

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE
SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado
Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 3 meses terminados al
31 de marzo de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado
Al 31 de diciembre de 2022.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 3 meses terminados al

31 de marzo de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2022.

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 periodo marzo 2023, es de Activo y Pasivos disponible para la Venta. En consecuencia, se presentan los EE.FF. desconsolidados.

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre 2022, son los siguientes:

(Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	31-mar-23	31-dic-22	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	163.748	186.586	(22.838)	-12,2%
Activos no corrientes	15.548	15.335	213	1,4%
TOTAL ACTIVOS	179.296	201.921	(22.625)	-11,2%
Deuda financiera corriente	983	964	19	2,0%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.284	1.268	16	1,3%
Otros pasivos corrientes	134.458	155.551	(21.093)	-13,6%
Total pasivos corrientes	136.725	157.783	(21.058)	-13,3%
Deuda financiera largo plazo	5.359	5.536	(177)	-3,2%
Total pasivos no corrientes	5.359	5.536	(177)	-3,2%
TOTAL PASIVOS	142.084	163.319	(21.235)	-13,0%
Participaciones no controladoras	9.663	10.709	(1.046)	-9,8%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	27.549	27.892	(343)	-1,2%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	179.296	201.920	(22.624)	-11,2%

Al cierre del primer trimestre del año 2023, el total de activos de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. disminuyeron en 11,2% con respecto al cierre del año anterior.

Los activos corrientes presentan una disminución de 12,2%, equivalente a MM\$ 22.838, explicado principalmente por:

- Una disminución en la filial NS Agro S.A. de sus activos por MM\$ 24.022.
- Un aumento en Sociedad Matriz del efectivo y equivalente al efectivo en MM\$ 1.146, debido principalmente al pago de dividendos de la filial NSAgro.

Respecto a los pasivos corrientes, éstos disminuyeron en MM\$ 21.058 explicado en gran parte por un aumento de Otros Pasivos financiero en la filial NS Agro S.A.

La deuda financiera de largo plazo muestra una disminución de MM\$ 177, explicada principalmente por amortizaciones y pago de préstamos en la Sociedad Matriz durante del año 2023.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 3 meses terminados al

31 de marzo de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2022.

El patrimonio controlador presenta una disminución de MM\$ 343 producto de:

- Disminución por pérdida del primer trimestre 2023 de MM\$ 577.-
- Aumento por la cobertura Forward por MM 234 en la filial NS Agro S.A.

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	31-mar-23	31-dic-22
Liquidez		
Liquidez corriente	1,20	1,18
Razón ácida	1,20	1,18
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total	96%	97%
Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total	4%	3%
Razón de endeudamiento	3,82	4,23

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

Por los períodos de 3 meses terminados al

31 de marzo de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2022.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Para facilitar el Análisis Razonado de las variaciones de los saldos del estado de resultado al cierre de cada uno de los períodos, se comparan ambos EE.FF. consolidados con la filial NSAgro S.A. marzo 2023 (Columna A) versus marzo 2022 (Columna E).

(Cuadro N°2-A)

	(A) Consolidado (INS + NSAgro) al 31.03.2023	(B) Impacto NSAgro S.A.	(C) Reclasificación Disponibles para Venta MM\$	(D) Consolidado Inv. Norte Sur S.A. al 31.03.2023	(E) Consolidado (INS + NSAgro) al 31.03.2022	(A - E) Variación (INS + NSAgro) MM\$
ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS						
Estado de resultados por naturaleza						
Ingresos de actividades ordinarias	19.920	(19.601)	-	319	22.429	(2.509)
Gastos por actividades ordinarias	(20.654)	20.402	-	(252)	(21.005)	351
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	(735)	801	-	66	1.424	(2.159)
Ingresos financieros	238	(231)	-	7	210	28
Costos financieros	(776)	708	-	(68)	(324)	(452)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	-	-	-	-	(12)	12
Diferencias de cambio	(249)	249	-	-	(170)	(79)
Resultados por unidades de reajuste	(76)	10	-	(66)	(161)	85
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	(1.597)	1.537	-	(61)	820	(2.417)
Gasto por impuestos a las ganancias	572	(334)	-	238	(249)	821
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	(1.025)	1.203	-	178	571	(1.596)
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	-	(1.102)	(1.102)	-	-
Ganancia del ejercicio	(1.025)	1.203	(1.102)	(924)	571	(1.596)
Ganancia (pérdida)	(1.025)	1.203	(1.102)	(924)	571	(1.596)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(577)	1.102	(1.102)	(577)	359	(936)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(448)	101	-	(347)	211	(659)

El resultado operacional presenta una disminución de MM\$ 2.159, explicado fundamentalmente por:

- Disminución en la filial NS Agro S.A. de MM\$ 2.050, por menores ventas.

