

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE
SUR S.A. y SUBSIDIARIA

Análisis Razonado
Estados Financieros Consolidados Intermedios

Por los períodos de 6 meses terminados al
30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados), y por el año terminado
Al 31 de diciembre de 2024.

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 2025 y 2024 (No auditados), y por el año terminado
Al 31 de diciembre de 2024.

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

I.- Antecedentes

Al cierre de diciembre de 2024 la subsidiaria NS Agro S.A dejó de estar clasificada como un activo disponible para la venta y se procedió a consolidar sus resultados con la matriz.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de NS Agro S.A. de fecha 30 de octubre de 2024, esta subsidiaria realizó un aumento de capital el que fue suscrito íntegramente por un tercero, por lo que a partir de esa fecha Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. redujo su participación de 68,49% a 66,91%.

Al cierre del 30 de junio del año 2025 los EE. FF de la sociedad se presentan consolidados con NS Agro S.A. Al cierre de junio de 2024 la citada subsidiaria se encontraba aún disponible para la venta, por lo que, el EEFF al 30 de junio de 2024 se presentan en forma desconsolidada.

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

(Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	30-jun-25	31-dic-24	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	153.324	232.018	(78.694)	-33,9%
Activos no corrientes	27.366	27.361	5	0,0%
TOTAL ACTIVOS	180.690	259.379	(78.689)	-30,3%
Deuda financiera corriente	26.516	35.016	(8.500)	-24,3%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	103.784	165.038	(61.254)	-37%
Otros pasivos corrientes	4.952	7.275	(2.323)	-31,9%
Total pasivos corrientes	135.252	207.329	(72.077)	-34,8%
Deuda financiera largo plazo	6.241	6.305	(64)	-1,0%
Total pasivos no corrientes	6.241	6.305	(64)	-1,0%
TOTAL PASIVOS	141.493	213.634	(72.141)	-33,8%
Participaciones no controladoras	12.163	14.605	(2.442)	-16,7%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	27.034	31.140	(4.106)	-13,2%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	180.690	259.379	(78.689)	-30,3%

Al 30 de junio de 2025, el total de activos de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. disminuyeron en 30,3% con respecto al cierre del año anterior. Esta variación corresponde principalmente a la subsidiaria NS Agro S.A. que presenta una disminución en el rubro Deudores Comerciales por MM\$ 79.215.

Respecto a los pasivos, éstos disminuyeron en MM\$ 72.077 explicado principalmente por una disminución en la subsidiaria NS Agro S.A. de MM\$ 72.597 en cuentas por pagar y otros pasivos.

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 2025 y 2024 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2024.

El patrimonio controlador presenta una disminución de MM\$ - 4.106 producto de:

- Pérdida en Sociedad Matriz al cierre del 30 de junio 2025 de MM\$ - 496.
- Disminución por dividendos distribuidos y por pagar de MM\$ -5.272
- Disminución por diferencias de conversión por MM\$ -249 en la filial NS Agro S.A.
- Aumento por cobertura Forward por MM\$ 1.911 en la filial NS Agro S.A.

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	30-jun-25	31-dic-24
Liquidez		
Liquidez corriente	1,13	1,12
Razón ácida	0,68	0,83
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total	96%	97%
Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total	4%	3%
Razón de endeudamiento	3,61	4,67

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 6 meses terminados al
 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados), y por el año terminado
 Al 31 de diciembre de 2024.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Para facilitar el Análisis Razonado de las variaciones de los saldos al cierre de cada uno de los ejercicios, se comparan ambos Estados de Resultados desconsolidados con la subsidiaria NS Agro S.A., años 2025 (Columna D) versus año 2024 (Columna E).

Los principales rubros de resultados al 30 de junio de 2025 y 2024, son los siguientes:

(Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	(A) Consolidado EE.FF. al 30.06.2025	(B) Eliminación NSAgro S.A.	(C) Reclasificación Disponible para la Venta MM\$	(D) Inv. Norte Sur S.A. Desconsolidado al 30.06.2025	(E) Inv. Norte Sur S.A. Desconsolidado al 30.06.2024	(D - E) Variación MM\$
Estado de resultados por naturaleza						
Ingresos de actividades ordinarias	62.609	(61.914)	-	695	666	29
Gastos por actividades ordinarias	(62.360)	61.837	-	(523)	(829)	306
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	250	(78)	-	172	(163)	335
Ingresos financieros	1.008	(974)	-	34	105	(72)
Costos financieros	(1.336)	1.245	-	(91)	(104)	13
Perdida por deterioro de valor segun IFRS 9	(42)	-	-	(42)	(318)	276
Diferencias de cambio	1.069	(1.069)	-	-	-	-
Resultados por unidades de reajuste	(25)	(62)	-	(87)	(166)	79
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	923	(937)	-	(14)	(645)	631
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.543)	1.513	-	(30)	119	(149)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	(620)	576	-	(44)	(526)	482
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	-	(676)	(676)	1.597	(2.273)
Ganancia (pérdida)	(620)	576	(676)	(720)	1.071	(1.791)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(496)	676	(676)	(496)	568	(1.064)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(124)	(100)	-	(224)	503	(727)

El resultado operacional de la Sociedad presenta un aumento de MM\$ 335, este mayor resultado se explica principalmente, por los mayores gastos operacionales durante el primer semestre de 2024:

- Aumento en provisión de cierre de colegios por MM\$ 269.
- Ajuste contable reservas por Forward NS Agro S.A. MM\$ 87.

