

## ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE 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:

	31-12-2023	31-12-2022	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
<b><u>Activos:</u></b>				
Activos Corrientes	123.881.618	121.663.958	2.217.660	1,8%
Activos No Corrientes	204.461.517	197.557.401	6.904.116	3,5%
<b>Total Activos</b>	<b><u>328.343.135</u></b>	<b><u>319.221.359</u></b>	<b><u>9.121.776</u></b>	<b><u>2,9%</u></b>
<b><u>Pasivos:</u></b>				
Pasivos Corrientes	59.321.337	60.264.600	-943.263	-1,6%
Pasivos No Corrientes	52.716.945	57.689.794	-4.972.849	-8,6%
Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora	188.635.896	176.307.106	12.328.790	7,0%
Participaciones no controladas	<u>27.668.957</u>	<u>24.959.859</u>	<u>2.709.098</u>	<u>10,9%</u>
Patrimonio total	216.304.853	201.266.965	15.037.888	7,5%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b><u>328.343.135</u></b>	<b><u>319.221.359</u></b>	<b><u>9.121.776</u></b>	<b><u>2,9%</u></b>

El total de activos de la Sociedad aumentó en la suma de M\$ 9.121.776 entre el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2023, como efecto neto de variaciones producidas, principalmente en los rubros Otros activos financieros corrientes, Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes y Propiedades, planta y equipos que presentan aumentos por M\$ 13.291.233, M\$ 2.744.816 y M\$ 8.962.715, respectivamente, y Efectivo y equivalentes al efectivo, Inventarios corrientes, Inversiones contabilizadas por el método de participación y Activos por impuestos diferidos no corrientes, que disminuyeron en M\$ 12.037.845, M\$ 1.596.865, M\$ 1.244.961 y M\$ 897.082, respectivamente.

Cabe destacar que, al 31 de diciembre de 2023, de un activo total de M\$ 328.343.135, la inversión en Inversiones contabilizadas por el método de la participación, alcanza M\$ 41.546.498, equivalente a un 12,7%, siendo Vitafoods SpA con M\$ 36.844.735, la principal inversión de Duncan Fox S.A., con una participación directa e indirecta que suma un 50%.

Al 31 de diciembre de 2023, el Pasivo corriente presenta una disminución de M\$ 943.263 respecto a diciembre de 2022, siendo los rubros Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, Cuentas por pagar a entidades relacionadas y Otros pasivos financieros, los que presentan mayores variaciones en el período, con disminuciones de M\$ 4.081.845, M\$ 1.681.722 y aumento de M\$ 4.514.245, respectivamente.

A su vez, el Pasivo no corriente disminuyó en M\$ 4.972.849 originado, principalmente, por el efecto neto de las bajas que presentan los rubros Otros pasivos financieros y Pasivos por arrendamientos, por M\$ 3.588.707 y M\$ 2.120.628, respectivamente, y el aumento de M\$ 1.009.607 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\$ 12.328.790, 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:

<b>INDICADORES</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>Diferencia</b>	<b>% Variación</b>
<b>Liquidez</b>				
Liquidez Corriente (veces)	2,09	2,02	0,07	3,4%
activos corrientes dividido por pasivos corrientes				
Razón Acida (veces)	1,46	1,38	0,08	5,9%
activos corrientes menos inventarios y otros activos no financieros corrientes, dividido por pasivos corrientes				
<b>Endeudamiento</b>				
Razón de endeudamiento total	0,518	0,586	-0,07	-11,6%
pasivo corriente más pasivo no corriente, dividido por total de pasivos y patrimonio				
Razón de endeudamiento financiero	0,255	0,296	-0,04	-13,9%
deuda financiera total incluido arrendamientos, dividido por patrimonio				
Deuda corto plazo s/ Deuda Total (%)	52,95	51,09	1,86	3,6%
pasivo corriente dividido por pasivo total				
Deuda largo plazo s/ Deuda Total (%)	47,05	48,91	-1,86	-3,8%
pasivo no corriente dividido por pasivo total				
<b>Valor Libro Acción</b>	<b>\$</b>	1.886,36	1.763,07	123,29
				7,0%

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, aumentaron en relación al año anterior

debido a que, en el año 2023, el pasivo corriente disminuyó 1,6% mientras que el activo corriente aumentó en un 1,8%.

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 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 año 2023, la deuda de corto plazo disminuyó respecto de diciembre de 2022, aunque en menor proporción que la ocurrida en la deuda total.

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

El valor libro de la acción de Duncan Fox S.A. aumentó en un 7,0% respecto al cierre del año 2022, producto de efectos compensados presentados en el patrimonio, el cual tuvo un aumento en el período de M\$ 12.255.832, que se explica en el cuadro siguiente:

		M\$		M\$
Otras Reservas	Aumento	1.075.361	Básicamente Diferencia de conversión	
Ganancias Acumuladas	Aumento	11.180.471	Explicado por:	
			Utilidad del ejercicio	15.972.471
			Provisión dividendo mínimo	(4.792.000)
		<b>12.255.832</b>		<b>11.180.471</b>

