

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE  
SUR S.A. y FILIALES

---

Análisis Razonado  
Estados Financieros Consolidados Intermedios

Por los períodos de 9 meses terminados al  
30 de septiembre 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 9 meses terminados al  
 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

**(Cuadro N°1-A)**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	30-sept-24	31-dic-23	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	201.418	207.457	(6.039)	-2,9%
Activos no corrientes	9.849	9.959	(110)	-1,1%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>211.267</b>	<b>217.416</b>	<b>(6.149)</b>	<b>-2,8%</b>
Deuda financiera corriente	768	718	50	7,0%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	656	422	234	55,5%
Otros pasivos corrientes	161.318	169.601	(8.283)	-4,9%
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>162.742</b>	<b>170.741</b>	<b>(7.999)</b>	<b>-4,7%</b>
Deuda financiera largo plazo	4.287	4.693	(406)	-8,7%
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>4.287</b>	<b>4.693</b>	<b>(406)</b>	<b>-8,7%</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>167.029</b>	<b>175.434</b>	<b>(8.405)</b>	<b>-4,8%</b>
Participaciones no controladoras	13.834	11.144	2.690	24,1%
<b>PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)</b>	<b>30.403</b>	<b>30.838</b>	<b>(435)</b>	<b>-1,4%</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>	<b>211.266</b>	<b>217.416</b>	<b>(6.150)</b>	<b>-2,8%</b>

Al 30 de septiembre de 2024, el total de activos de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. disminuyeron en 2,8% con respecto al cierre del año anterior.

Los activos corrientes presentan una disminución de 2,9%, equivalente a MM\$ 6.039, explicado principalmente por una disminución en la filial NS Agro S.A. por MM\$ 3.364. Por otra parte, en 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 9 meses terminados al  
 30 de septiembre 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\$ 7.999 explicado principalmente por una disminución en la filial NS Agro S.A. de MM\$ 9.255 y un aumento en Sociedad Matriz de MM\$ 1.256 en provisiones por impuesto a la renta de MM\$ 1.000 y liquidación de sociedades educacionales en proceso de termino de giro.

La deuda financiera de largo plazo muestra una disminución de MM\$ 406, explicada por el pago de amortización e intereses del crédito hipotecario que mantiene la Sociedad Matriz.

El patrimonio controlador presenta una disminución de MM\$ 435 producto de:

- Utilidad en Sociedad Matriz al cierre de septiembre de 2024 de MM\$ 4.016.
- Aumento por cobertura Forward de MM\$ 709 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-sept-24	31-dic-23
<b>Liquidez</b>		
Liquidez corriente	1,24	1,22
Razón acida	1,24	1,22
<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	3,78	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 9 meses terminados al  
 30 de septiembre 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 septiembre de 2024 y 2023, son los siguientes:

**(Cuadro N°2-A)**

<b>ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS</b>	<b>30-sept-24</b>	<b>30-sept-23</b>	<b>Variación</b>
	<b>MM\$</b>		<b>MM\$</b>
<b>Estado de resultados por naturaleza</b>			
Ingresos de actividades ordinarias	1.002	961	41
Gastos por actividades ordinarias	(1.151)	808	(1.959)
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	(148)	1.770	(1.918)
Ingresos financieros	115	87	28
Costos financieros	(154)	(189)	35
Resultados por unidades de reajuste	(203)	(159)	(44)
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuestos</b>	<b>(708)</b>	<b>1.519</b>	<b>(2.227)</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	(830)	549	(1.379)
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</b>	<b>(1.538)</b>	<b>2.068</b>	<b>(3.606)</b>
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	8.111	2.908	5.203
<b>Ganancia del ejercicio</b>	<b>6.573</b>	<b>4.976</b>	<b>1.597</b>
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>6.573</b>	<b>4.976</b>	<b>1.597</b>
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	4.016	4.060	(44)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	2.556	917	1.639

El resultado operacional consolidado de la Sociedad y sus filiales presenta una disminución de MM\$ 1.918, 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 asociadas a la liquidación de las sociedades educacionales por MM\$ 269.
- A septiembre del año 2023 se recibieron Ingresos por MM\$ 1.714, asociados a la exclusividad otorgada en la negociación con el Grupo Patria, concluida el 01 de septiembre del mismo año.

Los resultados de Soc. de Inversiones Norte Sur S.A., al cierre de septiembre de 2024, presentan una utilidad de MM\$ 4.016, explicado principalmente por las utilidades de la filial NS Agro S.A. y disminuido por las provisiones asociadas al cierre de las sociedades educacionales.

Por otra parte, en la Sociedad Matriz hubo un menor resultado en impuestos por MM\$ 1.379, 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, y por la provisión de impuesto a la renta de MM\$1.000 realizada en septiembre 2024..

