

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE
SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado
Estados Financieros Consolidados

Correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, son los siguientes:

(Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	31-dic-17	31-dic-16	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	105.738	121.668	(15.930)	-13,1%
Activos no corrientes	51.693	40.941	10.752	26,3%
TOTAL ACTIVOS	157.431	162.609	(5.178)	-3,2%
Deuda financiera corriente	22.222	20.373	1.849	9,1%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	54.426	52.979	1.447	2,7%
Otros pasivos corrientes	8.118	17.593	(9.475)	-53,9%
Total pasivos corrientes	84.766	90.945	(6.179)	-6,8%
Deuda financiera largo plazo	12.095	8.446	3.649	43,2%
Otros pasivos no corrientes	579	5.419	(4.840)	-89,3%
Total pasivos no corrientes	12.674	13.865	(1.191)	-8,6%
TOTAL PASIVOS	97.440	104.810	(7.370)	-7,0%
Participaciones no controladoras	6.124	6.484	(361)	-5,6%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	53.868	51.314	2.553	5,0%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	157.431	162.609	(5.178)	-3,2%

Al cierre del año 2017, el total de activos decrece un 3% como consecuencia de la transferencia de la totalidad de las acciones que poseía Norte Sur del Instituto Tecnológico de Computación S.A. a Inmobiliaria e Inversiones altas Cumbres S.A., sociedad relacionada a la Fundación Creando Futuro, la que cuenta con vasta experiencia en el área educacional, lo que permitió dar continuidad al proyecto educativo de los alumnos vigentes del CFT ITC.

Adicionalmente, los activos corrientes presentan una disminución de un 13,1%, que se explica por:

- i) la reclasificación y venta de bienes desde activos mantenidos para la venta a propiedades de inversión por MM\$14.020 (venta de local arrendado a Bupa; transferencia de la totalidad de las acciones de Instituto Tecnológico de Computación S.A. y reclasificaciones de propiedades ubicadas en Rodelillo y Serrano);
- ii) disminución del efectivo y efectivo equivalente por MM\$6.248;
- iii) compensado lo anterior por aumento de impuestos por recuperar por MM\$1.554
- iv) y un aumento en el stock de inventarios por MM\$3.203 en la filial NS Agro.

Por otro lado, los activos no corrientes se incrementa en un 26,3% como consecuencia de la reclasificación de activos mantenidos para la venta y activo fijo a propiedades de inversión, por un total de MM\$8.413 (propiedad arrendada a UVM y terrenos en Rodelillo); aumento del valor de las inversiones vía VPP por MM\$3.329 y reducción de las cuentas por cobrar no corrientes por MM\$641.

Respecto de los pasivos corrientes, la deuda financiera, muestra una reducción explicada por la filial NS Agro por MM\$1.868 y un aumento en la matriz, por el prepago de la deuda en leasing por la propiedad ubicada en Rodelillo por un monto de MM\$3.585. Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, presentan un incremento en la filial NS Agro por MM\$1.653.

Por otro lado, los otros pasivos corrientes presentan una variación que se explica principalmente por el pago a los accionistas de Norte Sur por MM\$11.678 (correspondiente a dividendos y disminución de capital comprometida en el año 2017); ii) nuevas obligaciones con los accionistas por MM\$6.533; y iii) la transferencia del Instituto Tecnológico de Computación S.A. que reduce pasivos mantenidos para la venta en MM\$4.354.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

La deuda financiera de largo plazo, muestra un aumento en la filial NS Agro por MM\$1.061 y en casa matriz por MM\$2.589 debido al refinanciamiento de la propiedad ubicada en Rodelillo.

Los otros pasivos no corrientes, disminuye por el traspaso de la obligación con los accionistas al pasivo corriente por MM\$5.000.

El patrimonio presenta incrementos producto de la utilidad del ejercicio por MM\$5.009, por variaciones patrimoniales por MM\$201, compensado por el pago de dividendos adicional a la política por MM\$1.124 y la provisión del 30% de las utilidades del período por MM\$1.533.

