

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE
SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado
Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 6 meses terminados al
30 de junio de 2020 y 2019 (No auditados), y por el año terminado
Al 31 de diciembre de 2019.

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 2020 y 2019 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2019.

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

(Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	30-jun-20	31-dic-19	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	95.779	131.022	(35.243)	-26,9%
Activos no corrientes	40.043	40.114	(71)	-0,2%
TOTAL ACTIVOS	135.822	171.136	(35.314)	-20,6%
Deuda financiera corriente	11.405	12.519	(1.114)	-8,9%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	48.540	71.225	(22.685)	-31,8%
Otros pasivos corrientes	1.273	4.135	(2.862)	-69,2%
Total pasivos corrientes	61.218	87.879	(26.661)	-30,3%
Deuda financiera largo plazo	17.663	19.772	(2.109)	-10,7%
Total pasivos no corrientes	17.663	19.772	(2.109)	-10,7%
TOTAL PASIVOS	78.881	107.651	(28.770)	-26,7%
Participaciones no controladoras	7.176	7.969	(793)	-10,0%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	49.765	55.516	(5.751)	-10,4%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	135.822	171.136	(35.314)	-20,6%

Al cierre del primer semestre del año 2020, el total de activos de Norte Sur disminuye en un 20,6% con respecto al cierre del año anterior.

Los activos corrientes presentan una disminución de 26,9% equivalente a MM\$35.243, explicado en mayor parte por:

- En la filial NS Agro hubo una disminución de MM\$31.559 explicado principalmente por el rubro deudores comerciales que bajó en MM\$33.415, por el pago de clientes. Y aumentaron sus inventarios en MM\$1.234 debido principalmente al ciclo de negocios.
- En la sociedad matriz se generó una disminución de MM\$5.666 relacionado principalmente a los rubros: Otros activos no financieros por MM\$1.565 por el cobro de la cuenta por cobrar, producto de la venta del edificio ubicado en Serrano 172, Santiago; y por la disminución en cuentas por cobrar a entidades relacionadas por MM\$4.199, esto se debe al término del préstamo realizado a Incofin de MM\$3.024 y por el pago de dividendos por cobrar, provisionados al 31 de diciembre de 2019 por MM\$1.188.

A su vez, los activos no corrientes disminuyeron en MM\$71 equivalente a un 0,2%, donde las variaciones más significativas son:

- MM\$659 corresponde a un aumento en la sociedad matriz de las Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación.
- Una disminución de MM\$750 en las propiedades planta y equipos de la filial NS Agro.

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 2020 y 2019 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2019.

Respecto de los pasivos corrientes, disminuyeron en MM\$26.661 explicado por lo siguiente:

- Una disminución de la deuda financiera por MM\$1.114, que corresponde principalmente a la filial NS Agro por pagos de préstamos bancarios realizados por MM\$1.077. Y en la misma filial hubo una disminución en las cuentas por pagar comerciales de la filial NS Agro por MM\$22.693 producto del ciclo de su negocio.
- Por último, se generó una disminución en las cuentas por pagar a entidades relacionadas por MM\$2.508 por el pago de dividendos provisionados al 31 de diciembre de 2019.

La deuda financiera de largo plazo muestra una disminución de MM\$2.108, explicado por pago de deuda financiera en la sociedad matriz y en la filial NS Agro según plan de pago establecido.

El patrimonio controlador presenta una disminución de MM\$5.751 producto de lo siguiente:

- Aumento por la utilidad del ejercicio de MM\$364.
- Una disminución por el pago de dividendos en sociedad matriz por MM\$5.424.
- Y a una disminución de MM\$691 correspondiente principalmente al efecto patrimonial de las coberturas de tipo de cambio en la filial NS Agro.

