

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE  
SUR S.A. Y FILIALES

---

Análisis Razonado  
Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 9 meses terminados al  
30 de septiembre 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 9 meses terminados al  
 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre 2021, son los siguientes:

**(Cuadro N°1-A)**

| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS             | 30-sept-22     | 31-dic-21      | Variación      |               |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------|
|   | MM\$           |                | MM\$           | %             |
| Activos corrientes                                      | 183.631        | 158.702        | 24.929         | 15,7%         |
| Activos no corrientes                                   | 26.486         | 27.229         | (743)          | -2,7%         |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                    | <b>210.117</b> | <b>185.931</b> | <b>24.186</b>  | <b>13,0%</b>  |
| Deuda financiera corriente                              | 23.479         | 9.344          | 14.135         | 151,3%        |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 134.860        | 113.335        | 21.525         | 19,0%         |
| Otros pasivos corrientes                                | 5.008          | 9.260          | (4.252)        | -45,9%        |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                         | <b>163.347</b> | <b>131.939</b> | <b>31.408</b>  | <b>23,8%</b>  |
| Deuda financiera largo plazo                            | 9.954          | 11.124         | (1.170)        | -10,5%        |
| <b>Total pasivos no corrientes</b>                      | <b>9.954</b>   | <b>11.124</b>  | <b>(1.170)</b> | <b>-10,5%</b> |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>                                    | <b>173.301</b> | <b>143.063</b> | <b>30.238</b>  | <b>21,1%</b>  |
| Participaciones no controladoras                        | 8.944          | 11.002         | (2.058)        | -18,7%        |
| <b>PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)</b>       | <b>27.871</b>  | <b>31.866</b>  | <b>(3.995)</b> | <b>-12,5%</b> |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>                  | <b>210.116</b> | <b>185.931</b> | <b>24.185</b>  | <b>13,0%</b>  |

Al cierre de septiembre del año 2022, el total de activos de Norte Sur aumentó en 13,0% con respecto al cierre del año anterior.

Los activos corrientes presentan un aumento de 15,7% equivalente a MM\$ 24.929, explicado principalmente por:

- La filial NS Agro aumentó sus activos corrientes totales en MM\$ 27.676, principalmente en los rubros de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar e inventarios, como es habitual durante estos meses de cada año.

Respecto de los pasivos corrientes, aumentaron en MM\$ 31.408 explicado en gran parte por un aumento de las cuentas por pagar a proveedores en la filial NS Agro que alcanzó a MM\$ 21.394 y otros pasivos financieros por MM\$ 14.058.

La deuda financiera de largo plazo muestra una disminución de MM\$ 1.170, explicada principalmente por amortizaciones y pago de préstamos en la filial NS Agro, durante del año 2022, por un total de MM\$ 1.038.

El patrimonio controlador presenta una disminución de MM\$ 3.995 producto de:

- Aumento por la utilidad del periodo de MM\$ 5.242.
- Disminución por la cobertura Forward por MM\$ 2.467 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 9 meses terminados al  
 30 de septiembre de 2022 y 2021 (No auditados), y por el año terminado  
 Al 31 de diciembre de 2021.

**(Cuadro N°1-B)**

| <b>Indicadores</b>                               | <b>30-sept-22</b> | <b>31-dic-21</b> |
|--|-------------------|------------------|
| <b>Liquidez</b>                                  |                   |                  |
| Liquidez corriente                               | 1,12              | 1,20             |
| Razón ácida                                      | 0,81              | 0,95             |
| <b>Endeudamiento</b>                             |                   |                  |
| Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total    | 94%               | 92%              |
| Deuda a largo plazo (no corriente) / deuda total | 6%                | 8%               |
| Razón de endeudamiento                           | 4,71              | 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 9 meses terminados al  
 30 de septiembre 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)**

