

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE
SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado
Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 9 meses terminados al
30 de septiembre 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 9 meses terminados al
 30 de septiembre 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 septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

(Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	30-sept-20	31-dic-19	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	135.477	131.022	4.455	3,4%
Activos no corrientes	39.304	40.114	(810)	-2,0%
TOTAL ACTIVOS	174.781	171.136	3.645	2,1%
Deuda financiera corriente	12.745	12.519	226	1,8%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	81.342	71.225	10.117	14,2%
Otros pasivos corrientes	1.579	4.135	(2.556)	-61,8%
Total pasivos corrientes	95.666	87.879	7.787	8,9%
Deuda financiera largo plazo	17.355	19.772	(2.417)	-12,2%
Total pasivos no corrientes	17.355	19.772	(2.417)	-12,2%
TOTAL PASIVOS	113.021	107.651	5.370	5,0%
Participaciones no controladoras	8.845	7.969	876	11,0%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	52.914	55.516	(2.602)	-4,7%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	174.780	171.136	3.644	2,1%

Al cierre del tercer trimestre del año 2020, el total de activos de Norte Sur aumentan en un 2,1% con respecto al cierre del año anterior.

Los activos corrientes presentan un aumento de 3,4% equivalente a MM\$4.455, explicado en mayor parte por:

- En la filial NS Agro hubo una variación positiva de MM\$9.190 explicado principalmente por el rubro inventarios que aumentó en MM\$7.131. Además, aumentó el rubro de efectivo y equivalente al efectivo en MM\$1.457 y los deudores comerciales en MM\$584, debido principalmente al ciclo de negocios.
- En la sociedad matriz se generó una disminución de MM\$5.512 relacionado principalmente a los rubros: Otros activos no financieros por MM\$1.594 debido al 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\$4.197, 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\$810 equivalente a un 2%, donde las variaciones más significativas son:

- Una disminución de MM\$879 en las propiedades planta y equipos de la filial NS Agro, producto de la reclasificación de la sucursal Coyhaique a activos mantenidos para la venta y depreciaciones del periodo.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Por los períodos de 9 meses terminados al
 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditados), y por el año terminado
 Al 31 de diciembre de 2019.

Respecto de los pasivos corrientes, aumentaron en MM\$7.787 explicado por lo siguiente:

- Un aumento en la filial NS Agro en las cuentas por pagar comerciales de la filial NS Agro por MM\$10.093 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\$2.416, 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\$ 2.602 producto de lo siguiente:

- Aumento por la utilidad del ejercicio de MM\$3.017.
- Una disminución por el pago de dividendos en sociedad matriz por MM\$5.424.

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	30-sept-20	31-dic-19
Liquidez		
Liquidez corriente	1,42	1,49
Razón ácida	1,09	1,22
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total	85%	82%
Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total	15%	18%
Razón de endeudamiento	1,83	1,70

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 9 meses terminados al
 30 de septiembre 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 septiembre de 2020 y 2019, son los siguientes:

(Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	30-sept-20 MM\$	30-sept-19 MM\$	Variación MM\$
Estado de resultados por naturaleza			
Ingresos de actividades ordinarias	78.381	64.410	13.971
Gastos por actividades ordinarias	(73.745)	(62.694)	(11.051)
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	4.636	1.716	2.920
Ingresos financieros	431	601	(170)
Costos financieros	(1.174)	(1.183)	9
Deterioro incobrables IFRS 9	(214)	(898)	
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	1.195	5.217	(4.022)
Diferencias de cambio	890	(154)	1.044
Resultados por unidades de reajuste	(135)	(72)	(63)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	5.629	5.227	402
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.373)	(350)	(1.023)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	4.256	4.877	(621)
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	-	-
Ganancia del ejercicio	4.256	4.877	(621)
Ganancia (pérdida)	4.256	4.877	(621)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	3.017	4.500	(1.483)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	1.239	378	861

El resultado operacional presenta un aumento, de MM\$2.920, explicado fundamentalmente por:

- Un mejor resultado de MM\$2.294 en la filial NS Agro.
- Y una menor pérdida operacional de MM\$1.103 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 asociados a esa utilidad, no mantienen más activos por distribuir.

Los resultados procedentes de operaciones continuadas, al cierre de septiembre 2020 ascienden a MM\$4.256, cifra inferior a la obtenida en el mismo periodo del año anterior de MM\$4.877 explicado principalmente por:

- Durante el año 2019 la sociedad matriz presentó un mejor resultado de MM\$2.134, mayoritariamente debido al resultado de la venta del inmueble del colegio Aconcagua, operación exenta de impuestos, según lo establece la ley N°20.845.
- La filial NS Agro obtuvo una mayor utilidad por MM\$2.330 en relación con septiembre 2020 explicado principalmente por mejores resultados operacionales que fueron impactados por aumento en las ventas y mejor margen.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Por los períodos de 9 meses terminados al
 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditados), y por el año terminado
 Al 31 de diciembre de 2019.

