

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE
SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado
Estados Financieros Consolidados

Correspondientes a los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Correspondientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021

y por los años terminados en esas fechas.

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

I.- Antecedentes

Con fecha 25 de agosto de 2022, se informó como hecho esencial el acuerdo para enajenar el 53,49% de la participación accionaria de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. en NS Agro S.A., consistente en 5.650.779 acciones, a Sariri Investments, S.L., una sociedad perteneciente al grupo Patria Investments, en el precio de UF1.898.402.-

Conforme con lo anterior, el tratamiento que se da a la inversión en la filial NS Agro S.A. al cierre del ejercicio comercial 2022, es de Activo disponible para la Venta. En consecuencia, se presentan los EE.FF. desconsolidados.

Para facilitar el Análisis Razonado de las variaciones de los saldos al cierre de cada uno de los ejercicios, se comparan ambos EE.FF. consolidados años 2022 (Columna A) versus año 2021 (Columna E).

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son los siguientes:

(Cuadro N°1-A)

	(A) Consolidado (INS + NSAgro) al 31.12.2022	(B) Impacto NSAgro S.A.	(C) Reclasificación Disponible para Venta MM\$	(D) Consolidado Inv. Norte Sur S.A. al 31.12.2022	(E) Consolidado (INS + NSAgro) al 31.12.2021	(A - E) Variación (INS + NSAgro)	
						MM\$	%
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS							
Activos corrientes (Disponibles para la venta)	174.251	-172.599	184.934	186.586	158.702	15.549	9,8%
Activos no corrientes	27.669	-12.334	0	15.335	27.229	440	1,6%
TOTAL ACTIVOS	201.920	-184.934	184.934	201.920	185.931	15.989	8,6%
Deuda financiera corriente	26.425	-25.462	0	964	9.344	17.081	182,8%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	118.384	-117.116	0	1.268	113.335	5.049	4,5%
Otros pasivos corrientes (Disponibles para la venta)	8.381	-7.103	154.273	155.552	9.260	(879)	-9,5%
Total pasivos corrientes	153.191	-149.680	154.273	157.784	131.939	21.252	16,1%
Deuda financiera largo plazo	10.128	-3.461	0	5.535	11.124	(996)	-9,0%
Total pasivos no corrientes	10.128	-3.461	0	5.535	11.124	(996)	-9,0%
TOTAL PASIVOS	163.319	-153.141	154.273	163.319	143.063	20.256	14,2%
Participaciones no controladoras	10.709	0	0	10.709	11.002	(293)	-2,7%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	27.892	0	0	27.892	31.866	(3.974)	-12,5%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	201.920	-153.141	154.273	201.920	185.931	15.989	8,6%

Al cierre del año 2022, el total de activos de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. aumentaron en 8,6% con respecto al cierre del año anterior.

Los activos corrientes presentan un aumento de 9,8%, equivalente a MM\$ 15.549, explicado principalmente por:

- Un aumento en la filial NS Agro S.A. de sus activos corrientes totales, principalmente en los rubros de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar e inventarios por MM\$ 22.945, y una disminución del efectivo y equivalente al efectivo por MM\$ 4.846.
- Disminución en Sociedad Matriz del efectivo y equivalente al efectivo en MM\$ 2.727, debido principalmente al pago de dividendos.

Respecto a los pasivos corrientes, éstos aumentaron en MM\$ 21.252 explicado en gran parte por un aumento de Otros Pasivos financiero en la filial NS Agro S.A. por nuevos préstamos bancarios.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Correspondientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021

y por los años terminados en esas fechas.

La deuda financiera de largo plazo muestra una disminución de MM\$ 996, explicada principalmente por amortizaciones y pago de préstamos en la filial NS Agro S.A. y Sociedad Matriz durante del año 2022.

