

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE  
SUR S.A. y FILIALES

---

Análisis Razonado  
Estados Financieros Consolidados Intermedios

Por los períodos de 9 y 6 meses terminados al  
30 de septiembre de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado  
al 31 de diciembre de 2022.

---

**SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES**  
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados  
 Por los períodos de 9 y 6 meses terminados al  
 30 de septiembre de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado  
 Al 31 de diciembre de 2022.

**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 Sariri Investments, S.L., una sociedad perteneciente al grupo Patria Investments, en el precio de UF1.898.402.-

Con fecha 1° de septiembre de 2023 se cumplió el tiempo límite convenido entre Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. y una 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 periodo septiembre 2023, 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 septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022 son los siguientes:

**(Cuadro N°1-A)**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	30-sept-23	31-dic-22	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	183.712	188.271	(4.559)	-2,4%
Activos no corrientes	12.388	13.649	(1.261)	-9,2%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>196.100</b>	<b>201.920</b>	<b>(5.820)</b>	<b>-2,9%</b>
Deuda financiera corriente	701	964	(263)	-27,3%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	723	1.268	(545)	-43,0%
Otros pasivos corrientes	152.357	155.551	(3.194)	-2,1%
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>153.781</b>	<b>157.783</b>	<b>(4.002)</b>	<b>-2,5%</b>
Deuda financiera largo plazo	4.850	5.536	(686)	-12,4%
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>4.850</b>	<b>5.536</b>	<b>(686)</b>	<b>-12,4%</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>158.631</b>	<b>163.319</b>	<b>(4.688)</b>	<b>-2,9%</b>
Participaciones no controladoras	9.309	10.709	(1.400)	-13,1%
<b>PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)</b>	<b>28.160</b>	<b>27.892</b>	<b>268</b>	<b>1,0%</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>	<b>196.100</b>	<b>201.920</b>	<b>(5.820)</b>	<b>-2,9%</b>

Al cierre del tercer trimestre del año 2023, el total de activos de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. disminuyeron en 2,9% con respecto al cierre del año anterior.

Los activos corrientes presentan una disminución de 2,4%, equivalente a MM\$ 4.559, explicado principalmente por:

- Disminución en la filial NS Agro S.A. de sus activos corrientes por MM\$ 6.409, principalmente en el rubro de deudores comerciales.
- Aumento en el rubro de efectivo y equivalente al efectivo de sociedad matriz MM\$ 2.079.

**SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES**  
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados  
 Por los períodos de 9 y 6 meses terminados al  
 30 de septiembre de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado  
 Al 31 de diciembre de 2022.

Respecto a los pasivos corrientes, éstos disminuyeron en MM\$ 4.002 explicado en gran parte por una disminución de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar en la filial NS Agro S.A.

La deuda financiera de largo plazo muestra una disminución de MM\$ 686, explicada principalmente por el pago total del leasing relacionado con la propiedad ubicada en calle Serrano 150 en la Sociedad Matriz en junio de este año.

El patrimonio controlador presenta un aumento de MM\$ 268 producto de:

- Aumento por utilidad al cierre de septiembre 2023 de MM\$ 4.060.-
- Disminución por dividendos distribuidos por MM\$ 2.646
- Disminución por cobertura Forward de MM\$ 1.146 en la filial NS Agro S.A.

**(Cuadro N°1-B)**

Indicadores	30-sept-23	31-dic-22
<b>Liquidez</b>		
Liquidez corriente	1,19	1,19
Razón acida	1,19	1,19
<b>Endeudamiento</b>		
Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total	97%	97%
Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total	3%	3%
Razón de endeudamiento	4,23	4,23

**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 y 6 meses terminados al  
30 de septiembre de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado  
Al 31 de diciembre de 2022.

**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO**

Para facilitar el Análisis Razonado de las variaciones de los saldos del estado de resultado al cierre de cada uno de los periodos, se comparan ambos EE.FF. consolidados con la filial NSAgro S.A. septiembre 2023 (Columna A) versus septiembre 2022 (Columna E).

