

ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

De acuerdo a las instrucciones impartidas en la Norma de Carácter General Nro. 30 de esa Superintendencia, se presenta el análisis de los Estados Financieros :

1.- VALORIZACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS

Los activos y pasivos se presentan en el Estado de Situación Financiera valorizados, de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera. Estas normas tienen como objeto básico permitir una demostración razonable de la situación financiera de la empresa.

2.- ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Se presentan estos antecedentes a la fecha de cierre del último ejercicio como sigue:

	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
a) <u>Razones financieras</u> :		
Liquidez corriente	1,34	1,32
Liquidez ácida	1,00	0,99
Razón de endeudamiento :		
Relación deuda vs. Total Patrimonio	1,60	1,69
Porción deuda total :		
Corto Plazo	89,72%	90,78%
Largo Plazo	10,28%	9,22%
b) <u>Situación Económica</u>	31-12-2022	31-12-2021
Activos corrientes	96.609.491	91.572.042
Activos no corrientes	34.333.031	30.118.384
Total de activos	<u>130.942.522</u>	<u>121.690.426</u>
Pasivos corrientes	72.312.683	69.392.326
Pasivos no corrientes	8.284.145	7.050.209
Total de pasivos	<u>80.596.828</u>	<u>76.442.535</u>
Patrimonio total	50.345.694	45.247.891

Los activos corrientes aumentan en MM\$5.037 (5,5%) que se debe al aumento de Otros Activos No Financieros Corrientes en MM\$643, al aumento de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar Corrientes por MM\$4.159 al aumento de "Existencias" en MM\$2.018 y la disminución de los Activos Biológicos en MM\$110, debido a las inversiones realizadas por Ganadera Osorno. Por su parte, los pasivos corrientes aumentan en MM\$2.920 (4,2%), debido al aumento de Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes en MM\$1.658, los pasivos bancarios corrientes aumentan en MM\$2.000, los otros pasivos no financieros corrientes disminuyen en MM\$1.274.- El aumento total de Activos es MM\$ 9.252, mientras los Pasivos Exigibles aumentan en MM\$4.154.-

		31-12-2022	31-12-2021
c) <u>Gastos Financieros</u>	M\$	3.167.780	750.595
<u>Ingresos Financieros</u>	M\$	1.824.871	961.236

Los gastos financieros aumentan en 322% y los ingresos financieros aumentan un 89,8%.

d) Análisis de Resultados :

	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Ganancia Bruta	30.897.437	27.922.778
Ganancia antes Impuestos	15.082.921	14.653.856
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	12.196.970	11.323.928
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	21.032	21.675
Ganancia del Período	12.218.002	11.345.603

La Ganancia Bruta aumenta en M\$2.974.659 con respecto de diciembre 2021, lo que equivale a un 10,6%, con un impacto en la ganancia neta total del 7,7%. Esta mayor ganancia bruta se debió a la colocación de carne en el mercado nacional y también por una mejor gestión en la venta de los productos de insumos agrícolas, maquinarias y otros de Ferosor y por el aumento de las transacciones ganaderas en Fegosa.

3.- RENTABILIDAD

La rentabilidad a diciembre 2022 es positiva en un 32,04%, mientras que a diciembre 2021 fue del 33,47%.

El rendimiento de los activos corrientes, medido por el resultado del ejercicio, es de 12,65% para el período a diciembre de 2022 y de 12,39% para diciembre de 2021.

4.- ANÁLISIS DE VENTAS

A continuación se analizan las operaciones más significativas de los rubros que explota la empresa :

4.1 **Transacciones Ganaderas en Fegosa S.A.:**

Se presentan las transacciones ganaderas en valores y en cabezas :

	31-12-2022	31-12-2021	
	M\$	M\$	Variaciones
En Remates	134.468.783	120.774.851	11,34%
En Privado	26.209.911	32.812.908	-20,12%
TOTAL	160.678.694	153.587.759	4,62%

	31-12-2022	31-12-2021	
	Cabezas	Cabezas	
En Remates	240.641	244.853	-1,72%
En Privado	32.770	47.777	-31,41%
TOTAL	273.411	292.630	-6,57%

De acuerdo a las cifras señaladas se registra un aumento de ventas en valores del 4,6% en relación al año anterior y en cabezas de ganado, las transacciones disminuyen un 6,5%, lo que muestra un aumento en el precio del ganado.

