

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 2026 y 2025 (No auditados), y por el año terminado
Al 31 de diciembre de 2025.

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 2026 y 2025 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2025.

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

(Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	30-jun-26	31-dic-25	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	164.532	230.300	(65.768)	-28,6%
Activos no corrientes	29.146	28.752	394	1,4%
TOTAL ACTIVOS	193.678	259.052	(65.374)	-25,2%
Deuda financiera corriente	39.047	34.711	4.336	12,5%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	106.441	159.211	(52.770)	-33%
Otros pasivos corrientes	3.250	8.461	(5.211)	-61,6%
Total pasivos corrientes	148.738	202.383	(53.645)	-26,5%
Deuda financiera largo plazo	4.910	5.670	(760)	-13,4%
Total pasivos no corrientes	4.910	5.670	(760)	-13,4%
TOTAL PASIVOS	153.648	208.053	(54.405)	-26,1%
Participaciones no controladoras	11.685	15.273	(3.588)	-23,5%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	28.345	35.726	(7.381)	-20,7%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	193.678	259.052	(65.374)	-25,2%

Al 30 de junio de 2026, el total de activos de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. registró una disminución de 25,2% respecto al cierre del año anterior. Esta variación se explica principalmente por la subsidiaria NS Agro S.A., que presentó:

- Una disminución en efectivo y equivalente al efectivo por MM\$ -2.268.
- Un incremento en Forward por MM\$ 349.
- Una disminución de Deudores comerciales por MM\$ -74.354.
- Un incremento de inventarios por MM\$ 10.298.

Por otra parte, la Sociedad matriz registro en el activo un aumento de impuestos diferidos y otras cuentas de activo por MM\$ 601.

Los pasivos se redujeron en MM\$ -54.405, principalmente por una baja en la subsidiaria NS Agro S.A., que registró una disminución de MM\$ -52.954 en cuentas por pagar. Adicionalmente, en la sociedad matriz se produjo una reducción de MM\$ 1.091 equivalente a la parte provisionada de los dividendos pagados en abril.

El patrimonio atribuible a los controladores disminuyó en MM\$ -7.381, explicado por las siguientes variaciones:

- Pérdida en sociedad matriz al cierre del primer semestre del año 2026 por MM\$ -250.
- Disminución por cobertura forward en la subsidiaria NS Agro S.A. por MM\$ -1.010.
- Aumento por diferencias de conversión en la subsidiaria NS Agro S.A. por MM\$ 76.
- Disminución por dividendo pagado y no provisionado por MM\$ -5.314.
- Disminución por homologación de Política Contable de Propiedades de Inversión por MM\$ -883.

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 2026 y 2025 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2025.

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	30-jun-26	31-dic-25
Liquidez		
Liquidez corriente	1,11	1,14
Razón ácida	0,66	0,86
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	97%	97%
Deuda a largo plazo (no corriente) / deuda total	3%	3%
Razón de endeudamiento	3,84	4,08

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 6 meses terminados al

30 de junio de 2026 y 2025 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2025.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Los principales rubros de resultados al 30 de junio de 2026 y 2025, son los siguientes:

(Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	30-jun-26 MM\$	30-jun-25	Variación MM\$
Estado de resultados por naturaleza			
Ingresos de actividades ordinarias	62.405	62.609	(204)
Gastos por actividades ordinarias	(63.810)	(62.360)	(1.450)
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	(1.405)	250	(1.655)
Ingresos financieros	1.039	1.008	31
Costos financieros	(1.363)	(1.336)	(27)
Deterioro incobrables IFRS 9	(88)	(42)	(46)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	3	-	3
Diferencias de cambio	1.313	1.069	244
Resultados por unidades de reajuste	(93)	(25)	(68)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	(594)	924	(1.518)
Gasto por impuestos a las ganancias	175	(1.543)	1.718
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	(419)	(619)	200
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	-	-
Ganancia del ejercicio	(419)	(619)	200
Ganancia (pérdida)	(419)	(619)	200
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(250)	(496)	246
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(168)	(123)	(45)

El resultado operacional de la Sociedad presenta una disminución de MM\$- 1.655. Este menor resultado se explica principalmente, por las siguientes variaciones:

- La subsidiaria NS Agro S.A. tuvo mayores gastos operacionales por MM\$ -1.790 un menor margen bruto por MM\$ -575 y un aumento de Gastos de Administración por MM\$ -1.215.
- Adicionalmente, en sociedad matriz hubo un aumento del resultado operacional por ajustes de provisiones por MM\$ 109 relacionada al pago de cuota de deuda de Fundación Colegio Nacional y por otros resultados por MM\$ 26.