**(Cuadro N°2-A)**

	(A) Consolidado (INS + NSAgro) al 30.09.2023	(B) Impacto NSAgro S.A.	(C) Reclasificación Disponible para Venta	(D) Consolidado Inv. Norte Sur S.A. al 30.09.2023	(E) Consolidado (INS + NSAgro) al 30.09.2022	(A - E) Variación (INS + NSAgro)
	MM\$					MM\$
<b>ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS</b>						
<b>Estado de resultados por naturaleza</b>						
Ingresos de actividades ordinarias	100.841	(99.881)	-	961	109.628	(8.787)
Gastos por actividades ordinarias	(92.375)	93.183	-	808	(98.290)	5.915
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	<b>8.466</b>	<b>(6.698)</b>	-	<b>1.769</b>	<b>11.339</b>	<b>(2.873)</b>
Ingresos financieros	1.333	(1.245)	-	87	923	410
Costos financieros	(2.347)	2.159	-	(189)	(1.094)	(1.253)
Deterioro incobrables IFRS 9	-	-	-	-	(682)	682
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y	10	-	-	10	(12)	22
Diferencias de cambio	(1.243)	1.243	-	-	(934)	(309)
Resultados por unidades de reajuste	(69)	(90)	-	(159)	(589)	520
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuestos</b>	<b>6.150</b>	<b>(4.631)</b>	-	<b>1.519</b>	<b>8.951</b>	<b>(2.801)</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	(807)	1.355	-	549	(1.284)	477
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</b>	<b>5.344</b>	<b>(3.276)</b>	-	<b>2.068</b>	<b>7.667</b>	<b>(2.323)</b>
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	-	2.908	2.908	-	-
<b>Ganancia del ejercicio</b>	<b>5.344</b>	<b>(3.276)</b>	<b>2.908</b>	<b>4.976</b>	<b>7.667</b>	<b>(2.323)</b>
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>5.344</b>	<b>(3.276)</b>	<b>2.908</b>	<b>4.976</b>	<b>7.667</b>	<b>(2.323)</b>
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la	4.060	(2.908)	2.908	4.060	5.242	(1.182)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no	1.284	(368)	-	916	2.424	(1.140)

El resultado operacional presenta una disminución de MM\$ 2.873, explicado fundamentalmente por:

- Disminución en la filial NS Agro S.A. de MM\$ 5.130, producto de menores ventas.
- Aumento en Sociedad Matriz por M\$2.302 explicado principalmente por el ingreso de MM\$ 1.714 correspondiente al pago de las dos cuotas por la exclusividad que se otorgó durante el periodo de negociación de la venta la participación accionaria en NS Agro S.A., y también por menores gastos.

Los resultados de operaciones recurrentes, al cierre de septiembre del año 2023, presentan una utilidad de MM\$ 4.060, cifra inferior en relación con la utilidad del mismo periodo del año anterior en MM\$ 1.182, explicado principalmente por una menor utilidad en los resultados de las participaciones en otras sociedades y la filial NSAgro.

**SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES**  
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados  
 Por los períodos de 9 y 6 meses terminados al  
 30 de septiembre de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado  
 Al 31 de diciembre de 2022.

**(Cuadro N°2-B)**

Indicadores	30-sept-23	30-sept-22
<b>Resultados</b>		
Resultado operacional (EBIT)	1.432	8.027
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	1.554	9.373
Resultado no operacional	(251)	(2.387)
Gastos Financieros	(189)	(1.094)
Impuestos a ganancias	549	(1.284)
Ganancia participaciones no controladoras	916	2.424
Resultado del periodo	4.975	7.667
<b>Rentabilidad</b>		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	14,42%	18,79%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	2,54%	3,80%
Resultado por acción	361,95	467,32

**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.

**SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES**  
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados  
 Por los períodos de 9 y 6 meses terminados al  
 30 de septiembre de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado  
 Al 31 de diciembre de 2022.

**FLUJOS DE EFECTIVO**

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originados en cada periodo de septiembre 2023 y 2022, son los siguientes:

**(Cuadro N°3-A)**

	30-sept-23	30-sept-22	Variación
	MM\$		MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	3.224	(15.821)	19.045
Flujo de efectivo de actividades de inversión	-	3.311	(3.311)
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(1.145)	7.975	(9.120)
<b>Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes</b>	<b>2.079</b>	<b>(4.535)</b>	<b>6.614</b>

La variación del flujo de efectivo total presenta un aumento de MM\$ 6.614, que se explica principalmente por la desconsolidación de la filial NS Agro S.A. Por otra parte, los flujos de la sociedad matriz se detallan a continuación:

- I. El flujo de efectivo por actividades de la operación presenta un aumento de MM\$ 19.045, debido principalmente por los ingresos percibidos en la Sociedad Matriz en mayo y agosto de 2023 por el pago del derecho de exclusividad.
- II. El flujo de actividades de financiación contiene los pagos realizados a entidades financieras según contratos pactados y el pago total del leasing relacionado con la propiedad ubicada en calle Serrano 150 en la Sociedad Matriz en junio de este año.

**SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES**  
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados  
 Por los períodos de 9 y 6 meses terminados al  
 30 de septiembre de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado  
 Al 31 de diciembre de 2022.

**INFORMACIÓN POR SEGMENTO**

**Saldos al 30.09.2023**

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	3.998.966	259.273	-	3.474.099	784.140	-	(119.023)
Inmobiliario	48.007	10.621.868	4.361.812	5.045.779	1.262.284	-	177.598
Matriz	179.665.261	1.506.683	149.418.898	(3.669.170)	26.113.107	9.309.109	4.001.273
<b>Total general</b>	<b>183.712.234</b>	<b>12.387.824</b>	<b>153.780.710</b>	<b>4.850.708</b>	<b>28.159.531</b>	<b>9.309.109</b>	<b>4.059.848</b>

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Financiero	#¡DIV/0!	0,0%	100,0%	-	-
Inmobiliario	0,01	46,4%	53,6%	14,1%	-
Matriz	1,20	102,5%	-2,5%	15,3%	2,2%

**Saldos al 31.12.2022**

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	239.096	4.271.266	3.598.584	-	903.163	903	(971.707)
Inmobiliario	46.098	5.577.154	271.050	-	5.351.267	5	(273.705)
Matriz	186.300.320	5.486.377	153.914.008	5.535.405	21.637.716	10.708.210	9.192.612
<b>Total general</b>	<b>186.585.514</b>	<b>15.334.797</b>	<b>157.783.642</b>	<b>5.535.405</b>	<b>27.892.146</b>	<b>10.709.118</b>	<b>7.947.200</b>

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Financiero	0,07	100,0%	0,0%	-	-
Inmobiliario	0,17	100,0%	0,0%	-5,1%	-
Matriz	1,21	96,5%	3,5%	42,5%	4,8%

**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 9 y 6 meses terminados al  
30 de septiembre de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado  
Al 31 de diciembre de 2022.

---

## **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 Agradvance. 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.

Los primeros nueve meses del año 2023 fue un período de ajustes y de normalización de situaciones y precios producto de la pandemia y de las consecuencias de la guerra en Ucrania. En efecto, el precio de los fertilizantes y de los fletes marítimos sufrieron una baja, lo que ha llevado a normalizar la disponibilidad de estos últimos. Ambas situaciones fueron un problema relevante en los últimos años para algunos agricultores. Si bien el peso chileno se comportó con alta volatilidad durante este año, con un primer semestre más apreciado y luego depreciándose en el tercer trimestre, todavía se encuentra en niveles razonables que permiten un correcto desempeño de la actividad. Este tipo de cambio afecta a todos aquellos productores que exportan. 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.

Hasta el mes de septiembre de este año se observó un mercado de consumo de fitosanitarios cauto, principalmente marcado por el recambio de algunas variedades de uva de mesa, así como una y por una menor expectativa de precios en los cultivos tradicionales como el maíz, trigo y raps.

En cuanto a la fruta, los arándanos tuvieron problemas para su comercialización debido al cruce de temporada con los productores peruanos. Las vides viníferas también sufrieron en su comercialización producto de los sobre stocks de vino y 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, en especial los avellanos, con importantes alzas en volúmenes y en valor. Por último, podemos nombrar otras frutas como el kiwi que también vivieron una buena temporada.

En cuanto al factor climático, esta primera parte del año se caracterizó por precipitaciones superiores a las registradas en años anteriores, sobre todo en la zona centro sur del país. Las perspectivas para el segundo semestre se mantienen de mayores lluvias por la llegada del fenómeno del Niño lo que, si bien traerá una buena temporada de riego y un aumento en el consumo de fitosanitarios, lo más probable es que veamos un deterioro de la calidad y cantidad de fruta producida. Esto también podría impactar en los precios de algunas frutas dada la disponibilidad de estas. Este fenómeno ha impactado negativamente a algunos productores en Perú.

**SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES**  
Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados  
Por los períodos de 9 y 6 meses terminados al  
30 de septiembre de 2023 y 2022 (No auditados), y por el año terminado  
Al 31 de diciembre de 2022.

---

**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 48,46% 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 inmuebles para la renta, siendo el principal de ellos el campus de la Universidad Viña del Mar, ubicado en la comuna de Viña del Mar, con un contrato de arriendo de largo plazo. Estos inmuebles representan un 20,57% 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 16,97% de sus activos. Dichos préstamos e inversiones se realizan de acuerdo con la política aprobada por el Directorio y en condiciones de mercado.