

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE  
SUR S.A. y FILIALES

---

Análisis Razonado  
Estados Financieros Consolidados Intermedios

Correspondiente a los periodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

---

## SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 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 una sociedad perteneciente al grupo Patria Investments.

Con fecha 1° de septiembre de 2023 se cumplió el tiempo límite convenido entre Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. y la sociedad filial del Grupo Patria, para efectuar el cierre de la operación de venta del 53,49% de las acciones de la filial NS Agro S.A. perteneciente a Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A., sin que dicha venta fuera materializada a esa fecha. Sin perjuicio de lo anterior, sigue vigente el acuerdo adoptado en la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 17 de diciembre de 2021, que aprobó la enajenación del activo principal que representa el 87% de los activos de la Sociedad.

Conforme con lo anterior, el tratamiento que se da a la inversión en la filial NS Agro S.A. al cierre del año 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 diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

#### (Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	31-dic-23	31-dic-22	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	207.457	188.271	19.186	10,2%
Activos no corrientes	9.959	13.649	(3.690)	-27,0%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>217.416</b>	<b>201.920</b>	<b>15.496</b>	<b>7,7%</b>
Deuda financiera corriente	718	964	(246)	-25,5%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	422	1.268	(846)	-66,7%
Otros pasivos corrientes	169.602	155.551	14.051	9,0%
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>170.742</b>	<b>157.783</b>	<b>12.959</b>	<b>8,2%</b>
Deuda financiera largo plazo	4.692	5.536	(844)	-15,2%
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>4.692</b>	<b>5.536</b>	<b>(844)</b>	<b>-15,2%</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>175.434</b>	<b>163.319</b>	<b>12.115</b>	<b>7,4%</b>
Participaciones no controladoras	11.144	10.709	435	4,1%
<b>PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)</b>	<b>30.838</b>	<b>27.892</b>	<b>2.946</b>	<b>10,6%</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>	<b>217.416</b>	<b>201.920</b>	<b>15.496</b>	<b>7,7%</b>

Al cierre del año 2023, el total de activos de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. aumentaron un 7,7% con respecto al cierre del año anterior.

Los activos corrientes presentan un aumento de 10,2%, equivalente a MM\$ 19.186, explicado principalmente por un aumento en la filial NS Agro S.A. de sus activos corrientes por MM\$ 19.778, principalmente en el rubro de deudores comerciales.

## SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Respecto a los pasivos corrientes, éstos aumentaron en MM\$ 12.959 explicado en gran parte por un aumento 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\$ 844, explicada principalmente por el pago total del leasing relacionado con la propiedad ubicada en calle Serrano 150 en la Sociedad Matriz en junio del 2023.

El patrimonio controlador presenta un aumento de MM\$ 2.946 producto de:

- Aumento por utilidad al cierre 2023 de MM\$ 9.019.-
- Disminución por dividendos distribuidos por MM\$ 6.113.-
- Aumento por cobertura Forward de MM\$ 40 en la filial NS Agro S.A.

### (Cuadro N°1-B)

Indicadores	31-dic-23	31-dic-22
<b>Liquidez</b>		
Liquidez corriente	1,22	1,19
Razón ácida	1,22	1,19
<b>Endeudamiento</b>		
Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total	97%	97%
Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total	3%	3%
Razón de endeudamiento	4,18	4,23

### Calculo 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 terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Los principales rubros de resultados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son los siguientes:

#### (Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	31-dic-23 MM\$	31-dic-22	Variación MM\$
<b>Estado de resultados por naturaleza</b>			
Ingresos de actividades ordinarias	1.285	1.138	147
Gastos por actividades ordinarias	695	(2.366)	3.061
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	1.980	(1.227)	3.207
Ingresos financieros	144	213	(69)
Costos financieros	(243)	(283)	40
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	10	(38)	48
Resultados por unidades de reajuste	(205)	(625)	420
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuestos</b>	1.686	(1.960)	3.646
Gasto por impuestos a las ganancias	771	946	(175)
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</b>	2.457	(1.014)	3.471
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	9.581	13.083	(3.502)
<b>Ganancia del ejercicio</b>	12.038	12.069	(31)
<b>Ganancia (pérdida)</b>	12.038	12.069	(31)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	9.019	7.947	1.072
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	3.019	4.122	(1.103)

El resultado operacional consolidado de la sociedad y sus filiales presenta un aumento de MM\$ 3.207, explicado fundamentalmente por:

- En la Sociedad Matriz el ingreso de MM\$ 1.714 correspondiente al pago de la exclusividad que se otorgó a Patria durante el periodo de negociación de la venta de la participación accionaria en NS Agro S.A. Ese monto se consigna en otros ingresos por actividades ordinarias.
- Menores gastos con relación al 2022, año en que se condonó el saldo de precio por la venta de acciones de INCOFIN equivalente a MM\$ 224.
- Menor gasto en INDES, respecto del año 2022 de MM\$ 672, explicado por la venta del terreno de Chillan.