Al cierre de junio de 2026, se presenta una pérdida de MM\$ -250. Este valor representa una menor pérdida de MM\$ 246 comparado con igual periodo del año anterior, que se explica principalmente por la mayor pérdida de la subsidiaria NS Agro S.A. y menores provisiones en la sociedad matriz.

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 2026 y 2025 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2025.

(Cuadro N°2-B)

En el cuadro siguiente se presentan los saldos consolidados de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. para los periodos finalizados a junio 2026 y 2025 respectivamente.

Indicadores	30-jun-26	30-jun-25
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	770	2.259
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	1.986	3.364
Resultado no operacional	813	674
Gastos Financieros	(1.363)	(1.336)
Impuestos a ganancias	175	(1.543)
Ganancia participaciones no controladoras	(168)	(124)
Resultado del periodo Controlador	(250)	(496)
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	-0,88%	-1,39%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	-0,13%	-0,24%
Resultado por acción	(22,29)	(44,22)

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 2026 y 2025 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2025.

FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originados en cada periodo a junio de 2026 y 2025 son los siguientes:

(Cuadro N°3-A)

	30-jun-26 MM\$	30-jun-25	Variación MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	(4.513)	7.127	(11.640)
Flujo de efectivo de actividades de inversión	(1.780)	(656)	(1.124)
Flujo de efectivo de actividades de financiación	2.967	(7.989)	10.956
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	(3.326)	(1.518)	(1.808)

La variación del flujo de efectivo total presenta una disminución de MM\$ -1.808, que se explica a continuación:

- Flujo de efectivo de actividades de operación: Se registró una variación negativa de MM\$ -11.640, explicada por mayores desembolsos en pago a proveedores de la subsidiaria NS Agro S.A. por MM\$ -9.890, mayores impuestos, dividendos y otros gastos operacionales pagados en la sociedad matriz y en la subsidiaria NS Agro S.A. por MM\$ - 1.750.
- Flujo de efectivo de actividades de inversión: Disminuyeron en MM\$ -1.124, principalmente debido a mayores compras de activos realizadas por la subsidiaria NS Agro S.A.
- Flujo de efectivo de actividades de financiación: Aumentaron en MM\$ 10.956, por 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

Por los períodos de 6 meses terminados al

30 de junio de 2026 y 2025 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2025.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Saldos al 30.06.2026

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Inmobiliario (1)	4.000.711	8.016.635	5.226.643	6.344.535	925.078	-	(93.227)
Agrícola	162.118.464	19.003.563	145.863.317	2.220.306	-	-	(615.369)
Matriz (2)	(1.587.284)	2.125.542	(2.351.899)	(3.654.536)	27.419.662	15.136.695	458.218
Total general	164.531.891	29.145.740	148.738.061	4.910.305	28.344.740	15.136.695	(250.378)

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Inmobiliario	0,77	45,2%	54,8%	-10,1%	-
Agrícola	1,11	98,5%	1,5%	-	-0,3%
Inversiones (Matriz)	0,67	39,2%	60,8%	1,7%	85,1%

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%	-

Notas:

1.- El segmento Inmobiliario contempla los terrenos, edificaciones y planta de tratamiento de aguas servidas – potable, ubicados en sector de Rodelillo, Región de Valparaíso, pertenecientes a la 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: 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 6 meses terminados al

30 de junio de 2026 y 2025 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2025.

SITUACIÓN DE MERCADO

Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. participa en el negocio agrícola a través de su subsidiaria NS Agro S.A., sobre la base de las ventas consolidadas de sus subsidiarias, mantiene una participación en el mercado de fitosanitarios y nutrición foliar cercana al 30%, ubicándose dentro de los cinco principales actores del mercado.

