

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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:

	31-12-2021	31-12-2020	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
<u>Activos:</u>				
Activos Corrientes	109.887.790	97.600.863	12.286.927	12,6%
Activos No Corrientes	183.170.703	178.283.314	4.887.389	2,7%
Total Activos	293.058.493	275.884.177	17.174.316	6,2
<u>Pasivos:</u>				
Pasivos Corrientes	48.476.720	38.875.472	9.601.248	24,7%
Pasivos No Corrientes	62.972.880	61.291.423	1.681.457	2,7%
Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora	160.055.995	155.591.919	4.464.076	2,9%
Participaciones no controladas	<u>21.552.898</u>	<u>20.125.363</u>	<u>1.427.535</u>	<u>7,1%</u>
Patrimonio Total	181.608.893	175.717.282	5.891.611	3,4%
Total Pasivos y Patrimonio	293.058.493	275.884.177	17.174.316	6,2%

El total de activos de la Sociedad aumentó en la suma de M\$ 17.174.316 entre el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2021, como efecto neto de variaciones producidas, principalmente en los rubros Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, Inventarios, Activos por impuestos corrientes e Inversiones contabilizadas por el método de la participación, con aumentos de M\$ 8.356.290, M\$ 2.937.233, M\$ 6.588.466 y M\$ 6.858.352, respectivamente, contrarrestado por la disminución que presenta el rubro Efectivo y equivalentes al efectivo por M\$ 6.441.619.

Cabe destacar que, al 31 de diciembre de 2021, de un activo total de M\$ 293.058.493, la inversión en Inversiones contabilizadas por el método de la participación, alcanza M\$ 34.579.619, equivalente a un 11,8%, siendo Vitafoods SpA, con M\$ 32.857.304, la principal inversión con una participación directa e indirecta que suma un 50%.

El Pasivo corriente presenta un aumento de M\$ 9.601.248 respecto a diciembre de 2020, siendo los rubros, Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, Otros pasivos no financieros corrientes y Pasivos por arrendamientos corriente los que presentan mayores variaciones en el período, con aumentos de M\$ 6.131.480 y M\$ 5.090.621 y disminución de M\$ 1.855.695, respectivamente.

A su vez, el Pasivo no corriente aumentó en M\$ 1.681.457 originado, principalmente por el efecto neto que determina los aumentos de M\$ 21.808.877 y M\$ 589.730 en los rubros Otros pasivos financieros y Pasivos por impuestos diferidos y la disminución de M\$ 20.709.136 que presenta el rubro Pasivos por arrendamientos.

Indicadores del Estado de Situación Financiera

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

<u>Indicadores</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>Diferencia</u>	<u>% Variación</u>
Liquidez				
Liquidez Corriente (veces)	2,27	2,51	-0,24	-9,7%
Razón Ácida (veces)	1,72	1,92	-0,20	-10,3%
Endeudamiento				
Razón de endeudamiento total (veces)	0,61	0,57	0,04	7,7%
Razón de endeudamiento financiero (veces)	0,34	0,35	-0,01	2,8%
Deuda corto plazo s/ Deuda Total (%)	43,50	38,81	4,69	12,1%
Deuda largo plazo s/ Deuda Total (%)	56,50	61,19	-4,69	-7,7%
Valor Libro Acción	\$ 1.600,56	1.555,92	44,64	2,9%

El valor libro de la acción de Duncan Fox S.A. aumentó en un 2,9% respecto al cierre del año 2020, producto de efectos compensados presentados en el patrimonio, el cual tuvo un aumento en el año de M\$ 4.464.076, que se explica en el cuadro siguiente:

Otras Reservas	Aumento	7.511.166	Diferencia de conversión (99%)	
Ganancias Acumuladas	Disminución	(3.047.090)	Explicado por:	
			Utilidad del ejercicio	21.759.663
			Pago Dividendo eventual	(15.500.000)
			Pago ISFUT	(2.778.753)
			Provisión dividendo mínimo	(6.528.000)
		<u>4.464.076</u>		<u>(3.047.090)</u>

