

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE
SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado
Estados Financieros Consolidados

Correspondiente a los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Correspondiente a los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017.

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

(Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	31-dic-18	31-dic-17	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	114.921	105.738	9.183	8,7%
Activos no corrientes	47.344	51.693	(4.349)	-8,4%
TOTAL ACTIVOS	162.265	157.431	4.834	3,1%
Deuda financiera corriente	19.213	22.222	(3.009)	-13,5%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	70.189	54.426	15.763	29,0%
Otros pasivos corrientes	3.274	8.118	(4.844)	-59,7%
Total pasivos corrientes	92.676	84.766	7.910	9,3%
Deuda financiera largo plazo	10.305	12.095	(1.790)	-14,8%
Otros pasivos no corrientes	0	579	(579)	-100,0%
Total pasivos no corrientes	10.305	12.674	(2.369)	-18,7%
TOTAL PASIVOS	102.981	97.440	5.541	5,7%
Participaciones no controladoras	7.086	6.124	962	15,7%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	52.197	53.868	(1.671)	-3,1%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	162.264	157.432	4.832	3,1%

Al cierre del año 2018, el total de activos de Norte Sur exhibe una variación de 3,1%, con respecto a igual período del año anterior. Los activos corrientes presentan un crecimiento de MM\$9.183, un 8,7%, explicado principalmente por:

- i) Un aumento del efectivo y efectivo equivalente por MM\$1.777, explicado en un 69% por la filial NS Agro.
- ii) Un mayor saldo de deudores comerciales por MM\$7.015, explicado principalmente por el ciclo de negocios de NS Agro.
- iii) Un aumento de activos mantenidos para la venta, de la filial Indes SPA, por MM\$1.187.
- iv) Una recuperación de cuentas por cobrar a empresas inmobiliarias relacionadas de la matriz Norte Sur, por MM\$1.094.

A su vez, los activos no corrientes decrecen un 8,4%, principalmente debido a:

- i) Una disminución de cuentas por cobrar no corrientes por MM\$1.528 siendo las más significativas las siguientes:
 - Castigo de cuentas por cobrar por saldo de venta de ITC MM\$557.
 - Reclasificación de activo no corriente a activo corriente en FIP por MM\$402.
 - Reclasificación de activo no corriente a activo corriente en Indes SPA por MM\$208.
 - Pago de cuenta por cobrar de Colegio Villa el Sol MM\$123.
 - Pago de cuenta por cobrar por venta de Solvencia MM\$130.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Correspondiente a los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017.

- ii) Menor valor patrimonial por inversión reconocidas por el método del VPP por MM\$ 3.037 afectado principalmente por:
- Una disminución de MM\$4.406 en el valor de la inversión en el grupo Siglo XXI, por la venta de inmuebles educacionales
 - Un Incremento en los resultados de INCOFIN S.A. por MM\$946

Respecto de los pasivos corrientes, la deuda financiera muestra una reducción de MM\$3.009, explicada principalmente por una menor deuda de MM\$1.083 en la filial NS Agro y MM\$1.928 en matriz Norte Sur esta última relacionada a la operación de refinanciamiento de las propiedades en Viña del Mar.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes, presentan un aumento neto de MM\$15.762, explicada en un 99,6% por el aumento de cuentas por pagar, principalmente proveedores, en la filial NS Agro, producto del financiamiento de las mayores ventas y cuentas por cobrar.

La disminución de MM\$4.844 en los otros pasivos corrientes, se explica principalmente por el pago a los accionistas de Norte Sur de MM\$ 5.000 correspondiente a la última cuota de la disminución de capital acordada en Junta Extraordinaria de Accionistas de abril 2016.

La deuda financiera de largo plazo, muestra una reducción en la filial NS Agro por MM\$1.167 y una disminución por MM\$622 en la matriz Norte Sur, producto del refinanciamiento de las propiedades en Viña del Mar.

