

## ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

### **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..

Dentro de Inversiones Los Cerezos S.A., se incluyen los estados financieros de Alimentos y Frutos S.A., sociedad que, a su vez, incluye los estados financieros de Punto Azul S.A. e Hidropónica La Cruz S.A., sociedades en las que posee una participación del 60% en cada una de ellas.

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:

	31-12-2025	31-12-2024	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
<b><u>Activos:</u></b>				
Activos Corrientes	162.661.892	157.246.747	5.415.145	3,4%
Activos No Corrientes	223.823.011	222.906.381	916.630	0,4%
<b>Total Activos</b>	<b><u>386.484.903</u></b>	<b><u>380.153.128</u></b>	<b><u>6.331.775</u></b>	<b><u>1,7%</u></b>
<b><u>Pasivos:</u></b>				
Pasivos Corrientes	78.040.522	72.537.043	5.503.479	7,6%
Pasivos No Corrientes	53.632.181	58.357.037	-4.724.856	-8,1%
Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora	220.207.885	214.109.186	6.098.699	2,8%
Participaciones no controladas	<u>34.604.315</u>	<u>35.149.862</u>	<u>-545.547</u>	<u>-1,6%</u>
Patrimonio total	254.812.200	249.259.048	5.553.152	2,2%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b><u>386.484.903</u></b>	<b><u>380.153.128</u></b>	<b><u>6.331.775</u></b>	<b><u>1,7%</u></b>

El total de activos de la Sociedad aumento en la suma de M\$6.873.143 entre el 31 de diciembre de 2024 y 2025, como efecto neto de variaciones producidas, principalmente en los rubros Efectivo y equivalentes al efectivo, Inventarios y Activos por impuestos diferidos, que presentan aumentos por M\$ 3.555.425, M\$ 4.018.113 y M\$ 2.243.629, respectivamente y, Otros activos financieros corrientes y Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, que aumentaron en M\$ 2.487.195 y M\$ 1.789.319, respectivamente.

Cabe destacar que, al 31 de diciembre de 2025, de un activo total de M\$ 387.026.271, la inversión en Inversiones contabilizadas por el método de la participación, alcanza M\$ 47.960.946, equivalente a un 12,39%, siendo Vitafoods SpA con M\$ 42.465.022, la principal inversión de Duncan Fox S.A., con una participación directa e indirecta que suma un 50%.

Al 31 de diciembre de 2025, el Pasivo corriente muestra un aumento de M\$ 6.044.847 respecto a diciembre de 2024 originado, principalmente, por el efecto neto en el aumento que presentan los rubros Otros pasivos financieros, Pasivos por arrendamientos, Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar y Cuentas por pagar a entidades relacionadas por M\$ 1.602.928, M\$ 624.043, M\$ 3.237.043 y M\$ 668.165, respectivamente y la disminución de M\$ 460.777 que refleja el rubro Otros pasivos no financieros.

A su vez, el Pasivo no corriente disminuyó en M\$ 4.724.856 originado, principalmente, por las bajas que presentan los rubros Otros pasivos financieros y Pasivos por arrendamientos, por M\$ 4.788.977 y M\$ 586.067, respectivamente.

Por otra parte, el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora aumentó en la suma de M\$ 5.859.562, 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	31-12-2025	31-12-2024	Diferencia	% Variación
<b>Liquidez</b>				
Liquidez Corriente (veces)	2,08	2,17	-0,08	-3,9%
activos corrientes dividido por pasivos corrientes				
Razón Ácida (veces)	1,44	1,53	-0,09	-6,1%
activos corrientes menos inventarios y otros activos no financieros corrientes, dividido por pasivos corrientes				
<b>Endeudamiento</b>				
Razón de endeudamiento total	0,517	0,525	-0,01	-1,6%
pasivo corriente más pasivo no corriente, dividido por total de pasivos y patrimonio				
Razón de endeudamiento financiero	0,174	0,290	-0,12	-40,1%
deuda financiera total incluido arrendamientos, dividido por patrimonio				
Deuda corto plazo s/ Deuda Total (%)	59,27	55,42	3,85	7,0%
pasivo corriente dividido por pasivo total				
Deuda largo plazo s/ Deuda Total (%)	40,73	44,58	-3,85	-8,6%
pasivo no corriente dividido por pasivo total				
<b>Valor Libro Acción</b>	<b>\$</b>			
	2.202,08	2.141,09	60,99	2,8%

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, se mantienen positivos y, en términos muy similares en relación al cierre del año anterior.

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 2025, 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 2025, la deuda de corto plazo aumento un 7,59% respecto de diciembre de 2024, mientras que la deuda de largo plazo disminuyó un 8,10%.

La deuda total, a su vez, aumento un 0,59% respecto de diciembre de 2024.

