

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR
S.A. y SUBSIDIARIAS

Análisis Razonado
Estados Financieros Consolidados

Correspondiente a los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y SUBSIDIARIAS

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

I.- Antecedentes

- En Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 17 de diciembre de 2021, se acordó por unanimidad aprobar la enajenación del activo principal que representaba el 87% del total de activos.
- Con fecha 1 de septiembre de 2023 se informó como hecho esencial que habiendo transcurrido el tiempo límite convenido para efectuar la operación de enajenación de la participación accionaria de la Sociedad en su subsidiaria NS Agro S.A. a Sariri Investments, perteneciente al grupo Patria Investments.
- Durante el año 2023, la citada operación, no se perfeccionó en el plazo estipulado. La sociedad recibió el pago asociado a la exclusividad otorgada al Grupo Patria por el periodo de negociación.
- Al cierre del año 2024, no se recibió ninguna oferta vinculante de Patria u otros interesados y la inversión en NS Agro S.A. dejó de estar clasificado como activo disponible para la venta, procediendo a la consolidación de los EEFF al 31 de diciembre de 2024.

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Para facilitar el Análisis Razonado de cada uno de los ejercicios, la comparación se realiza con ambos EE.FF. desconsolidados (NS Agro disponible para la venta). En la Columna D se expresan las cifras al 31 de diciembre de 2024 y en la Columna E las cifras al 31 de diciembre de 2023. Las variaciones que se analizarán serán las contenidas en la columna (D – E) denominada Variaciones INS.

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

(Cuadro N°1-A)

	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(D - E)	
	Consolidado EE.FF. al 31.12.2024	Eliminación NSAgro S.A.	Reclasificación Disponible para Venta MM\$	Inv. Norte Sur S.A. Desconsolidado al 31.12.2024	Inv. Norte Sur S.A. Desconsolidado al 31.12.2023	MM\$	%
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS							
Activos corrientes (Disponibles para la venta)	232.018	-236.364	254.413	250.067	207.457	42.610	20,5%
Activos no corrientes	27.361	-18.049	0	9.312	9.959	(647)	-6,5%
TOTAL ACTIVOS	259.379	-254.413	254.413	259.379	217.416	41.963	19,3%
Deuda financiera corriente	35.016	-34.105	0	911	718	193	26,9%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	165.038	-164.387	0	651	422	229	54,3%
Otros pasivos corrientes (Disponibles para la venta)	7.277	-10.855	213.219	209.641	169.602	40.039	23,6%
Total pasivos corrientes	207.330	-209.346	213.219	211.203	170.742	40.461	23,7%
Deuda financiera largo plazo	6.304	-3.873	0	2.431	4.692	(2.261)	-48,2%
Total pasivos no corrientes	6.304	-3.873	0	2.431	4.692	(2.261)	-48,2%
TOTAL PASIVOS	213.634	-213.219	213.219	213.634	175.434	38.200	21,8%
Participaciones no controladoras	14.605	0	0	14.605	11.144	3.461	31,1%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	31.140	-41.195	41.195	31.140	30.838	302	1,0%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	259.379	-254.413	254.413	259.379	217.416	41.963	19,3%

Al 31 de diciembre de 2024, el total de activos de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. aumentaron en 19,3% respecto al cierre del 2023. Esta variación de MM\$ 41.963 corresponde principalmente a:

- Aumento del activo disponible para la venta NS Agro S.A. por MM\$ 46.305.
- Venta del inmueble ubicado en calle Serrano 150 por MM\$ - 2.647.
- Disminución activos por impuestos de Sociedad Matriz por MM\$ - 1.081.
- Deterioro cuenta por cobrar Fundación Colegio Nacional por MM\$ - 640.
- Liquidación sociedad Inmobiliaria Norte Sur S.A. MM\$ - 45

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y SUBSIDIARIAS

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Al 31 de diciembre de 2024, el total de pasivos de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. aumentaron en 21,8% respecto al cierre del 2023. Esta variación de MM\$ 38.200 corresponde principalmente a:

- Aumento del pasivo disponible para la venta NS Agro S.A. por MM\$ 39.036.
- Aumentos de provisiones RAV y cierres de sociedades educacionales por MM\$ 1.256.
- Disminución y reclasificación por impuestos diferidos de NS Agro S.A. y sociedad matriz por MM\$ - 1.545.
- Disminución deuda financiera por el crédito hipotecario con el Banco Santander por MM\$ - 636.