ESTADO DE RESULTADOS

	31-12-2021	31-12-2020	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	199.571.060	195.113.890	4.457.170	2,3%
Costo de venta	<u>(136.939.772)</u>	<u>(144.954.860)</u>	<u>8.015.088</u>	<u>5,5%</u>
Ganancia bruta	62.631.288	50.159.030	12.472.258	24,9%
Otros ingresos, costos y gastos Operacionales	<u>(40.679.007)</u>	<u>(36.368.984)</u>	<u>(4.310.023)</u>	<u>-11,9%</u>
Resultado de actividades Operacionales	21.952.281	13.790.046	8.162.235	59,2%
Otras ganancias y pérdidas no Operacionales	(1.938)	(7.022.892)	7.920.954	100,0%
Ingreso (Gasto) por impuesto a las Ganancias	433.650	(1.409.758)	1.843.408	130,8%
(Pérdida) ganancia del período	<u>22.383.993</u>	<u>4.457.396</u>	<u>17.926.597</u>	<u>402,2%</u>
(Pérdida) ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	21.759.663	5.330.466	16.429.197	308,2%
(Pérdida) ganancia atribuible a participaciones no controladas	<u>624.330</u>	<u>(873.070)</u>	<u>1.497.400</u>	<u>-171,5%</u>
Ganancia (pérdida) del periodo	<u>22.383.993</u>	<u>4.457.396</u>	<u>17.926.597</u>	<u>402,2%</u>

Las actividades operacionales, que corresponden especialmente a las subsidiarias Inversiones Los Cerezos S.A. y Talbot Hotels S.A., al 31 de diciembre de 2021, generaron un resultado mayor en un 59,2% respecto del período anterior. Este importante aumento obedece a un incremento en las ventas y a una disminución de costos y gastos operacionales, con respecto al período anterior, el cual resultó mayormente afectado por el Covid-19.

El rubro Otras ganancias y pérdidas no operacionales igualmente presenta un mejor resultado respecto del año anterior, registrando un aumento de M\$ 7.920.954, que se explica por:

1. Aumento de los ingresos financieros por la suma de M\$ 241.082.
2. Mayores costos financieros de M\$ 611.131.
3. Efecto positivo producido en los rubros Diferencia de cambio y Resultado por unidades de reajuste, por un total de M\$ 2.746.074.
4. Mayor resultado devengado en la participación en negocios conjuntos y en asociadas por un total de M\$ 5.544.929, 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	31-12-2021	31-12-2020	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
Sociedad Pesquera Coloso S.A. en Liquidación	(436.734)	(159.204)	(277.530)	-174,3%
Las Chacras de Cardales S.A.	11.337	16.987	(5.650)	-33,3%
Ayres S.A.	250.555	(820.597)	1.071.152	-130,5%
Vitafoods SpA	4.279.199	(477.758)	4.756.957	995,7%
Totales	4.104.357	(1.440.572)	5.544.929	384,9%

En el año 2021 resalta el 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%.

Por su parte, Sociedad Pesquera Coloso S.A., concretó su liquidación en noviembre de 2021, pagándose con fecha 15 de noviembre de 2021, el reparto final de fondos a sus accionistas.

Indicadores de Resultados

	31/12/2021	31/12/2020	Diferencia	Variación
Utilidad por acción	\$ 217,60	53,30	164,29	308,2%
Cobertura de gastos financieros (veces)	6,33	2,67	3,66	136,8%
EBITDA (1)	M\$ 31.680.419	24.219.444	7.460.975	30,8%
EBITDA / Costos financieros (veces)	7,70	6,91	0,79	11,4%

(1) EBITDA= Resultado operacional antes de depreciación y amortización.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

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

	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en):		
Actividades de operación	15.315.853	36.565.322
Actividades de inversión	(2.542.921)	(19.057.761)
Actividades de financiación	(22.251.897)	(7.579.688)
Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(9.478.965)	9.927.873

