

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR
S.A. y SUBSIDIARIA

Análisis Razonado
Estados Financieros Consolidados Intermedios

Correspondiente a los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Correspondiente a los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

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

(Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	31-dic-25	31-dic-24	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	230.301	232.018	(1.717)	-0,7%
Activos no corrientes	28.752	27.361	1.391	5,1%
TOTAL ACTIVOS	259.053	259.379	(326)	-0,1%
Deuda financiera corriente	34.711	35.016	(305)	-0,9%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	159.211	165.038	(5.827)	-4%
Otros pasivos corrientes	8.463	7.275	1.188	16,3%
Total pasivos corrientes	202.385	207.329	(4.944)	-2,4%
Deuda financiera largo plazo	5.669	6.305	(636)	-10,1%
Total pasivos no corrientes	5.669	6.305	(636)	-10,1%
TOTAL PASIVOS	208.054	213.634	(5.580)	-2,6%
Participaciones no controladoras	15.273	14.605	668	4,6%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	35.726	31.140	4.586	14,7%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	259.053	259.379	(326)	-0,1%

Al 31 de diciembre de 2025, el total de activos de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. registró una disminución de 0,1% respecto al cierre del año anterior. Esta variación se explica principalmente por la subsidiaria NS Agro S.A., que presentó:

- Un aumento de Deudores comerciales por MM\$ 3.308
- Una disminución de inventarios por MM\$ -3.665.

Los pasivos se redujeron en MM\$ -5.580, principalmente por una baja en la subsidiaria NS Agro S.A., que registró una disminución de MM\$ -5.251 en cuentas por pagar y otros pasivos. Adicionalmente, en la sociedad matriz se produjo una reducción de MM\$ 605, correspondiente a la reclasificación al rubro de inversiones en asociadas, derivada del cierre de sociedades educacionales.

El patrimonio atribuible a los controladores aumentó en MM\$ 4.586, explicado por las siguientes variaciones:

- Utilidad en la sociedad matriz al cierre del ejercicio 2025 por MM\$ 12.946.
- Disminución por dividendos distribuidos y provisión por MM\$ -9.155.
- Pago de ISIF según Ley N° 21.681 en la filial NS Agro S.A. por MM\$ -686.
- Disminución por diferencias de conversión en la filial NS Agro S.A. por MM\$ -339.
- Aumento por cobertura forward en la filial NS Agro S.A. por MM\$ 1.820.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Correspondiente a los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	31-dic-25	31-dic-24
Liquidez		
Liquidez corriente	1,14	1,12
Razón ácida	0,86	0,83
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	97%	97%
Deuda a largo plazo (no corriente) / deuda total	3%	3%
Razón de endeudamiento	4,08	4,67

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
Correspondiente a los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Los principales rubros de resultados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son los siguientes:

(Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	31-dic-25	31-dic-24	Variación
	MM\$		MM\$
Estado de resultados por naturaleza			
Ingresos de actividades ordinarias	242.630	230.435	12.195
Gastos por actividades ordinarias	<u>(219.714)</u>	<u>(204.514)</u>	<u>(15.200)</u>
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	22.918	25.922	(3.004)
Ingresos financieros	1.833	1.437	396
Costos financieros	(2.486)	(2.691)	205
Deterioro incobrables IFRS 9	(361)	(640)	279
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	-	(3)	3
Diferencias de cambio	4.599	(939)	5.538
Resultados por unidades de reajuste	<u>(73)</u>	<u>(221)</u>	<u>148</u>
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	26.430	22.865	3.565
Gasto por impuestos a las ganancias	<u>(6.849)</u>	<u>(8.497)</u>	<u>1.648</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	19.581	14.368	5.213
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	-	-
Ganancia del ejercicio	<u>19.581</u>	<u>14.368</u>	<u>5.213</u>
Ganancia (pérdida)	<u>19.581</u>	<u>14.368</u>	<u>5.213</u>
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	12.946	8.648	4.298
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	<u>6.633</u>	<u>5.720</u>	<u>913</u>

El resultado operacional de la Sociedad presenta una disminución de MM\$- 3.004, este menor resultado se explica principalmente, por las siguientes variaciones:

- La subsidiaria NS Agro S.A. tuvo mayores gastos operacionales por MM\$ -4.057 principalmente menor margen bruto por MM\$ -506, aumento de Gastos de Administración por MM\$ - 2.887 y depreciaciones e incobrables por MM\$ -664.
- Adicionalmente, en sociedad matriz hubo un aumento del resultado operacional producto que al cierre del año 2024 hubo una provisión por MM\$ 1.000 relacionada a la RAV.

