

## ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE 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:

|   | <b>30-09-2021</b>  | <b>31-12-2020</b>  | <b>Diferencia</b> | <b>Variación</b> |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|------------------|
|   | <b>M\$</b>         | <b>M\$</b>         | <b>M\$</b>        | <b>%</b>         |
| <u>Activos:</u>   |                    |                    |                   |                  |
| Activos Corrientes                                      | 103.555.862        | 97.600.863         | 5.954.999         | 6,1%             |
| Activos No Corrientes                                   | 183.652.620        | 178.283.314        | 5.369.306         | 3,0%             |
| <b>Total Activos</b>                                    | <b>287.208.482</b> | <b>275.884.177</b> | <b>11.324.305</b> | <b>4,1%</b>      |
| <u>Pasivos:</u>   |                    |                    |                   |                  |
| Pasivos Corrientes                                      | 33.138.211         | 38.875.472         | -5.737.261        | -14,8%           |
| Pasivos No Corrientes                                   | 63.579.225         | 61.291.423         | 2.287.802         | 3,7%             |
| Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora | 169.555.647        | 155.591.919        | 13.963.728        | 9,0%             |
| Participaciones no controladas                          | <u>20.935.399</u>  | <u>20.125.363</u>  | <u>810.036</u>    | <u>4,0%</u>      |
| <b>Patrimonio Total</b>                                 | <b>190.491.046</b> | <b>175.717.282</b> | <b>14.773.764</b> | <b>8,4%</b>      |
| <b>Total Pasivos y Patrimonio</b>                       | <b>287.208.482</b> | <b>275.884.177</b> | <b>11.324.305</b> | <b>4,1%</b>      |

El total de activos de la Sociedad aumentó en la suma de M\$ 11.324.305 entre el 31 de diciembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, como efecto neto de variaciones producidas, principalmente en los rubros Efectivo y equivalentes al efectivo, Inventarios, Inversiones contabilizadas por el método de la participación y Propiedad, planta y equipo, con aumentos de M\$ 5.928.788, M\$ 2.536.805, M\$ 7.515.185 y M\$ 19.121.226, respectivamente, contrarrestado por la disminución que presentan los rubros Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes por M\$ 1.878.748 y Activos por derecho de uso, por M\$ 22.469.875.

Cabe destacar que, al 30 de septiembre de 2021, de un activo total de M\$ 287.208.482, la inversión en Inversiones contabilizadas por el método de la participación, alcanza M\$ 35.236.452, equivalente a un 12,3%, siendo Vitafoods SpA, con M\$ 31.220.982, la principal inversión con una participación directa e indirecta que suma un 50%.

El Pasivo corriente presenta una disminución de M\$ 5.737.261 respecto a diciembre de 2020, siendo los rubros Pasivos por arrendamientos, Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, Cuentas por pagar a entidades relacionadas y Otros pasivos no financieros corrientes los que presentan mayores variaciones en el período, con disminuciones de M\$ 1.912.068, M\$ 4.178.575, M\$ 1.519.920 y aumento de M\$ 2.238.357, respectivamente.

A su vez, el Pasivo no corriente aumentó en M\$ 2.287.802 originado, principalmente por el efecto neto que determina el aumento de M\$ 23.008.105 en el rubro Otros pasivos financieros y la disminución de M\$ 20.709.296 que presenta el rubro Pasivos por arrendamientos.

### Indicadores del Estado de Situación Financiera

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

| <u>Indicadores</u>                        | <u>30-09-2021</u> | <u>31-12-2020</u> | <u>Diferencia</u> | <u>%<br/>Variación</u> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| <b>Liquidez</b>                           |                   |                   |                   |                        |
| Liquidez Corriente (veces)                | 3,12              | 2,51              | 0,61              | 24,5%                  |
| Razón Ácida (veces)                       | 2,35              | 1,92              | 0,43              | 22,6%                  |
| <b>Endeudamiento</b>                      |                   |                   |                   |                        |
| Razón de endeudamiento total (veces)      | 0,51              | 0,57              | -0,06             | -10,9%                 |
| Razón de endeudamiento financiero (veces) | 0,30              | 0,32              | 0,02              | -4,4%                  |
| Deuda corto plazo s/ Deuda Total (%)      | 34,26             | 38,81             | -4,55             | -11,7%                 |
| Deuda largo plazo s/ Deuda Total (%)      | 65,74             | 61,19             | 4,55              | 7,4%                   |
| <b>Valor Libro Acción</b>                 | \$ 1.695,56       | 1.555,92          | 139,64            | 9,0%                   |