Los resultados de operaciones recurrentes, al cierre del año 2023, presentan una utilidad de MM\$ 9.019, cifra superior en relación con la utilidad del mismo periodo del año anterior en MM\$ 1.072, esta se explica principalmente por:

- El incremento en resultado operacional después de impuesto de la matriz por MM\$ 3.471
- Menores resultados para el controlador de operaciones discontinuas de NS Agro por MM\$ 2.399

**SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES**

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**(Cuadro N°2-B)**

<b>Indicadores</b>	<b>31-dic-23</b>	<b>31-dic-22</b>
<b>Resultados</b>		
Resultado operacional (EBIT)	1.542	(2.173)
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	1.704	(2.010)
Resultado no operacional	(295)	(731)
Gastos Financieros	(243)	(283)
Impuestos a ganancias	771	946
Ganancia participaciones no controladoras	3.019	4.121
Resultado del periodo	12.036	12.070
<b>Rentabilidad</b>		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	29,24%	28,49%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	5,54%	5,98%
Resultado por acción	804,04	708,47

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 terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**FLUJOS DE EFECTIVO**

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originados en cada periodo de diciembre 2023 y 2022, son los siguientes:

**(Cuadro N°3-A)**

	31-dic-23	31-dic-22	Variación
	MM\$		MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	1.575	(3.991)	5.566
Flujo de efectivo de actividades de inversión	-	2.874	(2.874)
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(1.349)	(1.160)	(189)
<b>Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes</b>	<b>226</b>	<b>(2.277)</b>	<b>2.503</b>

La variación del flujo de efectivo total presenta un aumento de MM\$ 2.503, por los flujos de la sociedad matriz que se detallan a continuación:

- I. Un aumento en las Actividades de la operación, debido principalmente a los ingresos percibidos en la Sociedad Matriz por el pago de derechos de exclusividad en la venta de los derechos en la filial NS Agro, operación que no se realizó.
- II. En el año 2022 el flujo efectivo de actividades de inversión considera el pago recibido por el saldo de precio en la venta de acciones de la sociedad INCOFIN S.A.

**SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES**  
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados  
 Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**INFORMACIÓN POR SEGMENTO**

**Saldos al 31.12.2023**

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	3.998.966	259.273	-	3.484.036	774.202	-	(128.960)
Inmobiliario	45.430	8.073.172	4.819.465	4.691.974	(1.392.836)	-	169.817
Inversiones (Matriz)	203.412.694	1.626.357	165.922.812	(3.484.036)	31.456.283	11.143.992	8.977.754
<b>Total general</b>	<b>207.457.090</b>	<b>9.958.802</b>	<b>170.742.277</b>	<b>4.691.974</b>	<b>30.837.649</b>	<b>11.143.992</b>	<b>9.018.611</b>

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Financiero	-	0,0%	100,0%	-	-
Inmobiliario	0,01	50,7%	49,3%	-12,2%	-
Inversiones (Matriz)	1,23	102,1%	-2,1%	28,5%	4,4%

**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	1.623.468
Inversiones (Matriz)	186.300.320	5.486.377	153.914.008	5.535.405	21.637.716	10.708.210	7.295.439
<b>Total general</b>	<b>186.585.514</b>	<b>15.334.797</b>	<b>157.783.642</b>	<b>5.535.405</b>	<b>27.892.146</b>	<b>10.709.118</b>	<b>7.947.200</b>

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%	30,3%	-
Inversiones (Matriz)	1,21	96,5%	3,5%	33,7%	3,8%

**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 terminados al 31 de diciembre de 2023 y 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 y Agradvance. 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 2023 el mercado de fitosanitarios se mostró cauto durante el primer semestre. Sin embargo, retomó con fuerza en el segundo semestre para cerrar en lo que creemos que fue un año con un comportamiento normal. En cuanto al factor climático, la primera parte del año 2023 se caracterizó por precipitaciones superiores a las registradas en años anteriores, sobre todo en la zona centro sur del país, lo que garantizó el abastecimiento de agua para la producción agrícola de gran parte del país. En el segundo semestre del año, las condiciones climáticas no produjeron efectos adversos en los principales cultivos del país. El fenómeno del niño ha impactado negativamente a algunos productores en Perú.

Respecto a la logística internacional podemos mencionar que los valores de fletes marítimos volvieron a niveles previos a la pandemia, y con una oferta normalizada, lo cual aportó a un correcto funcionamiento de las cadenas logísticas, tanto para el abastecimiento de mercaderías como para la exportación de frutas frescas.

Los cultivos anuales vieron resultados mixtos con bajas de precios significativas en trigo y maíz, y alza en el de la papa.

En cuanto a la fruta, los arándanos se mantuvieron estables respecto a años anteriores. Las vides viníferas también sufrieron en su comercialización producto de los sobre stocks de vino, por un mercado deprimido y la uva de mesa chile tuvo un repunte en el segundo semestre, debido a mejores expectativas de precio. 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, especialmente para los avellanos y estable para los nogales. Por último, otras frutas como el kiwi también vivieron una buena temporada.

La filial Agroadvance mostró un crecimiento relevante en volúmenes de venta, mostrando que sus productos tienen buena recepción en el mercado.



## **SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES**

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 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 55,34% 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 12,87% 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 16,57% de sus activos. Dichos préstamos e inversiones se realizan de acuerdo con la política aprobada por el Directorio y en condiciones de mercado.