Efectos de la variación de la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	3.037.346	(1.890.155)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	38.316.287	30.278.569
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	<u>31.874.668</u>	<u>38.316.287</u>

El saldo de M\$ 15.315.853 que presenta el Flujo de actividades de Operación para el ejercicio 2021 se produce, principalmente, por el efecto neto del comportamiento que presentan los rubros Cobros por ventas de bienes y servicios por M\$ 208.915.958, Pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios por un total de M\$ (160.731.743), Pagos a y por cuenta de los empleados (remuneraciones) por M\$ (21.829.948) e Impuesto a las ganancias reembolsados (pagados), que presentan M\$ (8.867.429).

En el saldo negativo del Flujo de actividades de inversión de M\$ 2.542.921 que presenta el año actual, destacan, principalmente, los rubros Flujos de efectivo utilizados en Compras de propiedades, planta y equipo con M\$ (5.749.571), Importes procedentes de venta de propiedades, planta y equipo que generaron recursos por M\$ 1.444.890 y Dividendos recibidos por M\$ 1.760.308.

En el Flujo de actividades de Financiación, que presenta un saldo negativo de M\$ 22.251.897, destacan, el efecto los rubros Pagos de pasivos por arrendamientos financieros por M\$ (3.677.118) y Dividendos pagados por M\$ (17.855.796).

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), que consideran las Normas Internacionales de Información Financiera, estimándose que al 31 de diciembre de 2021 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 8,0 millones, que corresponden, principalmente, a la subsidiaria Talbot Hotels S.A. Los flujos de caja generados en dólares en esta subsidiaria, 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 2021 asciende a US\$ 9,8 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.

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 89,1% para moneda nacional y de un 10,9% 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 mantienen 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 año 2021, representan un 98,5% y corresponden al 93,9% de las ventas totales de la empresa. Las ventas totales nacionales, registraron un aumento de 24,3% respecto del año 2020. En la actualidad, se mantienen los riesgos de mercado originados por la concentración de las grandes cadenas de supermercados.

Al 31 de diciembre de 2021, las ventas al exterior de productos congelados y frescos, disminuyeron en un 84,5% respecto del ejercicio anterior y representan un 4,7% de las ventas totales de la empresa. Esta disminución se explica porque, a contar del último trimestre del año 2020, la sociedad concretó el traspaso de su negocio de venta internacional de productos congelados a la nueva sociedad Vitafoods SpA, la que nace del proceso de fusión con Hortifrut en el mes de julio de 2020. De esta nueva sociedad, la propiedad directa e indirecta de Duncan Fox S.A., totaliza un 50%.

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 y otro en Lima, Perú. 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 2021, la ocupación y tarifas registraron una disminución de 38,6% en comparación con septiembre de 2019, año en que los hoteles de la compañía estuvieron operando en forma normal.

Durante el año 2021, producto de la relajación de las medidas decretadas para el control de la pandemia Covid-19, se mantuvieron todos los hoteles abiertos al público, exceptuando el de Buenos Aires, que abrió sus puertas a fines de mayo de 2021.

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 99,2%.
- 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.

En octubre de 2010, Inversiones San Isidro S.A., en la que Duncan Fox participa con un 34,2% de su capital accionario, inició el loteo y urbanización del proyecto Ayres Plaza, con un terreno de aproximadamente 33 Hás, ubicado en Km. 47, Autopista Ramal Pilar. En este proyecto se terminó la urbanización del terreno y de construcción de sus áreas comunes, se habilitaron para la venta 340 lotes de aproximadamente 650 m² cada uno. Al 31 de diciembre de 2021, se encuentra comprometida la venta del 100% de los lotes.

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 2021, se ha comprometido y pagado la venta de un 78,4% del terreno total vendible.

En Argentina, producto de los efectos de la pandemia y de una baja en la actividad económica, las ventas inmobiliarias se han afectado fuertemente, afectando la liquidez de las sociedades en la que Duncan Fox S.A. participa. 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.