4.2 **Ingresos en Frigosorno S.A.:**

4.2.1 **Ventas de productos cárneos :**

a) Las operaciones por ventas de productos cárneos realizadas por Frigosorno S.A., se detallan como sigue :

	31-12-2022	31-12-2021	
	M\$	M\$	Variaciones
Carne :			
Carne al Por Mayor	108.788.597	90.093.007	20,75%
Productos Ciclo III	2.458.319	1.839.103	33,67%
Carne al Detalle	62.121.463	52.498.877	18,33%
SUMA	173.368.379	144.430.987	20,04%

El crecimiento en la venta de carne al por mayor se debe al aumento en la venta en el mercado nacional al igual que el gran crecimiento de carne al detalle. El aumento en los ingresos de subproductos se debe a cambios en el precio de venta, particularmente de cueros, y la mayor faena de animales ha aumentado los kilos vendidos.

Subproductos:

Industriales		3.855.881	2.705.438	42,52%
Comestibles		4.489.528	4.938.245	-9,09%
SUMA	M\$	8.345.409	7.643.683	9,18%
TOTAL VENTAS	M\$	181.713.788	152.074.670	19,49%

b) Las ventas físicas se componen como sigue:

	31-12-2022 KILOS	31-12-2021 KILOS	Variaciones
Carne :			
Carne al Por Mayor	22.696.426	22.238.975	2,06%
Productos Ciclo III	566.968	488.263	16,12%
Carne al Detalle	13.423.451	13.129.138	2,24%
SUMA	36.686.845	35.856.376	2,32%
	KILOS	KILOS	
Subproductos:			
Industriales (*)	15.882.677	16.400.134	-3,16%
Comestibles	1.014.132	2.705.438	-62,52%
SUMA	16.896.809	19.105.572	-11,56%
TOTAL	53.583.654	54.961.948	-2,51%

4.2.2. Exportaciones:

EXPORTACIONES 2021 EN KILOS						
MES	CARNE VARA	CARNE CORTES	SUBPRODUCTOS	HAMBURGUESAS	CUEROS	TOTAL
ene-21	704.270,62	133.434,36	127.541,42	0,00	226.073,09	1.191.319,49
feb-21	762.727,77	251.984,57	101.798,03	4.080,00	139.446,74	1.260.037,11
mar-21	975.664,82	142.632,52	107.699,50	12.614,00	229.105,95	1.467.716,79
abr-21	733.171,64	146.407,84	128.178,40	0,00	184.284,89	1.192.042,77
may-21	693.457,13	298.603,40	81.694,93	0,00	117.720,37	1.191.475,83
jun-21	905.670,06	87.832,78	154.082,36	18.892,00	347.005,61	1.513.482,81
jul-21	482.349,16	83.187,11	87.576,64	0,00	134.026,23	787.139,14
ago-21	421.206,40	102.548,88	89.603,41	0,00	179.786,70	793.145,39
sept-21	370.388,70	45.811,26	83.970,25	0,00	112.603,01	612.773,22
oct-21	413.065,68	97.231,63	76.996,40	10.467,60	152.133,92	749.895,23
nov-21	565.751,92	77.962,60	62.219,69	0,00	133.266,61	839.200,82
dic-21	1.120.676,99	137.852,37	83.468,50	4.125,00	204.852,54	1.550.975,40
TOTAL	8.148.400,89	1.605.489,32	1.184.829,53	50.178,60	2.160.305,66	13.149.204,00