Al 31 de diciembre de 2024, el patrimonio controlador de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. aumentó en 1% respecto al cierre del 2023. Esta variación de MM\$ 302 corresponde principalmente a:

- Utilidad en Sociedad Matriz al cierre del año 2024 de MM\$ 8.648.
- Aumento por cobertura forward y otros en NS Agro S.A. por MM\$ 179.
- Disminución por dividendos distribuidos en la Sociedad Matriz por MM\$ - 8.525.

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	31-dic-24	31-dic-23
Liquidez		
Liquidez corriente	1,12	1,22
Razón ácida	0,83	1,22
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total	97%	97%
Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total	3%	3%
Razón de endeudamiento	4,67	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 SUBSIDIARIAS
Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Los principales rubros de resultados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son los siguientes:

(Cuadro N°2-A)

	(A) Consolidado EE.FF. al 31.12.2024	(B) Eliminación NSAgro S.A.	(C) Reclasificación Disponible para Venta	(D) Inv. Norte Sur S.A. Desconsolidado al 31.12.2024	(E) Inv. Norte Sur S.A. Desconsolidado al 31.12.2023	(D - E) Variación (INS + NSAgro)
	MM\$					MM\$
ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS						
Estado de resultados por naturaleza						
Ingresos de actividades ordinarias	230.435	(229.091)	-	1.344	1.285	59
Gastos por actividades ordinarias	(205.154)	202.917	-	(2.237)	695	(2.932)
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	25.280	(26.174)	-	(894)	1.980	(2.874)
Ingresos financieros	1.437	(1.313)	-	124	144	(20)
Costos financieros	(2.691)	2.489	-	(202)	(243)	41
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos	(3)	3	-	-	10	(10)
Diferencias de cambio	(939)	939	-	-	-	-
Resultados por unidades de reajuste	(221)	(37)	-	(258)	(205)	(53)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	22.864	(24.094)	-	(1.230)	1.686	(2.916)
Gasto por impuestos a las ganancias	(8.497)	7.387	-	(1.110)	771	(1.881)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	14.367	(16.707)	-	(2.340)	2.457	(4.797)
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	-	16.422	16.422	9.581	6.841
Ganancia del ejercicio	14.367	(16.707)	16.422	14.082	12.038	2.044
Ganancia (pérdida)	14.367	(16.707)	16.422	14.082	12.038	2.044
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	8.648	(16.422)	16.422	8.648	9.019	(371)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	5.719	(285)	-	5.434	3.019	2.415

El resultado operacional consolidado de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. y sus subsidiarias presenta una disminución de MM\$ 2.874, explicado fundamentalmente por la Sociedad Matriz según el siguiente detalle:

- Utilidad por la venta de la propiedad ubicada en calle Serrano 150, Santiago, de MM\$ 110.
- Aumento de provisión asociadas a la liquidación de las sociedades educacionales por MM\$ - 269.
- Deterioro cuenta por cobrar Fundación Colegio Nacional MM\$ - 640
- Menor utilidad asociados a la exclusividad en 2023 al Grupo Patria por MM\$ - 1.714.
- Utilidad por ajuste cuentas de balance en Sociedad Matriz y subsidiarias en 2023 por MM\$ - 280

La utilidad controladora en 2024 es de MM\$ 8.648, comparado con un año anterior de MM\$ 9.019, explicado principalmente por:

- Una pérdida operacional de MM\$ - 2.874.
- Pérdida no operacional de MM\$ - 42
- Mayores impuestos por MM\$ - 1.881
- Utilidad de operaciones discontinuas - NS Agro S.A. Consolidado por MM\$ 4.426.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y SUBSIDIARIAS

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

(Cuadro N°2-B)

Indicadores	31-dic-24	31-dic-23
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	21.427	1.542
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	23.395	1.704
Resultado no operacional	(3.058)	(293)
Gastos Financieros	(2.691)	(243)
Impuestos a ganancias	(8.497)	771
Ganancia participaciones no controladoras	5.719	3.019
Resultado del periodo	14.366	12.038
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	27,77%	29,25%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	5,54%	5,54%
Resultado por acción	770,96	804,04

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 SUBSIDIARIAS
Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originados en cada periodo de diciembre de 2024 y 2023, son los siguientes:

(Cuadro N°3-A)

	31-dic-24	31-dic-23	Variación
	MM\$		MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	9.934	1.575	8.359
Flujo de efectivo de actividades de inversión	714	-	714
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(2.123)	(1.349)	(774)
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	8.525	226	8.299

El cierre de diciembre de 2024 incorpora los flujos consolidados de NS Agro S.A. que se comparan con el 2023 que reflejan sólo los movimientos de la Sociedad Matriz.

