

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE 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:

	31-12-2022	31-12-2021	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
<u>Activos:</u>				
Activos Corrientes	121.663.958	109.887.790	11.776.168	10,7%
Activos No Corrientes	197.557.401	185.801.256	11.756.145	6,3%
Total Activos	319.221.359	295.689.046	23.532.313	8,0%
<u>Pasivos:</u>				
Pasivos Corrientes	60.264.600	48.476.720	11.787.880	24,3%
Pasivos No Corrientes	57.689.794	62.972.880	-5.283.086	-8,4%
Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora	176.307.106	161.805.313	14.501.793	9,0%
Participaciones no controladas	24.959.859	22.434.133	2.525.726	11,3%
Patrimonio total	201.266.965	184.239.446	17.027.519	9,2%
Total Pasivos y Patrimonio	319.221.359	295.689.046	23.532.313	8,0%

El total de activos de la Sociedad aumentó en la suma de M\$ 23.532.313 entre el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2022, como efecto neto de variaciones producidas, principalmente en los rubros Efectivo y equivalentes al efectivo, Inventarios, Inversiones contabilizadas por el método de participación y Propiedades, planta y equipos con aumentos de M\$ 5.509.718, M\$ 12.387.034, M\$ 8.211.840 y M\$ 3.438.888, respectivamente, y Activos por impuestos corrientes y Activos por impuestos diferidos, con disminuciones de M\$ 5.470.511 y M\$ 2.307.448, respectivamente.

Cabe destacar que, al 31 de diciembre de 2022, de un activo total de M\$ 319.221.359, la inversión en Inversiones contabilizadas por el método de la participación, alcanza M\$ 42.791.459, equivalente a un 13,4%, siendo Vitafoods SpA con M\$ 37.130.130, la principal inversión de Duncan Fox S.A., con una participación directa e indirecta que suma un 50%.

El Pasivo corriente presenta un aumento de M\$ 11.787.880 respecto a diciembre de 2021, siendo los rubros Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar y Cuentas por pagar a entidades relacionadas, los que presentan mayores variaciones en el período, con aumentos de M\$ 8.356.104 y M\$ 1.591.904, respectivamente.

A su vez, el Pasivo no corriente disminuyó en M\$ 5.283.086 originado, principalmente, por las bajas que presentan los rubros Otros pasivos financieros y Pasivos por impuestos diferidos, con M\$ 4.364.035 y M\$ 2.192.969, respectivamente y el aumento de M\$ 979.191 del rubro Pasivos por arrendamientos.

Indicadores del Estado de Situación Financiera

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

INDICADORES	31-12-2022	31-12-2021	Diferencia	% Variación
Liquidez				
Liquidez Corriente (veces)	2,02	2,27	-0,25	-10,9%
activos corrientes dividido por pasivos corrientes				
Razón Ácida (veces)	1,38	1,72	-0,34	-19,6%
activos corrientes menos inventarios y otros activos no financieros corrientes, dividido por pasivos corrientes				
Endeudamiento				
Razón de endeudamiento total	0,586	0,605	-0,02	-3,1%
pasivo corriente más pasivo no corriente, dividido por total de pasivos y patrimonio				
Razón de endeudamiento financiero	0,296	0,335	-0,04	-11,7%
deuda financiera total incluido arrendamientos, dividido por patrimonio				
Deuda corto plazo s/ Deuda Total (%)	51,09	43,50	7,59	17,5%
pasivo corriente dividido por pasivo total				
Deuda largo plazo s/ Deuda Total (%)	48,91	56,50	-7,59	-13,4%
pasivo no corriente dividido por pasivo total				
Valor Libro Acción	\$	1.763,07	1.618,05	145,02
				9,0%

Los índices de liquidez, que determinan cuán capacitada está la compañía para cumplir con sus deudas a corto plazo en base a sus activos de corto plazo, disminuyeron levemente en relación al año anterior debido a que, en el año 2022, el pasivo corriente aumentó en mayor proporción al activo corriente.

Los índices de endeudamiento, miden la relación que existe entre las deudas adquiridas y la capacidad o solvencia de la compañía para poder cumplir en forma satisfactoria con dichas

obligaciones. Para el año 2022 estos índices muestran un menor endeudamiento respecto del patrimonio lo que representa una mayor capacidad de cumplimiento o mayor solvencia.

En el año 2022, la deuda de corto plazo aumentó en relación a la deuda total debido, principalmente, al aumento del ítem Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes, M\$ 8.356.104 más que en 2021.

La deuda de largo plazo, a su vez, disminuyó en comparación a la deuda total, básicamente por efecto del ítem Otros pasivos financieros no corrientes que bajó en M\$ 4.364.035 en el año 2022 respecto del año 2021.

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\$ 14.501.793, que se explica en el cuadro siguiente:

		M\$		M\$
Otras Reservas	Aumento	1.598.569	Básicamente Diferencia de conversión	
Ganancias Acumuladas	Aumento	12.903.224	Explicado por:	
			Utilidad del ejercicio	18.908.724
			Provisión dividendo mínimo	(5.673.000)
			Imputación paqo ISFUT	(332.500)
		14.501.793		12.903.224