Al cierre de diciembre de 2025, presenta una utilidad de MM\$ 12.946, este valor representa una mayor utilidad de MM\$ 4.298 comparado con igual periodo del año anterior, que se explica principalmente por la mayor utilidad de la subsidiaria NS Agro S.A. y menores provisiones en sociedad matriz.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Correspondiente a los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

(Cuadro N°2-B)

En el cuadro siguiente se presentan los saldos desconsolidados de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. para los periodos finalizados a diciembre 2025 y 2024 respectivamente.

Indicadores	31-dic-25	31-dic-24
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	329	25.555
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	713	27.524
Resultado no operacional	(238)	(3.056)
Gastos Financieros	(134)	(2.691)
Impuestos a ganancias	(77)	(8.497)
Ganancia participaciones no controladoras	3.388	5.719
Resultado del periodo Controlador	12.946	8.648
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	36,24%	27,77%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	5,00%	5,54%
Resultado por acción	1.154,12	770,96

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
Correspondiente a los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

FLUJOS DE EFECTIVO

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

(Cuadro N°3-A)

	31-dic-25 MM\$	31-dic-24	Variación MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	680	9.934	(9.254)
Flujo de efectivo de actividades de inversión	(2.502)	714	(3.216)
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(1.461)	(2.123)	662
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	(3.283)	8.525	(11.808)

La variación del flujo de efectivo total presenta una disminución de MM\$ -11.808, que se explica a continuación:

- Flujos de efectivo de actividades de operación: se registró una variación negativa de MM\$ -9.254, explicada por mayores impuestos pagados en la sociedad matriz y en la subsidiaria NS Agro S.A. por MM\$ -5.964, además de mayores desembolsos en la subsidiaria NS Agro S.A. por MM\$ -3.155.
- Flujos de efectivo de actividades de inversión: disminuyeron en MM\$ -3.216, debido a mayores compras de activos en la subsidiaria NS Agro S.A. por MM\$ -638 y a los ingresos extraordinarios percibidos en 2024 por la venta del inmueble ubicado en Serrano 150, Santiago, por MM\$ -2.578 en la sociedad matriz.
- Flujos de efectivo de actividades de financiación: aumentaron en MM\$ 662, correspondientes a mayores préstamos obtenidos por la subsidiaria NS Agro S.A.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Correspondiente a los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Saldos al 31.12.2025

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Inmobiliario (1)	3.998.271	8.102.520	5.155.141	6.707.234	624.098	-	(89.330)
Agrícola	228.325.233	18.573.319	200.371.150	2.544.924	-	-	19.145.079
Matriz (2)	(2.023.292)	2.076.113	(3.141.467)	(810.917)	32.329.313	15.136.695	(6.109.692)
Total general	230.300.212	28.751.952	202.384.824	8.441.241	32.953.411	15.136.695	12.946.057

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Inmobiliario	0,78	43,5%	56,5%	-14,3%	-
Agrícola	1,14	98,7%	1,3%	-	7,8%
Inversiones (Matriz)	0,64	79,5%	20,5%	-18,9%	-11566,8%

Saldos al 31.12.2024

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Inmobiliario (1)	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
Matriz (2)	(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%

Notas:

- 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
- 2.- Contempla Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. menos eliminaciones del consolidado.

Cálculo de Indicadores

Liquidez corriente: $\text{Activos corrientes totales} / \text{Pasivos corrientes totales}$

Razón acida: $(\text{Activos corrientes totales} - \text{Inventarios}) / \text{Pasivos corrientes totales}$ Deuda

corriente: $\text{Pasivos corrientes totales} / \text{Pasivos totales}$

Deuda no corriente: $\text{Pasivos no corrientes totales} / \text{Pasivos totales}$ Razón de

endeudamiento: $\text{Pasivos totales} / \text{Patrimonio total}$ Rentabilidad sobre

patrimonio (ROE): $\text{Resultado} / \text{Patrimonio total}$ Rentabilidad sobre activos

(ROA): $\text{Resultado} / \text{Activos totales}$

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
Correspondiente a los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 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 30%, ubicándose dentro de los cinco principales actores del mercado.

Durante el año 2025 el mercado de fitosanitarios mostró un buen comportamiento. 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. 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 lo que se espera para la temporada de 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, pero con signos de estabilidad a mediano plazo. 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. Se espera una temporada con buena cantidad de fruta. 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 – empresa de Biotecnología Agrícola Sustentable - 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 diciembre de 2025 no impactaron negativamente las plantaciones de frutales en el país, y hubo acumulación de nieve en los sectores cordilleranos, lo que permite pensar en que la temporada frutícola 2025-2026 contará con el agua para producir normalmente en buena parte del territorio. Los cambios arancelarios impuestos por EE.UU. generaron 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 69,81% 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 11,27% 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 9,1% de sus activos. Dichos préstamos e inversiones están de acuerdo con la política aprobada por el Directorio y en condiciones de mercado