

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE MARZO DE 2018

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:

	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$	Diferencia M\$	Variación %
<u>Activos:</u>				
Activos Corrientes	111.471.050	98.461.703	13.009.347	13,2%
Activos No Corrientes	195.759.931	191.859.051	3.900.880	2,0%
Total Activos	<u>307.230.981</u>	<u>290.320.754</u>	<u>16.910.227</u>	<u>5,8%</u>
<u>Pasivos:</u>				
Pasivos Corrientes	61.661.113	44.168.739	17.492.374	39,6%
Pasivos No Corrientes	72.133.191	73.186.022	-1.052.831	-1,4%
Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora	160.822.962	160.394.203	428.759	0,3%
Participaciones no controladas	<u>12.613.715</u>	<u>12.571.790</u>	<u>41.925</u>	<u>0,3%</u>
Patrimonio Total	<u>173.436.677</u>	<u>172.965.993</u>	<u>470.684</u>	<u>0,3%</u>
Total Pasivos y Patrimonio	<u>307.230.981</u>	<u>290.320.754</u>	<u>16.910.227</u>	<u>5,8%</u>

El total de activos de la Sociedad aumentó en la suma de M\$ 16.910.227 entre el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de marzo de 2018, variación que se explica principalmente por los aumentos generados en los rubros Efectivo y equivalentes al efectivo por M\$ 2.270.287, Inventarios por M\$ 18.156.114 y Propiedad, planta y equipo por M\$ 3.811.931, contrarrestados por la disminución producida en los rubros Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes por M\$ 5.051.217 y Activos por impuestos corrientes por M\$ 2.147.509.

Cabe destacar que al 31 de marzo de 2018, de un activo total de M\$ 307.230.981, la inversión en Inversiones contabilizadas por el método de la participación, alcanza M\$ 30.649.321, equivalente a un 10,0%.

A su vez, el aumento de M\$ 17.492.374 que presenta el Pasivo Corriente en el periodo 2018 respecto de diciembre de 2017, se origina principalmente por el alza que presentan los rubros Otros pasivos financieros por M\$ 10.079.185 y Cuentas comerciales y otros cuentas por pagar por M\$ 6.517.834..

Indicadores del Estado de Situación Financiera

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

<u>Indicadores</u>	<u>31-03-2018</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>Diferencia</u>	<u>% Variación</u>
Liquidez				
Liquidez Corriente (veces)	1,81	2,23	-0,42	-18,9%
Razón Ácida (veces)	1,06	1,60	-0,53	-33,5%
Endeudamiento				
Razón de endeudamiento total (veces)	0,77	0,68	0,09	13,7%
Razón de endeudamiento financiero (veces)	0,51	0,46	0,05	10,9%
Deuda corto plazo s/ Deuda Total (%)	46,09	37,64	8,45	22,5%
Deuda largo plazo s/ Deuda Total (%)	53,91	62,36	-8,45	13,5%
Valor Libro Acción	\$ 1.608,23	1.603,94	4,29	0,3%

El valor libro de la acción de Duncan Fox S.A. aumentó un 0,3% respecto de su valor al cierre del año 2017, producto de efectos compensados presentados en el patrimonio que tuvo un aumento de M\$ 428.759: Este aumento se genera por: el efecto positivo del rubro Ganancias (pérdidas) acumuladas por M\$ 1.217.420 derivado del registro de la Utilidad del período atribuible a los propietarios de la controladora por M\$ 1.739.420 menos el dividendo mínimo legal, provisionado por M\$ 522.000, contrarrestado por el efecto negativo experimentado en el rubro Otras Reservas por M\$ 788.661, en donde se incluye la suma de M\$ 778.292 producida en el ítem diferencia de cambio por conversión, proveniente, principalmente de las sociedades Talbot Hotels S.A. (M\$ 268.532) y Pesquera Coloso S.A. (M\$ 534.638).

