

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE
SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado
Estados Financieros Consolidados

Correspondiente a los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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 2020 y 2019.

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

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

(Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	31-dic-20	31-dic-19	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	133.242	131.022	2.220	1,7%
Activos no corrientes	46.051	40.114	5.937	14,8%
TOTAL ACTIVOS	179.293	171.136	8.157	4,8%
Deuda financiera corriente	12.368	12.519	(151)	-1,2%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	80.066	71.225	8.841	12,4%
Otros pasivos corrientes	4.038	4.135	(97)	-2,3%
Total pasivos corrientes	96.472	87.879	8.593	9,8%
Deuda financiera largo plazo	15.366	19.772	(4.406)	-22,3%
Total pasivos no corrientes	15.366	19.772	(4.406)	-22,3%
TOTAL PASIVOS	111.838	107.651	4.187	3,9%
Participaciones no controladoras	10.100	7.969	2.131	26,7%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	57.354	55.516	1.838	3,3%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	179.292	171.136	8.156	4,8%

Al cierre del año 2020, el total de activos de Norte Sur aumentan en un 4,8% con respecto al cierre del año anterior.

Los activos corrientes presentan un aumento de 1,7% equivalente a MM\$2.220, explicado en mayor parte por:

- En el rubro deudores comerciales hubo un incremento de MM\$9.260, el 95% de esta variación corresponde a la filial NS Agro, que se alinea con el aumento de ventas de la misma.
- Además, los inventarios de NS Agro, aumentaron en MM\$620, ambos aumentos de esta sociedad corresponden, principalmente al ciclo de negocio.
- Por otra parte, los activos disponibles para la venta disminuyeron en MM\$4.853, debido a la reclasificación en sociedad matriz al rubro de inversiones bajo el método de participación.
- Adicionalmente, las cuentas por cobrar a empresas relacionadas disminuyeron en MM\$3.011, esto se debe al término del préstamo realizado a Incofin de MM\$3.024.

A su vez, los activos no corrientes aumentaron en MM\$5.937 equivalente a un 14,8%, donde la variación más significativa es:

- Aumento del rubro de inversiones bajo el método de participación en sociedad matriz por MM\$6.809, debido a los resultados obtenidos por las ventas de inmuebles en las sociedades educacionales bajo garantía CORFO.

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 2020 y 2019.

Respecto de los pasivos corrientes, aumentaron en MM\$8.593 explicado por lo siguiente:

- Un aumento en las cuentas por pagar comerciales de la filial NS Agro por MM\$8.629 producto del aumento de ventas.

La deuda financiera de largo plazo muestra una disminución de MM\$4.406, 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 un aumento de MM\$1.838 producto de lo siguiente:

- Aumento por la utilidad del ejercicio de MM\$9.063.
- En la filial NS Agro aumento por las coberturas de Forward con cargo a patrimonio por MM\$842
- Una disminución por el pago y provisión de dividendos en sociedad matriz por MM\$8.139.

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	31-dic-20	31-dic-19
Liquidez		
Liquidez corriente	1,38	1,49
Razón ácida	1,13	1,22
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total	86%	82%
Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total	14%	18%
Razón de endeudamiento	1,66	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
 Correspondiente a los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Los principales rubros de resultados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son los siguientes:

(Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	31-dic-20	30-dic-19	Variación
	MM\$		MM\$
Estado de resultados por naturaleza			
Ingresos de actividades ordinarias	134.942	115.684	19.258
Gastos por actividades ordinarias	(125.764)	(105.501)	(20.263)
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	9.177	10.183	(1.006)
Ingresos financieros	499	719	(220)
Costos financieros	(1.561)	(1.591)	30
Deterioro incobrables IFRS 9	(724)	(511)	(213)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	5.731	5.945	(214)
Diferencias de cambio	1.572	(3.268)	4.840
Resultados por unidades de reajuste	(150)	(107)	(43)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	14.544	11.370	3.174
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.613)	(2.038)	(575)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	11.931	9.332	2.599
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	-	-
Ganancia del ejercicio	11.931	9.332	2.599
Ganancia (pérdida)	11.931	9.332	2.599
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	9.063	7.758	1.305
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	2.867	1.575	1.292

El resultado operacional presenta una disminución, de MM\$1.006, explicado fundamentalmente por:

- Un mejor resultado de MM\$230 en la filial NS Agro.
- Y una mayor pérdida operacional de MM\$1.694 en sociedad matriz, principalmente producto de las provisiones de cierre de sociedades educacionales que vendieron sus inmuebles durante el año 2020.

Los resultados procedentes de operaciones continuadas, al cierre de 2020 ascienden a MM\$11.931, cifra superior a la obtenida en el año anterior de MM\$9.332 explicado principalmente por:

- Durante el año 2020 la sociedad matriz presentó un mejor resultado de MM\$2.209, mayoritariamente debido al resultado de la venta del inmueble de los colegios: San Diego, Nacional, Napa y Montessori, operaciones exenta de impuestos, según lo establece la ley N°20.845.

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 2020 y 2019.