ESTADO DE RESULTADOS

	Período terminado el		Diferencia	Variación
	31-12-2022	31-12-2021		
	M\$	M\$		
Ingresos de actividades ordinarias	259.577.183	199.571.060	60.006.123	30,1%
Costo de venta	-185.548.173	-136.939.772	-48.608.401	-35,5%
Ganancia bruta	74.029.010	62.631.288	11.397.722	18,2%
Otros ingresos, costos y gastos operacionales	-52.457.540	-40.679.007	-11.778.533	-29,0%
Resultado de actividades operacionales	21.571.470	21.952.281	-380.811	-1,7%
Otras ganancias y pérdidas no operacionales	2.438.929	-1.938	2.440.867	125947,7%
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	-1.312.162	433.650	-1.745.812	-402,6%
Ganancia (Pérdida)	22.698.237	22.383.993	314.244	1,4%
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	18.908.724	21.759.663	-2.850.939	-13,1%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladas	3.789.513	624.330	3.165.183	507,0%
Ganancia (pérdida)	22.698.237	22.383.993	314.244	1,4%

Indicadores de Resultados

		31-12-2022	31-12-2021	Diferencia	% Variación
Depreciación y Amortización	M\$	(9.548.606)	(9.728.138)	179.532	1,8%
Utilidad por acción	\$	189,09	217,60	-28,51	-13,1%
Cobertura Gastos Financieros (1)	veces	8,95	6,33	2,62	41,3%
EBITDA (2)	M\$	31.120.076	31.680.419	-560.343	-1,8%
EBITDA / Costos financieros (3)	veces	10,31	7,70	2,61	33,9%

(1) Ganancia (pérdida) excluidos ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias y costos financieros, dividido por costos financieros.

(2) Resultado Operacional excluidas depreciación y amortización.

(3) Mide las veces que el Ebitda permite cubrir los costos financieros.

Las actividades operacionales al 31 de diciembre de 2022, que corresponden especialmente a las subsidiarias Inversiones Los Cerezos S.A. y Talbot Hotels S.A., generaron un resultado muy similar al año 2021 que, a su vez, había experimentado un aumento de un 12,7% respecto del año 2020. Esta situación demuestra la estabilización de las operaciones comerciales y sus buenos resultados, luego del complicado período vivido por la pandemia del Covid-19.

El rubro Otras ganancias y pérdidas no operacionales por su parte, presenta un mejor resultado respecto del año anterior, registrando un aumento de M\$ 2.440.867, que se explica por:

1. Aumento de los ingresos financieros en la suma de M\$ 1.068.798.
2. Menores costos financieros por M\$ 1.095.857.
3. Efecto neto negativo producido en los rubros Diferencias de cambio en moneda extranjera y Resultado por unidades de reajuste, por un total de M\$ 945.228.
4. Resultado devengado superior en la participación en negocios conjuntos y en asociadas por un total de M\$ 1.221.440, los cuales se contabilizan por el método de la participación. El detalle de la contribución a resultados en ambos ejercicios, se muestra a continuación:

Sociedad	Contribución a resultados			
	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Diferencia M\$	Variación %
Sociedad Pesquera Coloso S.A. en Liquidación	0	(436.734)	436.734	100,0%
Las Chacras de Cardales S.A.	16.751	11.337	5.414	-47,8%
Ayres S.A.	(699.815)	250.555	(950.370)	-379,3%
Vitafoods SpA	6.012.418	4.279.199	1.733.219	40,5%
CT HIX Orlando	(3.557)	0	(3.557)	-100,0%
Totales	5.325.797	4.104.357	1.221.440	29,8%

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 ese año, el reparto final de fondos a sus accionistas.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

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

	31-12-2022	31-12-2021
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en):		
Actividades de operación	30.731.372	15.315.853
Actividades de inversión	-10.074.759	-2.542.921
Actividades de financiación	-15.034.556	-22.251.897
	<hr/>	<hr/>
Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	5.622.057	-9.478.965
Efectos de la variación de la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-112.339	3.037.346
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	31.874.668	38.316.287
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	37.384.386	31.874.668
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

El saldo positivo de M\$ 30.731.372 que presenta el Flujo de actividades de operación para el año 2022 se produce, principalmente, por el efecto neto del comportamiento que presentan los rubros Cobros por ventas de bienes y servicios por M\$ 262.838.292, Pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios por M\$ (207.457.011), Pagos a y por cuenta de los empleados (remuneraciones) por M\$ (27.687.947) e Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados), por M\$ 4.666.704.

En el saldo negativo del Flujo de actividades de inversión de M\$ 10.074.759 que presenta el año actual, destacan, principalmente, los rubros Compras de propiedades, planta y equipo con M\$ (10.120.050), Compra de participaciones no controladas con M\$ (2.609.792) y Dividendos recibidos con M\$ 2.193.928.

El Flujo de actividades de Financiación, que presenta un saldo negativo de M\$ 15.034.556, se ve afectado, principalmente, por los rubros Pagos de pasivos por arrendamientos, Dividendos pagados e Intereses pagados, que muestran cifras negativas por M\$ 3.089.733, M\$ 6.904.350 y M\$ 2.806.531, respectivamente.

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 31 de diciembre 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 6,1 millones, que corresponden básicamente, 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 31 de diciembre de 2022 asciende a US\$ 10,4 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 98,9% de las ventas totales de la empresa. Las ventas totales nacionales, han registrado un aumento de 15,5% respecto del período 2021 debido, principalmente, a un incremento de los precios de venta. 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, si bien el resultado es levemente superior al presupuestado, 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 31 de diciembre de 2022, la ocupación y tarifas registraron un aumento de 80,1% en comparación con diciembre de 2021, año en que aún se estuvo operando bajo los efectos de la pandemia Covid y un incremento de un 10,5% respecto del año 2019 (valores en términos nominales), año en que los hoteles de la compañía estuvieron operando en forma normal.

Durante el año 2022, todos los hoteles se han mantenido abiertos al público y las ventas de la compañía presentan un 19,2% 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 31 de diciembre 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 actividad económica, una muy alta inflación (6,0% en el mes de diciembre y 98,8% acumulada en el año 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.