

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE
SUR S.A. y FILIALES

Análisis Razonado
Estados Financieros Consolidados Intermedios

Por los períodos de 6 meses terminados al
30 de junio 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 6 meses terminados al
 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

(Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	30-jun-24	31-dic-23	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	163.256	207.457	(44.201)	-21,3%
Activos no corrientes	9.766	9.959	(193)	-1,9%
TOTAL ACTIVOS	173.022	217.416	(44.394)	-20,4%
Deuda financiera corriente	743	718	25	3,5%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	657	422	235	55,7%
Otros pasivos corrientes	131.678	169.601	(37.923)	-22,4%
Total pasivos corrientes	133.078	170.741	(37.663)	-22,1%
Deuda financiera largo plazo	4.431	4.693	(262)	-5,6%
Total pasivos no corrientes	4.431	4.693	(262)	-5,6%
TOTAL PASIVOS	137.509	175.434	(37.925)	-21,6%
Participaciones no controladoras	10.522	11.144	(622)	-5,6%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	24.991	30.838	(5.847)	-19,0%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	173.022	217.416	(44.394)	-20,4%

Al 30 de junio de 2024, el total de activos de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. disminuyeron en 20,4% con respecto al cierre del año anterior.

Los activos corrientes presentan una disminución de 21,3%, equivalente a MM\$ 44.201, explicado principalmente por una disminución en la filial NS Agro S.A. de sus activos corrientes por MM\$ 41.622, en el rubro de deudores comerciales.

Por otra parte, en la Sociedad Matriz hubo una disminución por MM\$ 2.467 en el rubro activos disponibles para la venta por la enajenación de la propiedad ubicada en calle Serrano 150, comuna de Santiago.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 6 meses terminados al

30 de junio 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\$ 37.663 explicado principalmente por una disminución en la filial NS Agro S.A. de MM\$ 37.877.

La deuda financiera de largo plazo muestra una disminución de MM\$ 262, explicada principalmente por el pago de préstamos en la sociedad Matriz.

El patrimonio controlador presenta una disminución de MM\$ 5.847 producto de:

- Aumento por utilidad en la Sociedad Matriz al cierre de junio de 2024 de MM\$ 568.
- Disminución por cobertura Forward de MM\$ 1.255 en la filial NS Agro S.A.
- Disminución por dividendos distribuidos en la Sociedad Matriz por MM\$ 5.160

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	30-jun-24	31-dic-23
Liquidez		
Liquidez corriente	1,23	1,22
Razón acida	1,23	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	3,87	4,18

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 meses terminados al
 30 de junio 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 30 de junio de 2024 y 2023, son los siguientes:

(Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	30-jun-24	30-jun-23	Variación
	MM\$		MM\$
Estado de resultados por naturaleza			
Ingresos de actividades ordinarias	666	639	27
Gastos por actividades ordinarias	(829)	132	(961)
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	(162)	772	(934)
Ingresos financieros	105	55	50
Costos financieros	(104)	(133)	29
Resultados por unidades de reajuste	(166)	(134)	(32)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	(645)	570	(1.215)
Gasto por impuestos a las ganancias	119	758	(639)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	(526)	1.328	(1.854)
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	1.597	(2.137)	3.734
Ganancia del ejercicio	1.071	(809)	1.880
Ganancia (pérdida)	1.071	(809)	1.880
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	568	(136)	704
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	503	(672)	1.175

El resultado operacional consolidado de la Sociedad y sus filiales presenta una disminución de MM\$ 934, explicado fundamentalmente por la Sociedad Matriz según el siguiente detalle:

- Utilidad por la venta de la propiedad ubicada en calle Serrano 150, comuna de Santiago, de MM\$ 110.
- Aumento de provisión relacionada al cierre de sociedades educacionales por MM\$ 269.
- Durante el primer semestre del año 2023 se recibió Ingresos por Exclusividad por MM\$ 828.

Los resultados de operaciones recurrentes, al cierre de junio de 2024, presentan una utilidad de MM\$ 568, en comparación a la pérdida generada en el mismo periodo del año anterior, lo que ha llevado a una variación en MM\$ 704, explicado principalmente por mayores resultados para el controlador de operaciones discontinuas.

Por otra parte, en la Sociedad Matriz hubo un menor resultado en impuestos por MM\$ 639, debido a que durante el primer trimestre del año 2023 se concretó la disolución y liquidación de las filiales Sociedad Administradora Norte Sur S.A. 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 6 meses terminados al

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

Al 31 de diciembre de 2023.

(Cuadro N°2-B)

Indicadores	30-jun-24	30-jun-23
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	(751)	514
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	(693)	596
Resultado no operacional	(483)	(201)
Gastos Financieros	(104)	(133)
Impuestos a ganancias	119	758
Ganancia participaciones no controladoras	503	(673)
Resultado del periodo	1.070	(808)
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	2,27%	-0,44%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	0,62%	-0,37%
Resultado por acción	50,64	(12,12)

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 meses terminados al
 30 de junio 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 junio de 2024 y 2023, son los siguientes:

(Cuadro N°3-A)

	30-jun-24	30-jun-23	Variación
	MM\$		MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	(1.770)	1.137	(2.907)
Flujo de efectivo de actividades de inversión	2.578	91	2.487
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(421)	(946)	525
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	387	282	105

La variación del flujo de efectivo total presenta un aumento de MM\$ 105, por los flujos en la Sociedad Matriz por la venta de la propiedad ubicada en calle Serrano 150, comuna de Santiago y disminuidos por los dividendos distribuidos.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 6 meses terminados al

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

Al 31 de diciembre de 2023.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Saldos al 30.06.2024

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	3.998.966	259.272	-	3.508.140	750.098	-	(24.104)
Inmobiliario	45.430	8.015.601	4.848.871	4.430.545	(1.218.384)	-	(4.023)
Inversiones (Matriz)	159.211.632	1.491.220	128.229.143	(3.508.140)	25.459.440	10.522.408	596.165
Total general	163.256.028	9.766.093	133.078.014	4.430.545	24.991.154	10.522.408	568.038

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	52,3%	47,7%	0,3%	-
Inversiones (Matriz)	1,24	102,8%	-2,8%	2,3%	0,4%

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 6 meses terminados al

30 de junio 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, Cyto Perú 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 semestre 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 6 meses terminados al

30 de junio 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 62,87% 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 15,32% 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 12,69% de sus activos. Dichos préstamos e inversiones se realizan de acuerdo con la política aprobada por el Directorio y en condiciones de mercado.