## ESTADO DE RESULTADOS

	Período terminado el		Diferencia	Variación
	31-12-2023	31-12-2022		
	M\$	M\$		
Ingresos de actividades ordinarias	300.295.559	259.577.183	40.718.376	15,7%
Costo de venta	<u>-215.745.733</u>	<u>-185.548.173</u>	<u>-30.197.560</u>	<u>-16,3%</u>
Ganancia bruta	84.549.826	74.029.010	10.520.816	14,2%
Otros ingresos, costos y gastos operacionales	<u>-58.071.709</u>	<u>-52.457.540</u>	<u>-5.614.169</u>	<u>-10,7%</u>
<b>Resultado de actividades operacionales</b>	<b>26.478.117</b>	<b>21.571.470</b>	<b>4.906.647</b>	22,7%
Otras ganancias y pérdidas no operacionales	-1.024.563	2.438.929	-3.463.492	-142,0%
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	-5.079.827	-1.312.162	-3.767.665	-287,1%
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>20.373.727</b>	<b>22.698.237</b>	<b>-2.324.510</b>	<b>-10,2%</b>
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	15.972.471	18.908.724	-2.936.253	-15,5%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladas	4.401.256	3.789.513	611.743	16,1%
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>20.373.727</b>	<b>22.698.237</b>	<b>-2.324.510</b>	<b>-10,2%</b>

## Indicadores de Resultados

		31-12-2023	31-12-2022	Diferencia	% Variación
Depreciación y Amortización	M\$	(9.706.604)	(9.548.606)	-157.998	-1,7%
Utilidad por acción	\$	159,72	189,09	-29,36	-15,5%
Cobertura Gastos Financieros (1)	veces	10,06	8,95	1,10	12,3%
EBITDA (2)	M\$	36.184.721	31.120.076	5.064.645	16,3%
EBITDA / Costos financieros (3)	veces	12,87	10,31	2,57	24,9%

(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 2023, que corresponden principalmente a las subsidiarias Inversiones Los Cerezos S.A. y Talbot Hotels S.A., generaron un resultado superior en un 22,7% respecto del año 2022 que, a su vez, había sido similar a diciembre 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\$ 3.463.492, que se explica por:

1. Disminución de los ingresos financieros en la suma de M\$ 180.791.
2. Menores costos financieros por M\$ 208.571.
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\$ 109.135.
4. Resultado devengado inferior en la participación en asociadas por un total de M\$ 3.382.137, los cuales se contabilizan por el método de la participación. El detalle de la contribución a resultados en ambos años, se muestra a continuación:

Sociedad	Contribución a resultados			
	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$	Diferencia M\$	Variación %
Las Chacras de Cardales S.A.	4.119	16.751	(12.632)	75,4%
Ayres S.A.	(60.563)	(699.815)	639.252	-91,3%
Vitafoods SpA	1.823.092	6.012.418	(4.189.326)	-69,7%
CT HIX Orlando	177.012	(3.557)	180.569	5076,4%
<b>Totales</b>	<b>1.943.660</b>	<b>5.325.797</b>	<b>(3.382.137)</b>	<b>-63,5%</b>

En el año 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:

	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en):</b>		
Actividades de operación	29.387.422	30.731.372
Actividades de inversión	-29.345.836	-10.074.759
Actividades de financiación	-12.509.570	-15.034.556
<b>Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>-12.467.984</b>	<b>5.622.057</b>
Efectos de la variación de la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	430.139	-112.339
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo</b>	<b>37.384.386</b>	<b>31.874.668</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b><u>25.346.541</u></b>	<b><u>37.384.386</u></b>

El saldo positivo de M\$ 29.387.422 que presenta el Flujo de actividades de operación para el año 2023 se produce, principalmente, por el efecto neto del comportamiento que presentan los rubros Cobros por ventas de bienes y servicios por M\$ 303.594.262, Pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios por M\$ (241.431.825) y Pagos a y por cuenta de los empleados (remuneraciones) por M\$ (31.683.166).

El saldo negativo del Flujo de actividades de inversión por M\$ 29.345.836 que presenta el año actual, se debe, principalmente al comportamiento de los rubros Compras de propiedades, planta y equipo con M\$ (20.932.987), Otras entradas (salidas) de efectivo con M\$ (11.811.515) contrarrestado por el rubro Dividendos recibidos que presentó un flujo positivo de M\$ 2.817.854.

El Flujo de actividades de Financiación, que presenta un saldo negativo de M\$ 12.509.570, se ve afectado, principalmente, por los rubros Pagos de pasivos por arrendamientos y Dividendos pagados que muestran cifras por M\$ 3.149.137 y M\$ 8.734.409, 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 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 4,9 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 2023 asciende a US\$ 8,6 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 92,6% para moneda nacional y de un 7,4% 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 (sequías, inundaciones, heladas, 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 año 2023, representan un 99,0% de las ventas totales de la empresa. Las ventas totales nacionales, han registrado un aumento de 15,8% respecto del año 2022 debido, principalmente, a un incremento de los precios de venta. En la actualidad, ha disminuido los riesgos de mercado originados por la concentración de las grandes cadenas de supermercado, incorporando nuevos canales de venta y segmento de clientes.

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 31 de diciembre de 2023, la ocupación y tarifas registraron un aumento de 18,3% en comparación con diciembre de 2022 y un incremento de un 30,7% respecto del año 2019 (valores en términos nominales), año en que los hoteles de la compañía estuvieron operando en forma normal.

### **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 99,9%.
- 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 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 (25,5% en el mes de diciembre y 211,4% 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.