El valor libro de la acción de Duncan Fox S.A. aumentó en un 9,0% respecto al cierre del año 2020, producto de efectos compensados presentados en el patrimonio que tuvo un aumento de M\$ 13.963.728. Este aumento se genera, principalmente, por el efecto positivo de M\$ 8.932.925 que presenta el rubro Ganancias (pérdidas) acumuladas, producto del registro de la Utilidad del período atribuible a los propietarios de la controladora por M\$ 12.762.925 y la provisión del dividendo mínimo legal (30%) por M\$ (3.830.000), más el efecto positivo de M\$ 5.030.803 que refleja el rubro Otras reservas, en donde se incluye la variación de M\$ 5.096.186 experimentada por el ítem Diferencia de cambio por conversión.

## ESTADO DE RESULTADOS

|   | <b>30-09-2021</b>        | <b>30-09-2020</b>       | <b>Diferencia</b>        | <b>Variación</b>     |
|---|--------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|
|   | <b>M\$</b>               | <b>M\$</b>              | <b>M\$</b>               | <b>%</b>             |
| Ingresos de actividades ordinarias                                  | 136.750.591              | 143.861.677             | (7.111.086)              | -4,9%                |
| Costo de venta  | <u>(93.503.033)</u>      | <u>(107.674.668)</u>    | <u>14.171.635</u>        | <u>13,2%</u>         |
| Ganancia bruta  | 43.247.558               | 36.187.009              | 7.060.549                | 19,5%                |
| Otros ingresos, costos y gastos Operacionales                       | <u>(28.653.157)</u>      | <u>(28.958.135)</u>     | <u>304.978</u>           | <u>1,1%</u>          |
| Resultado de actividades Operacionales                              | 14.594.401               | 7.228.874               | 7.365.527                | 101,9%               |
| Otras ganancias y pérdidas no Operacionales                         | 84.652                   | (4.501.051)             | 4.585.703                | 101,9%               |
| Ingreso (Gasto) por impuesto a las Ganancias                        | <u>(2.019.774)</u>       | <u>(150.821)</u>        | <u>(1.868.953)</u>       | <u>-1239,2%</u>      |
| <b>(Pérdida) ganancia del período</b>                               | <b><u>12.659.279</u></b> | <b><u>2.577.002</u></b> | <b><u>10.082.277</u></b> | <b><u>391,2%</u></b> |
| (Pérdida) ganancia atribuible a los propietarios de la controladora | 12.762.925               | 3.541.899               | 9.221.026                | 260,3%               |
| (Pérdida) ganancia atribuible a participaciones no controladas      | <u>(103.646)</u>         | <u>(964.897)</u>        | <u>861.251</u>           | <u>-89,3%</u>        |
| <b>Ganancia (pérdida) del periodo</b>                               | <b><u>12.659.279</u></b> | <b><u>2.577.002</u></b> | <b><u>10.082.277</u></b> | <b><u>391,2%</u></b> |

Las actividades operacionales, que corresponden especialmente a las subsidiarias Inversiones Los Cerezos S.A. y Talbot Hotels S.A., al 30 de septiembre de 2021, generaron un resultado mayor en un 101,9% respecto del período anterior. Este importante aumento obedece a la recuperación de actividades y a la disminución de costos y gastos operacionales, con respecto al período anterior que se resultó mayormente afectado por el Covid-19.

El rubro Otras ganancias y pérdidas no operacionales igualmente presenta un mejor resultado respecto del período anterior, registrando un aumento de M\$ 4.585.703, que se explica por:

1. Disminución de los ingresos financieros por la suma de M\$ 256.984.
2. Mayores costos financieros de M\$ 232.150.
3. Efecto positivo producido en los rubros Diferencia de cambio y Resultado por unidades de reajuste, por un total de M\$ 627.586.
4. Mayor resultado devengado en la participación en negocios conjuntos y en asociadas por un total de M\$ 4.447.251, los cuales se contabilizan por el método de la participación. El detalle de la contribución a resultados en ambos períodos, se muestra a continuación:

| <b>Sociedad</b>                              | <b>30-09-2021</b>       | <b>30-09-2020</b>       | <b>Diferencia</b>       | <b>Variación</b>      |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
|  | <b>M\$</b>              | <b>M\$</b>              | <b>M\$</b>              | <b>%</b>              |
| Sociedad Pesquera Coloso S.A. en Liquidación | (282.132)               | (177.540)               | (104.592)               | -58,9%                |
| Inmobiliaria Los Pioneros S.A.               | 0                       | (42)                    | 45                      | 100,0%                |
| Las Chacras de Cardales S.A.                 | (1.029)                 | 1.440                   | (2.469)                 | -171,5%               |
| Ayres S.A.                                   | 655.266                 | 265.089                 | 390.177                 | 147,2%                |
| Vitafoods SpA                                | <u>3.752.602</u>        | <u>(411.491)</u>        | <u>4.164.093</u>        | <u>1012,0%</u>        |
| <b>Totales</b>                               | <b><u>4.124.707</u></b> | <b><u>(322.544)</u></b> | <b><u>4.447.251</u></b> | <b><u>1378,8%</u></b> |

En el período 2021 resalta el 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%.

#### Indicadores de Resultados

|   | <b>30/09/2021</b> | <b>30/09/2020</b> | <b>Diferencia</b> | <b>Variación</b> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Utilidad por acción                     | \$ 127,63         | 35,42             | 92,21             | 260,3%           |
| Cobertura de gastos financieros (veces) | 5,18              | 1,83              | 3,35              | 182,9%           |
| EBITDA (1)                              | M\$ 21.501.802    | 15.565.473        | 5.936.329         | 38,1%            |
| EBITDA / Costos financieros (veces)     | 6,13              | 4,75              | 1,38              | 29,0%            |

(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>30-09-2021</b> | <b>30-09-2020</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        |
| <b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en):</b>   |                   |                   |
| Actividades de operación  | 10.452.227        | 23.224.674        |
| Actividades de inversión  | (2.288.656)       | (17.349.853)      |
| Actividades de financiación   | (4.486.624)       | (1.211.674)       |
| <b>Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b> | <b>3.680.947</b>  | <b>4.663.147</b>  |
| Efectos de la variación de la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo   | 2.247.841         | (802.905)         |

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo</b> | 38.316.287        | 30.278.569        |
| <b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>     | <b>44.245.075</b> | <b>34.138.811</b> |

El saldo de M\$ 10.456.227 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\$ 146.200.462, Pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios por un total de M\$ (114.261.444), Pagos a y por cuenta de los empleados (remuneraciones) por M\$ (15.676.822) e Impuesto a las ganancias reembolsados (pagados), que presentan M\$ (4.093.048).

En el saldo negativo del Flujo de actividades de inversión de M\$ 2.288.656 que presenta el período actual, destacan, principalmente, los rubros Flujos de efectivo utilizados en Compras de propiedades, planta y equipo con M\$ (3.747.976) e Importes procedentes de venta de propiedades, planta y equipo que generaron recursos por M\$ 1.444.890.

En el Flujo de actividades de Financiación, que presenta un saldo negativo de M\$ 4.486.624, se muestra el efecto de Importes procedentes de préstamos, neto de Pagos de préstamos, por M\$ 3.099.506, Pagos de pasivos por arrendamientos financieros por M\$ (3.557.322) Dividendos pagados por M\$ (1.610.432) e Intereses pagados por M\$ (2.418.376).

## **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 30 de septiembre 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\$ 1.907.059 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 8,2 millones, que corresponden, principalmente, a la subsidiaria Talbot Hotels S.A. Los flujos de caja generados en dólares en esta subsidiaria, 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 septiembre de 2021 asciende a US\$ 10,0 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 88,5% para moneda nacional y de un 11,5% 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 potenciales efectos 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**

Este sector está representado, principalmente, por las inversiones financieras que mantienen Duncan Fox S.A. y Sociedad Pesquera Coloso S.A. en Liquidación.

Para la actual actividad de estas sociedades, 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".

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 94,3% y corresponden al 98,8% de las ventas totales de la empresa. Las ventas totales nacionales, registraron un aumento de 27,6% respecto del período 2020. En la actualidad, se mantienen los riesgos de mercado originados por la concentración de las grandes cadenas de supermercados.

Al 30 de septiembre de 2021, las ventas al exterior de productos congelados y frescos, disminuyeron en un 89% respecto del período anterior y representan un 5% 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.

Al 30 de septiembre de 2021, la ocupación y tarifas registraron una disminución de 44% en comparación con septiembre de 2019, año en que los hoteles de la compañía estuvieron operando en forma normal.

Durante el año 2021, producto de la relajación de las medidas decretadas para el control de la pandemia Covid-19, se mantienen todos los hoteles abiertos al público, exceptuando el de Buenos Aires, que abrió sus puertas a fines de mayo de 2021.

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 98,7%.
- 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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..

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.