

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 2022 y 2021 (No auditados), y por el año terminado  
Al 31 de diciembre de 2021.

---

## 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 2022 y 2021 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2021.

### ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

#### BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre 2021, son los siguientes:

#### (Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	31-mar-22	31-dic-21	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	151.232	159.464	(8.232)	-5,2%
Activos no corrientes	27.233	26.468	765	2,9%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>178.465</b>	<b>185.932</b>	<b>(7.467)</b>	<b>-4,0%</b>
Deuda financiera corriente	9.389	9.344	45	0,5%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	107.238	113.335	(6.097)	-5,4%
Otros pasivos corrientes	9.030	9.260	(230)	-2,5%
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>125.657</b>	<b>131.939</b>	<b>(6.282)</b>	<b>-4,8%</b>
Deuda financiera largo plazo	11.013	11.124	(111)	-1,0%
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>11.013</b>	<b>11.124</b>	<b>(111)</b>	<b>-1,0%</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>136.670</b>	<b>143.063</b>	<b>(6.393)</b>	<b>-4,5%</b>
Participaciones no controladoras	9.140	11.002	(1.862)	-16,9%
<b>PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)</b>	<b>32.656</b>	<b>31.866</b>	<b>790</b>	<b>2,5%</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>	<b>178.466</b>	<b>185.931</b>	<b>(7.465)</b>	<b>-4,0%</b>

Al cierre del primer trimestre del año 2022, el total de activos de Norte Sur disminuyó en 4% con respecto al cierre del año anterior.

Los activos corrientes presentan una disminución de 5,2% equivalente a MM\$ 8.232, explicado en mayor parte por:

- Un aumento de MM\$ 4.583 en la sociedad matriz, principalmente en el rubro de efectivo por los dividendos recibidos de la filial NSAgro.
- La filial NS Agro disminuyó sus activos corrientes en MM\$ 12.819 principalmente en el rubro deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Respecto de los pasivos corrientes, disminuyeron en MM\$ 6.282 explicado principalmente por lo siguiente:

- Disminución de las cuentas por pagar a proveedores en la filial NS Agro por MM\$ 6.215.

La deuda financiera de largo plazo muestra una disminución de MM\$ 111, explicada por amortización y pago de préstamos en la matriz y filial NS Agro.

El patrimonio controlador presenta un aumento de MM\$ 790 producto de lo siguiente:

- Aumento por la utilidad del periodo de MM\$ 359.
- Aumento cobertura Forward por MM\$ 449 en la filial NS Agro.

## 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 2022 y 2021 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2021.

### (Cuadro N°1-B)

Indicadores	31-mar-22	31-dic-21
<b>Liquidez</b>		
Liquidez corriente	1,21	1,21
Razón ácida	0,94	0,96
<b>Endeudamiento</b>		
Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total	92%	92%
Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total	8%	8%
Razón de endeudamiento	3,25	3,34

### Cálculo 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 2022 y 2021 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2021.

### ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Los principales rubros de resultados al 31 de marzo de 2022 y 2021, son los siguientes:

#### (Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	31-mar-22 MM\$	31-mar-21	Variación MM\$
<b>Estado de resultados por naturaleza</b>			
Ingresos de actividades ordinarias	22.429	21.194	1.235
Gastos por actividades ordinarias	(21.005)	(21.465)	460
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	1.425	(270)	1.695
Ingresos financieros	210	81	129
Costos financieros	(324)	(343)	19
Deterioro incobrables IFRS 9	(148)	(1)	(147)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(12)	(46)	34
Diferencias de cambio	(170)	1.515	(1.685)
Resultados por unidades de reajuste	(161)	(71)	(90)
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuestos</b>	820	865	(45)
Gasto por impuestos a las ganancias	(249)	(305)	56
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</b>	571	560	11
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	-	-
<b>Ganancia del ejercicio</b>	571	560	11
<b>Ganancia (pérdida)</b>	571	560	11
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	359	211	148
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	211	350	(139)

El resultado operacional presenta un aumento de MM\$ 1.695, explicado fundamentalmente por:

- Aumento en las ventas de la filial NS Agro S.A. por MM\$ 1.012 en relación con el mismo periodo del año anterior y por una disminución de los costos en la misma filial

Los resultados de operaciones recurrentes, al cierre de marzo del año 2022, presentan una utilidad de MM\$ 359, cifra superior en MM\$ 148 respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por:

- Mayores utilidades por la participación en NS Agro por MM\$ 59.
- Menores gastos en sociedad matriz MM\$97. En el primer trimestre del año 2021 se provisionaron los cierres de las sociedades educacionales.

