

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2026

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. y subsidiarias e Hidropónica La Cruz S.A., sociedades en las que posee una participación del 51% 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:

	30-06-2026 M\$	31-12-2025 M\$	Diferencia M\$	Variación %
<u>Activos:</u>				
Activos Corrientes	169.100.176	162.661.892	6.438.284	4,0%
Activos No Corrientes	225.433.396	223.823.011	1.610.385	0,7%
Total Activos	394.533.572	386.484.903	8.048.669	2,1%
<u>Pasivos:</u>				
Pasivos Corrientes	70.564.005	78.040.522	(7.476.517)	-9,6%
Pasivos No Corrientes	49.362.951	53.632.181	(4.269.230)	-8,0%
Patrimonio atribuible a propietarios de la	231.822.116	220.207.885	11.614.231	5,3%
Participaciones no controladas	42.784.500	34.604.315	8.180.185	23,6%
Patrimonio total	274.606.616	254.812.200	19.794.416	7,8%
Total Pasivos y Patrimonio	394.533.572	386.484.903	8.048.669	2,1%

El total de activos de la Sociedad aumento en la suma de M\$ 8.048.669 entre el 31 de diciembre de 2025 y el 30 de junio de 2026, como efecto neto de variaciones producidas, principalmente en los rubros Efectivo y equivalentes al efectivo, Inventarios y Propiedades, plantas y equipo, que presentan aumentos por M\$ 4.785.016, M\$ 9.278.461 y M\$ 2.466.971.

Cabe destacar que, al 30 de junio de 2026, de un activo total de M\$ 394.533.572, la inversión en Inversiones contabilizadas por el método de la participación, alcanza M\$ 48.936.356, equivalente a un 12,40%, siendo Vitafoods SpA con M\$ 43.567.045, la principal inversión de Duncan Fox S.A., con una participación directa e indirecta que suma un 50%.

Al 30 de junio de 2026, el Pasivo corriente muestra una disminución de M\$ 7.476.517 respecto a diciembre de 2025 originado, principalmente, por el efecto neto en la disminución que presentan los rubros Otros pasivos financieros, cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes, Pasivos por impuestos corrientes y Otros pasivos no financieros corrientes por M\$ 10.615.457, M\$ 1.789.277 y M\$ 2.494.778, respectivamente y un aumento de M\$ 7.434.901 Otros pasivos financieros, corrientes.

A su vez, el Pasivo no corriente disminuyó en M\$ 4.269.230 originado, principalmente, por las bajas que presentan los rubros Otros pasivos financieros y Pasivos por arrendamientos, por M\$ 3.705.984 y M\$ 1.809.834, respectivamente.

Por otra parte, el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora aumentó en la suma de M\$ 11.614.231, 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	30-06-2026	31-12-2025	Diferencia	% Variación
Liquidez				
Liquidez Corriente (veces)	2,40	2,08	0,31	15,0%
activos corrientes dividido por pasivos corrientes				
Razón Ácida (veces)	1,55	1,44	0,12	8,2%
activos corrientes menos inventarios y otros activos no financieros corrientes, dividido por pasivos corrientes				
Endeudamiento				
Razón de endeudamiento total	0,437	0,517	-0,08	-15,5%
pasivo corriente más pasivo no corriente, dividido por total de pasivos y patrimonio				
Razón de endeudamiento financiero	0,171	0,174	-0,00	-1,9%
deuda financiera total incluido arrendamientos, dividido por patrimonio				
Deuda corto plazo s/ Deuda Total (%)	58,84	59,27	-0,43	-0,7%
pasivo corriente dividido por pasivo total				
Deuda largo plazo s/ Deuda Total (%)	41,16	40,73	0,43	1,1%
pasivo no corriente dividido por pasivo total				
Valor Libro Acción	\$ 2.318,22	2.202,08	116,14	5,3%

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 2026, 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 2026, la deuda de corto plazo disminuyó un 9,58% respecto de diciembre de 2025, mientras que la deuda de largo plazo disminuyó un 7,96%.

La deuda total, a su vez, disminuyó un 8,92% respecto de diciembre de 2025.

