

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE  
SUR S.A. Y FILIALES

---

Análisis Razonado  
Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 6 meses terminados al  
30 de junio 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 6 meses terminados al

30 de junio de 2022 y 2021 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2021.

### ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

#### BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre 2021, son los siguientes:

##### (Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	30-jun-22	31-dic-21	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	127.962	158.702	(30.740)	-19,4%
Activos no corrientes	28.527	27.229	1.298	4,8%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>156.489</b>	<b>185.931</b>	<b>(29.442)</b>	<b>-15,8%</b>
Deuda financiera corriente	12.604	9.344	3.260	34,9%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	97.702	113.335	(15.633)	-13,8%
Otros pasivos corrientes	5.973	9.260	(3.287)	-35,5%
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>116.279</b>	<b>131.939</b>	<b>(15.660)</b>	<b>-11,9%</b>
Deuda financiera largo plazo	9.827	11.124	(1.297)	-11,7%
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>9.827</b>	<b>11.124</b>	<b>(1.297)</b>	<b>-11,7%</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>126.106</b>	<b>143.063</b>	<b>(16.957)</b>	<b>-11,9%</b>
Participaciones no controladoras	7.977	11.002	(3.025)	-27,5%
<b>PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)</b>	<b>22.406</b>	<b>31.866</b>	<b>(9.460)</b>	<b>-29,7%</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>	<b>156.489</b>	<b>185.931</b>	<b>(29.442)</b>	<b>-15,8%</b>

Al cierre del primer semestre del año 2022, el total de activos de Norte Sur disminuyó en 15,8% con respecto al cierre del año anterior.

Los activos corrientes presentan una disminución de 19,4% equivalente a MM\$ 30.740, explicado principalmente por:

- La filial NS Agro disminuyó sus activos corrientes en MM\$ 29.064, en el rubro deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, como es habitual durante el primer semestre de cada año.

Respecto de los pasivos corrientes, disminuyeron en MM\$ 15.660 explicado en gran parte por una disminución de las cuentas por pagar a proveedores en la filial NS Agro que alcanzó a MM\$ 15.580.

La deuda financiera de largo plazo muestra una disminución de MM\$ 1.297, explicada principalmente por amortizaciones y pago de préstamos en la filial NS Agro, durante el primer semestre del año 2022, por un total de MM\$ 1.204.

El patrimonio controlador presenta una disminución de MM\$ 9.460 producto de:

- Disminución por la pérdida del periodo de MM\$ 405.
- Disminución por la cobertura Forward por MM\$ 2.266 en la filial NS Agro.
- Disminución por la distribución de dividendos de la matriz por MM\$ 6.770, equivalente a la parte no provisionada en diciembre 2021.

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

Al 31 de diciembre de 2021.

---

### (Cuadro N°1-B)

Indicadores	30-jun-22	31-dic-21
<b>Liquidez</b>		
Liquidez corriente	1,11	1,21
Razón ácida	0,75	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	4,15	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 6 meses terminados al

30 de junio 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 30 de junio de 2022 y 2021, son los siguientes:

#### (Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	30-jun-22 MM\$	30-jun-21	Variación MM\$
<b>Estado de resultados por naturaleza</b>			
Ingresos de actividades ordinarias	49.961	37.957	12.004
Gastos por actividades ordinarias	(48.581)	(40.109)	(8.472)
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	1.381	(2.151)	3.532
Ingresos financieros	547	500	47
Costos financieros	(655)	(652)	(3)
Deterioro incobrables IFRS 9	(386)	(74)	(312)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(12)	366	(378)
Diferencias de cambio	(605)	1.815	(2.420)
Resultados por unidades de reajuste	(389)	(168)	(221)
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuestos</b>	(119)	(364)	245
Gasto por impuestos a las ganancias	(131)	130	(261)
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</b>	(250)	(234)	(16)
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	-	-
<b>Ganancia del ejercicio</b>	(250)	(234)	(16)
<b>Ganancia (pérdida)</b>	(250)	(234)	(16)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(405)	(442)	37
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	154	207	(53)

El resultado operacional presenta un aumento de MM\$ 3.532, explicado fundamentalmente por:

- Aumento en las ventas en la filial NS Agro S.A. por MM\$ 2.880, en relación al mismo periodo del año anterior y una disminución de sus costos directos de operación.
- Por otra parte, sociedad matriz durante el año 2021 realizó deterioros por cierre de sociedades equivalentes a MM\$ 1.012, lo que representa una disminución de MM\$ 669 respecto a los realizados en el mismo periodo de este año.

Los resultados de operaciones recurrentes, al cierre de junio del año 2022, presentan una pérdida de MM\$ 405, cifra inferior en MM\$ 37 respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por:

- Menores gastos en sociedad matriz por MM\$37 durante el año 2022.

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

Al 31 de diciembre de 2021.