El valor libro de la acción de Duncan Fox S.A. aumentó un 2,8% respecto al cierre del año 2024, producto de efectos compensados presentados en el patrimonio, el que tuvo un aumento en el período de M\$ 6.583.859, que se explica en el cuadro siguiente:

Otras Reservas	Disminución	M\$	Básicamente Diferencia de conversión	M\$
Ganancias Acumuladas	Aumento	(7.034.403)	Explicado por:	
		<u>13.618.262</u>	Utilidad del período	<u>19.454.262</u>
			Provisión dividendo mínimo	<u>(5.836.000)</u>
		<b>6.583.859</b>		<b>13.618.262</b>

## ESTADO DE RESULTADOS

	Período terminado el		Diferencia	Variación
	31-12-2025	31-12-2024		
	M\$	M\$	M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	341.001.290	346.741.507	-5.740.217	-1,7%
Costo de venta	<u>(231.180.641)</u>	<u>(240.679.828)</u>	<u>9.499.187</u>	<u>3,9%</u>
Ganancia bruta	109.820.649	106.061.679	3.758.970	3,5%
Otros ingresos, costos y gastos operacionales	<u>(74.197.454)</u>	<u>(72.931.432)</u>	<u>(1.266.022)</u>	<u>-1,7%</u>
<b>Resultado de actividades operacionales</b>	<b>35.623.195</b>	<b>33.130.247</b>	<b>2.492.948</b>	<b>7,5%</b>
Otras ganancias y pérdidas no operacionales	(273.409)	1.734.388	(2.007.797)	-115,8%
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	(9.147.653)	(7.224.215)	(1.923.438)	-26,6%
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b><u>26.202.133</u></b>	<b><u>27.640.420</u></b>	<b><u>(1.438.287)</u></b>	<b><u>-5,2%</u></b>
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	19.454.262	20.920.014	(1.465.752)	-7,0%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladas	6.747.871	6.720.406	27.465	0,4%
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b><u>26.202.133</u></b>	<b><u>27.640.420</u></b>	<b><u>(1.438.287)</u></b>	<b><u>-5,2%</u></b>

## Indicadores de Resultados

		31-12-2025	31-12-2024	Diferencia	% Variación
Depreciación y Amortización	M\$	(11.153.573)	(10.662.994)	-490.579	-4,6%
Utilidad por acción	\$	194,54	209,20	-14,66	-7,0%
Cobertura Gastos Financieros (1)	veces	9,56	8,82	0,74	8,3%
EBITDA (2)	M\$	46.776.768	43.793.241	2.983.527	6,8%
EBITDA / Costos financieros (3)	veces	11,33	9,83	1,50	15,2%

(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, que corresponden principalmente a las subsidiarias Inversiones Los Cerezos S.A. y Talbot Hotels S.A., generaron al 31 de diciembre de 2025 un resultado superior en un 7,52% respecto a igual período del año 2024. Esto se explica, por el mejoramiento de las operaciones de Alimentos y Frutos S.A. y sus filiales y del mejor del nivel de ocupación y tarifas de hotelería que presenta Talbot Hotels S.A., comparando ambos períodos.

El rubro Otras ganancias y pérdidas no operacionales, a su vez, presenta una disminución en el resultado respecto del período anterior, registrando una mayor pérdida de M\$ 2.007.797, que se explica por:

1. Disminución de los ingresos financieros en la suma de M\$ 476.277.
2. Menores costos financieros por M\$ 326.116.
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\$ 829.586.
4. Resultado devengado inferior en la participación en asociadas por un total de M\$ 1.028.050, 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			
	31-12-2025	31-12-2024	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
Las Chacras de Cardales S.A.	(83.371)	37.476	(120.847)	322,5%
Ayres S.A.	(782.963)	1.124.993	(1.907.956)	-169,6%
Vitafoods SpA	3.893.397	2.804.981	1.088.416	38,8%
CT HIX Orlando	42.418	130.081	(87.663)	67,4%
<b>Totales</b>	<b>3.069.481</b>	<b>4.097.531</b>	<b>(1.028.050)</b>	<b>-25,1%</b>

En el período 2025 resaltan, por un lado, la mayor pérdida presentada en la inversión en la sociedad Ayres S.A., resultado que se produce principalmente por la variación del tipo de cambio negativo que afectó a Chile en el período 2025 respecto del 2024, y por otro, el aumento del resultado de la inversión en Vitafoods SpA., producido en el período actual.

Vitafoods SpA, que concentra el negocio internacional de frutas y hortalizas congeladas de exportación, aporta un resultado superior al período anterior, por un efecto neto de mayores ventas y

menor tipo de cambio, entre ambos períodos. En esta sociedad, 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., en forma indirecta, participa en un 50%.

