

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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. y Talbot Hotels S.A., y los estados financieros individuales de las subsidiarias Inversiones Los Olivillos S.A. y 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:

	31-12-2019	31-12-2018	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
<u>Activos:</u>				
Activos Corrientes	112.647.519	102.201.765	10.445.754	10,2%
Activos No Corrientes	175.326.574	209.421.525	-34.094.951	-16,3%
Total Activos	<u>287.974.093</u>	<u>311.623.290</u>	<u>-23.649.197</u>	<u>-7,6%</u>
<u>Pasivos:</u>				
Pasivos Corrientes	45.330.997	48.233.300	-2.902.303	-6,0%
Pasivos No Corrientes	65.207.670	92.626.372	-27.418.702	-29,6%
Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora	155.469.382	152.030.613	3.438.769	2,3%
Participaciones no controladas	<u>21.966.044</u>	<u>18.733.005</u>	<u>3.233.039</u>	<u>17,3%</u>
Patrimonio Total	<u>177.435.426</u>	<u>170.763.618</u>	<u>6.671.808</u>	<u>3,9%</u>
Total Pasivos y Patrimonio	<u>287.974.093</u>	<u>311.623.290</u>	<u>-23.649.197</u>	<u>-7,6%</u>

El total de activos de la Sociedad disminuyó en la suma de M\$ 23.649.197 entre el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2019, variación que se explica principalmente por la disminución generada en los rubros Propiedad, Planta y Equipos por M\$ 24.148.982, Inversiones contabilizadas por el método de la participación por M\$ 8.454.069, Inventarios por M\$ 4.724.124, Activos por impuestos corrientes por M\$ 3.046.263, Otros activos financieros corrientes por M\$ 2.602.759 y Activos por impuestos diferidos no corrientes por M\$ 1.520.772, contrarrestado por el aumento producido en los rubros Efectivo y equivalentes al efectivo por M\$ 14.572.887.

Cabe destacar que al 31 de diciembre de 2019, de un activo total de M\$ 287.974.093, la inversión en Inversiones contabilizadas por el método de la participación, alcanza M\$ 4.470.935, equivalente a un 1,55%.

A su vez, el Pasivo corriente presenta una disminución de M\$ 2.902.303, respecto de diciembre de 2018, siendo los rubros Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar con una disminución de M\$ 6.719.392 y Otros pasivos no financieros con un aumento de M\$ 4.715.609, los que presentan mayores variaciones en el ejercicio.

El Pasivo no corriente disminuyó en M\$ 27.418.702 originado, especialmente, en la variación de M\$ 26.892.840 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>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>Diferencia</u>	<u>% Variación</u>
Liquidez				
Liquidez Corriente (veces)	2,48	2,12	0,37	17,3%
Razón Ácida (veces)	1,81	1,38	0,43	30,7%
Endeudamiento				
Razón de endeudamiento total (veces)	0,62	0,83	-0,21	-24,5%
Razón de endeudamiento financiero (veces)	0,39	0,54	-0,15	-28,5%
Deuda corto plazo s/ Deuda Total (%)	41,01	34,24	6,77	19,8%
Deuda largo plazo s/ Deuda Total (%)	60,00	65,76	-6,77	-10,3%
Valor Libro Acción	\$ 1.554,69	1.520,31	34,38	2,3%

El valor libro de la acción de Duncan Fox S.A. aumentó en un 2,3% respecto al cierre del año 2018, producto de efectos compensados presentados en el patrimonio que tuvo un aumento de M\$ 3.438.613. Este aumento se genera, principalmente, por el efecto positivo del rubro Ganancias (pérdidas) acumuladas por M\$ 2.829.721 producto del registro de la Utilidad del período atribuible a los propietarios de la controladora por M\$ 18.329.721 menos el dividendo eventual pagado por M\$ 10.000.000 y la provisión del dividendo mínimo legal (30%) por M\$ 5.500.000.