El valor libro de la acción de Duncan Fox S.A. aumentó un 5,27% respecto al cierre del año 2025, producto de efectos compensados presentados en el patrimonio, el que tuvo un aumento en el período de M\$ 11.614.231, que se explica en el cuadro siguiente:

		M\$		M\$
Otras Reservas	Aumento	3.247.620	Básicamente Diferencia de conversión	
Ganancias Acumuladas	Aumento	8.366.611	Explicado por:	
			Utilidad del período	11.951.611
			Provisión dividendo mínimo	(3.585.000)
		11.614.231		8.366.611

ESTADO DE RESULTADOS

	Período terminado el			
	30-06-2026	30-06-2025	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	182.001.158	171.774.847	10.226.311	6,0%
Costo de venta	(122.963.484)	(116.754.023)	(6.209.461)	-5,3%
Ganancia bruta	59.037.674	55.020.824	4.016.850	7,3%
Otros ingresos, costos y gastos operacionales	(41.097.976)	(37.404.770)	(3.693.206)	-9,9%
Resultado de actividades operacionales	17.939.698	17.616.054	323.644	1,8%
Otras ganancias y pérdidas no operacionales	1.838.675	(718.824)	2.557.499	-355,8%
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	(3.938.204)	(3.950.888)	12.684	0,3%
Ganancia (Pérdida)	15.840.169	12.946.342	2.893.827	22,4%
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	11.951.611	9.259.503	2.692.108	29,1%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladas	3.888.558	3.686.839	201.719	5,5%
Ganancia (pérdida)	15.840.169	12.946.342	2.893.827	22,4%

Indicadores de Resultados

		30-06-2026	30-06-2025	Diferencia	% Variación
Depreciación y Amortización	M\$	(5.852.290)	(5.698.875)	-153.415	-2,7%
Utilidad por acción	\$	119,52	92,60	26,92	29,1%
Cobertura Gastos Financieros (1)	veces	11,56	9,32	2,24	24,0%
EBITDA (2)	M\$	23.791.988	23.314.929	477.059	2,0%
EBITDA / Costos financieros (3)	veces	12,71	11,48	1,22	10,7%

Las actividades operacionales, que corresponden principalmente a las subsidiarias Inversiones Los Cerezos S.A. y Talbot Hotels S.A., generaron al 30 de junio de 2026 un resultado superior en un 29,07% respecto a igual período del año 2025. 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 un aumento en el resultado respecto del período anterior, registrando una mayor utilidad de M\$ 2.557.499, que se explica por:

1. Aumento de los ingresos financieros en la suma de M\$ 74.960.
2. Menores costos financieros por M\$ 157.883.
3. Efecto neto positivo producido en los rubros Diferencias de cambio en moneda extranjera y Resultado por unidades de reajuste, por un total de M\$ 981.353.
4. Resultado devengado superior en la participación en asociadas por un total de M\$ 1.343.303, 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			
	30-06-2026 M\$	30-06-2025 M\$	Diferencia M\$	Variación %
Las Chacras de Cardales S.A.	20.995	(95.262)	116.257	122,0%
Ayres S.A.	(117.308)	(773.264)	655.956	-84,8%
Vitafoods SpA	2.582.648	2.091.043	491.605	23,5%
CT HIX Orlando	166.693	87.208	79.485	-91,1%
Totales	2.653.028	1.309.725	1.343.303	102,6%

En el período 2026 resaltan, por un lado, la menor pérdida presentada en la inversión en la sociedad Ayres S.A., resultado que se produce principalmente por la variación del tipo de cambio positivo que afectó a Chile en el período 2026 respecto del 2025, 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

	30-06-2026	30-06-2025
	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en):		
Actividades de operación	5.864.710	6.423.514
Actividades de inversión	287.441	(2.357.800)
Actividades de financiación	(1.619.058)	(6.411.632)
Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	4.533.093	-2.345.918
Efectos de la variación de la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	251.923	-2.206.285
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	4.785.016	47.645.402
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	9.570.032	43.093.199

El saldo positivo de M\$ 5.864.710 que presenta el Flujo de actividades de operación para el período 2026 se produce, principalmente, por el efecto neto del comportamiento que presentan los rubros Cobros por ventas de bienes y servicios por M\$ 176.001.029, Pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios por M\$ (137.519.460) y Pagos a y por cuenta de los empleados (remuneraciones) por M\$ (25.303.683).

