

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE
SUR S.A. y FILIALES

Análisis Razonado
Estados Financieros Consolidados Intermedios

Por los períodos de 3 meses terminados al
31 de marzo de 2024 y 2023 (No auditados), y por el año terminado
Al 31 de diciembre de 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 2024 y 2023 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2023.

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 31 de marzo del año 2024, 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 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

(Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	31-mar-24	31-dic-23	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	199.646	207.457	(7.811)	-3,8%
Activos no corrientes	9.882	9.959	(77)	-0,8%
TOTAL ACTIVOS	209.528	217.416	(7.888)	-3,6%
Deuda financiera corriente	730	718	12	1,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	430	422	8	1,9%
Otros pasivos corrientes	165.534	169.601	(4.067)	-2,4%
Total pasivos corrientes	166.694	170.741	(4.047)	-2,4%
Deuda financiera largo plazo	4.515	4.693	(178)	-3,8%
Total pasivos no corrientes	4.515	4.693	(178)	-3,8%
TOTAL PASIVOS	171.209	175.434	(4.225)	-2,4%
Participaciones no controladoras	9.889	11.144	(1.255)	-11,3%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	28.430	30.838	(2.408)	-7,8%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	209.528	217.416	(7.888)	-3,6%

Al 31 de marzo de 2024, el total de activos de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. disminuyeron en 3,6% con respecto al cierre del año anterior.

Los activos corrientes presentan una disminución de 3,8%, equivalente a MM\$ 7.811, explicado principalmente por una disminución en la filial NS Agro S.A. de sus activos corrientes por MM\$ 10.093, principalmente en el rubro de deudores comerciales.

Por otra parte, sociedad Matriz aumento sus activos corrientes en el rubro de Efectivo y Equivalente al Efectivo por MM\$ 2.578, debido a la venta de la propiedad ubicada en Santiago en la calle Serrano 150.

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 2024 y 2023 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2023.

Respecto a los pasivos corrientes, éstos disminuyeron en MM\$ 4.047 explicado principalmente por una disminución en la filial NS Agro S.A. de MM\$ 4.154.

La deuda financiera de largo plazo muestra una disminución de MM\$ 178, explicada principalmente por pago de préstamos de sociedad Matriz.

El patrimonio controlador presenta una disminución de MM\$ 2.408 producto de:

- Aumento por utilidad en sociedad Matriz al cierre de marzo de 2024 de MM\$ 206.
- Disminución por cobertura Forward de MM\$ 2.614 en la filial NS Agro S.A.

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	31-mar-24	31-dic-23
Liquidez		
Liquidez corriente	1,20	1,22
Razón ácida	1,20	1,22
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total	97%	97%
Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total	3%	3%
Razón de endeudamiento	4,47	4,18

Calculo de Indicadores

Liquidez corriente: $\text{Activos corrientes totales} / \text{Pasivos corrientes totales}$

Razón ácida: $(\text{Activos corrientes totales} - \text{Inventarios}) / \text{Pasivos corrientes totales}$

Deuda corriente: $\text{Pasivos corrientes totales} / \text{Pasivos totales}$

Deuda no corriente: $\text{Pasivos no corrientes totales} / \text{Pasivos totales}$

Razón de endeudamiento: $\text{Pasivos totales} / \text{Patrimonio total}$

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 2024 y 2023 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2023.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Los principales rubros de resultados al 31 de marzo de 2024 y 2023, son los siguientes:

(Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	31-mar-24 MM\$	31-mar-23	Variación MM\$
Estado de resultados por naturaleza			
Ingresos de actividades ordinarias	329	319	10
Gastos por actividades ordinarias	(155)	(252)	97
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	175	67	108
Ingresos financieros	29	7	22
Costos financieros	(53)	(68)	15
Resultados por unidades de reajuste	(34)	(66)	32
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	117	(60)	177
Gasto por impuestos a las ganancias	(32)	238	(270)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	85	178	(93)
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	177	(1.102)	1.279
Ganancia del ejercicio	262	(924)	1.186
Ganancia (pérdida)	262	(924)	1.186
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	206	(577)	783
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	56	(346)	402

El resultado operacional consolidado de la sociedad y sus filiales presenta un aumento de MM\$ 108, explicado fundamentalmente por la utilidad generada en sociedad Matriz por la venta de la propiedad ubicada en la calle Serrano 150.