Los resultados de operaciones recurrentes, al cierre del primer trimestre año 2023, presentan una pérdida de MM\$ 577, cifra inferior en MM\$ 936 respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por una menor utilidad en los resultados de las participaciones en otras sociedades.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 3 meses terminados al

31 de marzo de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2022.

(Cuadro N°2-B)

Indicadores	31-mar-23	31-mar-22
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	(68)	609
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	(27)	1.090
Resultado no operacional	(128)	(604)
Gastos Financieros	(68)	(324)
Impuestos a ganancias	238	(249)
Ganancia participaciones no controladoras	(347)	211
Resultado del periodo	(925)	571
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	-2,09%	1,29%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	-0,52%	0,28%
Resultado por acción	(51,44)	32,00

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.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 3 meses terminados al

31 de marzo de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2022.

FLUJOS DE EFECTIVO

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

(Cuadro N°3-A)

	31-mar-23	31-mar-22	Variación
	MM\$		MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	1.453	2.072	(619)
Flujo de efectivo de actividades de inversión	(5)	3.759	(3.764)
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(302)	63	(365)
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	1.146	5.894	(4.748)

La variación del flujo de efectivo total presenta una disminución de MM\$ 4.748, que se explica a continuación:

- I. El flujo de efectivo por actividades de la operación presenta una disminución de MM\$ 619, debido principalmente por una disminución en los pagos de clientes de la filial NS Agro S.A.
- II. El flujo de efectivo de las actividades de inversión disminuyó en MM\$ 3.764, debido fundamentalmente al pago de MM\$ 3.850 recibido por el saldo de precio en la venta de acciones de la sociedad Incofin S.A. durante el año 2021.
- III. Por último, la disminución del flujo de efectivo por actividades de financiación de MM\$ 365 se explica principalmente por mayores pagos a financieras en la filial NS Agro S.A.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 3 meses terminados al
31 de marzo de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado
Al 31 de diciembre de 2022.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Saldos al 31.03.2023

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	239.223	4.262.651	3.594.104	-	907.770	908	4.603
Inmobiliario	75.503	5.076.039	307.540	-	4.844.002	-	(6.149)
Matriz	163.432.970	6.210.386	132.823.706	5.359.351	21.797.203	9.662.188	(575.318)
Total general	163.747.696	15.549.076	136.725.350	5.359.351	27.548.975	9.663.096	(576.864)

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	0,25	100,0%	0,0%	-0,1%	-
Matriz	1,23	96,1%	3,9%	-2,6%	-0,3%

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	5.577.154	271.050	-	5.351.267	5	(273.705)
Matriz	186.300.320	5.486.377	153.914.008	5.535.405	21.637.716	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	0,17	100,0%	0,0%	-5,1%	-
Matriz	1,21	96,5%	3,5%	42,5%	4,8%

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

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.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 3 meses terminados al
31 de marzo de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado
Al 31 de diciembre de 2022.

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, Cytoperú, 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 primer trimestre de 2023 se observó un mercado de consumo de fitosanitarios cauto, principalmente marcado por el recambio de algunas variedades de uva de mesa, los arándanos también tuvieron problemas para su comercialización debido al cruce de temporadas con los productores peruanos, las vides también sufrieron por los sobre stocks de vino y un mercado deprimido para varios de los cultivos anuales como trigos con menor grado de gluten y maíz. Por otro lado, las cerezas tuvieron una temporada buena, con buena calidad de fruta y buenos precios en Asia para la fruta chilena. También presentaron una temporada aceptable los frutos secos, en especial los avellanos. Podemos nombrar otras frutas como el Kiwi que también vivieron una buena temporada.

Los precios de los fertilizantes han bajado como también lo ha hecho el precio de los fletes, y se vio un aumento en la disponibilidad de estos últimos. Ambos temas fueron un problema relevante en los últimos años para algunos agricultores

El primer trimestre del año no presentó precipitaciones que pusieran en riesgo las cosechas de fruta, si bien se espera la presencia del fenómeno del Niño para durante el año.

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.

Si bien el peso chileno se pareció fuertemente en el último año, este todavía se encuentra en niveles razonables que permiten un correcto desempeño de la actividad. 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.

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 55,16% 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 19,98% 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 9,54% de sus activos. Dichos préstamos e inversiones se realizan de acuerdo con la política aprobada por el Directorio y en condiciones de mercado.