| <b>ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS</b>   | <b>30-sept-22</b> | <b>30-sept-21</b> | <b>Variación</b> |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
|  | <b>MM\$</b>       |                   | <b>MM\$</b>      |
| <b>Estado de resultados por naturaleza</b>   |                   |                   |                  |
| Ingresos de actividades ordinarias   | 109.628           | 87.472            | 22.156           |
| Gastos por actividades ordinarias  | (98.290)          | (76.790)          | (21.500)         |
| Pérdida (ganancia) de actividades operacionales  | 11.339            | 10.683            | 656              |
| Ingresos financieros   | 923               | 647               | 276              |
| Costos financieros   | (1.094)           | (943)             | (151)            |
| Deterioro incobrables IFRS 9   | (682)             | 314               | (996)            |
| Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación | (12)              | 1.742             | (1.754)          |
| Diferencias de cambio  | (934)             | 1.689             | (2.623)          |
| Resultados por unidades de reajuste  | (589)             | (245)             | (344)            |
| <b>Ganancia (pérdida) antes de impuestos</b>   | <b>8.951</b>      | <b>13.887</b>     | <b>(4.936)</b>   |
| Gasto por impuestos a las ganancias  | (1.284)           | (5.491)           | 4.207            |
| <b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</b>  | <b>7.667</b>      | <b>8.396</b>      | <b>(729)</b>     |
| Pérdida procedente de operaciones discontinuadas   | -                 | -                 | -                |
| <b>Ganancia del ejercicio</b>  | <b>7.667</b>      | <b>8.396</b>      | <b>(729)</b>     |
| <b>Ganancia (pérdida)</b>  | <b>7.667</b>      | <b>8.396</b>      | <b>(729)</b>     |
| Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora   | 5.242             | 6.072             | (830)            |
| Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras  | 2.424             | 2.324             | 100              |

El resultado operacional presenta una disminución de MM\$ 830, explicado fundamentalmente por:

- Aumento en las ventas en la filial NS Agro S.A. por MM\$ 3.653, en relación al mismo periodo del año anterior y una disminución de sus costos directos de operación.
- Por otra parte, de acuerdo a la misma comparación, sociedad matriz obtuvo un menor resultado de MM\$3.569 producto que en julio del año 2021 se vendió la participación de Incofin S.A.

Los resultados de operaciones recurrentes, al cierre de septiembre del año 2022, presentan una utilidad de MM\$ 5.242, cifra inferior en MM\$ 830 respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por menor utilidad en los resultados de las participaciones en otras sociedades.

**SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES**  
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados  
 Por los períodos de 9 meses terminados al  
 30 de septiembre de 2022 y 2021 (No auditados), y por el año terminado  
 Al 31 de diciembre de 2021.

**(Cuadro N°2-B)**

| Indicadores                               | 30-sept-22 | 30-sept-21 |
|---|------------|------------|
| <b>Resultados</b>                         |            |            |
| Resultado operacional (EBIT)              | 8.027      | 13.239     |
| R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)                 | 9.373      | 14.368     |
| Resultado no operacional                  | (2.389)    | 3.206      |
| Gastos Financieros                        | (1.094)    | (943)      |
| Impuestos a ganancias                     | (1.284)    | (5.491)    |
| Ganancia participaciones no controladoras | 2.424      | 2.323      |
| Resultado del período                     | 7.665      | 8.396      |
| <b>Rentabilidad</b>                       |            |            |
| Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)       | 18,81%     | 19,05%     |
| Rentabilidad sobre activos (ROA)          | 3,65%      | 4,52%      |
| Resultado por acción                      | 467,32     | 541,31     |

**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 30 de septiembre de 2022 y 2021, son los siguientes:

**(Cuadro N°3-A)**

|   | 30-sept-22     | 30-sept-21   | Variación      |
|---|----------------|--------------|----------------|
|   | MM\$           | MM\$         | MM\$           |
| Flujo de efectivo de actividades de operación                   | (15.821)       | (13.535)     | (2.286)        |
| Flujo de efectivo de actividades de inversión                   | 3.311          | 17.411       | (14.100)       |
| Flujo de efectivo de actividades de financiación                | 7.975          | (1.400)      | 9.375          |
| <b>Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes</b> | <b>(4.535)</b> | <b>2.476</b> | <b>(7.011)</b> |