En el año 2017, se continuó la estrategia de desinvertir en activos no estratégicos, de acuerdo a lo establecido en la JOA de abril de 2016, vendiéndose el local ubicado en la comuna de Maipú, la participación de la empresa en la filial Sociedad Administradora de Créditos de Solvencia. Además se transfieren en su totalidad las acciones de Sociedad Instituto Tecnológico de Computación S.A. y se da cumplimiento a la Reforma Educacional a través del traspaso a entidades sin fines de lucro de las sociedades educacionales donde participaba Norte Sur.

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	31-dic-17	31-dic-16
Liquidez		
Liquidez corriente	1,25	1,34
Razón ácida	1,01	1,15
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total	87%	87%
Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total	13%	13%
Razón de endeudamiento	1,62	1,81

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 años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Los principales rubros de resultados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son los siguientes:

(Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	31-dic-17 MM\$	31-dic-16	Variación	
			MM\$	%
Estado de resultados por naturaleza				
Ingresos de actividades ordinarias	91.011	105.421	(14.411)	-14%
Gastos por actividades ordinarias	(87.946)	(98.408)	10.461	-11%
Ingresos financieros	476	485	(9)	-2%
Costos financieros	(1.793)	(2.862)	1.069	-37%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	5.239	2.893	2.346	81%
Diferencias de cambio	1.159	505	654	129%
Resultados por unidades de reajuste	72	302	(230)	-76%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	8.216	8.336	(121)	-1%
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.034)	(1.392)	357	-26%
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	7.181	6.944	237	3%
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	(1.034)	(3.899)	2.864	-
Ganancia del ejercicio	6.147	3.046	3.101	102%
Ganancia (pérdida)	6.147	3.046	3.101	102%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	5.009	1.847	3.162	171%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	1.142	1.197	(55)	-5%

Los ingresos de explotación disminuyen en MM\$10.919 en la filial NS Agro producto de la decisión estratégica de dejar de incursionar en el rubro de venta de maquinaria agrícola a través de su filial ECSA, lo que impactó en menores ingresos en el 2017 por MM\$4.184; a esto debemos sumar una contracción del mercado de la distribución y venta de agroquímicos e insumos agrícolas. Además, debemos agregar la disminución de ingresos por MM\$2.592 debido a la venta de la filial sociedad Administradora de Créditos Solvencia S.A. y los menores ingresos en la filial Indes y casa matriz, por un total de MM\$956.

En términos del resultado procedentes de operaciones continuadas, a diciembre de 2017 asciende a MM\$7.181, que es un 3% mejor a lo registrado a igual período del año anterior.

El resultado final, se ve afectado por la transferencia de la totalidad de las acciones de Instituto Tecnológico de Computación S.A., ocurrida en el primer trimestre de 2017, que generó un resultado negativo por operaciones discontinuadas de MM\$ 1.034, dando lugar a una utilidad final por MM\$6.147, la que es atribuible a los propietarios de la controladora en el monto de MM\$5.009, cifra que mejor en 171% a la registrada en el año 2016.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

A continuación se presentan los principales indicadores financieros consolidados relativos a cuentas de resultados:

(Cuadro N°2-B)

Resultado operacional (EBIT)

Indicadores	31-dic-17	31-dic-16
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	3.065	7.013
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	5.085	9.572
Resultado no operacional	5.154	1.322
Gastos Financieros	(1.793)	(2.862)
Impuestos a ganancias	(1.034)	(1.392)
Ganancia participaciones no controladoras	1.142	1.197
Resultado del periodo	6.151	3.044
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	9,30%	3,60%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	3,90%	1,87%
Resultado por acción	446,55	164,66

Cálculo de Indicadores

Resultado operacional (EBIT): Ganancia (pérdida) de actividades operacionales

R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA): (Ganancia (pérdida) de actividades operacionales menos Gasto por depreciación y amortización) + deterioro por incobrables + amortizaciones

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 años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originados en cada ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son los siguientes:

(Cuadro N°5-A)

	31-dic-17	31-dic-16	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Flujo de efectivo de actividades de operación	8.518	(447)	8.965	2006%
Flujo de efectivo de actividades de inversión	(1.599)	13.539	(15.138)	-112%
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(13.194)	(13.160)	(34)	0%
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	(6.275)	(68)	(6.207)	9128%

La variación del flujo por actividades de operación se explica por:

- i) generación de mayor recaudación en venta de bienes y servicios por MM\$10.537, (explicados principalmente en NS Agro por incremento de MM\$16.689, y menores recaudaciones en INDES por MM\$3.200, y en Solvencia por MM\$2.981.
- ii) mayores pagos a proveedores de suministros de bienes y servicios por MM\$10.297, explicado principalmente en la filial NS Agro.
- iii) menor pago de dividendos por MM\$6.158.
- iv) menor pago a empleados por MM\$2.161
- v) menor pago por intereses de MM\$448

Por otro lado, el flujo de las actividades de inversión se explica por menores rescates de inversiones en instrumentos financieros por MM\$8.154 y por menor recaudación de entidades relacionadas por desinversiones de activos no estratégicos por MM\$7.002.

Por último, los flujos por actividades de financiación presentan una variación no significativa.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Saldos al 31.12.2017

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Educación	-	14.022.995	-	-	14.022.995	-	2.428.383
Financiero	1.732.786	11.836.853	112.659	50.154	13.406.826	2.667	1.482.964
Inmobiliario	197.581	14.526.449	830.446	8.333.761	1.736.086	3	1.454.481
Agrícola	90.870.815	7.729.270	74.163.042	4.339.960	18.898.172	6.120.908	3.312.784
Carteras	2.524.812	401.158	(1.681.372)	-	2.870.836	505	404.322
Servicios	-	872.703	-	-	872.703	-	15.430
Matriz	10.412.326	2.303.541	11.341.141	(50.155)	2.059.952	-	(4.089.479)
Total general	105.738.320	51.692.969	84.765.916	12.673.720	53.867.570	6.124.083	5.008.885

Ratios Financieros por Segmento

Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Educación				17,3%	17,3%
Financiero	15,38	69,2%	30,8%	11,1%	10,9%
Inmobiliario	0,24	9,1%	90,9%	83,8%	9,9%
Agrícola	1,23	94,5%	5,5%	17,5%	3,4%
Carteras	(1,50)	100,0%	0,0%	14,1%	13,8%
Servicios	-	-	-	1,8%	1,8%
Matriz	0,92	100,4%	-0,4%	-198,5%	-32,2%

Saldos al 31.12.2016

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Educación	5.456.953	13.545.746	4.353.608	-	14.649.090	96.763	(2.551.776)
Financiero	3.619.777	10.679.612	608.535	-	13.690.854	3.798	1.339.281
Inmobiliario	9.369.677	3.727.329	720.523	5.745.164	3.193.387	33	1.359.924
Agrícola	89.332.788	7.141.944	74.594.677	3.119.352	18.932.877	6.067.949	3.666.904
Carteras	1.692.709	779.143	4.672	-	2.466.532	463	90.969
Servicios	966.559	1.801.197	420.693	-	2.397.422	315.474	260.427
Matriz	11.229.081	3.266.137	10.242.510	5.000.000	(4.015.724)	-	(2.318.627)
Total general	121.667.544	40.941.108	90.945.218	13.864.516	51.314.438	6.484.480	1.847.102

Ratios Financieros por Segmento

Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Educación	1,25	100,0%	0,0%	-17,4%	-13,4%
Financiero	5,95	100,0%	0,0%	9,8%	9,4%
Inmobiliario	13,00	11,1%	88,9%	42,6%	10,4%
Agrícola	1,20	96,0%	4,0%	19,4%	3,8%
Carteras	362,31	100,0%	0,0%	3,7%	3,7%
Servicios	2,30	100,0%	0,0%	10,9%	9,4%
Matriz	1,10	67,2%	32,8%	57,7%	-16,0%

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 Educación

En el año 2017 podemos afirmar que fue exitoso el proceso de admisión, llegando a una matrícula total de más de 19.000 estudiantes que corresponde a un 4% de crecimiento respecto a la matrícula de 2016.

Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. participaba hasta el año 2017, en la actividad de la educación en 10 colegios al mantener su inversión en sociedades que tienen como giro la educación particular subvencionada.

Durante el año 2017, la Sociedad, da cumplimiento a la reforma educacional a través del traspaso a entidades sin fines de lucro de las sociedades educacionales (colegios) donde participaba y por otro lado, transfiere en su totalidad las acciones de sociedad Instituto Tecnológico de Computación S.A.

A la fecha y para el cierre de los presentes estados financieros, no se han registrado impactos monetarios relevantes por esta reforma.

El proceso de la compra de los inmuebles donde operan los colegios por parte de las fundaciones ya se ha iniciado. Principalmente se han realizado las gestiones con los bancos que actualmente se encuentran interesados en el financiamiento a través del mecanismo de garantía con la CORFO. Con respecto a la actividad de la banca, para el financiamiento de los bienes inmuebles donde operan los colegios, se ha visto mayor actividad y proactividad por parte de esta. Durante el año 2017 se concretó la venta de tres propiedades asociadas a los colegios Siglo XXI (La Florida, Puente Alto y Curauma) producto de estos traspasos.

Área Financiero y de Cartera

La industria de Factoring, es parte de la industria de servicios financieros. Es un sector en el cual participa un significativo número de empresas con o sin relación a los Bancos y que no cuenta con una regulación estándar para todos sus participantes.

Al igual que la industria de Factoring, el leasing es parte de la industria de servicios financieros, ofreciendo leasing mobiliario, inmobiliario y leaseback. Es un sector en el cual participa un significativo número de empresa con o sin relación a los Bancos y que no cuenta con una regulación estándar para todos sus participantes. Existe también un grupo de empresas que realizan leasing operativo, negocio en el cual Incofin Leasing S.A. no participa.

En definitiva, en los negocios de factoring y leasing la principal competencia está dada por los principales bancos del país, y por distintas compañías financieras, donde destaca Tanner como actor relevante. El crecimiento económico del país, sigue un ritmo bastante lento a lo esperado. Este hecho se traduce en un menor dinamismo de la economía del país. Se proyecta por parte del Fondo Monetario Internacional (FMI) que durante el 2017 la economía crecerá alrededor de un 1,7%, cifra que no difiere significativamente de lo observado en 2016, donde se generó un crecimiento del 1,6%.

El área financiera de Inversiones Norte Sur, es liderada por la empresa Incofin, que continuó siendo en el año 2017, un actor relevante en el ámbito del financiamiento no bancario chileno. El incremento de colocaciones de la empresa de factoring Incofin fue de un 18,2%, y en el negocio de leasing se incrementó en un 4,1%. El total de colocaciones de Incofin pasaron de MM\$90.236 en diciembre de 2016 a MM\$103.950 en diciembre de 2017, con un crecimiento de un 15,2%. Incofin se sigue posicionando como un actor relevante de factoring no bancaria del país, en términos de colocaciones.

La estrategia de INCOFIN es orientarse a su segmento objetivo que son las pequeñas y medianas empresas, a través de presentarles alternativas de financiamiento de capital de trabajo e inversiones en activos. Cabe destacar que en el año 2017 INCOFIN mejora su clasificación de riesgo situándose en Categoría "A", con tendencia estable por parte de Fitch Ratings y Humphreys.

La otra filial de Norte Sur que opera en éste segmento, es INDES, Inversiones para el Desarrollo SpA., la que actualmente se encuentra administrando y gestionando su cartera de factoring, leasing y créditos, sin realizar nuevas colocaciones.