### **ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en):		
Actividades de operación	37.489.473	23.997.402
Actividades de inversión	(6.719.603)	(1.675.248)
Actividades de financiación	(24.571.688)	(1.050.754)
<b>Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>6.198.182</b>	<b>21.271.400</b>
Efectos de la variación de la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(2.642.757)	1.027.461
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	47.645.402	25.346.541
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>51.200.827</b>	<b>47.645.402</b>

El saldo positivo de M\$ 37.489.473 que presenta el Flujo de actividades de operación para el período 2025 se produce, principalmente, por el efecto neto del comportamiento que presentan los rubros Cobros por ventas de bienes y servicios por M\$ 379.814.411, Pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios por M\$ (283.608.800) y Pagos a y por cuenta de los empleados (remuneraciones) por M\$ (45.040.484).

El saldo negativo del Flujo de actividades de inversión por M\$ 6.719.603 que presenta el período actual, se debe, principalmente al comportamiento de los rubros Compras de propiedades, planta y equipo con M\$ (11.725.955), contrarrestado por los rubros Dividendos recibidos e Intereses recibidos que originaron flujos positivos de M\$ 1.353.116 y M\$ 3.624.710, respectivamente.

El Flujo de actividades de Financiación, que presenta un saldo negativo de M\$ 24.571.688, se ve afectado, principalmente, por los efectos que presentan los rubros Pagos de pasivos por arrendamientos, Dividendos pagados e Intereses pagados por M\$ 4.781.982, M\$ 11.728.658 y M\$ 5.249.677, respectivamente.

### **VALORES ECONOMICOS DE ACTIVOS Y PASIVOS**

Los activos y pasivos se presentan en los estados financieros de acuerdo a Normas de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF)), que consideran las Normas Internacionales de Información Financiera, estimándose que al 31 de diciembre de 2025 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 2,5 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 2025 asciende a US\$ 10,1 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**

La deuda financiera que han contraído las subsidiarias de Duncan Fox S.A.; Alimentos y Frutos S.A. y Talbot Hotels S.A., está tomada en dólares, en moneda nacional nominal y reajutable en unidades de fomento, pactada a tasas fijas y variables de acuerdo a condiciones de mercado vigentes. La proporción es de 94,8% para moneda nacional y de 5,2% para la deuda en dólares estadounidenses. Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, existen distintas modalidades como son: hipotecas sobre inmuebles, mantención de ciertos índices máximos de endeudamiento y montos mínimos de patrimonio, entre otros compromisos. La proporción de deudas en moneda nacional y extranjera y sus tasas de interés se consideran razonables, toda vez que la generación de los ingresos por ventas consolidadas se produce en proporciones superiores a la conformación de aquellas, 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 dólar 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, productos congelados a granel, y a través de la marca "Minuto Verde". Adicionalmente, esta sociedad participa en el cultivo de hortalizas (lechugas, berros, rúcula), de manera hidropónica, a través de su filial Hidropónica La Cruz S.A., como también en el mercado de frutas y verduras envasadas por medio de su filial Punto Azul S.A.

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 período 2025, representan un 98,1% de las ventas totales de la empresa. Las ventas totales nacionales, han registrado una disminución de 1,2% respecto del mismo período de 2024 debido, principalmente, a una disminución del volumen vendido, parcialmente compensado por un aumento de los precios de venta. En la actualidad, han 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. Al 30 de septiembre de 2025, se presenta un mayor volumen de ventas físicas respecto de su presupuesto, por una mejor colocación de productos en los mercados de exportación. A pesar de estos buenos índices, esta sociedad, en el período 2025, presenta resultados inferiores a lo presupuestado afectado, en cierta forma, por el menor tipo de cambio dólar aplicado a los ingresos monetarios, pero superiores al mismo período de 2024.

### **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 2025, la ocupación y tarifas registraron un aumento de 2,7% en comparación con diciembre de 2024 y un incremento de un 62,9% 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 2 proyectos y desarrollos inmobiliarios ubicados al norte de la ciudad de Buenos Aires, en la localidad de Pilar:

- Proyecto “Ayres Norte”, consiste en 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 un nuevo barrio cerrado que implicarían lotear y urbanizar lotes de aproximadamente 650 m<sup>2</sup>.

- Proyecto “Ayres Vila” es un loteo y urbanización de un terreno de aproximadamente 18 Hás, que incluye sitios con destino Comercial y de Vivienda para el desarrollo por cuenta propia y de terceros. A la fecha, se encuentra vendido aproximadamente un 74% 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 1.020 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 2025, se ha comprometido y pagado la venta de un 85,3% del terreno total vendible.

En Argentina, aún se mantiene una baja actividad económica, producto de las fuertes medidas que ha debido tomar el gobierno buscando: controlar la inflación que afecta al país (2,8% en el mes de diciembre y 31,5% acumulada en el año 2025), recuperar el déficit fiscal y reponer reservas fiscales. A la fecha, no se han producido mayores problemas de cobranza de cuotas mensuales de pago de las unidades vendidas. Las sociedades inmobiliarias han tomado varias medidas de ajuste, de forma que, de mantenerse la normalidad en la cobranza, no se vea afectada la situación de caja.

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.