ESTADO DE RESULTADOS

	31-03-2018	31-03-2017	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	39.788.708	34.217.430	5.571.278	16,3%
Costo de venta	<u>(29.439.926)</u>	<u>(24.077.820)</u>	<u>(5.362.106)</u>	<u>-22,3%</u>
Ganancia bruta	10.346.782	10.139.610	209.172	2,1%
Otros ingresos, costos y gastos operacionales	<u>(6.244.549)</u>	<u>(5.435.439)</u>	<u>(809.110)</u>	<u>-14,9%</u>
Resultado de actividades operacionales	4.104.233	4.704.171	(599.938)	-12,8%
Otras ganancias y pérdidas no operacionales	(1.024.670)	(307.414)	(717.256)	-233,3%
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	(1.160.311)	(1.233.444)	73.133	5,9%
(Pérdida) ganancia del período	<u>1.919.252</u>	<u>3.163.313</u>	<u>(1.244.061)</u>	<u>-39,3%</u>
(Pérdida) ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	1.739.420	2.580.910	(841.490)	-32,6%
(Pérdida) ganancia atribuible a participaciones no controladas	<u>179.832</u>	<u>582.403</u>	<u>(402.571)</u>	<u>-69,1%</u>
Ganancia (pérdida) del periodo	<u>1.919.252</u>	<u>3.163.313</u>	<u>(1.244.061)</u>	<u>-39,3%</u>

Las actividades operacionales que corresponden especialmente a las subsidiarias Inversiones Los Cerezos S.A. y Talbot Hotels S.A., generaron un resultado menor en un 12,8% al registrado a marzo de 2017.

La disminución de M\$ 717.256 que muestra al 31 de marzo de 2018 el rubro Otras ganancias y pérdidas no operacionales, respecto de marzo de 2017, se explica fundamentalmente por:

1. Aumento de los costos financieros por la suma de M\$ 73.242.
2. Efecto negativo producido en el rubro Diferencias de cambio por M\$ 727.512.
3. Mejoramiento 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\$ 173.583 en relación al período 2017. La contribución a resultados de este rubro en ambos ejercicios, se muestra en el cuadro siguiente:

Sociedad	31-03-2018	31-03-2017	Diferencia	Variación
	M\$	M\$	M\$	%
Sociedad Pesquera Coloso S.A.	(17.054)	(188.499)	171.445	91,0%
Inmobiliaria Los Pioneros S.A.	11	(5)	16	320,0%
Las Chacras de Cardales S.A.	71.409	(687)	72.096	10494,3%
Ayres S.A.	(136.806)	(66.392)	(70.414)	106,1%
Totales	(82.440)	(255.583)	173.143	67,7%

Destaca el mejoramiento del resultado que registra al 31 de marzo de 2018 la inversión en Sociedad Pesquera Coloso S.A., respecto del período anterior, efecto que se genera básicamente por el mejoramiento del resultado reconocido por su inversión en la asociada Orizon S.A., que disminuyó su pérdida en un 81% respecto del período anterior. (MM\$ 219 efecto en Duncan Fox S.A.). En contraste, el 31 de marzo de 2017, se presentaba la utilidad por operaciones discontinuadas (MM\$ 68 de efecto en Duncan Fox S.A.) correspondiente a la inversión en Corpesca S.A., que fuera enajenada en septiembre de 2017.

Indicadores de Resultados

	31/03/2018	31/03/2017	Diferencia	Variación
Utilidad por acción	\$ 17,39	25,81	-8,41	-32,6%
Cobertura de gastos financieros (veces)	4,66	6,72	-2,06	-30,7%
EBITDA (1)	M\$ 5.898.456	6.174.524	-276.068	-4,5%
EBITDA / Costos financieros (veces)	7,01	8,03	-1,03	-12,8%

(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:

	31-12-2018	31-03-2017
	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en):		
Actividades de operación	578.385	834.930
Actividades de inversión	(6.456.770)	(8.012.508)
Actividades de financiación	8.287.913	9.582.728
Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	2.409.528	2.405.150
Efectos de la variación de la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(139.241)	(127.991)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	13.940.470	7.494.945
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	16.210.757	9.702.104

El saldo de M\$ 578.385 que presenta el Flujo de actividades de Operación para el periodo 2018 se produce, principalmente, por el efecto neto del comportamiento que presentan los rubros Cobros por ventas de bienes y servicios por M\$ 47.752.643, Pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios que suman M\$ (40.989.032), Pagos a y por cuenta de los empleados (remuneraciones), que ascienden a M\$ (5.477.717) e Impuestos a las Ganancias pagados por M\$ (717.112).

El comportamiento del Flujo de actividades de Inversión en el periodo 2018, se ve influenciado, principalmente, por el efecto neto del 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\$ (7.011.904) y Otras entradas (salidas) de efectivo por M\$ 605.941, 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\$ 9.240.265 e Intereses pagados por M\$ (877.047), ambos registrados 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 2018 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\$ 28.386.245 y su valor bursátil es de M\$ 24.771.022.