La Sociedad, participa en forma activa en la industria financiera a través de su coligada Incofin. Los principales negocios de Incofin son el factoring y el leasing. En estos negocios se compite con los principales bancos del país, y con distintas compañías financieras, donde destaca Tanner como actor relevante dentro de los factoring, agrupados en la ACHEF (Asociación Chilena de Factoring). Esta industria se encuentra con un grado de atomización importante. En el segmento de leasing, la competencia es similar a la del factoring dado que son los mismos actores que ofrecen ambos productos, para ayudar a las empresas en su crecimiento, a través de financiamiento de bienes de capital (leasing) y capital de trabajo (factoring).

Área Inmobiliaria

La Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. invierte en el desarrollo y construcción de viviendas para la venta donde se ve influenciada por los distintos factores económicos que pueden afectar el mercado inmobiliario residencial tales como expectativas económicas, crecimiento económico, acceso a créditos, tasas de interés, precios de las viviendas, oferta de viviendas, variables del empleo, entre otros.

Las inversiones que la Sociedad mantiene en el área de desarrollo inmobiliario se concentran en la Región Metropolitana por lo que las cifras de ventas y oferta de vivienda expuestas corresponden a dicho mercado. En este sentido, durante el año 2017 el mercado inmobiliario, de acuerdo al Informe de Mercado Inmobiliario que prepara trimestralmente Gfk Admark señala que las ventas de viviendas nuevas en el Gran Santiago llegaron a 31.942 unidades durante el 2017, un 6,4% menor que el 2016. Este nivel de ventas se encuentra en niveles de los años 2009/2010, post crisis subprime. Por el lado de la oferta, los nuevos ingresos de proyectos fueron un 49% mayor que el 2016 (302 proyectos comparado con 203), lo que proyecta un año 2018 con mucho dinamismo en la industria y un riesgo de sobre stock de viviendas en algunas comunas. El stock de viviendas en oferta ha aumentado consistentemente durante el año 2017, principalmente por mayores incorporaciones en la oferta y ventas que no han aumentado en el mismo ritmo. La oferta de viviendas en el Gran Santiago cerró el año 2017 con 43.004 unidades, que comparadas con las 33.817 viviendas al cierre del 2016, corresponde a un 27% de mayor oferta. En consecuencia, los meses para agotar stock han aumentado de forma importante llegando casi a los 20 meses y será algo a tener presente en los trimestres futuros.

Los principales indicadores macroeconómicos del ejercicio 2017, que influyen en la industria inmobiliaria no fueron positivos. El crecimiento del PIB se espera cerrar en torno a 1,6% para el 2017, los principales indicadores de empleo muestran un bajo crecimiento y una precariedad de las fuentes de trabajo, lo que es determinante a la hora de solicitar un crédito hipotecario. El índice de expectativas económicas (IPEC) preparado por Adimark, no fue positivo durante mayor parte del año. Sin embargo, luego de las elecciones presidenciales del 17 de diciembre de 2017, y el triunfo de la coalición opositora al actual gobierno, generó importantes mejoras en los indicadores de expectativas, principalmente por las señales que el nuevo gobierno dará prioridad a una agenda a favor del crecimiento económico, la inversión y el empleo.

Para el año 2018, se han generado positivas expectativas económicas y se espera una favorable repercusión en el área inmobiliaria.

Área Agrícola

Inversiones Norte Sur agrupa su exposición al negocio agrícola a través de su filial NS Agro S.A., y sus marcas, Martínez y Valdivieso, ECSA, Cytoperú y CRO Maquinaria Agrícola. NS AGRO fue formada a comienzos del 2014 para consolidar la actividad, administración y el resultado de estas empresas; logrando así conformar una de las principales redes de distribución agrícola en Chile y recientemente ampliada a Perú.

La casa matriz de NS Agro se ubica en Santiago, desde donde se le da soporte a todas las operaciones del holding.

Martínez y Valdivieso opera una red de 15 sucursales entre las ciudades de Copiapó y Los Ángeles, siendo su principal actividad la venta de productos fitosanitarios para la protección de cultivos, y productos para la nutrición avanzada. Adicionalmente, complementa su oferta con productos de nutrición para suelo y semillas.