**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 2024 y 2023 (No auditados), y por el año terminado  
 Al 31 de diciembre de 2023.

**(Cuadro N°2-B)**

Indicadores	30-sept-24	30-sept-23
<b>Resultados</b>		
Resultado operacional (EBIT)	(824)	1.432
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	(738)	1.554
Resultado no operacional	(561)	(249)
Gastos Financieros	(154)	(189)
Impuestos a ganancias	(830)	549
Ganancia participaciones no controladoras	2.556	916
Resultado del periodo	6.571	4.977
<b>Rentabilidad</b>		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	13,21%	13,17%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	3,11%	2,29%
Resultado por acción	358,02	361,95

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

**(Cuadro N°3-A)**

	30-sept-24 MM\$	30-sept-23	Variación MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	(1.769)	3.224	(4.993)
Flujo de efectivo de actividades de inversión	2.578	-	2.578
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(637)	(1.145)	508
<b>Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes</b>	<b>172</b>	<b>2.079</b>	<b>(1.907)</b>

La variación del flujo de efectivo se explica principalmente por los MM\$ 1.714 recibidos como ingresos en la Sociedad Matriz por la exclusividad en la negociación con el Grupo Patria, concluida el 01 de septiembre de 2023.

**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 2024 y 2023 (No auditados), y por el año terminado  
 Al 31 de diciembre de 2023.

**INFORMACIÓN POR SEGMENTO**

**Saldos al 30.09.2024**

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	3.998.866	259.272	-	3.522.244	735.894	-	(38.309)
Inmobiliario	46.394	7.986.860	4.879.758	4.287.363	(1.133.867)	-	(9.219)
Inversiones (Matriz)	197.372.527	1.603.093	157.862.149	(3.522.244)	30.801.306	13.834.409	4.063.948
<b>Total general</b>	<b>201.417.787</b>	<b>9.849.225</b>	<b>162.741.907</b>	<b>4.287.363</b>	<b>30.403.333</b>	<b>13.834.409</b>	<b>4.016.420</b>

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	53,2%	46,8%	0,8%	-
Inversiones (Matriz)	1,25	102,3%	-2,3%	13,2%	2,0%

**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
<b>Total general</b>	<b>207.457.090</b>	<b>9.958.802</b>	<b>170.742.277</b>	<b>4.691.974</b>	<b>30.837.649</b>	<b>11.143.992</b>	<b>9.018.611</b>

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 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 9 meses terminados al  
30 de septiembre de 2024 y 2023 (No auditados), y por el año terminado  
Al 31 de diciembre de 2023.

---

## **SITUACIÓN DE MERCADO**

El principal activo operacional de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. es su filial NS Agro S.A. que participa en el mercado agrícola de Fitosanitarios y Nutrición Foliar. Considerando sus ventas consolidadas esta filial alcanza una participación de mercado aproximada de 25%, ubicándose dentro de los 5 principales actores del mercado local.

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 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 tercer trimestre del año 2024, el mercado de fitosanitarios se mantuvo estable, con ventas superiores al mismo periodo del año 2023. En cuanto al factor climático, esta parte del año se caracterizó por precipitaciones normales y una buena acumulación de nieve en la cordillera, lo que permitió un desarrollo normal del negocio agrícola y una buena salud de los cultivos en general. El pronóstico del tiempo indica que seguimos en una fase neutral, sin la presencia de los fenómenos de La Niña o El Niño.

Respecto a la logística internacional, los valores de fletes marítimos volvieron a niveles previos a la pandemia, con una oferta normalizada, lo cual contribuyó a un correcto funcionamiento de las cadenas logísticas, tanto para el abastecimiento de mercaderías como para la exportación de frutas frescas.

Los cultivos anuales mostraron resultados mixtos: una baja en trigo y maíz, y estabilidad en el cultivo 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 continuaron enfrentando dificultades en su comercialización debido a los sobre stocks de vino y un mercado deprimido. Por otro lado, las cerezas tuvieron una buena temporada, con fruta de alta calidad y buenos precios en Asia principalmente. Los frutos secos también presentaron una temporada aceptable, especialmente los avellanos, mientras que los nogales se mantuvieron estables. Otras frutas, como el kiwi, también disfrutaron de una buena temporada.

La filial Agroadvance mostró un crecimiento relevante en volúmenes de venta, indicando 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 9 meses terminados al  
30 de septiembre 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 69,23% de total de sus activos individuales, siendo NS Agro S.A. su principal inversión.

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 12,72% 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 10,81% de sus activos. Dichos préstamos e inversiones se realizan de acuerdo con la política aprobada por el Directorio y en condiciones de mercado.