El patrimonio presenta una disminución de MM\$1.671 producto de los siguientes efectos:

- La utilidad del ejercicio por MM\$4.376
- La retasación de activo fijo en NS Agro por MM\$281
- Efecto de la primera adopción de la NIIF 9 por un total de MM\$-710 compuesto de MM\$87 en NS Agro, FIP MM\$-329 e Incofin con MM\$-468.
- Efecto cobertura de Forward en NS Agro por MM\$-524
- Pago adicional a la provisión legal de distribución de dividendos por MM\$-3.473
- Provisión de dividendos del ejercicio 2018 por MM\$-1.313
- Variaciones patrimoniales en coligadas por MM\$-307.
-

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	31-dic-18	31-dic-17
Liquidez		
Liquidez corriente	1,24	1,25
Razón ácida	1,02	1,01
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total	90%	87%
Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total	10%	13%
Razón de endeudamiento	1,74	1,62

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

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Correspondiente a los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017.

Razón de endeudamiento: Pasivos totales / Patrimonio total

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Los principales rubros de resultados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

(Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	31-dic-18	31-dic-17	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Estado de resultados por naturaleza				
Ingresos de actividades ordinarias	94.002	91.011	2.991	3%
Gastos por actividades ordinarias	(86.894)	(87.946)	1.052	-1%
Ingresos financieros	638	476	162	34%
Costos financieros	(2.091)	(1.793)	(298)	17%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	3.428	5.239	(1.811)	-35%
Diferencias de cambio	(1.942)	1.159	(3.101)	-268%
Resultados por unidades de reajuste	(72)	72	(144)	-200%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	7.069	8.218	(1.149)	-14%
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.254)	(1.034)	(220)	21%
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	5.815	7.184	(1.369)	-19%
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	(1.034)	1.034	-
Ganancia del ejercicio	5.815	6.150	(335)	-5%
Ganancia (pérdida)	5.815	6.150	(335)	-5%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	4.376	5.009	(633)	-13%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	1.439	1.142	297	26%

Los ingresos de explotación crecen en un 3%, explicados principalmente por el aumento de ventas en la filial NS Agro por MM\$2.832.

El resultado operacional presenta un importante incremento, de MM\$4.042, como consecuencia de un mejor margen en la operación de la filial NS Agro.

Los resultados procedentes de operaciones continuadas, a diciembre de 2018 ascienden a MM\$5.815, cifra levemente inferior a la obtenida el año anterior de MM\$6.150.-

Finalmente, la utilidad atribuible a los propietarios de la controladora fue de MM\$4.376., cifra inferior en un 13% respecto al año 2017, explicado mayormente por el menor resultado obtenido en la operación de los activos no estratégicos.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Correspondiente a los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017.

A continuación, se presentan los principales indicadores financieros consolidados relativos a cuentas de resultados:

(Cuadro N°2-B)

Indicadores	31-dic-18	31-dic-17
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	6.430	7.743
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	7.219	8.565
Resultado no operacional	(39)	5.154
Gastos Financieros	(2.091)	(1.793)
Impuestos a ganancias	(1.254)	(1.034)
Ganancia participaciones no controladoras	1.439	1.142
Resultado del periodo	5.815	6.151
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	8,38%	9,30%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	3,58%	3,91%
Resultado por acción	390,12	446,55

Cálculo de Indicadores

Resultado operacional (EBIT): Ganancia (pérdida) antes de impuestos (-) ingresos financieros.

R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA): (Ganancia (pérdida) antes de impuestos (-) ingresos 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 períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017.

FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originados en cada ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

(Cuadro N°5-A)

	31-dic-18	31-dic-17	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Flujo de efectivo de actividades de operación	7.057	8.528	(1.471)	17%
Flujo de efectivo de actividades de inversión	694	(1.599)	2.293	-143%
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(5.973)	(13.177)	7.204	-55%
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	1.778	(6.248)	8.026	-128%

La variación del flujo de efectivo total presenta un incremento de MM\$8.026, que se explica a continuación:

- I. El flujo de efectivo por actividades de la operación presenta una reducción de MM\$1.471, en gran parte por las siguientes variaciones:
 - i) La filial NS Agro tuvo un aumento de MM\$1.167, como consecuencia principalmente a una disminución en los pagos a proveedores.
 - ii) La filial FIP tuvo una variación negativa de MM\$1.088, ya que en el año 2017 se recibieron dividendos por el término del Fondo de Inversión administrado por EPG por MM\$838 y la recaudación en el cobro de la cuenta por cobrar a CEVSA fue menor en MM\$250.
 - iii) La Matriz Norte Sur registro un menor flujo de operación de MM\$1.182, lo que se explica principalmente por los mayores dividendos pagados por MM\$3.323, por menores dividendos recibidos por MM\$1.497, contrarrestado por el ingreso de MM\$4.587 por venta de inmuebles del grupo Siglo XXI

- II. Por otro lado, el flujo de las actividades de inversión presenta una variación positiva de MM\$2.293, lo que se explica por un 74% producido en la filial FIP que en el año 2017 generó una cuenta por cobrar de MM\$1.690 con la Matriz.

- III. Por último, los flujos por actividades de financiación generaron un aumento de flujo de efectivo de MM\$7.204 debido en su mayoría a la Matriz, que durante el año 2017 pago por concepto de disminución de capital MM\$10.000 mientras que en el año 2018 pago solo MM\$5.000, ambos montos según lo acordado en Junta Extraordinaria de Accionistas de abril 2016.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Correspondiente a los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Saldos al 31.12.2018

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Educación	-	9.647.863	-	-	9.647.863	-	1.169.578
Financiero	2.045.419	12.466.964	(199.265)	48.077	14.363.885	2.692	2.166.415
Inmobiliario	267.240	14.264.774	287.871	6.297.907	3.856.431	3	687.747
Agrícola	105.020.627	8.677.758	89.910.718	3.140.799	20.920.207	7.083.460	4.176.663
Carteras	685.012	50.985	(45.580)	-	2.417.995	248	(124.340)
Servicios	-	876.540	-	-	876.540	-	26.301
Matriz	6.902.590	1.359.398	2.722.276	818.710	114.333	-	(3.726.457)
Total general	114.920.888	47.344.282	92.676.020	10.305.493	52.197.254	7.086.403	4.375.907

Ratios Financieros por Segmento

Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Educación				12,1%	12,1%
Financiero	(10,26)	131,8%	-31,8%	15,1%	14,9%
Inmobiliario	0,93	4,4%	95,6%	17,8%	4,7%
Agrícola	1,17	96,6%	3,4%	20,0%	3,7%
Carteras	(15,03)	100,0%	0,0%	-5,1%	-16,9%
Servicios	-	-	-	3,0%	3,0%
Matriz	2,54	76,9%	23,1%	-3259,3%	-45,1%

Saldos al 31.12.2017

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Educación	-	14.022.995	-	-	14.022.995	-	2.428.383
Financiero	1.732.786	11.836.853	112.659	50.154	13.406.826	2.667	1.482.964
Inmobiliario	197.581	14.526.449	830.446	8.333.761	1.736.086	3	1.454.481
Agrícola	90.870.815	7.729.270	74.163.042	4.339.960	18.898.172	6.120.908	3.312.784
Carteras	2.524.812	401.158	(1.681.372)	-	2.870.836	505	404.322
Servicios	-	872.703	-	-	872.703	-	15.430
Matriz	10.412.326	2.303.541	11.341.141	(50.155)	2.059.952	-	(4.089.479)
Total general	105.738.320	51.692.969	84.765.916	12.673.720	53.867.570	6.124.083	5.008.885