## 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 2022 y 2021 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2021.

### (Cuadro N°2-B)

Indicadores	31-mar-22	31-mar-21
<b>Resultados</b>		
Resultado operacional (EBIT)	609	784
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	1.090	1.163
Resultado no operacional	(606)	1.137
Gastos Financieros	(324)	(343)
Impuestos a ganancias	(249)	(305)
Ganancia participaciones no controladoras	211	349
Resultado del periodo	569	561
<b>Rentabilidad</b>		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	1,10%	0,66%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	0,32%	0,30%
Resultado por acción	32,00	18,81

### 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.

### FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originados en cada ejercicio terminado al 31 de marzo de 2022 y 2021, son los siguientes:

### (Cuadro N°3-A)

	31-mar-22	31-mar-21	Variación
	MM\$		MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	2.072	7.000	(4.928)
Flujo de efectivo de actividades de inversión	3.759	(81)	3.840
Flujo de efectivo de actividades de financiación	63	(5.384)	5.447
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	5.894	1.535	4.359

La variación del flujo de efectivo total presenta un aumento de MM\$ 4.359, que se explica a continuación:

- I. El flujo de efectivo por actividades de la operación presenta una disminución de MM\$ 4.928, principalmente por mayores pagos a proveedores en filial NSAgro.
- II. El flujo de las actividades de inversión aumentó en MM\$ 3.840, fundamentalmente debido al ingreso por el pago del saldo de precio por la venta de acciones de la sociedad Incofin S.A. por MM\$3.850.
- III. Por último, el aumento de los flujos por actividades de financiación de MM\$ 5.447 es explicada principalmente por menores pagos a instituciones financieras en relación al primer trimestre del año anterior en la filial NSAgro.

**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 2022 y 2021 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2021.

**INFORMACIÓN POR SEGMENTO****Saldos al 31.03.2022**

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	1.065.029	4.747.600	(8.921)	48.077	1.873.672	1.865	(9.813)
Inmobiliario	(97.425)	8.090.383	495.802	5.257.720	2.382.739	5	199.637
Agrícola	142.722.592	12.587.825	120.622.886	6.511.566	26.909.644	9.138.322	871.768
Carteras	399.003	12.696	(1.748.056)	-	2.187.867	77	(5.446)
Matriz	7.142.905	1.795.059	6.294.946	(804.777)	(697.767)	-	(696.852)
<b>Total general</b>	<b>151.232.104</b>	<b>27.233.563</b>	<b>125.656.657</b>	<b>11.012.586</b>	<b>32.656.155</b>	<b>9.140.269</b>	<b>359.294</b>

**Ratios Financieros por Segmento**

Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Financiero	(119,38)	-22,8%	122,8%	-	-
Inmobiliario	(0,20)	8,6%	91,4%	-	2,5%
Agrícola	1,18	94,9%	5,1%	3,2%	0,6%
Carteras	(0,23)	100,0%	0,0%	-	-
Matriz	1,13	114,7%	-14,7%	-	-

**Saldos al 31.12.2021**

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	1.025.668	4.701.438	(62.886)	48.077	1.883.484	1.875	(318.827)
Inmobiliario	(97.789)	8.130.181	468.052	5.292.373	2.429.756	5	800.234
Agrícola	155.412.055	12.546.074	127.660.523	6.546.648	32.331.269	11.000.046	11.779.716
Carteras	494.119	16.203	(1.436.005)	-	2.193.313	76	(364.788)
Matriz	2.629.462	1.073.699	5.309.931	(764.005)	(6.971.422)	-	(2.120.369)
<b>Total general</b>	<b>159.463.515</b>	<b>26.467.595</b>	<b>131.939.615</b>	<b>11.123.093</b>	<b>31.866.400</b>	<b>11.002.002</b>	<b>9.775.966</b>

**Ratios Financieros por Segmento**

Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Financiero	(16,31)	424,6%	-324,6%	-	-
Inmobiliario	(0,21)	8,1%	91,9%	-	10,0%
Agrícola	1,22	95,1%	4,9%	36,4%	7,0%
Carteras	(0,34)	100,0%	0,0%	-	-
Matriz	0,50	116,8%	-16,8%	-	-

**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 2022 y 2021 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2021.