ESTADO DE RESULTADOS

	31-12-2019	31-12-2018	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	260.376.916	173.859.119	86.517.797	49,8%
Costo de venta	<u>(185.593.414)</u>	<u>(123.661.489)</u>	<u>(61.931.925)</u>	<u>-50,1%</u>
Ganancia bruta	74.783.502	50.197.630	24.585.872	49,0%
Otros ingresos, costos y gastos operacionales	<u>(40.925.960)</u>	<u>(32.927.552)</u>	<u>(7.998.408)</u>	<u>-24,3%</u>
Resultado de actividades operacionales	33.857.542	17.270.078	16.587.464	96,0%
Otras ganancias y pérdidas no operacionales	(2.367.432)	(10.099.950)	7.732.518	76,6%
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	(8.032.473)	(3.474.568)	(4.557.905)	-131,2%
(Pérdida) ganancia del período	<u>23.457.637</u>	<u>3.695.560</u>	<u>19.762.077</u>	<u>534,8%</u>
(Pérdida) ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	18.329.721	3.605.834	14.723.887	408,3%
(Pérdida) ganancia atribuible a participaciones no controladas	<u>5.127.916</u>	<u>89.726</u>	<u>5.038.190</u>	<u>5615,1%</u>
Ganancia (pérdida) del periodo	<u>23.457.637</u>	<u>3.695.560</u>	<u>19.762.077</u>	<u>534,8%</u>

Las actividades operacionales, que corresponden especialmente a las subsidiarias Inversiones Los Cerezos S.A. y Talbot Hotels S.A., al 31 de diciembre de 2019, generaron un resultado mayor en un 96,0% respecto de diciembre de 2018. Al 31 de diciembre de 2019, Talbot Hotels S.A., incluye la venta de inmuebles realizada en el mes de mayo por su filial peruana Afinmuebles S.A.C., que generó una utilidad de MM\$ 11,2. Este resultado se clasifica como Otros ingresos, de acuerdo a Nota N° 28 Segmentos Operativos de los Estados Financieros Intermedios de Duncan Fox S.A. y Subsidiarias.

El rubro Otras ganancias y pérdidas no operacionales, a su vez, presenta un comportamiento mejor al del año anterior, registrando un aumento de M\$ 7.732.518 (76,6%), que se explica fundamentalmente por:

1. Aumento de los ingresos financieros por la suma de M\$ 841.406.
2. Efecto positivo producido en los rubros Diferencias de cambio y Resultado por unidades de reajuste por un total de M\$ 1.642.485.
3. Mayores costos financieros en M\$ 1.009.455, respecto de diciembre de 2018.

4. Mayor resultado devengado en la participación en negocios conjuntos y en asociadas que se contabilizan por el método de la participación. El detalle de la contribución a resultados en ambos períodos, se muestra a continuación:

Sociedad	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$	Diferencia M\$	Variación %
Sociedad Pesquera Coloso S.A.	1.348.752	(5.410.613)	6.759.365	124,9%
Inmobiliaria Los Pioneros S.A.	618	2	616	30800,0%
Las Chacras de Cardales S.A.	69.803	5.912	63.891	1080,7%
Ayres S.A.	(309.453)	256.337	(565.790)	220,7%
Totales	1.109.720	(5.148.362)	6.258.082	121,6%

La diferencia en resultados de Sociedad Pesquera Coloso S.A., se debe principalmente a que en el año 2019 incorpora la venta que en julio dicha sociedad efectuó de las oficinas que poseía en los pisos 9 y 10 del Edificio Atlantis, comuna de Las Condes, generando una utilidad para Duncan Fox S.A. de M\$ 1.841.977, mientras que el año 2018, incluye el efecto pérdida en venta de acciones de Orizon S.A., por el que Duncan Fox S.A. registró la suma de M\$ (4.267.672).

Indicadores de Resultados

	31/12/2019	31/12/2018	Diferencia	Variación
Utilidad por acción	\$ 183,3	36,06	147,24	408,3%
Cobertura de gastos financieros (veces)	7,35	2,82	4,54	161,1%
EBITDA (1)	M\$ 43.463.491	24.940.647	18.522.844	74,3%
EBITDA / Costos financieros (veces)	8,77	6,32	2,45	38,8%

(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:

	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en):		
Actividades de operación	63.152.043	42.322.980
Actividades de inversión	3.541.565	(13.962.110)
Actividades de financiación	(52.297.394)	(26.880.103)
Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	14.396.214	1.480.767
Efectos de la variación de la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	176.673	284.445

Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	15.705.682	13.940.470
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	<u>30.278.569</u>	<u>15.705.682</u>

El saldo de M\$ 63.152.043 que presenta el Flujo de actividades de Operación para el año 2019 se produce, principalmente, por el efecto neto del comportamiento que presentan los rubros Cobros por ventas de bienes y servicios por M\$ 251.936.498, Pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios que suman M\$ (157.084.781) y Pagos a y por cuenta de los empleados (remuneraciones), que ascienden a M\$ (27.029.743).