Ratios Financieros por Segmento

Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Educación				17,3%	17,3%
Financiero	15,38	69,2%	30,8%	11,1%	10,9%
Inmobiliario	0,24	9,1%	90,9%	83,8%	9,9%
Agrícola	1,23	94,5%	5,5%	17,5%	3,4%
Carteras	(1,50)	100,0%	0,0%	14,1%	13,8%
Servicios	-	-	-	-1,8%	1,8%
Matriz	0,92	100,4%	-0,4%	-198,5%	-32,2%

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

SITUACIÓN DE MERCADO

Área Financiero

El área financiera de Inversiones Norte Sur se desarrolla a través de dos sociedades, Incofin S.A., donde cuenta con una participación del 50% de la propiedad, e Inversiones para el Desarrollo SpA, con una participación de 99,9%.

Incofin S.A. es una empresa con 26 años de antigüedad, con oficinas desde Arica a Punta Arenas y situada en el tercer lugar dentro del ámbito del financiamiento no bancario en el país otorgando soluciones de financiamiento para Pymes a través de factoring, leasing, crédito y confirming.

Su misión es ser la mejor empresa chilena de Servicios Financieros por su orientación al Cliente, incorporando en forma permanente innovación para lograr calidad en los servicios otorgados, además de generar valor a los accionistas y oportunidades a las personas que trabajan en ella.

El total de colocaciones tanto de Factoring como de Leasing de Incofin a diciembre de 2018 fue de M\$113.751.000 lo que significó un incremento de 9,4% en relación al año 2017, manteniéndose como un actor muy relevante de factoring no bancario en el país.

Durante el 2018, la industria del factoring se vio afectada por el ingreso de nuevos actores que, con fondos privados, no registrados en la Comisión de Mercado Financiero y por lo tanto con menor regulación, hicieron que la competencia fuera más agresiva. Es por ello que la industria en general se vio empujada a la baja en los precios de las colocaciones y debió hacer mayores esfuerzos en su gestión de ventas.

Incofin desde sus orígenes, ha desarrollado soluciones ágiles, eficientes e innovadoras para atender las necesidades de sus clientes ofreciéndolas a través de sus sucursales a lo largo de todo el país y de su plataforma electrónica, atendida por un equipo de personas altamente enfocadas en el servicio. Durante el año 2018 siguió avanzando en la modernización tecnológica, la cual permite una comunicación más eficiente y expedita con sus clientes.

Es en parte por todo lo anterior que, pese a la alta competencia en la industria del factoring, que Incofin logró terminar el año 2018 con un resultado de M\$4.524.000.-, lo que significa un 4,97% más que el resultado obtenido el año 2017.

Durante el año 2018, Incofin mantuvo la clasificación de riesgo en categoría "A" por parte de Fitch Ratings y Humphreys.

Por su parte, Indes, Inversiones para el Desarrollo SpA, es una filial de Inversiones Norte Sur que administra y gestiona una cartera de factoring, leasing y créditos sin realizar nuevas colocaciones. Su cartera, al cierre de diciembre 2018 asciende a MM\$1.261 generando un resultado de MM\$24 para el mismo año.

Como se vio durante el 2018, y ha venido siendo tendencia, la industria del Factoring y Leasing es cada vez más competitiva, cada año ingresan nuevos actores y es tarea fundamental de cada compañía el mantenerse vigente y en constante y fluida comunicación con sus actuales y potenciales clientes.

Área Agrícola

Inversiones Norte Sur participa en el negocio agrícola a través de su filial NS Agro S.A., y sus marcas, Martínez y Valdivieso, Cytoperú y CRO Maquinaria Agrícola. NS AGRO fue formada a comienzos del 2014 para consolidar la actividad, administración y el resultado de estas empresas; logrando así conformar una de las principales redes de distribución agrícola en Chile y recientemente ampliada a Perú.

La casa matriz de NS Agro S.A. se ubica en Santiago, desde donde se le da soporte a todas las operaciones del holding. Martínez y Valdivieso S.A. opera una red de 22 sucursales entre las ciudades de Copiapó y Coyhaique, siendo su principal actividad la venta de productos fitosanitarios para la protección de cultivos, y productos para la nutrición avanzada. Adicionalmente, complementa su oferta con productos de nutrición para suelo y semillas.

