

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 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 9 meses terminados al
 30 de septiembre 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 septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

(Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	30-sept-21	31-dic-20	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	148.830	133.242	15.588	11,7%
Activos no corrientes	24.784	46.051	(21.267)	-46,2%
TOTAL ACTIVOS	173.614	179.293	(5.679)	-3,2%
Deuda financiera corriente	13.927	12.368	1.559	12,6%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	100.210	80.066	20.144	25,2%
Otros pasivos corrientes	8.308	4.038	4.270	105,7%
Total pasivos corrientes	122.445	96.472	25.973	26,9%
Deuda financiera largo plazo	12.522	15.367	(2.845)	-18,5%
Total pasivos no corrientes	12.522	15.367	(2.845)	-18,5%
TOTAL PASIVOS	134.967	111.839	23.128	20,7%
Participaciones no controladoras	9.559	10.100	(541)	-5,4%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	29.088	57.354	(28.266)	-49,3%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	173.614	179.293	(5.679)	-3,2%

Al cierre de septiembre del año 2021, el total de activos de Norte Sur disminuyeron en 3,2% con respecto al cierre del año anterior.

Los activos corrientes presentan un aumento de 11,7% equivalente a MM\$ 15.588, explicado en mayor parte por:

- Un aumento de MM\$ 4.082 en el rubro deudores comerciales, explicado principalmente en sociedad matriz por el aumento de las cuentas por cobrar generada en la venta de acciones de la sociedad Incofin S.A. por MM\$4.073.
- Los inventarios de NS Agro aumentaron en MM\$ 14.301, debido a mayores compras de agroquímicos para abordar los aumentos de ventas presupuestados.
- El rubro de activos mantenidos para la venta disminuyó en MM\$ 2.025 debido a reclasificaciones de sociedades educacionales al rubro de inversiones utilizando el método de participación en activos no corrientes.

A su vez, los activos no corrientes disminuyeron en MM\$ 21.267, equivalente a un 46,2%. La variación se debe a:

- Disminución de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas en MM\$ 2.870, asociado principalmente al pago total de la cuenta por cobrar del proyecto inmobiliario Horizontal Chamisero.
- Disminución en el rubro de inversiones utilizando el método de participación por MM\$ 17.167, atribuible principalmente a la venta de acciones de la sociedad Incofin S.A., que provocó una menor inversión en este rubro por MM\$14.793. Y 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 9 meses terminados al
 30 de septiembre de 2021 y 2020 (No auditados), y por el año terminado
 Al 31 de diciembre de 2020.

Respecto de los pasivos corrientes, aumentaron en MM\$ 25.973 explicado principalmente por lo siguiente:

- Un aumento del rubro otros pasivos financieros de la filial NS Agro por MM\$ 1.559 , producto de préstamos recibidos.
- Un aumento de las cuentas por pagar comerciales principalmente en la filial NS Agro por MM\$ 19.376 a sus proveedores.
- Aumento de las cuentas por pagar a entidades relacionadas por MM\$ 3.896 generado principalmente en sociedad matriz, debido al pago de la disminución de capital acordada en Junta Extraordinaria de Accionistas el 06 de agosto de 2021.

La deuda financiera de largo plazo muestra una disminución de MM\$ 2.845, 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\$ 28.266 producto de lo siguiente:

- Disminución de capital de MM\$ 25.799
- Aumento por la utilidad del periodo de MM\$ 6.072.
- Dividendos distribuidos en sociedad matriz por MM\$ 6.303
- En la filial NS Agro hubo una disminución por las coberturas de Forward con cargo a patrimonio por MM\$ 2.235.

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	30-sept-21	31-dic-20
Liquidez		
Liquidez corriente	1,22	1,38
Razón ácida	0,90	1,13
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total	91%	86%
Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total	9%	14%
Razón de endeudamiento	3,49	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 9 meses terminados al
 30 de septiembre 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 septiembre de 2021 y 2020, son los siguientes:

(Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	30-sept-21 MM\$	30-sept-20	Variación MM\$
Estado de resultados por naturaleza			
Ingresos de actividades ordinarias	87.472	78.381	9.091
Gastos por actividades ordinarias	(76.790)	(73.745)	(3.045)
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	10.682	4.636	6.046
Ingresos financieros	647	431	216
Costos financieros	(943)	(1.174)	231
Deterioro incobrables IFRS 9	314	(214)	528
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	1.742	1.195	547
Diferencias de cambio	1.689	890	799
Resultados por unidades de reajuste	(245)	(135)	(110)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	13.886	5.629	8.257
Gasto por impuestos a las ganancias	(5.491)	(1.373)	(4.118)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	8.395	4.256	4.139
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	-	-
Ganancia del ejercicio	8.395	4.256	4.139
Ganancia (pérdida)	8.395	4.256	4.139
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	6.072	3.017	3.055
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	2.323	1.239	1.084

El resultado operacional presenta un aumento de MM\$ 6.046, explicado fundamentalmente por:

- Aumento en las ventas de la filial NS Agro S.A. en relación al año anterior de MM\$3.948.
- Mayores ingresos en sociedad matriz por venta de participación de sociedades MM\$2.861.

