

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

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:

	30-09-2023	31-12-2022	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
<u>Activos:</u>				
Activos Corrientes	116.405.623	121.663.958	-5.258.335	-4,3%
Activos No Corrientes	202.527.794	197.557.401	4.970.393	2,5%
Total Activos	318.933.417	319.221.359	-287.942	-0,1%
<u>Pasivos:</u>				
Pasivos Corrientes	49.067.941	60.264.600	-11.196.659	-18,6%
Pasivos No Corrientes	54.089.913	57.689.794	-3.599.881	-6,2%
Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora	188.461.270	176.307.106	12.154.164	6,9%
Participaciones no controladas	27.314.293	24.959.859	2.354.434	9,4%
Patrimonio total	215.775.563	201.266.965	14.508.598	7,2%
Total Pasivos y Patrimonio	318.933.417	319.221.359	-287.942	-0,1%

El total de activos de la Sociedad disminuyó en la suma de M\$ 287.942 entre el 31 de diciembre de 2022 y el 30 de septiembre de 2023, como efecto neto de variaciones producidas, principalmente en los rubros Efectivo y equivalentes al efectivo, Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes y Activos por impuestos diferidos no corrientes que presentan disminuciones de M\$ 2.778.331, M\$ 3.489.177 y M\$ 889.922, respectivamente, e Inventarios y Propiedades, planta y equipos, que aumentaron en M\$ 1.476.489 y M\$ 5.391.286, respectivamente.

Cabe destacar que, al 30 de septiembre de 2023, de un activo total de M\$ 318.933.417, la inversión en Inversiones contabilizadas por el método de la participación, alcanza M\$ 43.193.421, equivalente a

un 13,5%, siendo Vitafoods SpA con M\$ 37.482.306, la principal inversión de Duncan Fox S.A., con una participación directa e indirecta que suma un 50%.

Al 30 de septiembre de 2023, el Pasivo corriente presenta una disminución de M\$ 11.196.659 respecto a diciembre de 2022, siendo los rubros Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar y Cuentas por pagar a entidades relacionadas y Otros pasivos no financieros, los que presentan mayores variaciones en el período, con disminuciones de M\$ 7.344.310, M\$ 1.994.152 y M\$ 2.212.421, respectivamente.

A su vez, el Pasivo no corriente disminuyó en M\$ 3.599.881 originado, principalmente, por el efecto neto de las bajas que presentan los rubros Otros pasivos financieros y Pasivos por arrendamientos, por M\$ 2.731.052 y M\$ 1.840.822, respectivamente, y el aumento de M\$ 1.280.458 que refleja el rubro Pasivos por impuestos diferidos.

Por otra parte, el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora aumentó en la suma de M\$ 12.154.164, cuyo origen se presenta más adelante, al explicar la variación en el valor libro de la acción.

Indicadores del Estado de Situación Financiera

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

INDICADORES	30-09-2023	31-12-2022	Diferencia	% Variación	
Liquidez					
Liquidez Corriente (veces)	2,37	2,02	0,35	17,5%	
activos corrientes dividido por pasivos corrientes					
Razón Ácida (veces)	1,55	1,38	0,17	12,3%	
activos corrientes menos inventarios y otros activos no financieros corrientes, dividido por pasivos corrientes					
Endeudamiento					
Razón de endeudamiento total	0,478	0,586	-0,11	-18,4%	
pasivo corriente más pasivo no corriente, dividido por total de pasivos y patrimonio					
Razón de endeudamiento financiero	0,255	0,296	-0,04	-13,7%	
deuda financiera total incluido arrendamientos, dividido por patrimonio					
Deuda corto plazo s/ Deuda Total (%)	47,57	51,09	-3,53	-6,9%	
pasivo corriente dividido por pasivo total					
Deuda largo plazo s/ Deuda Total (%)	52,43	48,91	3,53	7,2%	
pasivo no corriente dividido por pasivo total					
Valor Libro Acción	\$	1.884,61	1.763,07	121,54	6,9%

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, aumentaron en relación al año anterior debido a que, en el período 2023, el pasivo corriente disminuyó 18,6% mientras que el activo corriente solamente lo hizo en un 4,3%.

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 período 2023, al igual que en el año anterior, estos índices muestran un menor endeudamiento respecto del patrimonio lo que representa una mayor capacidad de cumplimiento o mayor solvencia.

En el período 2023, la deuda de corto plazo disminuyó en relación a la deuda total debido, principalmente, a la baja de M\$ 7.344.310 producida en el ítem Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes, respecto de diciembre de 2022.

La deuda de largo plazo igualmente disminuyó respecto de diciembre de 2022, aunque en menor proporción que la disminución de la deuda total.

El valor libro de la acción de Duncan Fox S.A. aumentó en un 6,9% respecto al cierre del año 2022, producto de efectos compensados presentados en el patrimonio, el cual tuvo un aumento en el período de M\$ 12.154.164, que se explica en el cuadro siguiente:

		M\$		M\$
Otras Reservas	Disminución	3.673.731	Básicamente Diferencia de conversión	
Ganancias Acumuladas	Aumento	8.480.433	Explicado por:	
			Utilidad del ejercicio	12.114.433
			Provisión dividendo mínimo	(3.634.000)
		12.154.164		8.480.433