---

### **SITUACIÓN DE MERCADO**

#### **Área Financiera**

Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. en julio del año 2021 vendió el total de su participación equivalente 50% en la sociedad Incofin S.A. Por su parte, INDES no ha tenido actividad comercial relevante..

#### **Área Agrícola**

El año 2021 resultó ser un año donde el déficit hídrico siguió siendo un tema relevante, principalmente en la IV y V región. El año como en muchas otras industrias estuvo marcado por la pandemia del COVID-19, no obstante lo anterior, la operación agrícola fluyó de mejor manera que en años anteriores, esto se debe a que la agricultura por ser una actividad esencial para la producción de alimentos pudo continuar operando, aunque tanto los agricultores como los exportadores tuvieron que adaptarse a la nueva realidad de trabajar en tiempos de pandemia.

Durante el primer trimestre se presentaron precipitaciones que impactaron a algunos productores, principalmente a productores de uva, posteriormente el año se presentó mayormente seco, con precipitación bajo el promedio histórico.

La zona norte del país continúa presentando riesgos desde el punto de vista hídrico. Por otro lado, ha habido un continuo crecimiento de frutales en la zona sur del país.

En líneas generales ha sido un buen año agrícola, con buenas producciones y sin mayores eventos climáticos que impacten negativamente la producción agrícola.

El mercado de insumos agrícolas se mostró creciente, por las favorables condiciones climáticas, lo que significó una mayor producción. Los precios de la fruta se mostraron estables y crecientes, con una demanda sólida, impactada en los costos por el incremento del valor de los fletes marítimos entre otros factores. Podemos resumir que, en términos generales, que los frutales completaron un buen año con buenas producciones y buenos precios. La producción de cereza mostró un muy buen año productivo y comercial. Estos factores, entre otros, contribuyeron a mantener una fuerte competencia entre las empresas comercializadoras y distribuidoras de productos y servicios para el agro.

Durante el 2021, el tipo de cambio se mantuvo en niveles promedio altos, mostró una depreciación del peso chileno respecto al dólar estadounidense. Este tipo de cambio afecta positivamente a todos aquellos productores que exportan, quienes se ven beneficiados con un mayor tipo de cambio. 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 año no hubo mayores restricciones a su disponibilidad, si bien por causa de las restricciones sanitarias hubo modificaciones a las formas de trabajar.

Durante el 2021 NS Agro robusteció la filial Agroadvance SpA con lo que consigue posicionarse en la formulación de algunos productos biológicos de nicho y potenciar la investigación y desarrollo de productos biológicos. También durante el año continuó con su operación internacional a través de su filial en Perú, CYTOPerú SAC, con la cual se consolida la presencia de la compañía a nivel internacional, con el entendimiento del gran potencial que tiene ese mercado. Durante 2021 se creó la filial Agroscreening SpA, con el fin de dar a los agricultores servicios de análisis de laboratorio. Esto consolida a NS Agro como un holding que brinda una amplia gama de soluciones a los agricultores.

## **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 2022 y 2021 (No auditados), y por el año terminado  
Al 31 de diciembre de 2021.

---

### **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 50,34% de total de sus activos individuales. NS Agro S.A. es su principal inversión, esta opera en el sector agrícola dedicado a la comercialización de insumos y agroquímicos.

Asimismo, Norte Sur mantiene propiedades para la renta , siendo la principal el campus de la Universidad Viña del Mar, con un contrato de arriendo de largo plazo. Estas propiedades representan un 14,8% de sus activos. También mantiene préstamos a filiales, cuentas por cobrar a terceros e inversiones en instrumentos financieros que representan el 21,73% de sus activos. Dichos prestamos e inversiones se realizan de acuerdo con la política aprobada por el Directorio y en condiciones de mercado.