

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE
SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado
Estados Financieros Consolidados

Correspondiente a los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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 2021 y 2020.

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

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

(Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	31-dic-21	31-dic-20	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	159.464	133.242	26.222	19,7%
Activos no corrientes	26.467	46.051	(19.584)	-42,5%
TOTAL ACTIVOS	185.931	179.293	6.638	3,7%
Deuda financiera corriente	9.344	12.368	(3.024)	-24,5%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	113.335	80.066	33.269	41,6%
Otros pasivos corrientes	9.261	4.038	5.223	129,3%
Total pasivos corrientes	131.940	96.472	35.468	36,8%
Deuda financiera largo plazo	11.123	15.367	(4.244)	-27,6%
Total pasivos no corrientes	11.123	15.367	(4.244)	-27,6%
TOTAL PASIVOS	143.063	111.839	31.224	27,9%
Participaciones no controladoras	11.002	10.100	902	8,9%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	31.866	57.354	(25.488)	-44,4%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	185.931	179.293	6.638	3,7%

Al cierre del año 2021, el total de activos de Norte Sur aumentaron en 3,7% con respecto al cierre del año anterior.

Los activos corrientes presentan un aumento de 19,7% equivalente a MM\$ 26.222, explicado en mayor parte por:

- Un aumento de MM\$ 4.073 en el rubro deudores comerciales, en la sociedad matriz por el aumento de las cuentas por cobrar, generado por el saldo de precio contingente en venta de acciones de la sociedad Incofin S.A. y MM\$932 por concepto de cierres y venta de acciones de otras sociedades.
- Los inventarios de NS Agro aumentaron en MM\$ 8.504, debido a mayores compras de agroquímicos para abordar los aumentos de ventas presupuestados, lo que trajo como consecuencia un incremento de ventas de la sociedad, la cual cerró el año con un aumento de MM\$ 16.721 en el rubro deudor comerciales.
- 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\$ 19.584, equivalente a un 42,5%. Esta 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\$ 17.096, atribuible principalmente a la venta de acciones de la sociedad Incofin S.A., que disminuyó la inversión en MM\$14.793 y menor valorización en las empresas subsidiarias, debido a la distribución de utilidades que realizaron durante el año 2021.

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 2021 y 2020.

Respecto de los pasivos corrientes, aumentaron en MM\$ 35.468 explicado principalmente por lo siguiente:

- Aumento de las cuentas por pagar a proveedores en la filial NS Agro por MM\$ 33.217.
- Disminución de los pasivos financieros en NS Agro de MM\$ 3.024, por pago de préstamos.
- Aumento de cuentas corrientes con relacionadas por MM\$ 4.213 principalmente en la matriz.

La deuda financiera de largo plazo muestra una disminución de MM\$ 4.244, explicada por amortización y pago de préstamos en la matriz y filial NS Agro.

El patrimonio controlador presenta una disminución de MM\$ 25.488 producto de lo siguiente:

- Disminución de capital de MM\$ 25.799
- Aumento por la utilidad del periodo de MM\$ 9.776.
- Dividendos distribuidos en 2021 netos de provisión por MM\$ 6.344
- Provisión del 30% de utilidades del ejercicio de MM\$ 2.933
- Disminución cobertura Forward por MM\$ 187 en la filial NS Agro.

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	31-dic-21	31-dic-20
Liquidez		
Liquidez corriente	1,21	1,38
Razón ácida	0,96	1,13
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total	92%	86%
Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total	8%	14%
Razón de endeudamiento	3,34	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 Correspondiente a los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