EXPORTACIONES 2022 EN KILOS						
MES	CARNE VARA	CARNE CORTES	SUBPRODUCTOS	HAMBURGUESAS	CUEROS	TOTAL
ene-22	664.711,76	60.985,09	66.681,78	14.164,00	213.577,22	1.020.119,85
feb-22	860.414,44	159.191,64	86.970,26	0,00	120.518,36	1.227.094,70
mar-22	1.030.442,14	119.139,14	83.667,71	11.876,70	262.567,80	1.507.693,49
abr-22	789.376,36	233.122,71	84.916,94	0,00	243.354,45	1.350.770,46
may-22	807.718,18	182.454,33	42.348,11	0,00	135.584,71	1.168.105,33
jun-22	605.661,44	246.279,60	62.866,42	18.282,40	223.709,30	1.156.799,16
jul-22	1.114.723,48	203.308,95	118.456,64	0,00	226.221,24	1.662.710,31
ago-22	963.272,41	83.447,42	43.866,47	0,00	113.777,99	1.204.364,29
sept-22	837.201,91	102.672,98	79.855,80	0,00	258.167,50	1.277.898,19
oct-22	546.597,30	97.528,25	88.466,54	15.674,30	115.843,36	864.109,75
nov-22	664.000,46	65.713,43	42.509,53	0,00	246.269,72	1.018.493,14
dic-22	686.097,55	65.220,83	148.559,01	0,00	266.723,22	1.166.600,61
TOTAL	9.570.217,43	1.619.064,37	949.165,21	59.997,40	2.426.314,87	14.624.759,28

La exportación de subproductos industriales (cueros) aumenta un 12,31% en relación al período anterior y los productos cárneos comestibles en un 14,72%, mientras el total de exportaciones físicas aumentan en un 11,22%.

4.2.3. Ingresos por servicios :

Están constituidos por los servicios de faena, limpieza de subproductos, refrigeración y desposte de los animales faenados a terceros y propios en Frigosorno S.A.:

	31-12-2022	31-12-2021	
	M\$	M\$	
Servicio de Faena	4.212.437	3.946.775	6,73%
Servicio de Desposte	4.705.547	4.292.112	9,63%
Subtotal	<u>8.917.984</u>	<u>8.238.887</u>	8,24%

	31-12-2022	31-12-2021	
	KILOS	KILOS	
Servicio de Faena	31.773.236	31.942.451	-0,53%
Servicio de Desposte	12.768.952	13.597.387	-6,09%
Subtotal	<u>44.542.188</u>	<u>45.539.838</u>	-2,19%

Tarifas promedio por kilo:

	31-12-2022	31-12-2021	
	\$	\$	
Faena de bovinos	132,58	123,56	7,30%
Desposte de carcasas	368,51	315,66	16,74%

4.3 Ingresos Totales de Explotación:

Con el objeto de presentar un análisis del conjunto de los ingresos por las actividades de las empresas filiales y su origen, se presenta el siguiente cuadro :

	31-12-2022	31-12-2021	
	M\$	M\$	
Comisiones Fegosa	7.190.188	6.716.767	
Servicios, Comisiones y Otros	1.863.671	1.681.531	
Ventas Especiales Fegosa y Ganadera	17.324.667	21.435.532	
Ventas Carne Frigosor	173.363.279	144.423.957	
Ventas Subproductos Frigosorno	8.345.409	7.630.983	
Ventas Insumos agrícolas, maquinarias y otros Ferosor	89.038.550	76.644.772	
Soc.Inmobiliaria	324.939	238.397	
Otros Ingresos	471.126	351.122	
TOTALES	297.921.829	259.123.061	14,97%

-- La variación de las comisiones en Fegosa es de un 7,09%, como resultado principalmente del aumento de precio con respecto del mismo periodo del año anterior. La venta de carne aumenta en un 20,04% en Frigosorno, la de insumos agrícolas y maquinarias aumenta en un 16,17% en Ferosor Agrícola y disminuye un 19,18% en venta de animales en Fegosa y Ganadera Osorno.