De los MM\$ 8.525 de movimientos del año 2024, MM\$ 8.542 corresponden a la subsidiaria NS Agro S.A. Por su parte, la Sociedad Matriz tuvo un flujo de MM\$ -17.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y SUBSIDIARIAS

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Saldos al 31.12.2024

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Inmobiliario	3.998.966	8.217.392	5.048.185	7.508.854	(340.682)	-	(83.595)
Agrícola	236.364.468	18.048.852	209.346.114	3.872.592	41.194.613	-	16.422.305
Inversiones (Matriz)	(8.345.662)	1.094.911	(7.063.972)	(5.077.636)	(9.714.418)	14.605.277	(7.690.730)
Total general	232.017.772	27.361.155	207.330.327	6.303.810	31.139.513	14.605.277	8.647.980

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Inmobiliario	0,79	40,2%	59,8%	24,5%	-
Agrícola	1,13	98,2%	1,8%	39,9%	0,06
Inversiones (Matriz)	1,18	58,2%	41,8%	79,2%	106,1%

Saldos al 31.12.2023

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Inmobiliario	4.044.396	8.332.445	4.819.465	8.176.010	(618.634)	-	40.857
Agrícola	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones (Matriz)	203.412.694	1.626.357	165.922.812	(3.484.036)	31.456.283	11.143.992	8.977.754
Total general	207.457.090	9.958.802	170.742.277	4.691.974	30.837.649	11.143.992	9.018.611

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Inmobiliario	0,84	37,1%	62,9%	-7%	0,00
Agrícola	-	-	-	-	-
Inversiones (Matriz)	1,23	102,1%	-2,1%	28,5%	4,4%

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 SUBSIDIARIAS

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

SITUACIÓN DE MERCADO SEGMENTO AGRÍCOLA

Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. participa en el negocio agrícola a través de su subsidiaria 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 28% aproximadamente, ubicándose dentro de los cinco principales actores del mercado.

Durante el año 2024 el mercado de fitosanitarios mostró un buen comportamiento a lo largo del año, en líneas generales fue un año sano para las distintas plantaciones a nivel nacional, por lo que no hubo un consumo mayor de fitosanitarios por temas climáticos. Durante el invierno hubo precipitaciones suficientes para garantizar el abastecimiento de agua para la producción agrícola de gran parte del país. Respecto a la logística internacional podemos mencionar que los valores de fletes marítimos volvieron a niveles previos a la pandemia, y con una oferta normalizada, lo cual aportó a un correcto funcionamiento de las cadenas logísticas, tanto para el abastecimiento de mercaderías como para la exportación de frutas frescas.

Los cultivos anuales vieron resultados mixtos con los precios del trigo en valores dentro de la parte baja de los últimos cinco años, el maíz con un comportamiento similar logrando una leve alza hacia finales del año. Respecto a la papa se vio un deterioro en los precios hacia finales del año.

En cuanto a la fruta, los arándanos se mantuvieron estables respecto a años anteriores. Las vides viníferas también se mantuvieron con presión en los precios producto de los sobre stocks de vino, por un mercado deprimido, la uva de mesa chile se mostró estable en la producción, pero con incertidumbre en las expectativas de precios futuros. Por otro lado, las cerezas tuvieron una temporada buena productivamente, sin heladas relevantes, con buena cantidad de fruta y estos factores, entre otros) pusieron una presión a la baja a los precios en Asia. También presentaron una temporada aceptable los frutos secos, buena para los avellanos y estable para los nogales. Por último, podemos nombrar otras frutas como el kiwi que también vivieron una buena temporada.

En cuanto al factor climático, durante el año 2024 hubo precipitaciones sobre el promedio histórico para el país. Las condiciones climáticas no han producido efectos adversos en los principales cultivos del país. El fenómeno del niño que había tenido impactos en los fruticultores peruanos años anteriores, no lo hizo este año.

La subsidiaria Agroadvance continuó mostrando un crecimiento relevante en volúmenes de venta, evidenciando que sus productos tienen buena recepción en el mercado.

ANÁLISIS DE MERCADO DE SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. INDIVIDUAL

Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. tiene participación en distintas empresas que representa un 84,29% 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 12,47% de sus activos.

Por otra parte, la Sociedad mantiene préstamos a subsidiarias, cuentas por cobrar a terceros e inversiones en instrumentos financieros que representan el 9,42% de sus activos. Dichos préstamos e inversiones se realizan de acuerdo con la política aprobada por el Directorio y en condiciones de mercado.