

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE
SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado
Estados Financieros Consolidados

Por los períodos de 3 meses terminados al
31 de marzo de 2021 y 2020 (No auditados), y por el año terminado
Al 31 de diciembre de 2020.

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 2021 y 2020 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2020.

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

(Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	31-mar-21	31-dic-20	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	127.050	133.242	(6.192)	-4,6%
Activos no corrientes	43.925	46.051	(2.126)	-4,6%
TOTAL ACTIVOS	170.975	179.293	(8.318)	-4,6%
Deuda financiera corriente	7.668	12.368	(4.700)	-38,0%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	80.680	80.066	614	0,8%
Otros pasivos corrientes	2.464	4.038	(1.574)	-39,0%
Total pasivos corrientes	90.812	96.472	(5.660)	-5,9%
Deuda financiera largo plazo	14.742	15.367	(625)	-4,1%
Total pasivos no corrientes	14.742	15.367	(625)	-4,1%
TOTAL PASIVOS	105.554	111.839	(6.285)	-5,6%
Participaciones no controladoras	8.380	10.100	(1.720)	-17,0%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	57.041	57.354	(313)	-0,5%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	170.975	179.293	(8.318)	-4,6%

Al cierre del primer trimestre del año 2021, el total de activos de Norte Sur disminuyen en 4,6% con respecto al cierre del año anterior.

Los activos corrientes presentan una disminución de 4,6% equivalente a MM\$ 6.192, explicado en mayor parte por:

- Una disminución de MM\$ 13.080 en el rubro deudores comerciales de la filial NS Agro, producto de los pagos realizados por clientes, como es habitual en el primer trimestre del año.
- Por otra parte, el rubro total equivalente al efectivo aumentó en MM\$ 1.535, explicado principalmente por mayores ventas del último trimestre comparado.
- Los inventarios de NS Agro, aumentaron en MM\$ 3.073, debido a mayores compras de agroquímicos para abordar los aumentos de ventas esperados.
- Los activos disponibles para la venta aumentaron en MM\$ 1.922, producto de la salida del proyecto Horizontal Chamisero que originó la dación en pago de 4 casas.

A su vez, los activos no corrientes disminuyeron en MM\$ 2.126 equivalente a un 4,6%. La variación se debe a:

- La disminución de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas asociada al pago total de la cuenta por cobrar del proyecto inmobiliario Horizontal Chamisero.

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 2021 y 2020 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2020.

Respecto de los pasivos corrientes, disminuyeron en MM\$ 5.660 explicado principalmente por lo siguiente:

- Una disminución del rubro otros pasivos financieros de la filial NS Agro por MM\$ 4.700 producto de pago de préstamos a instituciones financieras realizados en el primer trimestre.
- Y una disminución en la filial NS Agro en el rubro beneficios a los empleados por MM\$ 754 correspondiente a la provisión de bonos del primer trimestre 2021 y al reverso de provisiones de vacaciones.

La deuda financiera de largo plazo muestra una disminución de MM\$ 625, 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\$ 313 producto de lo siguiente:

- Aumento por la utilidad del ejercicio de MM\$ 211 en sociedad matriz.
- En la filial NS Agro hubo una disminución por las coberturas de Forward con cargo a patrimonio por MM\$ 534.

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	31-mar-21	31-dic-20
Liquidez		
Liquidez corriente	1,40	1,38
Razón ácida	1,10	1,13
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total	86%	86%
Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total	14%	14%
Razón de endeudamiento	1,61	1,66

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 2021 y 2020 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2020.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Los principales rubros de resultados al 31 de marzo de 2021 y 2020, son los siguientes:

(Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	31-mar-21 MM\$	31-mar-20	Variación MM\$
Estado de resultados por naturaleza			
Ingresos de actividades ordinarias	21.194	18.907	2.287
Gastos por actividades ordinarias	(21.465)	(18.687)	(2.778)
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	(271)	220	(491)
Ingresos financieros	81	154	(73)
Costos financieros	(343)	(424)	81
Deterioro incobrables IFRS 9	(1)	(35)	34
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(46)	669	(715)
Diferencias de cambio	1.515	145	1.370
Resultados por unidades de reajuste	(71)	(58)	(13)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	864	671	193
Gasto por impuestos a las ganancias	(305)	(1)	(304)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	559	670	(111)
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	-	-
Ganancia del ejercicio	559	670	(111)
Ganancia (pérdida)	559	670	(111)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	211	680	(469)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	349	(11)	360

El resultado operacional presenta una disminución, de MM\$ 491, explicado fundamentalmente por:

- Una mayor pérdida operacional de MM\$ 362 en sociedad matriz, principalmente producto de las provisiones de cierre de sociedades educacionales que vendieron sus inmuebles durante el año 2020 y que se encuentran en proceso de cierre.
- Y un menor resultado operacional en la filial NS Agro por MM\$ 110 en relación con el mismo periodo del año anterior explicado por un aumento de 7% en los GAV.

Los resultados procedentes de operaciones recurrentes, al cierre de marzo 2021 ascienden a MM\$ 211, cifra inferior en MM\$ 469 respecto al mismo trimestre del año anterior de MM\$ 680 explicado principalmente por:

- Provisiones de cierres y gastos de sociedades educacionales respecto a colegios vendidos en 2020 equivalentes a MM\$ 421.