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	30-jun-20	31-dic-19
Liquidez		
Liquidez corriente	1,56	1,49
Razón ácida	1,16	1,22
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total	78%	82%
Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total	22%	18%
Razón de endeudamiento	1,39	1,70

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 2020 y 2019 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2019.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Los principales rubros de resultados al 30 de junio de 2020 y 2019, son los siguientes:

(Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	30-jun-20 MM\$	30-jun-19	Variación MM\$
Estado de resultados por naturaleza			
Ingresos de actividades ordinarias	34.802	29.187	5.615
Gastos por actividades ordinarias	(35.497)	(31.680)	(3.817)
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	(695)	(2.493)	1.798
Ingresos financieros	319	396	(77)
Costos financieros	(823)	(787)	(36)
Deterioro incobrables IFRS 9	(301)	(483)	
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	1.051	4.423	(3.372)
Diferencias de cambio	815	56	759
Resultados por unidades de reajuste	(123)	(31)	(92)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	243	1.081	(838)
Gasto por impuestos a las ganancias	(106)	473	(579)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	137	1.554	(1.417)
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	-	-
Ganancia del ejercicio	137	1.554	(1.417)
Ganancia (pérdida)	137	1.554	(1.417)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	364	2.134	(1.770)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(228)	(579)	351

El resultado operacional presenta un aumento, de MM\$1.798, explicado fundamentalmente por:

- Un mejor resultado de MM\$849 en la filial NS Agro.
- Y una menor pérdida operacional de MM\$1.211 en sociedad matriz, dado que durante el año 2019 al momento de realizar la venta de los inmuebles del Colegio Aconcagua, se registró una provisión por un monto de MM\$1.109 con el objeto de reflejar la utilidad final que generaría dicha operación para Inversiones Norte Sur, adicionalmente se provisionó una cuenta por cobrar a los Colegios Siglo XXI que luego de la venta de los inmuebles educacionales y la distribución de dividendos 2 de resultados:

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 2020 y 2019 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2019.

(Cuadro N°2-B)

Indicadores	30-jun-20	30-jun-19
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	(77)	686
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	789	1.097
Resultado no operacional	937	3.575
Gastos Financieros	(823)	(787)
Impuestos a ganancias	(106)	473
Ganancia participaciones no controladoras	(228)	(579)
Resultado del periodo	136	1.555
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	0,73%	3,84%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	0,32%	1,19%
Resultado por acción	32,45	190,24

Cálculo de Indicadores

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 2020 y 2019 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2019.

FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originados en cada ejercicio terminado al 30 de junio de 2020 y 2019, son los siguientes:

(Cuadro N°5-A)

	30-jun-20	30-jun-19	Variación
	MM\$	MM\$	MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	79	7.207	(7.128)
Flujo de efectivo de actividades de inversión	3.931	(993)	4.924
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(2.934)	(4.328)	1.394
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	1.076	1.886	(810)

La variación del flujo de efectivo total presenta una disminución de MM\$810, que se explica a continuación:

- I. El flujo de efectivo por actividades de la operación presenta una disminución de MM\$7.128, en gran parte por las siguientes variaciones:
 - La Matriz Norte Sur registró un menor flujo de operación de MM\$4.768, principalmente porque en el primer trimestre del año 2019 recibió los dividendos de las sociedades educacionales Aconcagua por MM\$2.954, de Inmobiliaria San Damián por MM\$1.033 y de Colegio San Andrés por MM\$63.
 - La filial NS Agro tuvo una disminución de MM\$2.403, pese a tener una mayor cobranza por ventas de MM\$ 9.179 registró mayores pagos a proveedores, impuestos y otros por MM\$10.837 y mayores pagos de dividendos por MM\$745.
- II. Por otro lado, el flujo de las actividades de inversión aumentó en MM\$4.924, lo que se explica a continuación:
 - En la sociedad matriz hubo un aumento de MM\$2.189, principalmente debido a la variación de préstamos realizado a coligadas por MM\$2.675 y al cobro de los activos no financieros recibidos por el pago de la venta del edificio Serrano 172 en MM\$1.731 contrarrestado por un mayor aumento de capital, en relación con el año anterior, a las sociedades Incofin y NS Agro por MM\$2.297.
 - Por otro lado, la filial NS Agro tuvo una variación de MM\$2.692 explicado principalmente por el aumento de capital de MM\$2.470 y además durante el primer semestre del año 2019 realizó el pago por la participación en otras sociedades por MM\$273.
- III. Por último, los flujos por actividades de financiación generaron un aumento de flujo de efectivo de MM\$1.394, explicado principalmente por las siguientes variaciones:
 - La filial NS Agro presentó un aumento de MM\$755, dado por un mayor financiamiento bancario.
 - En sociedad matriz hubo una disminución de MM\$2.149 principalmente porque durante el primer trimestre del año 2019 realizó pagos de obligaciones financieras y aumentó su participación en sociedades ya existentes.