### (Cuadro N°2-B)

Indicadores	30-jun-22	30-jun-21
<b>Resultados</b>		
Resultado operacional (EBIT)	(668)	(865)
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	235	(122)
Resultado no operacional	(1.501)	1.788
Gastos Financieros	(655)	(652)
Impuestos a ganancias	(131)	130
Ganancia participaciones no controladoras	154	206
Resultado del periodo	(252)	(235)
<b>Rentabilidad</b>		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	-1,81%	-1,39%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	-0,16%	-0,13%
Resultado por acción	(36,11)	(39,40)

### 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)

	30-jun-22	30-jun-21	Variación
	MM\$		MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	(8.339)	11.281	(19.620)
Flujo de efectivo de actividades de inversión	3.626	1.679	1.947
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(2.147)	(7.345)	5.198
<b>Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes</b>	<b>(6.860)</b>	<b>5.615</b>	<b>(12.475)</b>

La variación del flujo de efectivo total presenta una disminución de MM\$ 12.475, que se explica a continuación:

- I. El flujo de efectivo por actividades de la operación presenta una disminución de MM\$ 19.620, principalmente por pago de dividendos consolidados por MM\$ 11.986. Además, en abril del año 2022 se pagaron impuestos a la renta de sociedad matriz y de la filial NSAgro por MM\$ 6.547.
- II. El flujo de las actividades de inversión aumentó en MM\$ 1.947, fundamentalmente debido al pago del saldo de precio por la venta de acciones de la sociedad Incofin S.A. por MM\$ 3.850 durante el año 2022. En el mismo periodo del año 2021 se recibieron pagos de préstamos de entidades relacionadas en sociedad matriz por MM\$ 1.814 y se registraron compras de activos en la filial NSAgro por MM\$ 185.
- III. Por último, el aumento de los flujos por actividades de financiación de MM\$ 5.198 se explica principalmente por menores pagos a instituciones financieras en relación al primer semestre del año anterior realizados por la filial NSAgro.

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

Al 31 de diciembre de 2021.

### INFORMACIÓN POR SEGMENTO

#### Saldos al 30.06.2022

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	235.858	4.747.600	3.599.523	48.077	1.327.243	1.327	(547.626)
Inmobiliario	88.780	7.917.873	535.966	5.319.620	2.151.067	5	428.141
Agrícola	126.347.852	13.308.428	110.079.700	5.228.025	23.019.642	7.975.176	866.922
Carteras	137.141	7.619	6.884	-	137.874	77	(9.482)
Matriz	1.902.895	1.794.551	2.056.769	(768.842)	(4.229.536)	-	(1.143.118)
<b>Total general</b>	<b>128.712.526</b>	<b>27.776.071</b>	<b>116.278.842</b>	<b>9.826.880</b>	<b>22.406.290</b>	<b>7.976.585</b>	<b>(405.163)</b>

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Financiero	0,07	98,7%	1,3%	-	-
Inmobiliario	0,17	9,2%	90,8%	19,9%	5,3%
Agrícola	1,15	95,5%	4,5%	3,8%	0,6%
Carteras	19,92	100,0%	0,0%	-	-
Matriz	0,93	159,7%	-59,7%	27,0%	-

#### 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 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 meses terminados al

30 de junio 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 en la sociedad Incofin S.A. equivalente 50% del capital accionario de esta. Por su parte, INDES no ha tenido actividad comercial relevante.

#### **Área Agrícola**

Durante el primer semestre de 2022, el mercado de insumos agrícolas se mostró estable respecto del mismo periodo del año pasado, con poca incidencia de precipitaciones durante el primer semestre, estas condiciones normalizaron la demanda de insumos agrícolas. Sin embargo, el sector mantiene una fuerte competencia entre las empresas comercializadoras y distribuidoras de productos y servicios para el agro. No ha habido mayores cambios a nivel de competidores, esto refuerza la idea de que es un mercado maduro.

Una de las variables principales que afectan los resultados del sector, y por ende la demanda por insumos, es el factor climático, y este primer semestre presentó un comportamiento dentro de lo que sería un año agrícola normal. Durante este semestre no hubo precipitaciones que pudieran comprometer los cultivos de nuestros clientes.

El sector agrícola es productor de bienes transables, por lo que se ha visto favorecida por un tipo de cambio en un rango alto, en comparación con los últimos diez años, sin embargo, durante el primer semestre del año el tipo de cambio promedio fue en torno a los \$ 824,8 pesos por dólar, comparado con un tipo de cambio promedio de \$ 719,9, para el primer semestre de 2021, esto implica una depreciación del peso que impacta directamente a nuestro negocio por encontrarse dentro de la cadena de los exportadores.

De acuerdo con cifras de ODEPA el precio de la Urea se ha incrementado en un 143% en el periodo comprendido entre junio 2021 y junio 2022. Si bien, en los últimos meses ha habido un descenso en el precio.

Los productos fitosanitarios han sufrido un incremento de costos (respecto del mismo periodo de 2021), en el mercado local e internacional.

### **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 57,87% de total de sus activos individuales. NS Agro S.A. es su principal inversión, que opera en el sector agrícola dedicado a la comercialización de insumos y agroquímicos.

Asimismo, Norte Sur mantiene propiedades para la renta, siendo la principal de ellas el campus de la Universidad Viña del Mar, con un contrato de arriendo de largo plazo. Estas propiedades representan un 21,44% de sus activos. También mantiene préstamos a filiales, cuentas por cobrar a terceros e inversiones en instrumentos financieros que representan el 12,41% de sus activos. Dichos préstamos e inversiones se realizan de acuerdo con la política aprobada por el Directorio y en condiciones de mercado.