

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE MARZO DE 2017

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. y Talbot Hotels S.A., y los estados financieros individuales de las subsidiarias Inversiones El Ceibo S.A., Inversiones Los Olivillos S.A. y 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:

	31-03-2017	31-12-2016	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
<u>Activos:</u>				
Activos Corrientes	107.415.654	97.847.546	9.568.109	9,8%
Activos No Corrientes	188.765.702	171.485.206	17.280.496	10,1%
Total Activos	296.181.356	269.332.751	26.848.605	10,0%
<u>Pasivos:</u>				
Pasivos Corrientes	55.115.997	39.751.959	15.364.038	38,6%
Pasivos No Corrientes	65.783.228	56.330.493	9.452.735	16,8%
Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora	162.132.850	160.606.474	1.526.376	1,0%
Participaciones no controladas	<u>13.149.281</u>	<u>12.643.825</u>	<u>505.456</u>	<u>4,0%</u>
Patrimonio Total	175.282.131	173.250.299	2.031.832	1,2%
Total Pasivos y Patrimonio	296.181.356	269.332.751	26.848.605	10,0%

El total de activos de la Sociedad aumentó en la suma de M\$ 26.848.605 entre el 31 de diciembre de 2016 y el 31 de marzo de 2017, variación que se explica principalmente por los aumentos generados en los rubros Efectivo y equivalentes al efectivo por M\$ 2.207.159, Inventarios por M\$ 16.567.037 y Propiedad, planta y equipo por M\$ 15.392.812 y Cuentas por cobrar no corrientes por M\$ 1.461.552, contrarrestados por la disminución producida en los rubros Otros activos financieros corrientes por M\$ 2.005.792 y Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar por M\$ 7.149.142.

Cabe destacar que al 31 de marzo de 2017, de un activo total de M\$ 296.181.356, la inversión en Inversiones contabilizadas por el método de la participación, alcanza M\$ 37.926.774, equivalente a un 12,8%.

A su vez, el aumento de M\$ 15.364.038 que presenta el Pasivo Corriente en el periodo 2017 respecto de diciembre de 2016, se origina principalmente, por los aumentos experimentados en los rubros Otros pasivos financieros por M\$ 7.576.730 y Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar por M\$ 7.491.044. El Pasivo no corriente aumentó en M\$ 9.452.735 originado especialmente por los rubros Otros pasivos financieros y Pasivos por impuestos diferidos que presentaron aumentos de M\$ 8.813.055 y M\$ 609.530, respectivamente.

Indicadores del Estado de Situación Financiera

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

<u>Indicadores</u>	<u>31-03-2017</u>	<u>31-12-2016</u>	<u>Diferencia</u>	<u>% Variación</u>
Liquidez				
Liquidez Corriente (veces)	1,95	2,46	-0,51	-20,8%
Razón Ácida (veces)	1,08	1,67	-0,59	-35,4%
Endeudamiento				
Razón de endeudamiento total (veces)	0,69	0,56	0,13	24,4%
Razón de endeudamiento financiero (veces)	0,30	0,27	0,03	11,9%
Deuda corto plazo s/ Deuda total	0,46	0,41	0,05	10,2%
Deuda largo plazo s/ Deuda total	0,54	0,59	-0,05	-7,2%
Valor Libro Acción	\$ 1.621,33	1.606,06	15,26	1,0%

El aumento en el valor libro que presenta la acción de Duncan Fox S.A. se deriva del mayor valor incluido en el patrimonio por M\$ 1.526.376, el que se genera por: el efecto positivo del rubro Ganancias (pérdidas) acumuladas por M\$ 1.806.910 derivado del registro de la Utilidad del período atribuible a los propietarios de la controladora por M\$ 2.580.910, menos el dividendo mínimo provisionado por M\$ 774.000 y menos el efecto negativo experimentado en el rubro Otras Reservas por M\$ 280.534, que se explica principalmente por variaciones en el ítem diferencia de cambio por conversión por M\$ 250.690, originado mayoritariamente por la inversión en Sociedad Pesquera Coloso S.A. (valorizada en dólares estadounidenses).