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 2020 y 2019 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2019.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO**Saldos al 30.06.2020**

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	1.781.515	14.668.819	(222.892)	48.077	16.325.601	2.231	638.566
Inmobiliario	137.607	18.417.813	216.865	5.689.075	8.435.780	3	452.322
Agrícola	83.435.447	11.620.357	59.901.664	11.997.167	22.322.021	7.173.346	(441.049)
Carteras	247.507	(90.735)	(47.940)	-	1.840.218	75	(53.655)
Servicios	-	903.959	-	-	903.959	-	11.481
Matriz	10.177.418	(5.477.340)	1.370.856	(71.204)	(62.535)	-	(243.467)
Total general	95.779.494	40.042.873	61.218.553	17.663.115	49.765.044	7.175.655	364.198

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Financiero	(7,99)	127,5%	-27,5%	3,9%	3,9%
Inmobiliario	0,63	3,7%	96,3%	5,4%	2,4%
Agrícola	1,39	83,3%	16,7%	-	-
Carteras	(5,16)	100,0%	0,0%	-	-
Servicios	-	-	-	1,3%	1,3%
Matriz	7,42	105,5%	-5,5%	-	-

Saldos al 30.06.2019

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Educación	-	10.289.410	-	-	10.289.410	-	2.645.992
Financiero	2.035.660	12.158.079	(200.910)	48.077	14.046.884	2.667	996.424
Inmobiliario	215.323	14.997.368	319.918	6.051.322	4.720.875	3	1.231.020
Agrícola	71.649.299	11.352.475	61.165.585	4.002.122	17.174.296	5.391.091	(1.438.353)
Carteras	576.293	11.116	(44.561)	-	2.268.389	251	(149.607)
Servicios	-	917.024	-	-	917.024	-	40.484
Matriz	5.009.874	1.574.823	1.554.163	697.945	2.382.193	-	(1.191.995)
Total general	79.486.449	51.300.295	62.794.195	10.799.466	51.799.071	5.394.012	2.133.965

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Educación				25,7%	25,7%
Financiero	(10,13)	131,5%	-31,5%	7,1%	7,0%
Inmobiliario	0,67	5,0%	95,0%	26,1%	8,1%
Agrícola	1,17	93,9%	6,1%	-	-
Carteras	(12,93)	100,0%	0,0%	-	-
Servicios	-	-	-	4,4%	4,4%
Matriz	3,22	69,0%	31,0%	-	-

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 2020 y 2019 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2019.

SITUACIÓN DE MERCADO

Área Financiera

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 27 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 junio de 2020 fue de MM\$95.074 lo que, en relación al mismo período del año anterior, significó una disminución de 9,04%, los ingresos también presentan una caída que asciende a 2,05%, pese a esto la sociedad se mantiene dentro de las 5 primeras empresas en el factoring no bancario en el país.

El primer semestre ha tenido un comportamiento fuera de lo previsto ya que el primer trimestre, que se esperaba presentara resultados más discretos producto de los efectos del “estallido social”, logró un desempeño superior a lo esperado y el segundo trimestre se ha visto fuertemente impactado por la disminución en la actividad como efecto de la condición sanitaria que ha afectado a todo el país, pero más fuertemente a la zona central.

Tanto el estallido social como la situación sanitaria, han incrementado la sensación de riesgo y por lo tanto se ha visto restringido el acceso al financiamiento. La Banca ha disminuido el financiamiento a los factoring no regulados, pero Incofin puede decir que renovó exitosamente casi el 100% de las líneas de crédito que vencieron durante el período en evaluación.