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 2021 y 2020 (No auditados), y por el año terminado
Al 31 de diciembre de 2020.**(Cuadro N°2-B)**

Indicadores	31-mar-21	31-mar-20
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	784	516
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	1.163	956
Resultado no operacional	1.135	451
Gastos Financieros	(343)	(424)
Impuestos a ganancias	(305)	(1)
Ganancia participaciones no controladoras	349	(11)
Resultado del periodo	559	670
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	0,37%	1,19%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	0,33%	0,37%
Resultado por acción	18,81	60,62

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

Por los períodos de 3 meses terminados al

31 de marzo de 2021 y 2020 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2020.

FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originados en cada ejercicio terminado al 31 de marzo de 2021 y 2020, son los siguientes:

(Cuadro N°5-A)

	31-mar-21	31-mar-20	Variación
	MM\$		MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	7.000	(1.910)	8.910
Flujo de efectivo de actividades de inversión	(81)	4.930	(5.011)
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(5.384)	1.409	(6.793)
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	1.535	4.429	(2.894)

La variación del flujo de efectivo total presenta una disminución de MM\$ 2.894, que se explica a continuación:

- I. El flujo de efectivo por actividades de la operación presenta un aumento de MM\$ 8.910, en gran parte por mayor cobro procedentes de las ventas en la filial NS Agro por MM\$ 11.639 en relación con el año anterior y una disminución por los dividendos distribuidos en la misma filial por MM\$ 2.659, netos de consolidación.
- II. Por otro lado, el flujo de las actividades de inversión disminuyó en MM\$ 5.011, debido a que durante el primer trimestre del año 2020 la sociedad matriz recibió pagos de entidades relacionadas, principalmente INCOFIN, por MM\$ 3.024, mientras que en el 2021 se recibió en el segundo trimestre, y el pago por la venta del edificio ubicado en calle Serrano, por MM\$ 1.634.
- III. Por último, la disminución de los flujos por actividades de financiación de MM\$ 6.793 es explicadas principalmente por la filial NS Agro, donde se realizaron pagos de préstamos bancarios.

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 2021 y 2020 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2020.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO**Saldos al 31.03.2021**

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	1.434.722	19.147.370	(109.166)	48.077	16.584.253	2.175	278.082
Inmobiliario	(72.221)	11.940.868	436.271	5.435.136	6.098.704	3	175.422
Agrícola	116.071.150	10.656.664	91.275.536	9.444.856	24.853.425	8.378.084	1.069.331
Carteras	502.903	321.607	(1.727.262)	-	2.506.687	78	(13.014)
Servicios	-	921.565	-	-	921.565	-	34.487
Matriz	9.113.843	936.934	936.352	(185.675)	6.076.306	-	(1.333.260)
Total general	127.050.397	43.925.008	90.811.731	14.742.394	57.040.940	8.380.340	211.048

Ratios Financieros por Segmento

Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Financiero	(13,14)	178,7%	-78,7%	1,7%	1,4%
Inmobiliario	(0,17)	7,4%	92,6%	2,9%	1,5%
Agrícola	1,27	90,6%	9,4%	4,3%	0,8%
Carteras	(0,29)	100,0%	0,0%	-	-
Servicios	-	-	-	3,7%	3,7%
Matriz	9,73	124,7%	-24,7%	-22%	-

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%	-

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 3 meses terminados al
31 de marzo de 2021 y 2020 (No auditados), y por el año terminado
Al 31 de diciembre de 2020.

SITUACIÓN DE MERCADO

Área Financiera

El área financiera de Inversiones Norte Sur se desarrolla principalmente a través de Incofin S.A., donde cuenta con una participación del 50% de la propiedad.

Incofin S.A. es una empresa con 28 años de antigüedad, con oficinas desde Arica a Punta Arenas y situada dentro de los primeros lugares 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 marzo de 2021 fue de MM\$93.591 lo que, en relación con el mismo período del año anterior, significó una disminución de 0,2%, los ingresos también presentan una caída que asciende a 24,74%, pese a esto la sociedad se mantiene en el sexto lugar de las empresas en el factoring no bancario en el país según cuota de participación de mercado.

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

Durante el tiempo de pandemia, Incofin ha dedicado importantes esfuerzos y recursos al cuidado de la salud y seguridad de sus empleados y colaboradores. Ha implementado planes de acción tendientes a mantener a la compañía bajo estándares de control y continuidad operacional, para así coordinar brindando una oportuna y eficiente atención a sus clientes.

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.

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 2021 y 2020 (No auditados), y por el año terminado

Al 31 de diciembre de 2020.

Área Agrícola

Al cierre de marzo de 2021, 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 2021, 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 60,33% del activo de Norte Sur.

Asimismo, Norte Sur mantiene propiedades que generan renta, que representan un 11,83% de sus activos, con contratos de arriendo de largo plazo, inversiones en instrumentos financieros por el 8,3% de sus activos de acuerdo con una política de inversión aprobada por el Directorio y un 9,46% 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 primer trimestre del año 2021 se realizó 1 operación.