Durante el año 2018 la filial Agrícola Comercial Chahuilco S.A. fue absorbida por Martínez y Valdivieso, con eso se consolida la red de cobertura nacional ofreciendo una amplia gama de soluciones para los agricultores a lo largo del país.

Cytoperú cuenta con tres sucursales, en Ica, Lima y Piura. En tanto CRO cuenta con una sucursal propia en Osorno y otra que comparte con Martínez y Valdivieso en Temuco, esta filial está dedicada a la comercialización de maquinarias; especialmente en implementos agrícolas de marcas líderes en el mercado.

La oferta de productos de estas empresas cuenta con una gran variedad de insumos para la producción agrícola, como son los fitosanitarios, fertilizantes, semillas y nutrición animal, entre otros. El negocio principal de NS Agro es la comercialización de productos para la protección y nutrición de cultivos y plantaciones frutícolas y semillas.

Los principales competidores que enfrenta NS Agro, son los distribuidores nacionales de productos e insumos para el agro, algunos con presencia nacional, como Copeval, Coagra y Cals. También compete con otros operadores que tienen una fuerte presencia local o regional. En términos globales, y sobre la base de las ventas consolidadas de NS Agro, logra una participación del mercado de agroinsumos estimada de un 9%, ubicándose dentro de los cinco principales actores del mercado.

El año 2018 resultó, en líneas generales, un buen año agrícola para los clientes. No se registraron eventos climáticos que hayan trascendido, con excepción del granizo que se registró en la VI región hacia la cordillera en el mes de noviembre. Este impactó en puntos específicos y generó daños principalmente a productores de Cereza y Carozos.

El mercado de insumos agrícolas mostró una leve recuperación en algunas zonas, marcadas por las favorables condiciones meteorológicas. Algunas de los cultivos anuales se vieron perjudicados por bajos precios, así como las variedades tradicionales de uva. Por otro lado, las cosechas tempranas de uva se vieron afectadas por la disponibilidad de fruta de Perú, sufriendo una mayor competencia. Estos factores contribuyeron a mantener una fuerte competencia entre las empresas comercializadoras y distribuidoras de productos y servicios para el agro.

NS Agro, de manera consolidada, durante el 2018 registró ventas por M\$106.171.667, lo que significó un incremento de 18% en relación al año 2017. A su vez, el margen bruto operacional subió desde 20,9% a 22,3%.

Como resultado consolidado, NS Agro cerró el año con una utilidad total de M\$4.196.178, es decir un 28.7% superior al año 2017.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Correspondiente a los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017.

Durante el 2018, el tipo de cambio se mantuvo en niveles promedio de \$640, mostró una depreciación del Peso Chileno respecto al Dólar Estadounidense a medida avanzaba el año. Este tipo de cambio afecta a todos aquellos productores que exportan, quienes se ven beneficiados con un mayor tipo de cambio. Respecto de la mano de obra, componente importante de la estructura de costos del sector, y que en años anteriores había representado un factor limitante, durante el 2018 no hubo mayores restricciones a su disponibilidad.

Durante el 2018 NS Agro continuó con su operación internacional a través de su filial en Perú, CYTOPerú SAC, con la cual se inicia en la expansión de la compañía a nivel internacional

Área Inmobiliaria

La Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. invierte en el desarrollo y construcción de viviendas para la venta. Este sector de la industria inmobiliaria, se ve influenciado por distintos factores económicos que la puedan afectar, tales como: expectativas económicas, crecimiento económico, acceso a créditos, tasas de interés, precios de las viviendas, oferta de viviendas, distintas variables del empleo, entre otros.