Los resultados de operaciones recurrentes, al cierre de marzo de 2024, presentan una utilidad de MM\$ 206, cifra superior en relación con la utilidad del mismo periodo del año anterior en MM\$ 783, esta se explica principalmente por mayores resultados para el controlador de operaciones discontinuas de NS Agro por MM\$ 1.101.

Por otra parte, en sociedad matriz hubo un menor resultado en impuestos por MM\$ 270, debido a que durante el primer trimestre del año 2023 se concretó la disolución y liquidación de las filiales Sociedad Administradora y FIP Desarrollo de Carteras.

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 2024 y 2023 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2023.

(Cuadro N°2-B)

Indicadores	31-mar-24	31-mar-23
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	87	(68)
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	116	(27)
Resultado no operacional	(59)	(126)
Gastos Financieros	(53)	(68)
Impuestos a ganancias	(32)	238
Ganancia participaciones no controladoras	56	(347)
Resultado del periodo	261	(923)
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	0,72%	-1,87%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	0,13%	-0,42%
Resultado por acción	18,36	(51,44)

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 2024 y 2023 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2023.

FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originados en cada periodo de marzo de 2024 y 2023, son los siguientes:

(Cuadro N°3-A)

	31-mar-24	31-mar-23	Variación
	MM\$		MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	124	1.448	(1.324)
Flujo de efectivo de actividades de inversión	2.578	-	2.578
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(208)	(302)	94
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	2.494	1.146	1.348

La variación del flujo de efectivo total presenta un aumento de MM\$ 1.348, por los flujos de la sociedad matriz principalmente por la venta de la propiedad ubicada en Santiago en la calle Serrano 150.

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 2024 y 2023 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2023.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Saldos al 31.03.2024

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	3.998.966	259.272	-	3.477.403	780.835	-	6.633
Inmobiliario	45.430	8.044.342	4.832.446	4.514.893	(1.257.567)	-	(349)
Inversiones (Matriz)	195.601.648	1.578.213	161.861.581	(3.477.403)	28.906.949	9.888.734	199.422
Total general	199.646.044	9.881.827	166.694.027	4.514.893	28.430.217	9.888.734	205.706

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	51,7%	48,3%	0,0%	-
Inversiones (Matriz)	1,21	102,2%	-2,2%	0,7%	0,1%

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
Total general	207.457.090	9.958.802	170.742.277	4.691.974	30.837.649	11.143.992	9.018.611

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%

Cálculo de Indicadores

Liquidez corriente: Activos corrientes totales / Pasivos corrientes totales

Razón acida: (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 3 meses terminados al

31 de marzo de 2024 y 2023 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2023.

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 Agroadvance. 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 del año 2024 el mercado de fitosanitarios se mostró estable. Con ventas superiores al mismo periodo del año 2023. En cuanto al factor climático, la primera parte del año 2024 se caracterizó por precipitaciones normales, esto permitió un desarrollo normal del negocio agrícola y buena salud de los cultivos en líneas generales.

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 retornos de los arándanos y la uva de mesa fueron positivos respecto a años anteriores. Las vides viníferas sufrieron en su comercialización producto de los sobre stocks de vino, 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, 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 de 3 meses terminados al

31 de marzo de 2024 y 2023 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2023.

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 53,32% 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 un inmueble para la renta correspondiente al campus de la Universidad Viña del Mar, ubicado en la comuna de Viña del Mar, con un contrato de arriendo de largo plazo. Este inmueble representa un 13,95% 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 17,98% de sus activos. Dichos préstamos e inversiones se realizan de acuerdo con la política aprobada por el Directorio y en condiciones de mercado.