048.639</b>	<b>1.015.594</b>
Efectos de la variación de la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	767.730	614.049
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo</b>	31.874.668	38.316.287
	<hr/>	<hr/>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>30.593.759</b>	<b>39.945.930</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

El saldo positivo de M\$ 5.594.186 que presenta el Flujo de actividades de operación para el período 2022 se produce, principalmente, por el efecto neto del comportamiento que presentan los rubros Cobros por ventas de bienes y servicios por M\$ 124.189.852, Pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios por M\$ (108.237.243), Pagos a y por cuenta de los empleados (remuneraciones) por M\$ (13.722.154) e Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados), por M\$ 4.596.254.

En el saldo negativo del Flujo de actividades de inversión de M\$ 3.819.863 que presenta el período actual, destacan, principalmente, los rubros Compras de propiedades, planta y equipo con M\$ (3.581.184), Compra de participaciones no controladas con M\$ (2.609.792) y Dividendos recibidos con M\$ 2.185.641.

El Flujo de actividades de Financiación, que presenta un saldo negativo de M\$ 3.822.962, se ve afectado, principalmente, por los rubros Pagos de pasivos por arrendamientos financieros, Dividendos pagados e Intereses pagados, que muestran cifras negativas por M\$ 1.156.142, M\$ 6.512.774 y M\$ 1.729.297, respectivamente, que se contrarrestan con el flujo neto positivo que presentan los rubros Obtención y Pago de préstamos, por M\$ 5.569.251.

## **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 (CMF)), que consideran las Normas Internacionales de Información Financiera, estimándose que al 30 de junio de 2022 no existen diferencias significativas entre su valor económico y lo que reflejan los estados financieros de la Sociedad.

## **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 6,3 millones, que corresponden a la subsidiaria Talbot Hotels S.A. Los flujos de caja generados en dólares en esa sociedad, sirven para cubrir las deudas en esta moneda y 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 30 de junio de 2022 asciende a US\$ 10,8 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 (CMF).

### **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 91,2% para moneda nacional y de un 8,8% 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. 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**

Este sector está representado, principalmente, por las inversiones financieras que mantiene Duncan Fox S.A. Para la actual actividad, inversiones de carácter financiero, se opera dentro del mercado financiero local, el cual se ve influenciado por las políticas macroeconómicas en general, política de tasas del Banco Central de Chile y por los efectos del tipo de cambio USD.

#### **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 2022, representan un 99,2% de las ventas totales de la empresa. Las ventas totales nacionales, han registrado un aumento de 19,6% respecto del período 2021. En la actualidad, se mantienen los riesgos de mercado originados por la concentración de las grandes cadenas de supermercados.

Adicionalmente, Duncan Fox S.A., por sí y a través de su subsidiaria Inversiones Los Cerezos S.A., tiene un 50% de participación en la sociedad Vitafoods SpA, Esta sociedad tiene por objeto principal, la exportación de fruta congelada, en especial berries. Para ello cuenta con plantas en Chillán, Molina, Colbún y Osorno.

Los mercados en que participa Vitafoods son, principalmente, Estados Unidos y Europa. Durante el año 2022, las ventas físicas presentan un menor volumen respecto de su presupuesto, afectadas por problemas de logística que registran los embarques de productos.

### **C. Sector Hotelero**

La subsidiaria Talbot Hotels S.A. opera en la actualidad siete hoteles en Chile: Iquique, Antofagasta, Santiago (Enrique Foster, Las Condes y Aeropuerto), Concepción y Temuco, uno en Buenos Aires, Argentina, uno en Lima, Perú y uno en Orlando, Florida, EEUU. 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.

Al 30 de junio de 2022, la ocupación y tarifas registraron una disminución de 5,82% en comparación con junio de 2019, año en que los hoteles de la compañía estuvieron operando en forma normal.

Durante el período 2022, todos los hoteles se han mantenido abiertos al público y las ventas de la compañía presentan un 14,7% por sobre lo presupuestado.

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 99,5%.
- 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.

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 30 de junio de 2022, se ha comprometido y pagado la venta de un 81,3% del terreno total vendible.

En Argentina, las ventas inmobiliarias continúan con muy poco movimiento, producto de una baja en la actividad económica, una muy alta inflación (5,3% en el mes de junio y 36,2% acumulada en el período 2022) y una fuerte volatilidad del tipo de cambio dólar estadounidense. 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.

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.