

## ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

### 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:

	30-09-2024	31-12-2023	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
<b><u>Activos:</u></b>				
Activos Corrientes	143.438.238	123.849.543	19.588.695	15,8%
Activos No Corrientes	211.166.638	204.493.592	6.673.046	3,3%
<b>Total Activos</b>	<b><u>354.604.876</u></b>	<b><u>328.343.135</u></b>	<b><u>26.261.741</u></b>	<b><u>8,0%</u></b>
<b><u>Pasivos:</u></b>				
Pasivos Corrientes	68.229.181	59.321.337	8.907.844	15,0%
Pasivos No Corrientes	55.153.518	52.716.945	2.436.573	4,6%
Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora	200.039.528	188.635.896	11.403.632	6,0%
Participaciones no controladas	31.182.649	27.668.957	3.513.692	12,7%
Patrimonio total	231.222.177	216.304.853	14.917.324	6,9%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b><u>354.604.876</u></b>	<b><u>328.343.135</u></b>	<b><u>26.261.741</u></b>	<b><u>8,0%</u></b>

El total de activos de la Sociedad aumentó en la suma de M\$ 26.261.741 entre el 31 de diciembre de 2023 y el 30 de septiembre de 2024, como efecto neto de variaciones producidas, principalmente en los rubros Efectivo y equivalentes al efectivo, Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, Inventarios, Inversiones contabilizadas por el método de participación y Propiedades, planta y equipos que presentan aumentos por M\$ 13.019.648, M\$ 6.378.217, M\$ 10.633.051, M\$ 2.064.171 y M\$ 9.491.282, respectivamente, y Otros activos financieros corrientes y Activos por derechos de uso, que disminuyeron en M\$ 11.137.313 y M\$ 4.446.036, respectivamente.

Cabe destacar que, al 30 de septiembre de 2024, de un activo total de M\$ 354.604.876, la inversión en Inversiones contabilizadas por el método de la participación, alcanza M\$ 43.610.669, equivalente a un 12,3%, siendo Vitafoods SpA con M\$ 38.953.921, la principal inversión en asociadas de Duncan Fox S.A., con una participación directa e indirecta que suma un 50%.

Al 30 de septiembre de 2024, el Pasivo corriente presenta un aumento de M\$ 8.907.844 respecto a diciembre de 2023, siendo los rubros Otros pasivos financieros corrientes, con un aumento de M\$ 16.822.858, Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar y Otros pasivos no financieros, con disminuciones de M\$ 6.785.141 y M\$ 1.713.838, respectivamente, los que presentan mayores variaciones en el período.

A su vez, el Pasivo no corriente aumentó en M\$ 2.436.573 originado, principalmente, por las variaciones que presentan los rubros Otros pasivos financieros no corrientes que aumentó en M\$ 2.753.873 y Pasivos por arrendamientos, que disminuyó en M\$ 648.792.

Por otra parte, el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora aumentó en la suma de M\$ 11.403.632, 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>30-09-2024</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>Diferencia</b>	<b>% Variación</b>
<b>Liquidez</b>				
Liquidez Corriente (veces)	2,10	2,09	0,01	0,7%
activos corrientes dividido por pasivos corrientes				
Razón Ácida (veces)	1,38	1,46	-0,08	-5,5%
activos corrientes menos inventarios y otros activos no financieros corrientes, dividido por pasivos corrientes				
<b>Endeudamiento</b>				
Razón de endeudamiento total	0,534	0,518	0,02	3,0%
pasivo corriente más pasivo no corriente, dividido por total de pasivos y patrimonio				
Razón de endeudamiento financiero	0,334	0,270	0,06	23,9%
deuda financiera total incluido arrendamientos, dividido por patrimonio				
Deuda corto plazo s/ Deuda Total (%)	55,30	52,95	2,35	4,4%
pasivo corriente dividido por pasivo total				
Deuda largo plazo s/ Deuda Total (%)	44,70	47,05	-2,35	-5,0%
pasivo no corriente dividido por pasivo total				
<b>Valor Libro Acción</b>	<b>\$ 2.000,40</b>	<b>1.886,36</b>	<b>114,04</b>	<b>6,0%</b>

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 presentan muy similares en relación al

año anterior debido a que, en el período 2024, si bien el activo corriente aumentó 15,8%, el pasivo corriente también lo hizo, en un 15,0%.

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 2024, 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 2024, la deuda de corto plazo aumentó respecto de diciembre de 2023, en mayor proporción que lo ocurrido con la deuda total.

La deuda de largo plazo, a su vez, aumentó un 4,6% respecto de diciembre de 2023.

El valor libro de la acción de Duncan Fox S.A. aumentó un 6,0% respecto al cierre del año 2023, producto de efectos compensados presentados en el patrimonio, el cual tuvo un aumento en el período de M\$ 11.403.632, que se explica en el cuadro siguiente:

		M\$		M\$
Otras Reservas	Aumento	3.880.249	Básicamente Diferencia de conversión	
Ganancias Acumuladas	Aumento	7.523.383	Explicado por:	
			Utilidad del ejercicio	10.748.383
			Provisión dividendo mínimo	(3.225.000)
		<b>11.403.632</b>		<b>7.523.383</b>

## ESTADO DE RESULTADOS

	Período terminado el			
	30-09-2024	30-09-2023	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	280.120.546	209.288.286	70.832.260	33,8%
Costo de venta	-207.146.351	-149.461.471	-57.684.880	-38,6%
Ganancia bruta	72.974.195	59.826.815	13.147.380	22,0%
Otros ingresos, costos y gastos operacionales	-52.727.575	-41.742.661	-10.984.914	-26,3%
<b>Resultado de actividades operacionales</b>	<b>20.246.620</b>	<b>18.084.154</b>	<b>2.162.466</b>	12,0%
Otras ganancias y pérdidas no operacionales	-602.090	1.215.140	-1.817.230	-149,5%
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	-4.466.883	-4.279.114	-187.769	-4,4%
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>15.177.647</b>	<b>15.020.180</b>	<b>157.467</b>	<b>1,0%</b>
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	10.748.383	12.114.433	-1.366.050	-11,3%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladas	4.429.264	2.905.747	1.523.517	52,4%
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>15.177.647</b>	<b>15.020.180</b>	<b>157.467</b>	<b>1,0%</b>