Las coyunturas económicas afectan en distinta forma a cada sector económico, e incluso pueden beneficiar a ciertas actividades, por lo cual, para mitigar este riesgo Incofin procura diversificar la colocación en varios sectores económicos y atomizar la concentración por deudor en el caso del factoring, de manera que el flujo de pago provenga de distintas actividades, se le suma a esto la diversificación por geolocalización tanto de los tipos de clientes como de las sucursales y es este factor uno de los más relevantes al comparar los resultados de Incofin con el resto de los participantes del mercado.

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 marzo 2020 asciende a MM\$1.195.

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 2020 y 2019 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2019.

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, específicamente en las comunas de Buin, Lo Barnechea y Colina pero a la fecha de cierre de este informe las unidades por vender son prácticamente cero, los proyectos se encuentran en su fase de cierre.

El mercado inmobiliario, de acuerdo al Informe de Mercado Inmobiliario para la región Metropolitana que prepara trimestralmente GFK Adimark, señala que durante el segundo trimestre de 2020 las ventas de viviendas nuevas llegaron a 2.634 unidades, un 71,9% menos que el mismo período de 2019 y un 24,1% menos que el trimestre inmediatamente anterior.

En términos de valor, las ventas alcanzaron las MUF 12.982 que corresponde a un 71,0% menos que el mismo trimestre del año anterior y un 30,9% menos que lo que se había alcanzado al trimestre anterior, siendo el registro más bajo desde el año 2000, cuando el mercado reflejó los efectos de la “burbuja inmobiliaria”.

Por el lado de la oferta, hay 46.817 unidades disponibles, 15,4% más que igual período del año anterior. Ingresaron 66 proyectos nuevos con un total de 7.3003 unidades y se estima que los meses para agotar stock son 56.

Sin embargo, existen comunas de la Región Metropolitana que presentan altos stock y bajas ventas, como Santiago, Ñuñoa, La Florida, Colina y Padre Hurtado, por lo que las cifras de velocidad de ventas por proyecto y meses para agotar el stock son muy negativas.

A los efectos del estallido social de octubre de 2019, hoy se suman las consecuencias del COVID-19 observándose una fuerte disminución en las ventas y si a esto se le agrega la incorporación de una gran cantidad de proyectos, resulta un aumento en la oferta que sobrepasa las cifras de la crisis subprime.

Sin embargo, la oferta de producto terminado se mantiene baja (2.738 unidades entre departamentos y casas) lo que habla de un mercado más sano respecto a crisis anteriores. Por lo anterior, las inmobiliarias no necesitan liquidar stock vía ajuste de precios a través de promociones u ofertas y los precios se deberían mantener en los actuales niveles.

La tendencia señala que, tras el confinamiento sanitario se producirá una revalorización del jardín y si el teletrabajo se sigue practicando, disminuirán los desplazamientos y las casas serán más valoradas por lo que se cree se produce una oportunidad mayor para los proyectos de este tipo en la periferia.

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 2020 y 2019 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2019.

Área Agrícola

Al cierre de junio de 2020, el mercado de insumos agrícolas se mostró estable respecto al mismo periodo del año pasado, siendo los principales factores las lluvias que llegaron en el otoño sin embargo los primeros meses del año estuvo marcado principalmente por la falta de lluvias. Cabe mencionar que los efectos del COVID-19 fueron bajos tanto para los agricultores como para la cadena de distribución. Se ha continuado operando ininterrumpidamente bajo sistemas de turnos. Se mantiene un alto nivel de competencia dentro del mercado de distribuidoras de productos y servicios para el agro, lo que evidencia la madurez del mercado.

Una de las variables principales que afectan los resultados del sector, y por ende la demanda por insumos, es el factor climático, y este año presentó un comportamiento de pocas precipitaciones, si bien hubo un incremento en el consumo de insecticidas.

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 bancario 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 54,03% del activo de Norte Sur.

Asimismo, Norte Sur mantiene propiedades que generan renta, que representan un 13,96% de sus activos, con contratos de arriendo de largo plazo, inversiones en instrumentos financieros por el 2,82% de sus activos de acuerdo a una política de inversión aprobada por el Directorio y un 13,07% en préstamos a coligadas y filiales en condiciones de mercado, también debidamente aprobados por el Directorio.