La variación del flujo de efectivo total presenta una disminución de MM\$ 7.011, que se explica a continuación:

- I. El flujo de efectivo por actividades de la operación presenta una disminución de MM\$ 2.286, principalmente por menores dividendos recibidos en sociedad matriz.
- II. El flujo de las actividades de inversión disminuyó en MM\$ 14.100, fundamentalmente debido al pago por la venta de acciones de la sociedad Incofin S.A. por MM\$ 16.295 durante el año 2021. En el mismo periodo del año 2021 se recibieron pagos de préstamos de entidades relacionadas en sociedad matriz por MM\$ 1.814.
- III. Por último, el aumento de los flujos por actividades de financiación de MM\$ 9.375 se explica principalmente por préstamos recibidos de instituciones financieras en la filial NSAgro.

**INFORMACIÓN POR SEGMENTO**

**SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES**  
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados  
 Por los períodos de 9 meses terminados al  
 30 de septiembre de 2022 y 2021 (No auditados), y por el año terminado  
 Al 31 de diciembre de 2021.

**Saldos al 30.09.2022**

| Segmento      | Activos Corrientes | Activos No Corrientes | Pasivos Corrientes | Pasivos No Corrientes | Patrimonio  | Interes Minoritario | Resultado del ejercicio |
|---------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-------------|---------------------|-------------------------|
| Financiero    | 245.850            | 4.747.600             | 3.598.533          | 48.077                | 1.338.225   | 1.338               | (536.644)               |
| Inmobiliario  | 89.227             | 7.893.350             | 562.585            | 5.332.133             | 2.087.859   | 5                   | 656.180                 |
| Agrícola      | 183.087.585        | 13.890.739            | 164.593.771        | 5.371.707             | 25.496.932  | 8.942.836           | 7.754.509               |
| Matriz        | 208.288            | (45.467)              | (5.407.702)        | (797.497)             | (1.051.630) | -                   | (2.631.966)             |
| Total general | 183.630.950        | 26.486.222            | 163.347.187        | 9.954.420             | 27.871.386  | 8.944.179           | 5.242.079               |

| 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                    | 0,16               | 9,5%                    | 90,5%                      | 31,4%                               | 8,2%                             |
| Agrícola                        | 1,11               | 96,8%                   | 3,2%                       | 30,4%                               | 3,9%                             |
| Matriz                          | (0,04)             | 87,1%                   | 12,9%                      | 250,3%                              | -                                |

**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)             |
| Total general | 159.463.515        | 26.467.595            | 131.939.615        | 11.123.093            | 31.866.400  | 11.002.002          | 9.775.966               |

| 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

**SITUACIÓN DE MERCADO**

**SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES**  
Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados  
Por los períodos de 9 meses terminados al  
30 de septiembre de 2022 y 2021 (No auditados), y por el año terminado  
Al 31 de diciembre de 2021.

---

### **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 los primeros nueve meses 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, condiciones que normalizaron la demanda de insumos agrícolas. Sin embargo, la llegada de la primavera ha mostrado signos de debilitamiento en el mercado, principalmente por una menor disposición por parte de los agricultores. 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, lo que refuerza la idea de que es un mercado maduro.

Una de las principales variables que afectan los resultados del sector, y por ende la demanda por insumos, es el factor climático, presentando este periodo un comportamiento normal.

Los productos fitosanitarios han sufrido un incremento en los precios respecto del mismo periodo de 2021, en el mercado local e internacional, debido principalmente al conflicto entre Rusia y Ucrania y a los mayores costos en transporte y logística.

### **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 55,09% 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 21,35% de sus activos. También mantiene préstamos a filiales, cuentas por cobrar a terceros e inversiones en instrumentos financieros que representan el 10,57% de sus activos. Dichos préstamos e inversiones se realizan de acuerdo con la política aprobada por el Directorio y en condiciones de mercado.