El saldo positivo del Flujo de actividades de Inversión en el ejercicio 2019, se ve influenciado, principalmente, por el efecto neto del comportamiento de los rubros Dividendos recibidos por M\$ 9.605.516, Compras de propiedades, planta y equipo por M\$ (9.218.729) y Otras entradas (salidas) de efectivo por M\$ 2.659.726, que corresponden a inversión/recuperación neta de Depósitos a plazos mayores a 90 días.

En el Flujo de actividades de Financiación, destacan los rubros Importes procedentes de préstamos, neto de Pago de préstamos, por M\$ (30.963.745), Dividendos pagados por M\$ (13.368.289) e Intereses pagados por M\$ (3.846.326).

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, que consideran las Normas Internacionales de Información Financiera, estimándose que al 31 de diciembre de 2019 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., cuyo valor contable es de M\$ 2.186.572 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 11,5 millones, de los cuales USD 10,5 millones corresponden a la subsidiaria Talbot Hotels S.A. y USD 1,0 millones a la subsidiaria indirecta Alimentos y Frutos 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 diciembre de 2019 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.

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 86,4% para moneda nacional y de un 13,6% 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.

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 el área de Finanzas 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., entidad que actualmente no presenta participación directa ni indirecta en actividades pesqueras, ya que en diciembre de 2018 vendió la participación que poseía en Orizon S.A..

Al 31 de diciembre de 2019, 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 ejercicio 2019, representan un 96,9% y corresponden al 67,0% de las ventas totales de la empresa. Las ventas totales nacionales, registraron una leve disminución, de un 0,1% respecto del año 2018. En la actualidad, se mantienen los riesgos de mercado originados por la concentración de las grandes cadenas de supermercados.

Al 31 de diciembre de 2019, las ventas al exterior de productos congelados y frescos, aumentaron en un 25,2% respecto del período anterior y representan un 30,8% de las ventas totales de la empresa. Este aumento se explica por un incremento de la demanda internacional. Las exportaciones están destinadas básicamente a mercados como Japón, Estados Unidos, Europa y Sudamérica. La sociedad mantiene su objetivo de rentabilizar las exportaciones, a través de sus políticas de producción y comercialización y la constante búsqueda de nuevos mercados. Los riesgos a que se enfrenta este sector están relacionados con la competencia externa de países como Perú, China, Serbia y otros, como también por la demanda que está directamente relacionada con los niveles de actividad económica que tienen los países de destino de las exportaciones.

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, tiene firmado 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 año 2019, la actividad operacional registró una disminución de 4,6% en ocupación, respecto de igual período del año anterior, variación influenciada, principalmente por algunos hoteles de regiones de Chile (Iquique, Antofagasta y Puerto Montt), por el hotel de Las Condes, en Santiago de Chile y el hotel de Buenos Aires, Argentina. Esta información, comparativa, no contempla a los hoteles Hyatt ubicados en Las Condes Foster (Santiago de Chile) y de Lima San Isidro (Perú), que comenzaron sus operaciones bajo franquicia Hyatt, en mayo de 2018.

Por otro lado, se mantiene el cumplimiento de planes y programas de mantención semestral y una constante preocupación de perfeccionamiento, mediante capacitación de su personal, lo que permite disminuir en gran medida los riesgos operacionales a que está enfrentado este negocio.

La competencia, en especial los nuevos hoteles que se han abierto en el país, el nivel de actividad económica y el escenario financiero internacional son factores muy relevantes que influyen en los riesgos de mercado que presenta esta área de negocios. Las variaciones del tipo de cambio es otro factor que incide en los ingresos de los hoteles de Santiago (Foster, Las Condes y Aeropuerto), Buenos Aires y Lima (tanto en operación como en las inversiones que realiza en Perú).

Durante sus años de operación, estos hoteles se han caracterizado por la calidad de su servicio y las buenas tarifas ofrecidas, lo que ha generado una gran aceptación por parte del público viajero, evitando que la fuerte competencia influya notoriamente en sus ingresos operacionales.

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 diciembre de 2019, se encuentra comprometida la venta de un 99,4% del total 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 diciembre de 2019, se ha comprometido y pagado la venta de un 78,4% del terreno total vendible.

Si bien las inversiones en Argentina no presentan riesgos financieros por no tener obligaciones bancarias ni comerciales importantes, cabe señalar que la actividad económica continúa mostrando problemas, lo que, sumado a lo negativo que reaccionaron los mercados post proceso eleccionario presidencial celebrado en octubre de 2019, ha incidido en que las actividades económicas, en general y la ventas de Ayres, en particular, mantengan un muy bajo nivel, lo que no ha permitido cumplir las expectativas del presupuesto de Duncan Fox S.A. para este sector.