Las inversiones que la Sociedad mantiene en el área de desarrollo inmobiliario se concentran en la Región Metropolitana por lo que las cifras de ventas y oferta de vivienda expuestas corresponden a dicho mercado. En este sentido, durante el año 2018 el mercado inmobiliario, de acuerdo al Informe de Mercado Inmobiliario que prepara trimestralmente Gfk Admark señala que las ventas de viviendas nuevas en el Gran Santiago llegaron a 35.228 unidades durante el 2018, un 10,3% mayor que el año 2017. En términos de valor, las ventas alcanzaron las UF 152.695.000, que corresponde a un 9,2% más que el año anterior y corresponde a la cifra más alta en ventas desde que se realiza el estudio, salvo por el año 2015 cuando el término de la excepción al IVA en la venta de viviendas nuevas produjo una tremenda reacción de compra en el mercado. Por el lado de la oferta, los nuevos ingresos de proyectos fueron sólo un 2% mayor que el 2017 (309 proyectos comparado con 302), lo que proyecta un año 2019 estable si se mantienen los mismos niveles de ventas que el año 2018. La oferta de viviendas en el Gran Santiago cerró el año 2018 con 41.092 unidades, que comparadas con las 43.004 viviendas al cierre del 2017, corresponde a un 4,4% de menor oferta. En consecuencia, los meses para agotar stock han ido disminuyendo en el transcurso del año 2018 y han llegado a 16 meses desde los 20,2 con que se cerró el año anterior. Sin embargo, existen comunas de la Región Metropolitana que presentan altos stock y bajas ventas, como Vitacura y Lo Barnechea, por lo que las cifras de velocidad de ventas por proyecto y meses para agotar el stock son muy negativas

Los principales indicadores macroeconómicos del ejercicio 2018, que influyen en la industria inmobiliaria fueron positivos en comparación con años anteriores. El crecimiento del PIB cerró en un 4% para el 2018, los principales indicadores de empleo muestran que si bien el desempleo total sigue alto, los indicadores de crecimiento de la masa laboral, formalidad y calidad son bastante mejores que años anteriores, lo que es positivo a la hora de solicitar un crédito hipotecario. El índice de expectativas económicas (IPEC) preparado por Adimark, fue cayendo durante el transcurso del año desde indicadores sobre 50 puntos a un mínimo de 44 puntos. La encuesta de enero de 2019 refleja una fuerte mejora llegando

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Correspondiente a los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017.

a 47 puntos. Sin embargo, estos indicadores son muy superiores a los que se vieron en el 2017 y años anteriores. Para el mercado inmobiliario, al igual que para caso todos los sectores económicos, los principales riesgos dependerán de la evolución de algunos factores económicos externos como una solución a la guerra comercial entre EE.UU. y China, el crecimiento mundial y una buena solución para la salida del Reino Unido de la Unión Europea. Por el lado de las variables económicas internas la evolución del mercado inmobiliario estará marcada por la negociación del proyecto de modernización tributaria, ajustes en las leyes laborales y los efectos que estas políticas puedan tener en el crecimiento y el empleo.

ANÁLISIS DE MERCADO Y COMPETENCIA DE INVERSIONES NORTE SUR INDIVIDUAL

Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. participa en los distintos mercados donde están ejerciendo actividades sus empresas filiales y coligadas, esto es, en el ámbito financiero no regulado de factoring y leasing; venta de insumos y agroquímicos para el sector agrícola desde Copiapó hasta Coyhaique y desarrollo inmobiliario principalmente en las regiones III, V, VI, y VII. Estas inversiones representan el 63,0% del activo de Norte Sur.

Asimismo, Norte Sur mantiene propiedades que generan renta que representan un 14,0% de sus activos, con contratos de arriendo de largo plazo, cuyo riesgo de pago de los arriendos es monitoreado en forma permanente; ha invertido el 1% de sus activos en carteras de inversión en instrumentos financieros, donde existe información pública de buen nivel y a cargo de administradoras especializadas de acuerdo a una política de inversión y un 16,9% en préstamos a filiales y coligadas en condiciones de mercado, debidamente aprobadas por el Directorio.