El patrimonio controlador presenta una disminución de MM\$ 3.974 producto de:

- Aumento de la utilidad del periodo de MM\$ 7.947.-
- Aumento por la cobertura Forward por MM 121 en la filial NS Agro S.A.
- Distribución de dividendos de la Sociedad Matriz por MM\$ 12.042, equivalente a la parte no provisionada en diciembre 2021 incluyendo, además, los dividendos provisorios del año 2022.

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	31-dic-22	31-dic-21
Liquidez		
Liquidez corriente	1,14	1,20
Razón ácida	1,14	0,95
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total	94%	92%
Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total	6%	8%
Razón de endeudamiento	4,20	3,34

Cálculo de Indicadores

Liquidez corriente: Activos corrientes totales / Pasivos corrientes totales

Razón ácida: (Activos corrientes totales – Inventarios) / Pasivos corrientes totales

Deuda corriente: Pasivos corrientes totales / Pasivos totales

Deuda no corriente: Pasivos no corrientes totales / Pasivos totales

Razón de endeudamiento: Pasivos totales / Patrimonio total

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
Correspondientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021
y por los años terminados en esas fechas.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Los principales rubros de resultados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son los siguientes:

(Cuadro N°2-A)

	(A) Consolidado (INS + NSAgro) al 31.12.2022	(B) Impacto NSAgro S.A.	(C) Reclasificación Disponible para Venta MM\$	(D) Consolidado Inv. Norte Sur S.A. al 31.12.2022	(E) Consolidado (INS + NSAgro) al 31.12.2021	(A - E) Variación (INS + NSAgro) MM\$
ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS						
Estado de resultados por naturaleza						
Ingresos de actividades ordinarias	175.375	(174.237)	-	1.138	152.970	22.405
Gastos por actividades ordinarias	(157.112)	154.746	-	(2.366)	(131.799)	(25.313)
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	18.263	(19.491)	-	(1.228)	21.171	(2.908)
Ingresos financieros	1.309	(1.096)	-	213	753	556
Costos financieros	(1.830)	1.547	-	(283)	(1.268)	(562)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(38)	-	-	(38)	1.675	(1.713)
Diferencias de cambio	(1.981)	1.981	-	-	(2.247)	266
Resultados por unidades de reajuste	(701)	77	-	(625)	(335)	(366)
						-
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	15.023	(16.983)	-	(1.960)	19.749	(4.726)
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.855)	3.801	-	946	(6.087)	3.232
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	12.167	(13.182)	-	(1.014)	13.662	(1.495)
						-
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	-	13.083	13.083	-	-
Ganancia del ejercicio	12.167	(13.182)	13.083	12.069	13.662	(1.495)
						-
Ganancia (pérdida)	12.167	(13.182)	13.083	12.069	13.662	(1.495)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	7.947	(13.083)	13.083	7.947	9.776	(1.829)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	4.220	(99)	-	4.121	3.887	333

El resultado operacional presenta una disminución de MM\$ 2.908, explicado fundamentalmente por:

- Aumento en la filial NS Agro S.A. de MM\$ 1.021, por mayores ventas y una disminución de sus costos directos de operación en relación al mismo período del año anterior.
- Menor resultado en la Sociedad Matriz de MM\$ 3.693 producto de la venta de la participación en Incofin S.A. en julio del año 2021.

Los resultados de operaciones recurrentes, al cierre del año 2022, presentan una utilidad de MM\$ 7.947, cifra inferior en MM\$ 1.829 respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por una menor utilidad en los resultados de las participaciones en otras sociedades y, además, por la utilidad generada por la venta de acciones de Incofin S.A. durante el año 2021.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Correspondientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021

y por los años terminados en esas fechas.

(Cuadro N°2-B)

Indicadores	31-dic-22	31-dic-21
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	13.713	18.996
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	15.505	20.587
Resultado no operacional	(3.240)	(1.216)
Gastos Financieros	(1.830)	(1.268)
Impuestos a ganancias	(2.855)	(6.087)
Ganancia participaciones no controladoras	4.220	3.886
Resultado del periodo	12.167	13.663
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	28,49%	30,68%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	6,03%	7,35%
Resultado por acción	708,49	871,52

Cálculo de Indicadores

Resultado operacional (EBIT): Ganancia (pérdida) antes de impuestos (-) gastos financieros.