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

(Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	31-dic-21 MM\$	31-dic-20	Variación MM\$
Estado de resultados por naturaleza			
Ingresos de actividades ordinarias	152.970	134.942	18.028
Gastos por actividades ordinarias	(132.003)	(126.095)	(5.908)
Pérdida (ganancia) de actividades operacionales	20.966	8.846	12.120
Ingresos financieros	753	499	254
Costos financieros	(1.268)	(1.561)	293
Deterioro incobrables IFRS 9	204	(724)	928
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	1.675	5.731	(4.056)
Diferencias de cambio	(2.247)	1.572	(3.819)
Resultados por unidades de reajuste	(335)	(150)	(185)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	19.748	14.213	5.535
Gasto por impuestos a las ganancias	(6.087)	(2.283)	(3.804)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	13.661	11.930	1.731
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	-	-
Ganancia del ejercicio	13.661	11.930	1.731
Ganancia (pérdida)	13.661	11.930	1.731
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	9.776	9.063	713
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	3.886	2.867	1.019

El resultado operacional presenta un aumento de MM\$ 12.120, explicado fundamentalmente por:

- Aumento en las ventas de la filial NS Agro S.A. por MM\$ 8.034.
- Ingresos en la matriz por venta de participación en sociedades MM\$ 5.493.

Los resultados procedentes de operaciones recurrentes, al cierre del año 2021, presentan una utilidad de MM\$ 9.776, cifra superior en MM\$ 713 respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por:

- Utilidad en la venta de la participación en la sociedad Incofin S.A. por MM\$ 5.576
- Mayores utilidades por la participación en NS Agro por MM\$ 2.190.
- Utilidades por venta de inmuebles de colegios Altazor y Mozart por MM\$ 1.743.

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 2021 y 2020.

(Cuadro N°2-B)

Indicadores	31-dic-21	31-dic-20
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	18.996	13.714
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	20.587	15.335
Resultado no operacional	(1.218)	5.368
Gastos Financieros	(1.268)	(1.561)
Impuestos a ganancias	(6.087)	(2.283)
Ganancia participaciones no controladoras	3.886	2.867
Resultado del periodo	13.661	11.932
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	30,68%	15,80%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	7,35%	6,65%
Resultado por acción	871,52	807,96

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.

FLUJOS DE EFECTIVO

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

(Cuadro N°3-A)

	31-dic-21 MM\$	31-dic-20	Variación MM\$
Flujo de efectivo de actividades de operación	14.750	2.553	12.197
Flujo de efectivo de actividades de inversión	18.247	1.997	16.250
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(32.084)	(3.355)	(28.729)
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	913	1.195	(282)

La variación del flujo de efectivo total presenta una disminución de MM\$ 282, que se explica a continuación:

- I. El flujo de efectivo por actividades de la operación presenta un aumento de MM\$ 12.197, principalmente por mayor recaudación en filial NSAgro por MM\$9.600. Por otra parte, se recibieron dividendos de las sociedades educacionales que vendieron sus inmuebles en conformidad a la Ley de Inclusión Escolar, ventas efectuadas con Garantía CORFO.
- II. El flujo de las actividades de inversión aumentó en MM\$ 16.250, fundamentalmente debido al ingreso percibido por la venta de acciones de la sociedad Incofin S.A. por MM\$16.295 en julio del año 2021.
- III. Por último, la disminución de los flujos por actividades de financiación de MM\$ 28.729 es explicada principalmente por el pago de la disminución de capital en sociedad matriz por MM\$ 25.799 y pagos a entidades financieras de NSAgro y sociedad matriz.

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 2021 y 2020.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Saldos al 31.12.2021

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Financiero	1.025.668	4.701.438	(62.886)	48.077	1.883.484	1.875	(318.827)
Inmobiliario	(97.789)	8.130.181	468.052	5.292.373	2.429.756	5	800.234
Agrícola	155.412.055	12.546.074	127.660.523	6.546.648	32.331.269	11.000.046	11.779.716
Carteras	494.119	16.203	(1.436.005)	-	2.193.313	76	(364.788)
Matriz	2.629.462	1.073.699	5.309.931	(764.005)	(6.971.422)	-	(2.120.369)
Total general	159.463.515	26.467.595	131.939.615	11.123.093	31.866.400	11.002.002	9.775.966

Ratios Financieros por Segmento					
Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Financiero	(16,31)	424,6%	-324,6%	-	-
Inmobiliario	(0,21)	8,1%	91,9%	-	10,0%
Agrícola	1,22	95,1%	4,9%	36,4%	7,0%
Carteras	(0,34)	100,0%	0,0%	-	-
Matriz	0,50	116,8%	-16,8%	-	-

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 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

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 2021 y 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 su parte, la única filial remanente del área financiera es INDES que no ha tenido actividad comercial relevante..

