

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE
SUR S.A. y FILIALES

Análisis Razonado
Estados Financieros Consolidados Intermedios

Por los períodos de 6 y 3 meses terminados al
30 de junio 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 6 y 3 meses terminados al
30 de junio 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 junio 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022 son los siguientes:

(Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	30-jun-23	31-dic-22	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	133.851	186.586	(52.735)	-28,3%
Activos no corrientes	14.322	15.335	(1.013)	-6,6%
TOTAL ACTIVOS	148.173	201.921	(53.748)	-26,6%
Deuda financiera corriente	691	964	(273)	-28,3%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	901	1.268	(367)	-28,9%
Otros pasivos corrientes	108.170	155.551	(47.381)	-30,5%
Total pasivos corrientes	109.762	157.783	(48.021)	-30,4%
Deuda financiera largo plazo	5.043	5.536	(493)	-8,9%
Total pasivos no corrientes	5.043	5.536	(493)	-8,9%
TOTAL PASIVOS	114.805	163.319	(48.514)	-29,7%
Participaciones no controladoras	7.937	10.709	(2.772)	-25,9%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	25.431	27.892	(2.461)	-8,8%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	148.173	201.920	(53.747)	-26,6%

Al cierre del primer semestre del año 2023, el total de activos de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. disminuyeron en 26,6% con respecto al cierre del año anterior.

Los activos corrientes presentan una disminución de 28,3%, equivalente a MM\$ 52.735, explicado principalmente por:

- Disminución en la filial NS Agro S.A. de sus activos por MM\$ 53.352, principalmente en el rubro de deudores comerciales.

Respecto a los pasivos corrientes, éstos disminuyeron en MM\$ 48.021 explicado en gran parte por una disminución de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar en la filial NS Agro S.A.

La deuda financiera de largo plazo muestra una disminución de MM\$ 493, explicada principalmente por el pago total del leasing relacionado con la propiedad ubicada en calle Serrano 150 en la Sociedad Matriz en junio de este año.

El patrimonio controlador presenta una disminución de MM\$ 2.461 producto de:

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 6 y 3 meses terminados al

30 de junio de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2022.

- Disminución por pérdida del primer semestre 2023 de MM\$ 136.-
- Disminución por dividendos distribuidos por MM\$ 2.643
- Aumento por la cobertura Forward por MM\$ 318 en la filial NS Agro S.A.

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	30-jun-23	31-dic-22
Liquidez		
Liquidez corriente	1,22	1,18
Razón ácida	1,22	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	3,44	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 6 y 3 meses terminados al
30 de junio 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 periodos, se comparan ambos EE.FF. consolidados con la filial NSAgro S.A. junio 2023 (Columna A) versus junio 2022 (Columna E).

(Cuadro N°2-A)

	(A) Consolidado	(B) Impacto	(C) Reclasificación MM\$	(D) Consolidado	(E) Consolidado	(A - E) Variación MM\$
ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS						
Estado de resultados por naturaleza						
Ingresos de actividades ordinarias	43.269	(42.631)	-	639	49.961	(6.692)
Gastos por actividades ordinarias	(44.147)	44.279	-	132	(48.624)	4.477
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	(877)	1.648	-	771	1.338	(2.215)
Ingresos financieros	849	(794)	-	55	547	302
Costos financieros	(1.570)	1.437	-	(133)	(655)	(915)
Deterioro incobrables IFRS 9					(343)	343
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y	10	-	-	10	(12)	22
Diferencias de cambio	(768)	768	-	-	(605)	(163)
Resultados por unidades de reajuste	(21)	(113)	-	(134)	(389)	368
						-
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	(2.376)	2.946	-	569	(119)	(2.257)
Gasto por impuestos a las ganancias	1.564	(806)	-	758	(131)	1.695
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones	(812)	2.139	-	1.327	(250)	(562)
						-
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	-	(2.137)	(2.137)	-	-
Ganancia del ejercicio	(812)	2.139	(2.137)	(809)	(250)	(562)
						-
Ganancia (pérdida)	(812)	2.139	(2.137)	(809)	(250)	(562)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la	(136)	2.137	(2.137)	(136)	(405)	269
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no	(676)	3	-	(673)	155	(831)

El resultado operacional presenta una disminución de MM\$ 2.215, explicado fundamentalmente por:

- Disminución en la filial NS Agro S.A. de MM\$ 3.756, producto de menores ventas.
- Aumento en Sociedad Matriz por M\$1.352 explicado principalmente por el ingreso de MM\$828 percibido en abril 2023 correspondiente al pago de la primera cuota por la exclusividad que se otorgó durante el periodo de negociación de la venta la participación accionaria en NS Agro S.A., y también por menores gastos.

