

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE
SUR S.A. y FILIALES

Análisis Razonado
Estados Financieros Consolidados Intermedios

Por los períodos de 3 meses terminados al
31 de marzo 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 3 meses terminados al
31 de marzo 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

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. Dicha venta no se materializó, tampoco se recibió una nueva oferta vinculante en el periodo. A diciembre de 2024 se procedió a consolidar los resultados con la filial NS Agro S.A.

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.

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

Al cierre del 31 de marzo del año 2025 los EE.FF de la sociedad se presentan consolidados con la filial NS Agro S.A. Al 31 de marzo de 2024 la filial se encontraba como disponible para la venta, en consecuencia se presenta desconsolidada.

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

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

(Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	31-mar-25	31-dic-24	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	199.036	232.018	(32.982)	-14,2%
Activos no corrientes	27.470	27.361	109	0,4%
TOTAL ACTIVOS	226.506	259.379	(32.873)	-12,7%
Deuda financiera corriente	34.183	35.016	(833)	-2,4%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	139.019	165.038	(26.019)	-16%
Otros pasivos corrientes	2.911	7.275	(4.364)	-60,0%
Total pasivos corrientes	176.113	207.329	(31.216)	-15,1%
Deuda financiera largo plazo	6.212	6.305	(93)	-1,5%
Total pasivos no corrientes	6.212	6.305	(93)	-1,5%
TOTAL PASIVOS	182.325	213.634	(31.309)	-14,7%
Participaciones no controladoras	12.508	14.605	(2.097)	-14,4%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	31.673	31.140	533	1,7%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	226.506	259.379	(32.873)	-12,7%

Al 31 de marzo de 2025, el total de activos de Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. disminuyeron en 12,7% con respecto al cierre del año anterior. Esta variación corresponde principalmente a la subsidiaria NS Agro S.A. en el rubro de Deudores Comerciales por MM\$ 34.319.

Respecto a los pasivos, éstos disminuyeron en MM\$ 31.216 explicado principalmente por una disminución en la filial NS Agro S.A. de MM\$ 29.056 en cuentas por pagar y otros pasivos. Por su parte, la matriz reversó provisiones de impuesto por MM\$ 889, redujo su deuda financiera y eliminaciones por MM\$ 1.271.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 3 meses terminados al

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

Al 31 de diciembre de 2024.

El patrimonio controlador presenta un aumento de MM\$ 533 producto de:

- Pérdida en Sociedad Matriz al cierre del 31 de marzo 2025 de MM\$ - 459.
- Aumento por cobertura Forward, revaluaciones y diferencias de conversión por MM\$ 992 en la filial NS Agro S.A.

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	31-mar-25	31-dic-24
Liquidez		
Liquidez corriente	1,13	1,12
Razón ácida	0,79	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	4,13	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 3 meses terminados al
 31 de marzo 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 años 2025 (Columna D) versus año 2024 (Columna E).

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

(Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	(A) Consolidado EE.FF. al 31.03.2025	(B) Eliminación NSAgro S.A.	(C) Reclasificación Disponible para la Venta	(D) Inv. Norte Sur S.A. Desconsolidado al 31.03.2025	(E) Inv. Norte Sur S.A. Desconsolidado al 31.03.2024	(D - E) Variación (INS + NSAgro)
	MM\$					MM\$
Estado de resultados por naturaleza						
Ingresos de actividades ordinarias	29.313	(28.969)	-	344	329	15
Gastos por actividades ordinarias	(29.393)	29.167	-	(226)	(155)	(71)
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	(81)	198	-	117	175	(58)
Ingresos financieros	386	(377)	-	9	29	(20)
Costos financieros	(709)	663	-	(46)	(53)	7
Diferencias de cambio	680	(680)	-	-	-	-
Resultados por unidades de reajuste	(57)	1	-	(55)	(34)	(21)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	220	(195)	-	25	117	(92)
Gasto por impuestos a las ganancias	(888)	849	-	(39)	(32)	(7)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	(668)	654	-	(14)	85	(99)
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	-	(666)	(666)	177	(843)
Ganancia del ejercicio	(668)	654	(666)	(680)	262	(942)
Ganancia (pérdida)	(668)	654	(666)	(680)	262	(942)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(459)	666	(666)	(459)	206	(665)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(209)	(12)	-	(220)	56	(276)

El resultado operacional consolidado de la Sociedad presenta una disminución de MM\$ 58, este menor resultado se explica por la utilidad realizada en 2024 por la venta de la propiedad - Serrano 150, Santiago -. Esta utilidad de MM\$ 110 rebaja gastos por actividades ordinarias al cierre de marzo 2024.