Al cierre de junio de 2025, presenta una pérdida de MM\$ 496, este valor representa una menor utilidad de MM\$ 1.064 comparado con igual periodo del año anterior, que se explica principalmente por la menor utilidad de la subsidiaria NS Agro S.A.

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 2025 y 2024 (No auditados), y por el año terminado
Al 31 de diciembre de 2024.

(Cuadro N°2-B)

En el cuadro siguiente se presentan los saldos desconsolidados de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. para los trimestres finalizados a junio 25 y junio 24 respectivamente.

Indicadores	30-jun-25	30-jun-24
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	77	(541)
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	134	(484)
Resultado no operacional	(186)	(481)
Gastos Financieros	(91)	(104)
Impuestos a ganancias	(30)	119
Ganancia participaciones no controladoras	(224)	503
Resultado del periodo Controlador	(496)	568
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	-1,83%	1,82%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	-0,27%	0,41%
Resultado por acción	(44,22)	50,64

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 6 meses terminados al
30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados), y por el año terminado
Al 31 de diciembre de 2024.

FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originados en cada periodo a junio de 2025 y a junio 2024 son los siguientes:

(Cuadro N°3-A)

	30-jun-25 MM\$	30-jun-24	Variación MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	7.127	(1.770)	8.897
Flujo de efectivo de actividades de inversión	(656)	2.578	(3.234)
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(7.989)	(421)	(7.568)
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	(1.518)	387	(1.905)

Al 30 de junio de 2025 los flujos se presentan consolidados con NS Agro S.A, al 30 de junio de 2024 reflejan solo los saldos netos de movimientos de la Sociedad Matriz.

Las principales variaciones de flujos de Sociedad Matriz son:

- En la línea de FE de actividades de operación existe una variación positiva de MM\$ 3.767, correspondiente a mayores dividendos (recibidos y pagados) por MM\$ 5.093, disminuido por mayores impuestos pagos en 2025 por MM\$ - 1.310.
- En la línea de FE de actividades de inversión, se explica por los ingresos percibidos en 2024 por la venta del inmueble - Serrano 150, Santiago - MM\$ 2.578.
- En la línea de FE de actividades de financiación corresponde a la amortización de capital del préstamo hipotecario por MM\$ 43.

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 2025 y 2024 (No auditados), y por el año terminado
 Al 31 de diciembre de 2024.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Saldos al 30.06.2025

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Inmobiliario	4.012.254	8.159.911	5.096.765	7.148.200	(72.800)	-	(35.062)
Agrícola	152.611.557	18.810.390	133.366.162	4.256.424	33.799.361	-	(675.895)
Inversiones (Matriz)	(3.299.508)	395.552	(3.210.733)	(5.163.736)	(6.692.328)	12.508.036	214.960
Total general	153.324.303	27.365.853	135.252.194	6.240.888	27.034.233	12.508.036	(495.997)

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Inmobiliario	0,79	41,6%	58,4%	48,2%	-
Agrícola	1,14	96,9%	3,1%	-2,0%	-0,4%
Inversiones (Matriz)	1,03	38,3%	61,7%	-3,2%	-7,4%

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%

El segmento Inmobiliario contempla los terrenos, edificaciones y planta de tratamiento de aguas servidas – potable, ubicados en Rodelillo Región de Valparaíso, pertenecientes a Sociedad Matriz y sus subsidiarias INM SpA e INDES SpA

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 2025 y 2024 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2024.

SITUACIÓN DE MERCADO

Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. participa en el negocio agrícola a través de su subsidiaria NS Agro S.A. En términos globales, y sobre la base de las ventas consolidadas de sus subsidiarias, logra una participación en el mercado de fitosanitarios y nutrición foliar cercana al 28%, ubicándose dentro de los cinco principales actores del mercado.

Durante el primer semestre del 2025 el mercado de fitosanitarios mostró un buen comportamiento. En líneas generales, está siendo un año sano para las distintas plantaciones a nivel nacional, por lo que no ha habido un consumo mayor de fitosanitarios por temas climáticos. 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, 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 pasado. Respecto a la papa se han mantenido los bajos niveles de precios desde finales de 2024.

En cuanto a la fruta, los nogales y arándanos se mantuvieron estables respecto a años anteriores. Los precios de las vides viníferas han reflejado los sobre stocks de vino en un mercado más deprimido. La uva de mesa tuvo precios inferiores a los de la temporada pasada y se mantiene la incertidumbre en los precios futuros.

Para las cerezas, se evidenciaron bajas importantes en los precios de la fruta fresca, siendo China el principal receptor de dicha fruta. Los retornos se vieron seriamente afectados a la baja respecto de años anteriores. En cuanto a los precios futuros el mercado aún mantiene una alta incertidumbre especialmente para fruta de bajos calibres y/o calidad.

La subsidiaria Agroadvance continúa consolidando su posición en el mercado, evidenciando que sus productos tienen buena aceptación, su ciclo de producción más corto entrega mayor eficiencia para atender a los clientes.

En cuanto al factor climático, las precipitaciones entre enero y junio de 2025 no han impactado negativamente las plantaciones de frutales en el país. Los cambios arancelarios impuestos por EE.UU. introducen incertidumbre a las exportaciones de fruta.

ANÁLISIS DE 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 64,32% 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 13,82% de sus activos.

Por otra parte, la Sociedad mantiene préstamos a subsidiaria, cuentas por cobrar a terceros e inversiones en instrumentos financieros que representan el 10,88% de sus activos. Dichos préstamos e inversiones están de acuerdo con la política aprobada por el Directorio y en condiciones de mercado.