4.4 Comparación ventas productos nacionales con importados :

Filiales	Venta productos nacionales			Venta Productos importados			TOTAL VENTAS	
	31-12-2022	31-12-2021	Variación	31-12-2022	31-12-2021	Variación	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$	%	M\$	M\$	%	M\$	M\$
Venta productos cárneos Frigosorno	135.645.762	112.612.310	20,45%	47.130.879	40.474.413	16,45%	182.776.641	153.086.723
% del total de ventas de productos cárneos	74,21	73,56		25,79	26,10			
Venta maquinaria y productos agrícolas Ferosor	82.407.224	70.248.384	17,31%	6.945.407	6.757.144	2,79%	89.352.631	77.005.528
% del total de ventas de maquinarias y productos agrícolas	92,23	91,23		7,77	8,77			

5.- ANÁLISIS DEL MERCADO EN QUE SE PARTICIPA

Con el objeto de efectuar un análisis del mercado en que se participa, nos referiremos a la producción de carne mediante la comparación del beneficio de cabezas de bovinos y a las transacciones ganaderas, a nivel nacional en relación con las realizadas por la empresa, durante los años 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022.

a) Todas las carnes : Toneladas de carne bovina

	A nivel nacional	Feria de Osorno S.A.	% Participación
Año 2018	201.043,6	32.090,0	15,96
Año 2019	212.000,0	31.645,0	14,93
Año 2020	223.362,7	33.399,0	14,95
Año 2021	209.971,6	31.942,4	15,21
Año 2022	190.745,2	31.773,2	16,66

Durante el año 2022 se logró una participación de mercado del 16,66% de la producción de carne nacional en términos de toneladas.

b) Beneficio ganado bovino : Cabezas

	A nivel nacional	Feria de Osorno S.A.	% Participación
Año 2018	760.802	122.044	16,04
Año 2019	817.670	120.966	14,79
Año 2020	874.422	127.612	14,59
Año 2021	814.954	123.674	15,18
Año 2022	732.991	121.025	16,51

La participación en el beneficio total del país, medida en cabezas faenadas arroja un aumento en la faena de la compañía, al alcanzar un 16,51% durante el año 2022.

c) Remates de ganado bovino: Cabezas

	A nivel nacional	Feria de Osorno S.A.	% Participación
Año 2018	940.397	236.216	25,12
Año 2019	947.453	236.084	24,92
Año 2020	900.185	226.277	25,14
Año 2021	920.399	244.853	26,60
Año 2022	850.845	240.641	28,28

Al 31 de diciembre de 2018 fue de un 25,12%, al 31 de diciembre de 2019 llegó al 24,92%, al 31 de diciembre del 2020 llegó al 25,14%, al 31 de diciembre de 2021 fue de un 26,60% y al 31 de diciembre de 2022 fue de un 28,28%

6.- RETORNO DE DIVIDENDOS

El retorno de la inversión en dividendos asciende a \$ 40,0.- por acción pagada, ya que los Dividendos pagados el 16 de mayo de 2022 ascendieron a \$32,0.- por acción y el 30 de noviembre de 2022 se pagaron Dividendos Provisorios a razón de \$8,0 por acción.

7.- RIESGOS DE LAS INVERSIONES

- El 58,7% del Activo Corriente consolidado corresponde a "Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar Corrientes", lo que constituye el mayor riesgo para la compañía. Por esta razón, las empresas operacionales que otorgan créditos tienen vigentes Pólizas de Seguro de Crédito con la Compañía "Solucion." con vigencia hasta el 30 de junio de 2023. Las ventas al extranjero se hacen con Carta de Crédito o también con Seguro de Crédito. Las coberturas individuales son: 85% por seguros nominados y el 75% por innominados y que los saldos deudores de las personas y de las empresas relacionadas se excluyen del seguro de crédito.

- Los inventarios aumentan en M\$2.018.022 correspondiendo M\$925.088 al aumento de Subproductos Comestibles y Carne en Frigosorno, en Ferosor Agrícola los Insumos y Productos Veterinarios y Maquinarias aumentaron en M\$337.389.- La provisión por obsolescencia y costo de mercado disminuye en M\$28.178 correspondiendo a Ferosor una disminución en M\$31.775 y a Frigosorno un aumento de M\$3.597.- Los activos biológicos disminuyen en M\$110.302, en Ganadera Osorno y Frigosorno S.A.