R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA): (Ganancia (pérdida) antes de impuestos (-) gastos financieros (-) Gasto por depreciación y amortización.

Rentabilidad sobre patrimonio (ROE): Resultado / Patrimonio total.

Rentabilidad sobre activos (ROA): Resultado / Activos totales.

FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originados en cada ejercicio 2022 y 2021, son los siguientes:

(Cuadro N°3-A)

	31.12.2022 MM\$	31.12.2021	Variación MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	(5.527)	14.750	(20.277)
Flujo de efectivo de actividades de inversión	2.299	18.247	(15.948)
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(3.895)	(32.084)	28.189
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	(7.123)	913	(8.036)

La variación del flujo de efectivo total presenta una disminución de MM\$ 8.036, que se explica a continuación:

- I. El flujo de efectivo por actividades de la operación presenta una disminución de MM\$ 20.277, debido principalmente por el aumento en los pagos a proveedores de la filial NS Agro S.A. y por el aumento en los pagos de dividendos de la Sociedad Matriz.
- II. El flujo de efectivo de las actividades de inversión disminuyó en MM\$ 15.948, debido fundamentalmente al pago de MM\$ 16.295 por la venta de acciones de la sociedad Incofin S.A. durante el año 2021.
- III. Por último, el aumento del flujo de efectivo por actividades de financiación de MM\$ 28.189 se explica principalmente por préstamos recibidos de instituciones financieras en la filial NS Agro S.A.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Correspondientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021

y por los años terminados en esas fechas.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Saldos al 31.12.2022

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	239.096	4.271.266	3.598.584	-	903.163	903	(971.707)
Inmobiliario	46.098	31.476	538.361	5.278.367	(5.740.089)	5	(273.705)
Matriz	186.300.320	11.032.055	153.646.697	257.038	32.729.072	10.708.210	9.192.612
Total general	186.585.514	15.334.797	157.783.642	5.535.405	27.892.146	10.709.118	7.947.200

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Financiero	0,07	100,0%	0,0%	-	-
Inmobiliario	0,09	9,3%	90,7%	4,8%	-
Matriz	1,21	99,8%	0,2%	28,1%	4,7%

Saldos al 31.12.2021

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	1.025.668	4.701.438	(62.886)	48.077	1.883.484	1.875	(318.827)
Inmobiliario	(97.789)	8.130.181	468.052	5.292.373	2.429.756	5	800.234
Agrícola	155.412.055	12.546.074	127.660.523	6.546.648	32.331.269	11.000.046	11.779.716
Carteras	494.119	16.203	(1.436.005)	-	2.193.313	76	(364.788)
Matriz	2.629.462	1.073.699	5.309.931	(764.005)	(6.971.422)	-	(2.120.369)
Total general	159.463.515	26.467.595	131.939.615	11.123.093	31.866.400	11.002.002	9.775.966

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Financiero	(16,31)	424,6%	-324,6%	-	-
Inmobiliario	(0,21)	8,1%	91,9%	-	10,0%
Agrícola	1,22	95,1%	4,9%	36,4%	7,0%
Carteras	(0,34)	100,0%	0,0%	-	-
Matriz	0,50	116,8%	-16,8%	-	-

Cálculo de Indicadores

Liquidez corriente: Activos corrientes totales / Pasivos corrientes totales

Razón ácida: (Activos corrientes totales – Inventarios) / Pasivos corrientes totales

Deuda corriente: Pasivos corrientes totales / Pasivos totales

Deuda no corriente: Pasivos no corrientes totales / Pasivos totales

Razón de endeudamiento: Pasivos totales / Patrimonio total

Rentabilidad sobre patrimonio (ROE): Resultado / Patrimonio total

Rentabilidad sobre activos (ROA): Resultado / Activos totales

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Correspondientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021

y por los años terminados en esas fechas.