(Cuadro N°2-B)

Indicadores	31-dic-20	30-dic-19
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	14.045	10.652
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	15.666	12.294
Resultado no operacional	5.367	1.189
Gastos Financieros	(1.561)	(1.591)
Impuestos a ganancias	(2.613)	(2.038)
Ganancia participaciones no controladoras	2.867	1.575
Resultado del periodo	11.931	9.333
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	15,80%	13,97%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	6,65%	5,45%
Resultado por acción	807,96	691,62

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
 Correspondiente a los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originados en cada ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son los siguientes:

(Cuadro N°5-A)

	31-dic-20	30-dic-19	Variación
	MM\$		MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	2.064	7.558	(5.494)
Flujo de efectivo de actividades de inversión	2.613	(1.353)	3.966
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(3.483)	(657)	(2.826)
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	1.194	5.548	(4.354)

La variación del flujo de efectivo total presenta una disminución de MM\$4.354, que se explica a continuación:

- I. El flujo de efectivo por actividades de la operación presenta una disminución de MM\$5.494, en gran parte por mayor pago de dividendos de sociedad matriz por MM\$2.982 en relación con el año anterior y aumento en los pagos a proveedores de la filial NS Agro.
- II. Por otro lado, el flujo de las actividades de inversión disminuyó en MM\$3.966, 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
 Correspondiente a los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Saldos al 31.12.2020

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	1.564.877	18.849.742	2.238.145	48.077	16.303.992	2.193	1.026.753
Inmobiliario	114.908	9.571.789	(3.747.881)	5.511.624	3.661.536	3	1.668.741
Agrícola	130.060.551	10.984.496	99.518.124	10.003.308	30.396.630	10.097.736	8.570.919
Carteras	522.144	321.960	(32.704)	-	2.514.900	75	621.028
Servicios	-	916.070	-	-	916.070	-	23.592
Matriz	979.270	5.407.423	395.137	(197.474)	1.663.739	-	(2.847.547)
Total general	133.241.750	46.051.480	98.370.821	15.365.535	55.456.867	10.100.007	9.063.486

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Financiero	0,70	97,9%	2,1%	6,3%	5,0%
Inmobiliario	(0,03)	-212,5%	312,5%	45,6%	17,2%
Agrícola	1,31	90,9%	9,1%	28,2%	6,1%
Carteras	(15,97)	100,0%	0,0%	-	-
Servicios	-	-	-	2,6%	2,6%
Matriz	2,48	199,9%	-99,9%	-171%	-

Saldos al 31.12.2019

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	1.985.002	13.827.726	(222.072)	48.077	15.687.034	2.529	2.078.385
Inmobiliario	178.690	18.898.906	161.547	5.830.440	8.916.107	3	1.657.279
Agrícola	114.993.823	12.164.457	87.764.147	13.904.494	24.580.988	7.966.618	4.959.610
Carteras	255.837	(48.050)	(50.580)	-	1.893.873	77	(524.124)
Servicios	-	907.300	-	-	907.300	-	51.878
Matriz	13.608.775	(5.636.282)	226.774	(11.861)	3.530.689	-	(2.985.303)
Total general	131.022.127	40.114.057	87.879.816	19.771.150	55.515.991	7.969.227	7.758.200

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Financiero	(8,94)	127,6%	-27,6%	13,2%	13,1%
Inmobiliario	1,11	2,7%	97,3%	18,6%	8,7%
Agrícola	1,31	86,3%	13,7%	20,2%	3,9%
Carteras	(5,06)	100,0%	0,0%	-27,7%	-252,2%
Servicios	-	-	-	5,7%	5,7%
Matriz	60,01	105,5%	-5,5%	-84,6%	-37,4%

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 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 diciembre de 2020 fue de MM\$100.910 lo que, en relación con el mismo período del año anterior, significó una disminución de 15,77%, los ingresos también presentan una caída que asciende a 14,92%, pese a esto la sociedad se mantiene dentro de las 5 primeras empresas en el factoring no bancario en el país.

El año 2020 fue un año con un comportamiento muy distinto a 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 pero el resto del año se vio 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. En el último trimestre del año, como tradicionalmente ha ocurrido, se observó un repunte en la actividad, pero de todos modos, bajo los niveles de un año normal.

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 durante el año 2020 renovó exitosamente casi el 100% de las líneas de crédito que vencieron 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.

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 diciembre 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 agricultores por ser productores de alimentos estuvieron considerados dentro de los rubros esenciales por lo que continuaron trabajando durante la pandemia del COVID-19, asimismo la cadena de distribución de los proveedores se mantuvo operativa. No se han visto signos de cambios en el mercado de proveedores de insumos para la agricultura, el cual a nuestro entender se mantiene con un alto nivel de competencia. Esto evidencia la madurez del mercado.

Durante el 2020, el tipo de cambio se mantuvo en niveles promedio altos, mostró una depreciación del Peso Chileno respecto al Dólar Estadounidense. Este tipo de cambio afecta a productores y proveedores del área agrícola quienes se vieron beneficiados con un mayor tipo de cambio.

El factor climático representa una de las variables principales que afectan los resultados del sector y, por ende, la demanda por insumos. Este año presentó un comportamiento de pocas precipitaciones en la primavera, 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. Estas inversiones representan el 65,15% del activo de Norte Sur.

Asimismo, Norte Sur mantiene propiedades que generan renta, que representan un 11,94% de sus activos, con contratos de arriendo de largo plazo, inversiones en instrumentos financieros por el 0,3% de sus activos de acuerdo con una política de inversión aprobada por el Directorio y un 15,72% en préstamos a coligadas y filiales en condiciones de mercado, también debidamente aprobados por el Directorio.

En el área educación INS continuó dando cumplimiento a la ley de Inclusión Escolar vendiendo los inmuebles de colegio a las Fundaciones continuadoras del proyecto educativo. Durante el año 2020 se realizaron un total de 5 operaciones. Debido al estado de emergencia sanitario se amplió el plazo legal de exención tributaria del 100% hasta diciembre 2021.