ESTADO DE RESULTADOS

	<u>31-03-2017</u> M\$	<u>31-03-2016</u> M\$	<u>Diferencia</u> M\$	<u>Variación</u> %
Ingresos de actividades ordinarias	34.217.430	43.390.483	(9.173.053)	-21,1%
Costo de venta	<u>(24.077.820)</u>	<u>(32.259.015)</u>	<u>8.181.195</u>	<u>25,4%</u>
Ganancia bruta	10.139.610	11.131.468	(991.858)	-8,9%
Otros ingresos, costos y gastos operacionales	<u>(5.435.439)</u>	<u>(5.455.376)</u>	<u>19.937</u>	<u>0,4%</u>
Resultado de actividades operacionales	4.704.171	5.676.092	(971.921)	-17,1%
Otras ganancias y pérdidas no operacionales	(307.414)	(1.725.375)	1.417.961	82,2%
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	(1.233.444)	(1.645.301)	411.857	25,0%
(Pérdida) ganancia del período	<u>3.163.313</u>	<u>2.305.416</u>	<u>857.897</u>	<u>37,2%</u>
(Pérdida) ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	2.580.910	1.901.255	679.655	35,7%
(Pérdida) ganancia atribuible a participaciones no controladas	<u>582.403</u>	<u>404.161</u>	<u>178.242</u>	<u>44,1%</u>
Ganancia (pérdida) del periodo	<u>3.163.313</u>	<u>2.305.416</u>	<u>857.897</u>	<u>37,2%</u>

El resultado de actividades operacionales es muy similar en ambos períodos y refleja el comportamiento registrado en las actividades de las subsidiarias Inversiones Los Cerezos S.A. y Talbot Hotels S.A.

El aumento de M\$ 1.417.961 que muestra al 31 de marzo de 2017 el rubro Otras ganancias y pérdidas no operacionales, respecto de marzo de 2016, se explica fundamentalmente por:

1. Efecto positivo producido en los rubros Diferencias de cambio y Resultado por unidades de reajuste por un total de M\$ 475.171.

2. Aumento de los resultados devengados en la participación en negocios conjuntos y en asociadas que se contabilizan por el método de la participación, con una menor pérdida de M\$ 911.686 en relación al período 2016. La contribución a resultados de este rubro en ambos períodos, se muestra en el cuadro siguiente:

Sociedad	31-03-2017 M\$	31-03-2016 M\$	Diferencia M\$	Variación %
Sociedad Pesquera Coloso S.A.	(188.499)	(759.576)	571.077	75,2%
Inmobiliaria Los Pioneros S.A.	(5)	14	(19)	135,7%
Las Chacras de Cardales S.A.	(687)	(868)	181	20,9%
Ayres S.A.	(66.392)	(406.839)	340.447	-83,7%
Totales	(255.583)	(1.167.269)	911.686	78,1%

Destaca la disminución de la pérdida que registra al 31 de marzo de 2017 la inversión en Sociedad Pesquera Coloso S.A. en comparación a marzo de 2016. Este efecto positivo se explica principalmente por mejores resultados reconocidos por inversión en coligadas y resultados positivos generados en operaciones financieras.

Indicadores de Resultados

	31/03/2017	31/03/2016	Diferencia	Variación
Utilidad por acción	\$ 25,81	19,01	6,80	35,7%
Cobertura de gastos financieros (veces)	6,72	6,94	-0,22	-3,2%
EBITDA (1)	M\$ 6.174.524	7.028.857	-854.333	-12,2%
EBITDA / Costos financieros (veces)	8,03	10,57	-2,53	-24,0%

(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:

	31-03-2017	31-03-2016
	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en):		
Actividades de operación	834.930	(14.588.353)
Actividades de inversión	(8.012.508)	(6.288.823)
Actividades de financiación	9.582.728	17.384.587
Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	2.405.150	(3.492.589)
Efectos de la variación de la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(197.991)	(154.109)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	7.494.945	12.622.860
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	<u>9.702.104</u>	<u>8.976.162</u>

El saldo de M\$ 834.930 que presenta el Flujo de actividades de Operación del período 2017 se produce, principalmente, por el efecto neto del comportamiento que presentan los rubros Cobros por ventas de bienes y servicios por M\$ 46.629.888, Pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios que suman M\$ (40.425.948) y Pagos a y por cuenta de los empleados (remuneraciones), que ascienden a M\$ (5.002.514).

El comportamiento del Flujo de actividades de Inversión en el período 2017, se ve influenciado, principalmente, por el incremento en adquisiciones de activo fijo realizadas en las filiales Inversiones Los Cerezos S.A. y Talbot Hotels S.A., que se presenta en el rubro Compras de propiedades, planta y equipo por M\$ (10.193.456) y Otras entradas (salidas) de efectivo por M\$ 2.139.819, que corresponden a inversión/recuperación neta de Depósitos a plazos mayores a 90 días.

En el Flujo de actividades de Financiación, destacan los rubros Importes procedentes de préstamos, neto de Pago de préstamos, por M\$ 10.264.765 e Intereses pagados por M\$ (604.835), registrados especialmente en las filiales Inversiones Los Cerezos S.A. y Talbot Hotels S.A.

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, que consideran las Normas Internacionales de Información Financiera, estimándose que al 31 de marzo de 2017 no existen diferencias significativas entre su valor económico y lo que reflejan los estados financieros de la Sociedad, a excepción de la inversión mantenida en Sociedad Pesquera Coloso S.A., cuyo valor contable es de M\$ 35.417.660 y su valor bursátil es de M\$ 7.914.065.

