

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 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 6 meses terminados al

30 de junio 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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

(Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	30-jun-21	31-dic-20	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	99.375	133.242	(33.867)	-25,4%
Activos no corrientes	39.292	46.051	(6.759)	-14,7%
TOTAL ACTIVOS	138.667	179.293	(40.626)	-22,7%
Deuda financiera corriente	7.405	12.368	(4.963)	-40,1%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	58.844	80.066	(21.222)	-26,5%
Otros pasivos corrientes	1.487	4.038	(2.551)	-63,2%
Total pasivos corrientes	67.736	96.472	(28.736)	-29,8%
Deuda financiera largo plazo	12.987	15.367	(2.380)	-15,5%
Total pasivos no corrientes	12.987	15.367	(2.380)	-15,5%
TOTAL PASIVOS	80.723	111.839	(31.116)	-27,8%
Participaciones no controladoras	8.026	10.100	(2.074)	-20,5%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	49.918	57.354	(7.436)	-13,0%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	138.667	179.293	(40.626)	-22,7%

Al cierre del primer semestre del año 2021, el total de activos de Norte Sur disminuyeron en 22,7% con respecto al cierre del año anterior.

Los activos corrientes presentan una disminución de 25,4% equivalente a MM\$ 33.867, explicado en mayor parte por:

- Una disminución de MM\$ 43.957 en el rubro deudores comerciales de la filial NS Agro, producto de los pagos realizados por clientes, como es habitual en el primer semestre del año.
- Por otra parte, el rubro total de equivalente al efectivo aumentó en MM\$ 5.615, explicado principalmente por dividendos recibidos en sociedad matriz y venta de propiedades y participación en sociedades
- Los inventarios de NS Agro aumentaron en MM\$ 2.961, debido a mayores compras de agroquímicos para abordar los aumentos de ventas presupuestados.
- El rubro deudores comerciales de sociedad matriz aumentó en MM\$ 1.139, producto de las cuentas por cobrar generadas en la venta de acciones de las empresas Anticipa S.A. e Internext S.A. y por las cuentas por cobrar relacionadas a los bienes raíces vendidos.

A su vez, los activos no corrientes disminuyeron en MM\$ 6.759, equivalente a un 14,7%. La variación se debe a:

- Disminución de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas, asociado principalmente al pago total de la cuenta por cobrar del proyecto inmobiliario Horizontal Chamisero.
- Menores valorización en las empresas subsidiarias, debido a la distribución de utilidades que realizaron durante el primer semestre del 2021.

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

Al 31 de diciembre de 2020.

Respecto de los pasivos corrientes, disminuyeron en MM\$ 28.736 explicado principalmente por lo siguiente:

- Una disminución del rubro otros pasivos financieros de la filial NS Agro por MM\$ 4.990, producto del pago de préstamos a instituciones financieras realizados en el primer semestre.
- Una disminución en la filial NS Agro de las cuentas por pagar comerciales por MM\$ 21.759 por pago a sus proveedores.
- Pago de dividendos realizados por sociedad matriz en abril 2021 que, al cierre del año 2020 estaban parcialmente provisionados en este rubro.

La deuda financiera de largo plazo muestra una disminución de MM\$ 2.380, explicado por el pago de las cuotas de créditos en sociedad matriz y en la filial NS Agro.

El patrimonio controlador presenta una disminución de MM\$ 7.436 producto de lo siguiente:

- Disminución por la pérdida del ejercicio de MM\$ 442 en sociedad matriz.
- Dividendos distribuidos en sociedad matriz por MM\$ 6.294
- En la filial NS Agro hubo una disminución por las coberturas de Forward con cargo a patrimonio por MM\$ 662.

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	30-jun-21	31-dic-20
Liquidez		
Liquidez corriente	1,47	1,38
Razón ácida	1,06	1,13
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total	84%	86%
Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total	16%	14%
Razón de endeudamiento	1,39	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 6 meses terminados al

30 de junio 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 30 de junio de 2021 y 2020, son los siguientes:

(Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	30-jun-21 MM\$	30-jun-20	Variación MM\$
Estado de resultados por naturaleza			
Ingresos de actividades ordinarias	37.957	34.802	3.155
Gastos por actividades ordinarias	(40.109)	(35.497)	(4.612)
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	(2.152)	(695)	(1.457)
Ingresos financieros	500	319	181
Costos financieros	(652)	(823)	171
Deterioro incobrables IFRS 9	(74)	(301)	227
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	366	1.051	(685)
Diferencias de cambio	1.815	815	1.000
Resultados por unidades de reajuste	(168)	(123)	(45)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	(365)	243	(608)
Gasto por impuestos a las ganancias	130	(106)	236
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	(235)	137	(372)
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	-	-
Ganancia del ejercicio	(235)	137	(372)
Ganancia (pérdida)	(235)	137	(372)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(442)	364	(806)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	206	(228)	434

El resultado operacional presenta una disminución de MM\$ 1.457, explicado fundamentalmente por:

- Una mayor pérdida operacional de MM\$ 1.094 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.
- Eliminación de la plusvalía por MM\$ 692 asociada a Anticipa S.A. que fue vendida en mayo 2021.
- En la filial Inversiones para el Desarrollo SpA (INDES) se realizó un deterioro por MM\$254 al terreno ubicado en Chillán, según tasación de mayo de 2021.