ECSA cuenta con 6 sucursales desde Los Ángeles hasta Coyhaique, logrando con esta red cubrir satisfactoriamente las necesidades de los agricultores del sur de Chile. Su especialidad es la venta de agroinsumos, convirtiéndose hace varios años en uno de los principales actores del mercado regional.

Cytoperú cuenta con tres sucursales en Trujillo, Lima y Piura. En tanto CRO cuenta con una sucursal propia en Osorno y otra que comparte con ECSA en Temuco, esta filial está dedicada a la comercialización de maquinarias; especialmente en implementos agrícolas de marcas líderes en el mercado.

La oferta de productos de estas empresas cuenta con una gran variedad de insumos para la producción agrícola, como son los fitosanitarios, fertilizantes, semillas y nutrición animal, entre otros.

El negocio principal de NS Agro es la comercialización de productos para la protección y nutrición de cultivos y plantaciones frutícolas y semillas.

Los principales competidores que enfrenta NS Agro, son los distribuidores nacionales de productos e insumos para el agro, algunos con presencia nacional, como Copeval, Coagra y Cals. También compete con otros operadores que tienen una fuerte presencia local o regional. En términos globales, y sobre la base de las ventas consolidadas de NS Agro, logra una participación del mercado de agroinsumos estimada de un 9%, ubicándose dentro de los cinco principales actores del mercado.

El año 2017 resultó en líneas generales un buen año agrícola para los clientes. No se registraron eventos climáticos que hayan trascendido. El mercado de insumos agrícolas mostro una leve desaceleración en algunas zonas, marcadas por las favorables condiciones meteorológicas en el primer trimestre que no requirieron de mayores aplicaciones de insumos, luego mayores lluvias de lo habitual en la zona centro sur del país retrasaron la siembra y un retraso en el ciclo fenológico de los cultivos y plantaciones. El último trimestre del año se mostró con un comportamiento más normal, si bien el retraso fenológico se mantuvo. Estos factores contribuyeron a mantener una

fuerte competencia entre las empresas comercializadoras y distribuidoras de productos y servicios para el agro. La salida de actores de la industria; ha generado un espacio de crecimiento adicional para algunos actores, e incluso para la llegada de actores nuevos locales e internacionales, que buscan captar una cuota de mercado.

Durante el 2017, si bien el tipo de cambio se mantuvo en niveles altos, mostro una apreciación del Peso Chileno respecto al Dólar Estadounidense. Este tipo de cambio afecta a todos aquellos productores que producen con el fin de exportar, 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, el sector ha visto mejorado su acceso como consecuencia de la baja de la actividad minera.

Los precios que recibieron los productores agrícolas fueron dentro de lo esperado, con leves mejoras en los precios de la leche respecto al año anterior. Algunas especies sufrieron por la mayor competencia internacional, principalmente la producción de uva de mesa y arándanos en Perú.

Durante el 2017 NS Agro comenzó a consolidar su operación internacional a través de su filial en Perú, CYTOPerú SAC, con la cual se inicia en la expansión de la compañía a nivel internacional.

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 regulado de factoring y leasing; venta de insumos y agroquímicos para el sector agrícola desde Copiapó hasta Coyhaique; desarrollo inmobiliario principalmente en las regiones III, V, VI, y VII. Estas inversiones representan el 63,8% del activo de Norte Sur.

Asimismo, Norte Sur mantiene propiedades que generan renta que representan un 13,7% de sus activos, con contratos de arriendo de largo plazo, cuyo riesgo de pago de los arriendos es monitoreado en forma permanente; ha invertido el 1% de sus activos en carteras de inversión en instrumentos financieros, donde existe información pública de buen nivel y a cargo de administradoras especializadas de acuerdo a una política de inversión y un 16,8% en préstamos a filiales y coligadas en condiciones de mercado, debidamente aprobadas por el Directorio.