ANALISIS DE RIESGOS

1. Riesgo de tipo de cambio

La Matriz y sus subsidiarias mantienen deudas en moneda extranjera por un monto total de US\$ 17,0 millones, las cuales en un 67% corresponden a deudas contraídas por la subsidiaria indirecta Alimentos y Frutos S.A., cuyas ventas se realizan en un 29,5% al exterior y sus retornos corresponden a dólares estadounidenses y euros. Si bien la deuda en dólares de esta subsidiaria es importante, el flujo de caja generado en esta moneda, permite 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 marzo de 2017 asciende a US\$ 8,8 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.

2. Riesgo de tasa de interés

El total de la deuda financiera que han contraído la sociedad matriz y sus subsidiarias 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 84,6% para moneda nacional y de un 15,4% para la deuda en dólares estadounidenses. Las garantías otorgadas por ellas comprenden activos representados por activos fijos. Las proporciones de deudas en moneda nacional y extranjera, y sus tasas de interés, se consideran razonables considerando que la generación de los ingresos por ventas consolidados se producen aproximadamente en proporción superior a como se encuentra la deuda, por lo que se estima no existe riesgo para esta variable.

3. Política y gestión de riesgos financieros en Sociedad Pesquera Coloso S.A.

Las actividades de este negocio conjunto están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés del valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. Su programa de gestión del riesgo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la compañía.

La gestión de riesgo está administrada por el área de Finanzas la cual identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros.

Las inversiones en Corpesca S.A. y Orizon S.A. están sujetas entre otros a los riesgos de su actividad pesquera, mercados, tipo de cambio, marco regulatorio siendo su política y gestión definida por su grupo controlador y que se explican en punto siguiente.

4. 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: pesca, 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 Pesquero

Este sector está representado por la inversión en Sociedad Pesquera Coloso S.A. que participa de esta actividad a través de inversiones en Corpesca S.A. y Orizon S.A. (coligadas).

Actualmente, el 82% de los activos de Coloso está invertido en el sector pesquero, a través de las sociedades Orizon y Corpesca, mientras que el 18% restante corresponde a inversiones financieras y otros activos propios de Coloso.

Las coligadas de Sociedad Pesquera Coloso, Corpesca S.A. y Orizon S.A., desarrollan sus actividades sobre recursos pelágicos (anchoveta, sardina, jurel, caballa, merluza de cola y jibia) que son variables en su disponibilidad de acuerdo a cambios ambientales y niveles de explotación.

Estas especies tienen un régimen de cuotas global anual, fijadas por Comités Técnicos. El porcentaje de cuotas por empresa, dentro de la fracción industrial, también ha quedado fijado por ley.

Corpesca S.A., que opera en la XV, I y II Regiones, procesa principalmente anchoveta, jurel y caballa. El desembarque zonal durante el primer trimestre del año 2017 llegó a 262 Mtons, que se compara con los 6 Mtons del año pasado a la misma fecha. Esta significativa variación estaría indicando una eventual normalización a los niveles de los últimos años en las capturas de la zona norte.

Por su parte Orizon S.A. opera desde la III a la X Región capturando para su posterior proceso, anchoveta, sardina, jurel, caballa, merluza de cola y jibia, además de cultivar y procesar choritos en la zona de Puerto Montt. En la zona Centro Sur y aguas internacionales, la materia prima disponible alcanzó los 336 Mtons, mientras que la misma fecha del año 2016 se llegó a los 263 Mtons. Esta diferencia se explica por los mayores desembarques de sardina común.

Por último, y dentro de las actividades de la Sociedad matriz y filial, está el manejo de su posición de caja, quedando éste, sujeto a riesgos de emisores y/o variaciones de mercado. Dado que la posición de caja es superior a la deuda financiera (inexistente a la fecha), las variaciones de tasa no tienen efectos relevantes, ya que la posición en Activos financieros (por ejemplo depósitos), guarda una relación parcial con la tasa Libor, conformando una cobertura natural.

Producción:

Pesquera Coloso S.A. tiene una gran diversificación de productos a través de la actividad de sus coligadas Corpesca S.A. y Orizon S.A. Así como Corpesca S.A. se orienta a la producción y comercialización de harina y aceite de pescado y, a través de su filial Corpesca do Brasil, participa en la producción y comercialización de concentrados de harinas proteicas de origen vegetal, Orizon S.A. produce, además de harina y aceite de pescado, conservas, congelados, surimi, choritos y productos derivados de la jibia. Los volúmenes de producción están sujetos a la variabilidad de disponibilidad de materias primas.