Los resultados procedentes de operaciones recurrentes, al cierre de septiembre 2021, presentan una utilidad de MM\$ 6.072, cifra superior en MM\$ 3.055 respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por:

- Utilidad generada en la venta de la sociedad Incofin S.A. por MM\$ 5.576 y utilidades generadas en las sociedades educacionales Altazor y Colegio Pequeño Mozart, por la venta de inmuebles.

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 2021 y 2020 (No auditados), y por el año terminado
 Al 31 de diciembre de 2020.

(Cuadro N°2-B)

Indicadores	30-sept-21	30-sept-20
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	13.239	5.198
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	14.368	6.444
Resultado no operacional	3.204	994
Gastos Financieros	(943)	(1.174)
Impuestos a ganancias	(5.491)	(1.373)
Ganancia participaciones no controladoras	2.323	1.239
Resultado del periodo	8.394	4.257
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	20,87%	5,26%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	4,84%	2,37%
Resultado por acción	541,31	268,96

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 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 septiembre de 2021 y 2020, son los siguientes:

(Cuadro N°5-A)

	30-sept-21	30-sept-20	Variación
	MM\$		MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	(13.535)	1.094	(14.629)
Flujo de efectivo de actividades de inversión	17.411	(264)	17.675
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(1.400)	755	(2.155)
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	2.476	1.585	891

La variación del flujo de efectivo total presenta un aumento de MM\$ 891, que se explica a continuación:

- I. El flujo de efectivo por actividades de la operación presenta una disminución de MM\$ 14.629 principalmente por el pago parcial de la disminución de capital en sociedad matriz por MM\$ 20.190. Por otra parte, se recibieron dividendos de las sociedades educacionales que vendieron sus inmuebles en conformidad a la Ley de Inclusión Escolar y los procesos de venta con Garantía CORFO.
- II. El flujo de las actividades de inversión aumentó en MM\$ 17.675, fundamentalmente debido al ingreso percibido por la venta de acciones de la sociedad Incofin S.A. por MM\$16.295 en julio del presente año.
- III. Por último, la disminución de los flujos por actividades de financiación de MM\$ 2.155 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 9 meses terminados al
 30 de septiembre de 2021 y 2020 (No auditados), y por el año terminado
 Al 31 de diciembre de 2020.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Saldos al 30.09.2021

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	1.164.084	4.738.513	(107.938)	48.077	1.902.628	1.890	(306.003)
Inmobiliario	(44.030)	380.505	446.823	5.285.928	(5.310.813)	5	589.665
Agrícola	141.121.249	10.941.560	114.689.402	7.913.002	28.173.604	9.557.076	7.028.193
Carteras	492.012	16.086	(1.730.683)	-	2.193.782	77	(340.318)
Matriz	6.096.479	8.707.752	9.146.729	(724.570)	2.129.191	-	(899.410)
Total general	148.829.794	24.784.416	122.444.333	12.522.437	29.088.392	9.559.048	6.072.127

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Financiero	(10,78)	180,3%	-80,3%	-	-
Inmobiliario	(0,10)	7,8%	92,2%	-	175,2%
Agrícola	1,23	93,5%	6,5%	24,9%	4,6%
Carteras	(0,28)	100,0%	0,0%	-	-
Matriz	0,67	108,6%	-8,6%	-	-

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

SITUACIÓN DE MERCADO

Área Financiera

Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. en julio del presente año vendió la participación del 50% en la sociedad Incofin S.A. Por lo tanto, dejó de participar en el área financiera.

Área Agrícola

Al cierre de septiembre de 2021, el mercado de insumos agrícolas se mostró creciente respecto al mismo periodo del año pasado, siendo un factor las lluvias que llegaron en la temporada de verano y por otro lado el crecimiento del mercado. Cabe mencionar, que los efectos del COVID-19 fueron bajos tanto para los agricultores como para la cadena de distribución de agroquímicos. La operación ha continuado de manera ininterrumpida. 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, esto produjo un incremento en el uso de fungicidas, posterior a eso se ha mantenido un año con precipitaciones bajo el promedio.

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 venta de insumos y agroquímicos para el sector agrícola. Estas inversiones representan el 54,13% del activo de Norte Sur.

Asimismo, Norte Sur mantiene propiedades que generan renta, que representan un 16,03% de sus activos, con contratos de arriendo de largo plazo; inversiones en instrumentos financieros por el 8,46% de sus activos de acuerdo con una política de inversión aprobada por el Directorio y un 8,25% 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.