SITUACIÓN DE MERCADO

Área Financiera

En Julio del año 2021, Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. vendió el total de su participación en la sociedad Incofin S.A. equivalente 50% del capital accionario de ésta. Por su parte, Indes SpA no ha tenido actividad comercial relevante.

Área Agrícola

Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. participa en el negocio agrícola a través de su filial NS Agro S.A., y sus marcas, Martínez y Valdivieso, Cyto Perú, Agradvance y Agroscreening. En términos globales, y sobre la base de las ventas consolidadas de Martínez y Valdivieso S.A., logra una participación del mercado de fitosanitarios y nutrición foliar de un 25% aproximadamente, ubicándose dentro de los cinco principales actores del mercado.

Durante el año 2022 se continuó consolidando la filial Agroadvance SpA, dedicada a la Biotecnología, Investigación y Desarrollo y formulación de Bioestimulantes, Fertilizantes Foliare, entre otros. A su vez, durante el segundo semestre de 2021, se creó la filial Agroscreening SpA, para prestar servicios de análisis en el ámbito agrícola.

El año 2022 se registraron precipitaciones a lo largo de Chile. En efecto, la estación invernal durante el 2022 fue más lluvioso esto favoreció a los cultivos, desarrollándose un año agrícola positivo en cuanto a clima.

La zona norte del país, que presentaba riesgo desde el punto de vista hídrico, tuvo un respiro con precipitaciones que permitieron el correcto desarrollo de la actividad. Por otro lado, continuó el crecimiento de frutales en la zona centro sur del país.

Todo esto hace que, en líneas generales, haya sido un año agrícola positivo, con buenas producciones y sin mayores eventos climáticos que hayan impactado negativamente la producción agrícola.

El mercado de insumos agrícolas se mostró estable, marcado por las favorables condiciones climáticas antes señaladas, lo que generó una mayor producción. Los precios de la fruta se mostraron mixtos al igual que su demanda, los impactos en el costo de los fletes disminuyeron, aunque no se alcanzaron los precios históricos.

En síntesis, en términos generales, los frutales completaron un buen año con buenas producciones y precios variables de acuerdo a las variedades. La producción de cereza mostró un muy buen año productivo y comercial. Estos factores, entre otros, contribuyeron a mantener una fuerte competencia entre las empresas comercializadoras y distribuidoras de productos y servicios para el agro.

En relación al tipo de cambio, durante el 2022, se mantuvo en niveles promedio altos con una depreciación del peso chileno respecto al dólar estadounidense en comparación al año 2021. Este tipo de cambio afecta a todos aquellos productores que exportan. Respecto de la mano de obra, componente importante de la estructura de costos del sector, y que en años anteriores había representado un factor limitante, durante el reciente año no hubo mayores restricciones a su disponibilidad.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Correspondientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021

y por los años terminados en esas fechas.

ANÁLISIS DE MERCADO Y COMPETENCIA DE SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. INDIVIDUAL

Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. tiene participación en distintas empresas que representa un 59,23% de total de sus activos individuales. NS Agro S.A. es su principal inversión, sociedad que opera en el sector agrícola dedicado a la comercialización de insumos y agroquímicos.

Asimismo, Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. mantiene inmuebles para la renta, siendo el principal de ellos el campus de la Universidad Viña del Mar, ubicado en la comuna de Viña del Mar, con un contrato de arriendo de largo plazo. Estos inmuebles representan un 19,8% de sus activos. Por otra parte, la Sociedad mantiene préstamos a filiales, cuentas por cobrar a terceros e inversiones en instrumentos financieros que representan el 11,8% de sus activos. Dichos préstamos e inversiones se realizan de acuerdo con la política aprobada por el Directorio y en condiciones de mercado.