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 43,2 millones, de los cuales USD 30,4 millones corresponden a la subsidiaria Talbot Hotels S.A. y USD 12,8 millones a la subsidiaria indirecta Alimentos y Frutos S.A.. Para las deudas en dólares de estas subsidiarias, los flujos de caja generados en esta moneda, 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 marzo de 2018 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 70,3% para moneda nacional y de un 29,7% 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 producen 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.

La inversión en Orizon S.A., que alcanza un 20% de participación en su capital accionario está sujeta, 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. Se destaca la revisión a la que está siendo sometida la actual Ley de Pesca, lo que introduce un factor de riesgo adicional al negocio, el que ya contaba con un marco regulatorio desde el año 2013.

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 Orizon S.A. (coligada).

Al 31 de marzo de 2018, el 30,1% de los activos de Coloso corresponde a inversiones en el sector pesquero, a través de la sociedad Orizon S.A.. El 69,9% corresponde a activos financieros líquidos y otros. Cabe hacer presente que en septiembre de 2017, Coloso vendió la participación que poseía en Corpesca S.A., por lo que participación en el sector pesquero disminuyó considerablemente respecto de marzo de 2017 y quedó limitada a las zona centro sur del país, a través de Orizon S.A.. Esta sociedad desarrolla sus actividades sobre recursos pelágicos y opera desde la II a la X Región, capturando, para su posterior proceso, especies como anchoveta, sardina, jurel, caballa, merluza de cola y jibia, además de cultivar y procesar choritos en la zona de Puerto Montt.

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.

En sus actividades pesqueras, Orizon se abastece tanto de capturas efectuadas por su propia flota como por compras al sector artesanal. En el primer trimestre del año 2018 procesó 69 Mtons mientras que en el mismo período del 2017, procesó 63 Mtons.

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. en forma directa no tiene actividades productivas. Su coligada Orizon S.A., produce, además de harina y aceite de pescado, conservas, congelados, surimi, y choritos. Los volúmenes de producción están sujetos a la variabilidad de disponibilidad de materias primas.

Adicionalmente, por medio de esa misma sociedad, 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 dicha asociada participa en un 39,9%.

Mercados y precios:

En relación a los precios de la harina y aceite de pescado, éstos muestran un alza respecto al mismo período del año anterior..

En cuanto a los productos de consumo humano, los volúmenes comercializados, en particular de conservas, presentaron un incremento centrado en los mercados de exportación y con precios para el mercado local expresados en dólares en niveles similares al período 2017.

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 2018, representan un 95,4% y corresponden al 61,7% de las ventas totales de la empresa. A su vez, las ventas totales nacionales, registraron un aumento del 10,1% respecto del período 2017, el que se origina por un incremento en la demanda debido a los bajos niveles de stock que presentaban los clientes al finalizar el año 2017. 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 2018, las ventas al exterior de productos congelados y frescos, aumentaron en un 43,6% respecto del período anterior y representan un 35,3% de las ventas totales de la empresa. Este aumento se explica por un leve incremento de la demanda internacional. Las exportaciones están destinadas básicamente a mercados como Japón, Estados Unidos, Europa y Sudamérica. 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.

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 etapa de terminación y próximos a iniciar actividades dos hoteles; uno en Santiago de Chile, comuna de Las Condes y otro en la ciudad de Lima, Perú, los que operarán bajo franquicia de la marca Hyatt Centric para lo cual se firmaron los contratos respectivos.

Durante el primer trimestre de 2018, la actividad operacional registró un aumento de 0,8% en ocupación, respecto de igual período del año anterior. Esta variación se debe a la mejor ocupación promedio presentada, especialmente en los hoteles de Aeropuerto y 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 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 marzo de 2018, se encuentra comprometida la venta de un 99,5% 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 2018, 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, aunque desde el gobierno se han implementado medidas económicas razonables, la actividad económica de dicho país continúa mostrando problemas en su normalización. Esto se debe, principalmente, al rechazo que estas medidas presentan a nivel social y gremial lo que no permite el despegue de la economía del país. Esta situación, a nivel de las inversiones de Duncan Fox S.A., se refleja en que las ventas aún mantengan un bajo nivel, lo que no ha permitido cumplir las expectativas del presupuesto.