8.- EXPECTATIVAS DE LOS SECTORES INDUSTRIALES

a) Ganadería:

Durante el año 2022, el mercado de la carne bovina continuó con la tendencia observada durante el año 2021, fuertemente impactado por los efectos de la pandemia, tanto positivos como negativos. Por un lado, a pesar de una disminución en el número de casos activos, toda la cadena productiva conserva aún el desafío diario de resguardar adecuadamente a los equipos de trabajo mientras se mantiene la operación, esencial para la producción nacional de alimentos. Por otro lado, los efectos económicos en el mercado siguen siendo positivos, pero con una clara tendencia a disminuir. Durante el inicio del año 2022, la demanda por carne bovina en Chile ha ido disminuyendo, producto de la menor liquidez y de los altos precios del ganado, tanto en Chile como en el Mercosur, especialmente cuando se comparan con el mismo periodo del año anterior. Por lo mismo, se observa un descenso importante en la faena nacional y también un estancamiento en el volumen de importaciones. En el futuro cercano, es difícil prever las perspectivas del sector, ya que es muy dependiente tanto de factores externos como locales, para los cuales hoy existe una gran dificultad de predecir.

b) Agroinsumos:

Se ha mantenido el positivo impacto económico en el sector agropecuario del sur de Chile, esta buena situación ha hecho que la venta de maquinaria e insumos agrícolas se mantenga positiva, a pesar de los aumentos relevantes de precio en los agroinsumos. Es esperable que, si la situación cambiaria sigue favorable a la producción nacional y el consumo de alimentos sigue siendo resiliente a los efectos económicos de la pandemia, la comercialización de agroinsumos siga en buen pie en el mediano plazo.

c) Inmobiliario:

Durante el año 2022, la empresa ha continuado con el desarrollo de su portafolio de propiedades, buscando oportunidades, tanto en la potencial compra y/o venta de alguna de ellas, como en su mejoramiento. En el mediano plazo, no se espera que haya cambios significativos en esta política.

9.- Factores de Riesgo

La administración se encuentra analizando permanentemente los riesgos de cada una de las empresas, ya que éstas se exponen a los riesgos propios de mercado, de crédito, agrícolas, comerciales y operacionales. Se les identifica y vigila con el ánimo de controlarlos y eventualmente mitigarlos o transferirlos a través de la aplicación de Pólizas de Seguro, Garantías u Otros Instrumentos del mercado. El funcionamiento del Departamento de Contraloría Interna, con reportes directos a los Directorios, de los Comités de Seguridad formados por altos ejecutivos, con reportes a las Gerencias Generales, también actúan en la misma función de minimizar los riesgos.

La caída de la masa ganadera bovina sigue constituyendo un riesgo del negocio. La empresa sigue observando la situación con el fin de aplicar medidas que hagan posible mitigar y revertir sus negativos efectos. Algunas acciones concretas han sido participar en el proceso de crianza y engorda de animales a través de la Ganadera Osorno SpA, promoviendo el crecimiento de dicha masa, junto con promover y apoyar también el negocio de lechería ayudando al crecimiento de esos planteles y por ende al crecimiento de vientres bovinos. Se espera poder, a través de la Ganadera Osorno SpA, mantener el aumento de la cantidad de animales disponibles para la faena y en particular para el mercado de exportación.

El riesgo de asaltos y robos sigue aumentando considerablemente en los últimos años, tanto a nuestras instalaciones como al transporte de nuestros productos. Todos han sido cubiertos con las Pólizas de Seguro vigentes, nuevamente por un plazo de 18 meses, pero nos obliga a seguir evaluando la situación para aumentar los valores, las coberturas correspondientes y las medidas que permitan mitigar este riesgo.

Los riesgos relativos a los precios de mercado son imposibles de predeterminar y controlar, porque se deben a variables muy difíciles de anticipar y afectan los ingresos netos del grupo.

El manejo de inventarios constituye por sí un riesgo económico, por lo mismo permanentemente se mejoran los controles, evaluando su rotación con el objeto de disminuir las obsolescencias y pérdidas de valor. La empresa aplica pruebas de precio de mercado con el objeto de verificar periódicamente que los valores de los inventarios no superan los valores netos realizables, sustentando una política rigurosa de provisiones para registrar los ajustes.