Área Agrícola

El año 2021 resultó ser un año donde el déficit hídrico siguió siendo un tema relevante, principalmente en la IV y V región. El año como en muchas otras industrias estuvo marcado por la pandemia del COVID-19, no obstante lo anterior, la operación agrícola fluyó de mejor manera que en años anteriores, esto se debe a que la agricultura por ser una actividad esencial para la producción de alimentos pudo continuar operando, aunque tanto los agricultores como los exportadores tuvieron que adaptarse a la nueva realidad de trabajar en tiempos de pandemia.

Durante el primer trimestre se presentaron precipitaciones que impactaron a algunos productores, principalmente a productores de uva, a partir de ese momento el año se presentó mayormente seco, con precipitación bajo el promedio histórico.

La zona norte del país continúa presentando riesgos desde el punto de vista hídrico. Por otro lado, ha habido un continuo crecimiento de frutales en la zona sur del país.

Todo esto hace que en líneas generales haya sido un año agrícola bueno, con buenas producciones y sin mayores eventos climáticos que impacten negativamente la producción agrícola.

El mercado de insumos agrícolas se mostró creciente, marcados por las favorables condiciones climáticas, que hacen una mayor producción. Los precios de la fruta se mostraron estables y crecientes, con una demanda sólida, impactada en los costos por el incremento del valor de los fletes marítimos entre otros factores. Podemos resumir que, en términos generales, que los frutales completaron un buen año con buenas producciones y buenos precios. La producción de cereza mostró un muy buen año productivo y comercial. Estos factores entre otros contribuyeron a mantener una fuerte competencia entre las empresas comercializadoras y distribuidoras de productos y servicios para el agro.

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 positivamente a todos aquellos productores que exportan, quienes se ven beneficiados con un mayor tipo de cambio. Respecto de la mano de obra, componente importante de la estructura de costos del sector, y que en años anteriores había representado un factor limitante, durante el año no hubo mayores restricciones a su disponibilidad, si bien por causa de las restricciones sanitarias hubo modificaciones a las formas de trabajar.

Durante el 2021 NS Agro robusteció la filial Agroadvance SpA con lo que consigue posicionarse en la formulación de algunos productos biológicos de nicho y potenciar la investigación y desarrollo de productos biológicos. También durante el año continuó con su operación internacional a través de su filial en Perú, CYTOPerú SAC, con la cual se consolida la presencia de la compañía a nivel internacional, con el entendimiento del gran potencial que tiene ese mercado. Durante 2021 se creó la filial Agroscreening SpA, con el fin de dar a los agricultores servicios de análisis de laboratorio. Esto consolida a NS Agro como un holding que brinda una amplia gama de soluciones a los agricultores.

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 2021 y 2020.

ANÁLISIS DE MERCADO Y COMPETENCIA DE SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. INDIVIDUAL

Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. tiene participación en distintas empresas que representa un 57,3% de total de sus activos individuales. NS Agro S.A. es su principal inversión, esta opera en el sector agrícola dedicado a la comercialización de insumos y agroquímicos.

Asimismo, Norte Sur mantiene propiedades para la renta, siendo la principal el campus de la Universidad Viña del Mar, con un contrato de arriendo de largo plazo. Estas propiedades representan un 15,2% de sus activos. También mantiene préstamos a filiales, cuentas por cobrar a terceros e inversiones en instrumentos financieros que representan el 19,5% de sus activos. Dichos préstamos e inversiones se realizan de acuerdo con la política aprobada por el Directorio y en condiciones competitivas de mercado.

En el área educación Norte Sur continuó dando cumplimiento a la ley de Inclusión Escolar, vendiendo la totalidad de los inmuebles de los colegios a las Fundaciones continuadoras del proyecto educativo.