ESTADO DE RESULTADOS

	Período terminado el		Diferencia	Variación
	30-09-2023	30-09-2022		
	M\$	M\$		
Ingresos de actividades ordinarias	209.288.286	196.122.149	13.166.137	6,7%
Costo de venta	-149.461.471	-141.243.394	-8.218.077	-5,8%
Ganancia bruta	59.826.815	54.878.755	4.948.060	9,0%
Otros ingresos, costos y gastos operacionales	-41.742.661	-38.431.516	-3.311.145	-8,6%
Resultado de actividades operacionales	18.084.154	16.447.239	1.636.915	10,0%
Otras ganancias y pérdidas no operacionales	1.215.140	5.885.144	-4.670.004	-79,4%
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	-4.279.114	-2.680.465	-1.598.649	-59,6%
Ganancia (Pérdida)	15.020.180	19.651.918	-4.631.738	-23,6%
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	12.114.433	17.171.231	-5.056.798	-29,4%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladas	2.905.747	2.480.687	425.060	17,1%
Ganancia (pérdida)	15.020.180	19.651.918	-4.631.738	-23,6%

Indicadores de Resultados

		30-09-2023	30-09-2022	Diferencia	% Variación
Depreciación y Amortización	M\$	(7.203.460)	(7.157.997)	-45.463	-0,6%
Utilidad por acción	\$	121,14	171,71	-50,57	-29,4%
Cobertura Gastos Financieros (1)	veces	10,06	12,68	-2,62	-20,7%
EBITDA (2)	M\$	25.287.614	23.605.236	1.682.378	7,1%
EBITDA / Costos financieros (3)	veces	11,87	12,35	-0,48	-3,8%

(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 30 de septiembre de 2023, que corresponden principalmente a las subsidiarias Inversiones Los Cerezos S.A. y Talbot Hotels S.A., generaron un resultado un 10% superior respecto del periodo 2022 que, a su vez, había sido un 13% superior a septiembre de 2021. Esta situación demuestra la estabilización de las operaciones comerciales, luego del complicado período vivido por la pandemia del Covid-19.

El rubro Otras ganancias y pérdidas no operacionales por su parte, presenta un peor resultado respecto del año anterior, registrando una disminución de M\$ 4.670.004, que se explica por:

1. Aumento de los ingresos financieros en la suma de M\$ 279.257.
2. Mayores costos financieros por M\$ 218.208.
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\$ 445.428.
4. Resultado devengado inferior en la participación en asociadas por un total de M\$ 4.285.625, 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			
	30-09-2023 M\$	30-09-2022 M\$	Diferencia M\$	Variación %
Las Chacras de Cardales S.A.	(25.984)	(8.744)	(17.240)	-197,2%
Ayres S.A.	116.638	630.201	(513.563)	-81,5%
Vitafoods SpA	1.765.226	5.750.397	(3.985.171)	-69,3%
CT HIX Orlando	184.462	(45.887)	230.349	502,0%
Totales	2.040.342	6.325.967	(4.285.625)	-67,7%

En el período 2023 resalta la disminución del resultado de la inversión en la sociedad Vitafoods SpA, producto de una fuerte baja en las ventas físicas debido, principalmente, a problemas de ventas en los mercados de exportación.

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.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

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

	30-09-2023	30-09-2022
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en):		
Actividades de operación	16.640.137	14.789.693
Actividades de inversión	-5.170.291	-6.940.835
Actividades de financiación	-14.862.527	-6.494.016
	<hr/>	<hr/>
Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	-3.392.681	1.354.842
Efectos de la variación de la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	614.350	612.428
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	37.384.386	31.874.668
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	34.606.055	33.841.938
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

El saldo positivo de M\$ 16.640.137 que presenta el Flujo de actividades de operación para el período 2023 se produce, principalmente, por el efecto neto del comportamiento que presentan los rubros Cobros por ventas de bienes y servicios por M\$ 211.952.063, Pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios por M\$ (171.148.748) y Pagos a y por cuenta de los empleados (remuneraciones) por M\$ (24.066.126).

El saldo negativo del Flujo de actividades de inversión por M\$ 5.170.291 que presenta el período actual, se debe, principalmente al rubro Compras de propiedades, planta y equipo con M\$ (8.869.149), contrarrestado por los rubros Dividendos recibidos, Cobros a entidades relacionadas y Otras entradas y salidas de efectivo, que presentan aumentos de M\$ 2.808.488, M\$ 225.530 y M\$ 348.196, respectivamente.

El Flujo de actividades de Financiación, que presenta un saldo negativo de M\$ 14.862.527, se ve afectado, principalmente, por los rubros Pagos de pasivos por arrendamientos, Dividendos pagados e Intereses pagados, que muestran cifras negativas por M\$ 2.491.929, M\$ 8.731.289 y M\$ 1.878.615, 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 30 de septiembre de 2023 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 4,8 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 30 de septiembre de 2023 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 92% para moneda nacional y de un 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, por los efectos del tipo de cambio USD y las condiciones económicas externas, principalmente de países como China y Estados Unidos de Norteamérica.

B. Sector Agroindustrial

Alimentos y Frutos S.A. produce y comercializa frutas y hortalizas congeladas, 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 2023, representan un 99,2% de las ventas totales de la empresa. Las ventas totales nacionales, han registrado un aumento de 15,4% respecto del período 2022 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 2023, el resultado es notoriamente inferior al presupuestado, debido a una fuerte baja en las ventas físicas que presentan un menor volumen respecto de su presupuesto, afectadas por problemas de ventas en los mercados de exportación.

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 septiembre de 2023, la ocupación y tarifas registraron un aumento de 16,7% en comparación con septiembre de 2022 y un incremento de un 25,1% respecto del año 2019 (valores en términos nominales), año en que los hoteles de la compañía estuvieron operando en forma normal.

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 99,7%.
- 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.

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 2023, 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 (12,7% en el mes de septiembre y 103,2% acumulada en el año 2023) 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.