Durante el primer semestre de 2026, el mercado de fitosanitarios mostró un comportamiento estable y en línea con las proyecciones de crecimiento moderado de la industria a nivel local. En contraste, el mercado de fertilizantes sufrió un deterioro mayor al previsto en marzo. El conflicto en Medio Oriente se agravó y provocó bloqueos parciales en el estrecho de Ormuz. Esto hizo subir el precio de los fertilizantes, lo que podría reducir la rentabilidad de los cultivos. Las condiciones sanitarias de las principales plantaciones se mantuvieron controladas a nivel nacional durante el semestre.

Los cultivos anuales mostraron un desempeño mixto. La cosecha de trigo 2025-2026 cerró con precios al productor por debajo de igual período de 2025, afectados por menores referencias internacionales, un tipo de cambio más bajo y por las lluvias fuera de temporada a fines de enero en la zona sur (Ñuble a Los Lagos). Además, se vio afectada parte de la cosecha de trigo y avena por tendadura y pregerminación. El maíz registró alzas transitorias menores en Chicago por la incertidumbre geopolítica, sin un traspaso relevante al mercado local. La papa (según ODEPA), en cambio, revirtió la tendencia señalada en marzo con el precio mayorista promedio del primer semestre de 2026 por sobre igual período de 2025, con una trayectoria al alza sostenida entre abril y julio.

En fruta, los resultados fueron heterogéneos. Los nogales mostraron un comportamiento favorable de precios. Los arándanos cerraron su temporada con un balance descrito por la industria como positivo, aunque el precio mayorista promedio del semestre bajó respecto de igual período del año anterior, en un contexto de necesaria reconversión varietal. Los avellanos continuaron su expansión estructural —Chile ya es el segundo productor mundial—, aunque el precio de esta temporada aún no está claro. Las vides viníferas mostraron una señal de estabilización mejor a la anticipada, aunque el sobre stock mundial de vino sigue limitando una recuperación mayor. La uva de mesa cerró la temporada 2025-2026 con 63,6 millones de cajas exportadas (-6,4% interanual), ajuste que la industria describe como estructural más que coyuntural. A ello, se sumaron la eliminación del protocolo Systems Approach y el alza del arancel general de EE.UU. Con todo, la autorregulación de la industria permitió que la temporada cerrara con un comportamiento comercial relativamente ordenado en el mercado estadounidense.

Para las cerezas, el balance de la temporada 2025-2026 confirmó los temores expresados en marzo. El volumen exportado alcanzó un récord de 113,8-114 millones de cajas, pero los retornos no se recuperaron de la fuerte caída de precios de la temporada 2024/25.

La subsidiaria Agroadvance —empresa de Biotecnología Agrícola Sustentable— continúa consolidando su posición en el mercado con una oferta de productos atractiva para los clientes.

En cuanto al factor climático, el escenario cambió sustancialmente respecto de marzo: El fenómeno de El Niño, que entonces era solo una probabilidad, se confirmó y evoluciona hacia un evento intenso ("súper Niño"), que la NOAA proyecta se fortalecerá durante el invierno del hemisferio norte 2026-2027. Para Chile, esto implica lluvias abundantes en la zona centro-sur durante el invierno, con recuperación de embalses, pero también riesgo de una isoterma cero elevada (agua cayendo como lluvia y no nieve en cordillera) y de eventos de precipitación intensa con potencial de dañar plantaciones o generar crecidas. Finalmente, cabe señalar que el conflicto en Medio Oriente aún se encuentra lejos de resolverse y pudiera traer futuras implicancias en los costos de combustibles, fertilizantes y fletes marítimos.

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 2026 y 2025 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2025.

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 65,34% de total de sus activos individuales, siendo NS Agro S.A. su principal inversión.

Asimismo, Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. mantiene inmuebles para la renta ubicados en la comuna de Viña del Mar, con un contrato de arriendo de largo plazo a la Universidad Viña del Mar. Este inmueble representa un 13,89% 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 11,47% de sus activos. Dichos préstamos e inversiones están de acuerdo con la política aprobada por el Directorio y en condiciones de mercado