Los resultados de Soc. de Inversiones Norte Sur S.A., al cierre de marzo de 2025, presentan una pérdida de MM\$ 459, explicado principalmente por la pérdida de la filial NS Agro S.A. al valor de participación por MM\$ 445. Respecto de igual período del año anterior se observa una disminución de MM\$ 665 principalmente explicado por la filial que durante el primer trimestre de 2024 tuvo utilidades MM\$ por MM\$ 177.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 3 meses terminados al

31 de marzo 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 marzo 25 y marzo 24 respectivamente.

Indicadores	31-mar-25	31-mar-24
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	71	169
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	100	198
Resultado no operacional	(92)	(57)
Gastos Financieros	(46)	(53)
Impuestos a ganancias	(39)	(32)
Ganancia participaciones no controladoras	(220)	56
Resultado del periodo	(668)	263
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	-1,45%	0,66%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	-0,29%	0,10%
Resultado por acción	(40,92)	18,36

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 3 meses terminados al

31 de marzo 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 marzo de 2025 y marzo 2024 son los siguientes:

(Cuadro N°3-A)

	31-mar-25 MM\$	31-mar-24	Variación MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	274	124	150
Flujo de efectivo de actividades de inversión	(273)	2.578	(2.851)
Flujo de efectivo de actividades de financiación	67	(208)	275
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	68	2.494	(2.426)

Al 31 de marzo de 2025 los flujos se presentan consolidados con NS Agro S.A estos se compara con 2024 que reflejan solo los movimientos de la Sociedad Matriz.

En la línea de FE de actividades de inversión, la variación se explica principalmente por los ingresos percibidos por Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. asociada a la venta del inmueble - Serrano 150, Santiago - MM\$ 2.578

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Por los períodos de 3 meses terminados al
 31 de marzo de 2025 y 2024 (No auditados), y por el año terminado
 Al 31 de diciembre de 2024.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Saldos al 31.03.2025

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Inmobiliario	3.998.966	8.188.651	5.067.021	7.327.449	(206.854)	-	1.184
Agrícola	200.644.128	18.478.611	179.867.151	4.295.027	34.960.561	-	(665.827)
Inversiones (Matriz)	(5.607.106)	802.490	(8.821.168)	(5.410.501)	(3.080.982)	12.508.036	205.319
Total general	199.035.988	27.469.752	176.113.004	6.211.975	31.672.725	12.508.036	(459.324)

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Inmobiliario	0,79	40,9%	59,1%	-0,6%	-
Agrícola	1,12	97,7%	2,3%	-1,9%	-0,3%
Inversiones (Matriz)	0,64	62,0%	38,0%	-6,7%	-4,3%

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%

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: $\text{Pasivos totales} / \text{Patrimonio total}$

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

Por los períodos de 3 meses terminados al

31 de marzo 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., y sus marcas, Martínez y Valdivieso, Cyto Perú 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 primer trimestre 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 mantuvo deteriorado en los precios desde finales de 2024.

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 mantiene incertidumbre en las expectativas de precios futuros.

Las cerezas cuya producción local se exporta en un 90% a China, mantiene la incertidumbre respecto de precios debido a la sobre oferta.

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

En cuanto al factor climático, entre enero y marzo de 2025 no hubo mayores precipitaciones que impactaran negativamente las plantaciones de frutales en el país. Los cambios arancelarios impuestos por EE.UU. afectarán principalmente a la uva de mesa y cítricos.

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 61,88% 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 12,55% 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 9,53% de sus activos. Dichos préstamos e inversiones están de acuerdo con la política aprobada por el Directorio y en condiciones de mercado.