(Cuadro N°2-B)

Indicadores	30-sept-20	30-sept-19
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	5.198	4.626
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	6.444	5.675
Resultado no operacional	993	3.512
Gastos Financieros	(1.174)	(1.183)
Impuestos a ganancias	(1.373)	(350)
Ganancia participaciones no controladoras	1.239	378
Resultado del periodo	4.256	4.877
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	5,70%	8,11%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	2,44%	2,85%
Resultado por acción	268,96	401,17

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 9 meses terminados al
 30 de septiembre 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 septiembre de 2020 y 2019, son los siguientes:

(Cuadro N°5-A)

	30-sept-20 MM\$	30-sept-19	Variación MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	1.094	7.082	(5.988)
Flujo de efectivo de actividades de inversión	(264)	2.209	(2.473)
Flujo de efectivo de actividades de financiación	755	(3.996)	4.751
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	1.585	5.295	(3.710)

La variación del flujo de efectivo total presenta una disminución de MM\$3.701, que se explica a continuación:

- I. El flujo de efectivo por actividades de la operación presenta una disminución de MM\$5.988, en gran parte por las siguientes variaciones:
 - La filial NS Agro tuvo un aumento de MM\$5.987, producto del incremento en las ventas comparado con el mismo periodo del año anterior.
- II. Por otro lado, el flujo de las actividades de inversión disminuyó en MM\$2.473, lo que se explica principalmente por aumentos de capital realizados por la sociedad matriz.
- III. Por último, las variaciones de los flujos por actividades de financiación son explicadas principalmente sociedad matriz donde hubo un aumento de MM\$2.719 dado que durante el año 2019 realizó pagos de obligaciones financieras y por menores pagos de obligaciones realizados por la filial NS Agro comparado con el año anterior.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Por los períodos de 9 meses terminados al
 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditados), y por el año terminado
 Al 31 de diciembre de 2019.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Saldos al 30.09.2020

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	1.766.230	14.830.609	(223.102)	48.077	16.472.315	2.216	785.280
Inmobiliario	125.476	17.935.778	278.734	5.574.016	7.981.046	3	610.336
Agrícola	124.184.454	11.315.397	95.471.906	12.054.548	26.921.735	8.842.973	3.704.748
Carteras	239.632	(106.553)	(49.265)	-	1.817.850	75	(76.022)
Servicios	-	896.481	-	-	896.481	-	4.003
Matriz	9.161.505	(5.567.244)	188.989	(321.301)	(1.175.531)	-	(2.011.323)
Total general	135.477.297	39.304.468	95.667.262	17.355.340	52.913.896	8.845.267	3.017.022

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Financiero	(7,92)	127,5%	-27,5%	4,8%	4,7%
Inmobiliario	0,45	4,8%	95,2%	7,6%	3,4%
Agrícola	1,30	88,8%	11,2%	13,8%	2,7%
Carteras	(4,86)	100,0%	0,0%	-	-
Servicios	-	-	-	0,4%	0,4%
Matriz	48,48	-142,8%	242,8%	171%	-

Saldos al 30.09.2019

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	1.998.189	13.408.292	(216.256)	48.077	15.275.111	2.654	1.540.222
Inmobiliario	202.767	13.286.962	333.564	5.915.451	3.088.098	3	1.467.710
Agrícola	99.380.979	11.441.980	85.280.412	4.158.173	20.592.670	6.600.154	1.374.102
Carteras	257.745	(4.348)	(49.081)	-	1.938.897	251	(479.098)
Servicios	-	918.723	-	-	918.723	-	42.182
Matriz	14.656.919	1.300.937	1.440.914	72.306	11.449.024	-	(1.971.126)
Total general	116.496.599	40.352.546	86.789.553	10.194.007	53.262.523	6.603.062	4.499.734

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Financiero	(9,24)	128,6%	-28,6%	10,1%	10,0%
Inmobiliario	0,61	5,3%	94,7%	47,5%	10,9%
Agrícola	1,17	95,4%	4,6%	6,7%	1,2%
Carteras	(5,25)	100,0%	0,0%	-	-
Servicios	-	-	-	4,6%	4,6%
Matriz	10,17	95,2%	4,8%	-	-

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 9 meses terminados al
30 de septiembre 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 septiembre de 2020 fue de MM\$93.229 lo que, en relación con el mismo período del año anterior, significó una disminución de 16,65%, los ingresos también presentan una caída que asciende a 11,78%, pese a esto la sociedad se mantiene dentro de las 5 primeras empresas en el factoring no bancario en el país.

Lo que va del año 2020 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 y tercer trimestre se han visto fuertemente impactados 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, se espera un repunte para el último trimestre del año.

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, pero Incofin puede decir que renovó exitosamente casi el 100% de las líneas de crédito que vencieron durante el período en evaluación y de hecho obtuvo nuevas líneas.

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 septiembre 2020 asciende a MM\$1.184.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
Por los períodos de 9 meses terminados al
30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditados), y por el año terminado
Al 31 de diciembre de 2019.

Área Inmobiliaria

Las inversiones que la Sociedad tuvo en el área de desarrollo inmobiliario se concentraron en la Región Metropolitana, específicamente en las comunas de Buin, Lo Barnechea y Colina. Dichos proyectos se encuentran terminados o en fase de cierre.

Área Agrícola

Al cierre de septiembre de 2020, el mercado de insumos agrícolas se mostró estable respecto al mismo periodo del año pasado, siendo el principal factor las lluvias que llegaron en la temporada de otoño. 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, que 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 55,97% del activo de Norte Sur.

Asimismo, Norte Sur mantiene propiedades que generan renta, que representan un 13,25% de sus activos, con contratos de arriendo de largo plazo, inversiones en instrumentos financieros por el 3,13% de sus activos de acuerdo a una política de inversión aprobada por el Directorio y un 12,47% en préstamos a coligadas y filiales en condiciones de mercado, también debidamente aprobados por el Directorio.