Los resultados de operaciones recurrentes, al cierre del primer trimestre año 2023, presentan una pérdida de MM\$ 136, cifra inferior en relación a la pérdida del mismo periodo del año anterior en MM\$ 269, explicado principalmente por una menor utilidad en los resultados de las participaciones en otras sociedades, contrarrestado por el ingreso del pago del derecho de exclusividad indicado en el punto anterior.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 6 y 3 meses terminados al
30 de junio de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado
Al 31 de diciembre de 2022.

(Cuadro N°2-B)

Indicadores	30-jun-23	30-jun-22
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	514	(668)
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	596	235
Resultado no operacional	(203)	(1.456)
Gastos Financieros	(133)	(655)
Impuestos a ganancias	758	(131)
Ganancia participaciones no controladoras	(673)	154
Resultado del período	(810)	(250)
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	-0,53%	-1,45%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	-0,55%	-0,12%
Resultado por acción	(12,12)	(36,11)

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 6 y 3 meses terminados al

30 de junio 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 junio 2023 y 2022, son los siguientes:

(Cuadro N°3-A)

	30-jun-23	30-jun-22	Variación
	MM\$		MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	1.195	(8.339)	9.534
Flujo de efectivo de actividades de inversión	34	3.626	(3.592)
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(946)	(2.147)	1.201
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	283	(6.860)	7.143

La variación del flujo de efectivo total presenta un aumento de MM\$ 7.143, que se explica principalmente por la desconsolidación de la filial NS Agro S.A. Por otra parte, los flujos de la sociedad matriz se detallan a continuación:

- I. El flujo de efectivo por actividades de la operación presenta un aumento de MM\$ 9.534, debido principalmente por los ingresos percibidos en la Sociedad Matriz en abril 2023 por el pago del derecho de exclusividad.
- II. El flujo de efectivo de las actividades de inversión disminuyó en MM\$ 3.592, 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 2022.
- III. Por último, las actividades de financiación contiene los pagos realizados a entidades financieras según contratos pactados.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 6 y 3 meses terminados al

30 de junio de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2022.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Saldos al 30.06.2023

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	226.371	4.262.651	3.608.116	-	880.905	881	(22.257)
Inmobiliario	76.069	7.538.604	463.390	5.045.779	1.986.087	4	(15.537)
Matriz	133.548.272	2.520.406	105.690.636	(3.001)	22.563.731	7.935.845	(98.348)
Total general	133.850.712	14.321.661	109.762.142	5.042.778	25.430.723	7.936.730	(136.142)

Ratios Financieros por Segmento

Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Financiero	0,06	100,0%	0,0%	-	-
Inmobiliario	0,16	8,4%	91,6%	-0,8%	-
Matriz	1,26	100,0%	0,0%	-0,4%	-0,1%

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

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 6 y 3 meses terminados al
30 de junio de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado
Al 31 de diciembre de 2022.

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, 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.

El primer semestre 2023 fue un período de ajustes y de normalización de situaciones y precios producto de la pandemia y de las consecuencias de la guerra en Ucrania. En efecto, el precio de los fertilizantes y de los fletes marítimos sufrieron una baja, lo que ha llevado a normalizar la disponibilidad de estos últimos. Ambas situaciones fueron un problema relevante en los últimos años para algunos agricultores. Si bien el peso chileno se apreció fuertemente en el último año, 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 primer semestre no hubo mayores restricciones a su disponibilidad.

Durante el primer semestre de este año se observó un mercado de consumo de fitosanitarios cauto, principalmente marcado por el recambio de algunas variedades de uva de mesa y por una menor expectativa de precios en los cultivos tradicionales como el maíz, trigo, rap y avena.

En cuanto a la fruta, los arándanos tuvieron problemas para su comercialización debido al cruce de temporada con los productores peruanos. Las vides viníferas también sufrieron en su comercialización producto de los sobre stocks de vino y por un mercado deprimido. Por otro lado, las cerezas tuvieron una temporada buena, con buena calidad de fruta y buenos precios en Asia principalmente. También presentaron una temporada aceptable los frutos secos, en especial los avellanos, con importantes alzas en volúmenes y en valor. Por último, podemos nombrar otras frutas como el kiwi que también vivieron una buena temporada.

En cuanto al factor climático, este primer semestre del año se caracterizó por precipitaciones superiores a las registradas en años anteriores, sobre todo en la zona centro sur del país. Las perspectivas para el segundo semestre son de mayores lluvias por la llegada del fenómeno del Niño lo que, si bien traerá una buena temporada de riego y un aumento en el consumo de fitosanitarios, lo más probable es que veamos un deterioro de la calidad y cantidad de fruta producida.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 6 y 3 meses terminados al
30 de junio de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado
Al 31 de diciembre de 2022.

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 46% 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 22,17% 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 15,64% de sus activos. Dichos préstamos e inversiones se realizan de acuerdo con la política aprobada por el Directorio y en condiciones de mercado.