Los resultados procedentes de operaciones recurrentes, al cierre de junio 2021, presentan una pérdida de MM\$ 442, cifra inferior en MM\$ 806 respecto al mismo semestre del año anterior, explicado principalmente por:

- Provisiones de cierres y gastos de sociedades educacionales respecto a inmuebles vendidos durante el año 2020; por eliminación de plusvalía en sociedad matriz y por deterioro en INDES mencionados anteriormente.

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

Al 31 de diciembre de 2020.

(Cuadro N°2-B)

Indicadores	30-jun-21	30-jun-20
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	(865)	(77)
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	(122)	789
Resultado no operacional	1.786	938
Gastos Financieros	(652)	(823)
Impuestos a ganancias	130	(106)
Ganancia participaciones no controladoras	206	(228)
Resultado del periodo	(237)	137
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	-0,89%	0,63%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	-0,17%	0,08%
Resultado por acción	(39,40)	32,45

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 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 30 de junio de 2021 y 2020, son los siguientes:

(Cuadro N°5-A)

	30-jun-21	30-jun-20	Variación
	MM\$		MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	11.268	79	11.189
Flujo de efectivo de actividades de inversión	1.679	3.931	(2.252)
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(7.331)	(2.934)	(4.397)
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	5.616	1.076	4.540

La variación del flujo de efectivo total presenta un aumento de MM\$ 4.540, que se explica a continuación:

- I. El flujo de efectivo por actividades de la operación presenta un aumento de MM\$ 11.189 que se debe, en gran parte, por mayor cobro procedentes de las ventas en la filial NS Agro por MM\$ 8.661 en relación con el año anterior y por una disminución por los dividendos distribuidos en la misma filial por MM\$ 2.659, netos de consolidación. Por otra parte, hubo un aumento en los dividendos percibidos en sociedad matriz producto de las ventas de inmuebles en las sociedades educacionales.
- II. El flujo de las actividades de inversión disminuyó en MM\$ 2.252, debido a que durante el primer semestre del año 2020 los pagos que recibió la sociedad matriz de entidades relacionadas, fueron superiores a los recibidos durante el año 2021.
- III. Por último, la disminución de los flujos por actividades de financiación de MM\$ 4.397 es explicada 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 6 meses terminados al

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

Al 31 de diciembre de 2020.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO**Saldos al 30.06.2021**

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	1.156.465	19.545.254	(105.959)	48.077	16.700.673	1.894	394.503
Inmobiliario	(51.567)	363.219	444.147	5.356.457	(5.394.989)	4	367.718
Agrícola	87.822.184	11.033.509	65.675.365	7.945.452	24.242.584	8.023.903	646.329
Carteras	499.863	320.355	(1.730.256)	-	2.505.388	78	(13.513)
Matriz	9.312.847	8.483.904	3.271.531	(362.970)	11.864.654	-	(1.837.168)
Total general	98.739.792	39.746.241	67.554.828	12.987.016	49.918.310	8.025.879	(442.131)

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Financiero	(10,91)	183,1%	-83,1%	2,4%	1,9%
Inmobiliario	(0,12)	7,7%	92,3%	-6,8%	118,0%
Agrícola	1,34	89,2%	10,8%	2,7%	0,7%
Carteras	(0,29)	100,0%	0,0%	-	-
Matriz	2,85	112,5%	-12,5%	-15%	-

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 6 meses terminados al

30 de junio 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 Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. 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 junio de 2021, fue de MM\$108.959 lo que, en relación con el mismo período del año anterior, significó un aumento de 14,4%. Los ingresos también presentaron un aumento ascendente al 31,35%, con lo cual 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 y ahora la incertidumbre producto del proceso constitucional que atraviesa el país, incrementaron 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 no ha tenido problemas en la renovación de sus líneas de crédito. La sensación en el mercado es que la actividad se estaría recuperando, por lo que Incofin espera cerrar el 2021 con mejores resultados respecto al 2020.

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 6 meses terminados al

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

Al 31 de diciembre de 2020.

Área Agrícola

Al cierre de junio de 2021, el mercado de insumos agrícolas se mostró creciente respecto al mismo periodo del año pasado, siendo el principal factor las lluvias que llegaron en la temporada de verano.

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 precipitaciones durante los primeros meses del año, lo que produjo un incremento en el uso de fungicidas.

ANÁLISIS DE MERCADO Y COMPETENCIA DE SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. 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 y venta de insumos y agroquímicos para el sector agrícola. Estas inversiones representan el 61,17% del activo de Norte Sur.

Asimismo, Norte Sur mantiene propiedades que generan renta, que representan un 12,70% de sus activos, con contratos de arriendo de largo plazo; inversiones en instrumentos financieros por el 8,27% de sus activos de acuerdo con una política de inversión aprobada por el Directorio y un 7,94% en préstamos a coligadas y filiales en condiciones de mercado, también debidamente aprobados por el Directorio.

En el área educación Norte Sur ha continuado 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.