El factor climático es fundamental en toda actividad agropecuaria, porque modifica la normalidad de la temporada, generando variables en los ingresos de los clientes, afectando sus flujos y en consecuencia modificando sus capacidades de pagos. Esta situación se atiende mediante prórrogas y planes de pago cubiertos por el Seguro de Crédito, cuando corresponda.

10.- VARIACIÓN FLUJOS OPERACIONALES

El flujo operacional neto procedente de actividades de operación fue de M\$11.957.255 diciembre 2022, siendo a diciembre de 2021 M\$5.088.370.- En el año 2022 se destinó un mayor pago a proveedores por M\$51.432.185, con una mayor recaudación por la venta de bienes y servicios por M\$60.070.842 que el período anterior. En el año 2022, se utilizaron flujos de efectivo por M\$6.347.994 en actividades de inversión, principalmente en la compra de propiedades, plantas y equipos. El flujo de efectivo neto utilizado en actividades de financiación fue de M\$6.925.512.-

11.- ANALISIS DE INGRESOS POR SEGMENTO

Segmento Agrícola	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variaciones
Ingresos de actividades ordinarias	304.140.598	264.524.679	14,98%
Ganancia Bruta	30.950.900	27.928.345	10,82%

El segmento agrícola presenta un aumento en los Ingresos del 14,98%, debiéndose a las filiales Frigosor, Ferosor y Fegosa, la ganancia bruta aumenta en 10,82% .

Segmento Inversión	31-12-2022	31-12-2021	Variaciones
	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	357.189	298.065	19,84%
Ganancia Bruta	318.159	262.636	21,14%

La principal fuente de financiamiento del Segmento Agrícola es su capital de trabajo, además de préstamos eventuales de instituciones bancarias.

En el caso del Segmento de Inversión está dado por los préstamos entre empresas relacionadas.

12.- INDICES DE ACTIVIDAD

A continuación presentamos nuestros índices de actividad, clasificados por segmentos:

		diciembre 2022			diciembre 2021		
		Agrícola	Inversiones	Consolidado	Agrícola	Inversiones	Consolidado
Rotación CxC (*)	Ventas	5,37	12,71	5,25	5,03	54,90	4,93
	CxC						
Periodo Medio de Cobro (*)	365 días	68,27	28,72	69,74	72,51	6,65	74,03
	Rotación CxC						
Rotación Inventario	Costo Ventas	11,11	-	10,86	10,49	-	10,25
	Inventarios						
Permanencia Inventario	365 días	32,84	-	33,60	34,81	-	35,62
	Rotación Inventario						
Rotación CxP (*)	Costo Ventas	6,79	0,13	6,58	6,12	0,14	5,94
	CxP						
Periodo Medio de Pago (*)	365 días	53,77	-	55,44	59,63	-	61,42
	Rotación CxC						
Ciclo de conversión a efectivo		47,34	-	47,90	47,68	-	48,24

(*) Considera como ingreso las transacciones de Fegosa ya que las Cuentas por Cobrar y Por Pagar reconocen la factura total transada.

Indicadores de Rentabilidad y Cobertura:

		diciembre 2022		diciembre 2021	
Razón de rentabilidad	Ganancia Neta	12.218.002	32,04%	11.345.603	33,47%
	Patrimonio Neto	38.127.692		33.902.287	
Razón de rentabilidad	Ganancia Neta	12.218.002	9,33%	11.345.603	9,32%
	Activos Totales	130.942.522		121.690.426	
Razón de cobertura	EBITDA	19.175.910	14,00	17.550.979	83,00
	Costos financieros netos	1.342.909		210.641	
Razón de cobertura	Resultado Op.	16.055.524	12,00	14.451.141	69,00
	Costos financieros netos	1.342.909		210.641	

FERIA DE OSORNO S.A.

JUAN IGNACIO GUIRESSE GIL
GERENTE GENERAL