Adicionalmente, por medio de Corpesca y Orizon, Coloso participa en el negocio de Omega 3, a través de la sociedad Golden Omega S.A., orientada a la elaboración y comercialización de concentrados de EPA y DHA a partir de aceites de pescado, en el cual dichas asociadas participan en un 35%, cada una de ellas.

Mercados y precios:

En relación a las coligadas Orizon S.A. y Corpesca S.A., para la harina y aceite de pescado, los niveles de precios de los productos comercializados durante el primer trimestre 2017 mostraron una caída respecto del mismo periodo del año anterior. Esta tendencia de debilitamiento en los precios se viene presentando desde fines del año 2016 y se da en un contexto de recuperación de los volúmenes de captura y comercialización en la Zona Norte de Chile y en particular de Corpesca.

Respecto de los productos de consumo humano, los volúmenes comercializados, en particular de conservas, han presentado una ligera caída debido a cierto retraso en el inicio de la temporada de jurel, con precios expresados en dólares más altos que en igual período del año pasado.

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 período 2017, representan un 95,7% y corresponden al 67,6% de las ventas totales de la empresa. A su vez, las ventas totales nacionales, registraron una leve disminución respecto de marzo de 2016 (3,3%), en concordancia con una menor demanda de estos productos. En la actualidad, se mantienen los riesgos de mercado producidos por la política de concentración de las grandes cadenas de supermercados.

Al 31 de marzo de 2017, las ventas al exterior de productos congelados y frescos, disminuyeron en un 52,6% respecto del período anterior y representan un 29,5% de las ventas totales de la empresa. Esta disminución se explica por un aumento producido en la oferta internacional, lo que trajo como consecuencia una caída en los precios de los productos congelados y frescos. Las exportaciones están destinadas básicamente a mercados como Japón, Estados Unidos, Europa y Sudamérica. A pesar de este comportamiento, la sociedad mantiene su objetivo de rentabilizar las exportaciones, a través de sus políticas de producción y comercialización y la constante búsqueda de nuevos mercados. Los riesgos a que se enfrenta este sector están relacionados con la competencia externa de países como Perú, China, Serbia y otros, como también por la demanda que está directamente relacionada con los niveles de actividad económica que tienen los países de destino de las exportaciones. El aumento se debe a aumentos en los precios internacionales y al alza del tipo de cambio que ha favorecido la competitividad de la empresa, a nivel internacional.

C. Sector Hotelero

La subsidiaria Talbot Hotels S.A. opera en la actualidad siete hoteles en Chile: Iquique, Antofagasta, Santiago (El Golf y Aeropuerto), Concepción, Temuco y Puerto Montt, y uno en Buenos Aires, Argentina. Para su operación, tiene firmado contratos de franquicia con Intercontinental Hotels Group para todos los hoteles, lo que permite operar bajo la marca y estándares de Holiday Inn Express y Holiday Inn. Actualmente, se encuentran en proceso de construcción dos hoteles; uno en Santiago de Chile, comuna de Las Condes y otro en la ciudad de Lima, Perú.

Durante el período 2016, la actividad operacional registró un aumento de 5,4% en ocupación, respecto del año anterior. Esta variación se debe a la mejor ocupación promedio presentada, especialmente en los hoteles de Las Condes en Santiago de Chile y de Buenos Aires, Argentina.

Por otro lado, se mantiene el cumplimiento de planes y programas de mantención semestral y una constante preocupación de perfeccionamiento, mediante capacitación de su personal, lo que permite disminuir en gran medida los riesgos operacionales a que está enfrentado este negocio. La competencia, en especial los nuevos hoteles que se han abierto en el país, el nivel de actividad económica y el escenario financiero internacional son factores muy relevantes que influyen en los riesgos de mercado que presenta esta área de negocios. Las variaciones del tipo de cambio es otro factor que incide en los ingresos de los hoteles de Santiago (El Golf y Aeropuerto) y Buenos Aires y en las inversiones realizadas en Lima, Perú.

Durante sus años de operación, estos hoteles se han caracterizado por la calidad de su servicio y las buenas tarifas ofrecidas, lo que ha generado una gran aceptación por parte del público viajero, evitando que la fuerte competencia influya notoriamente en sus ingresos operacionales.

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 15,8% 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 97%.
- 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 69% 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 marzo de 2017, se encuentra comprometida la venta de un 97% del total de los lotes.

Adicionalmente, Duncan Fox S.A. participa en forma indirecta con un 13,5% 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 consumidor final. Al 31 de marzo de 2017, se ha comprometido y pagado la venta de un 78,4% del terreno total vendible.

Si bien las inversiones en Argentina no presentan riesgos financieros por no tener obligaciones bancarias ni comerciales importantes, cabe señalar que la situación económica de dicho país se encuentra en un período de cambios profundos gestionados por el nuevo gobierno por lo que se proyecta que, una vez normalizada la actividad económica, las ventas puedan reactivarse para el presente año.