El saldo positivo del Flujo de actividades de inversión por M\$ 287.441 que presenta el período actual, se debe, principalmente al comportamiento de los rubros Compras de propiedades, planta y equipo con M\$ (6.361.945), contrarrestado por los rubros Cobros a entidades relacionadas y dividendos recibidos que originaron flujos positivos de M\$ 1.864.502 y M\$ 4.296.402 respectivamente.

El Flujo de actividades de Financiación, que presenta un saldo negativo de M\$ 1.619.058, se ve afectado, principalmente, por los efectos que presentan los rubros Importes procedentes de préstamos de corto plazo, Préstamos de entidades relacionadas, Pagos de préstamos, Pagos de préstamos a entidades relacionadas, Dividendos pagados e Intereses pagados por M\$ 44.102.343, M\$ 4.560.055, M\$ (40.370.754), M\$ 6.193.773, M\$ (11.205.851) y M\$ (2.654.006), 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 30 de junio de 2026 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 1,9 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 30 de junio de 2026 asciende a US\$ 8,4 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

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 96,1% para moneda nacional y de 3,9% 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 alimentos congelados, tales como hortalizas, frutas, platos preparados y proteínas, entre otros, los que se comercializan en el mercado nacional bajo las marcas “Minuto Verde”, “La Cabaña” y “AyF”. En el mercado externo, la producción se destina principalmente a marcas propias de los mercados de destino, a la venta de productos congelados a granel y a la comercialización bajo la marca “Minuto Verde”. Asimismo, la sociedad participa en otras actividades del sector agroindustrial a través de la propiedad en el grupo Punto Azul; este grupo de empresas agroindustriales se compone de Punto Azul S.A., empresa líder en el mercado nacional de comercialización y distribución de productos vegetales frescos tales como lechugas (orgánica y de

hidroponía), zanahoria, apio, brócoli, espinaca, repollo, entre otros. La empresa maneja de manera indirecta sobre 1500 hectáreas a nivel nacional. Se incluye adicionalmente la propiedad en Hidropónicos La Cruz S.A., empresa dedicada al cultivo de lechugas hidropónicas siendo líder a nivel nacional y Latinoamérica con tecnología de punta (Pura Hoja). Por otra parte, se mantiene la propiedad en Proverde SPA una empresa de productos de IV y V gama, además de la empresa Centro Productivo Frutas y Verduras que es una empresa que presta servicios de maduración a un cliente del retail. 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 2026, representan un 55,52% de las ventas totales de la empresa. Las ventas totales nacionales, han registrado un aumento de 1,19% respecto del mismo período de 2025 debido, principalmente, a un aumento del volumen vendido, y el 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 junio de 2026, se presenta un mayor volumen de ventas físicas respecto al período anterior, por una mejor colocación de productos en los mercados de exportación. Esta sociedad, en el período 2026, presenta resultados positivos comparados con el período anterior, principalmente por mejores ventas y por el mejor tipo de cambio dólar aplicado a los ingresos monetarios.

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 junio de 2026, la ocupación y tarifas registraron una disminución del 3,5% en comparación con junio de 2025 y un incremento de un 5,3% respecto del año 2024 (valores en términos nominales).

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 17% 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 m2.
- 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 30 de junio de 2026, se ha comprometido y pagado la venta de un 85,3% del terreno total vendible.

En Argentina, el mejoramiento de los indicadores macroeconómicos del país se mantiene en forma positiva, sin embargo, los niveles de inflación aún se mantienen altos (1.9% mes de junio y 16.8% acumulado año 2026), esto ha producido un efecto en la economía de las personas, lo cual está afectando indirectamente las ventas inmobiliarias, lo que ha significado que durante el año 2026 no se hayan materializado nuevas ventas de inmuebles que son de propiedad de las sociedades argentinas. 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.