## Indicadores de Resultados

		30-09-2024	30-09-2023	Diferencia	% Variación
Depreciación y Amortización	M\$	(7.727.567)	(7.203.460)	-524.107	-7,3%
Utilidad por acción	\$	107,48	121,14	-13,66	-11,3%
Cobertura Gastos Financieros (1)	veces	6,89	10,06	-3,17	-31,5%
EBITDA (2)	M\$	27.974.187	25.287.614	2.686.573	10,6%
EBITDA / Costos financieros (3)	veces	8,39	11,87	-3,48	-29,3%

(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 30 de septiembre de 2024, un resultado superior en un 12,0% respecto a igual período del año 2023. Influyen en esta situación, principalmente, el fuerte aumento presentado en las ventas de productos frescos de la agroindustria y el mejoramiento de la ocupación de hotelería, especialmente en Lima (Perú), para ambas subsidiarias, respectivamente.

El rubro Otras ganancias y pérdidas no operacionales presenta un menor resultado respecto del período anterior, registrando una disminución de M\$ 1.817.230, que se explica por:

1. Aumento de los ingresos financieros en la suma de M\$ 217.813.
2. Mayores costos financieros por M\$ 1.204.561.
3. Efecto neto negativo en los rubros Diferencias de cambio en moneda extranjera y Resultado por unidades de reajuste, por un total de M\$ 465.803.
4. Resultado devengado inferior en la participación en asociadas por un total de M\$ 364.679, 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			
	30-09-2024 M\$	30-09-2023 M\$	Diferencia M\$	Variación %
Las Chacras de Cardales S.A.	(57.534)	(25.984)	(31.550)	-121,4%
Ayres S.A.	(609.080)	116.638	(725.718)	-622,2%
Vitafoods SpA	2.216.017	1.765.226	450.791	25,5%
CT HIX Orlando	126.260	184.462	(58.202)	31,6%
<b>Totales</b>	<b>1.675.663</b>	<b>2.040.342</b>	<b>(364.679)</b>	<b>-17,9%</b>

En el período 2024 resalta el aumento de un 25,5% en el resultado de la inversión en la sociedad Vitafoods SpA., en relación al período 2023.

Vitafoods SpA, sociedad asociada, que concentra el negocio internacional de frutas y hortalizas congeladas de exportación, aporta este mejor resultado, por efectos de menores gastos fijos de operación, menores gastos financieros y mejores resultados por unidades de reajuste. 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**

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

	<b>30-09-2024</b>	<b>30-09-2023</b>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en):</b>		
Actividades de operación	3.578.808	16.640.137
Actividades de inversión	2.258.058	-5.170.291
Actividades de financiación	6.746.242	-14.862.527
	<hr/>	<hr/>
<b>Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>12.583.108</b>	<b>-3.392.681</b>
Efectos de la variación de la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	436.540	614.350
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo</b>	25.346.541	37.384.386
	<hr/>	<hr/>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>38.366.189</b>	<b>34.606.055</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

El saldo positivo de M\$ 3.578.808 que presenta el Flujo de actividades de operación para el período 2024 se produce, principalmente, por el efecto neto del comportamiento que presentan los rubros Cobros por ventas de bienes y servicios por M\$ 238.710.573, Pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios por M\$ (204.449.143) y Pagos a y por cuenta de los empleados (remuneraciones) por M\$ (28.793.054).

El saldo positivo del Flujo de actividades de inversión por M\$ 2.258.058 que presenta el período actual, se debe, principalmente al comportamiento de los rubros Compras de propiedades, planta y equipo con M\$ (11.749.553), contrarrestado por los rubros Dividendos recibidos, Intereses recibidos y Otras entradas (salidas) de efectivo que originaron flujos positivos de M\$ 1.007.533, M\$ 1.450.022 y M\$ 11.523.676, respectivamente.

El Flujo de actividades de Financiación, que presenta un saldo positivo de M\$ 6.746.242, se ve afectado, principalmente, por el efecto neto de M\$ 18.867.468 que presentan los rubros Importes procedentes de préstamos o y pago de préstamos, menos los efectos negativos que se originan en los rubros Dividendos pagados e Intereses pagados por M\$ 7.423.648 y M\$ 2.787.260, 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 septiembre de 2024 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 3,8 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 2024 asciende a US\$ 10,7 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 95,7% para moneda nacional y de 4,3% 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.

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 2024, representan un 98,0% de las ventas totales de la empresa. Las ventas totales nacionales, han registrado un aumento de 3,0% respecto del período 2023 debido, principalmente, a un incremento de los precios de venta. En la actualidad, la sociedad ha disminuido los riesgos de mercado originados por la concentración de las grandes cadenas de supermercados, 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 período 2024, si bien el volumen de ventas físicas resulta similar a su presupuesto, no ocurre lo mismo con el margen de explotación, que es bastante inferior, producto de los mayores costos directos de explotación presentados en el presente período.

### **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 2024, la ocupación y tarifas registraron un aumento de 23,2% en comparación con septiembre de 2023 y un incremento de un 54,1% 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 100%.
- 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 m<sup>2</sup>.

- 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 2024, 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 (3,5% en el mes de septiembre y 101,6% acumulada en el año 2024) 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.