

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE
SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado
Estados Financieros Consolidados

Correspondiente a los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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 2019 y de 2018.

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

(Cuadro N°1-A)

| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS | 31-dic-19 | 31-dic-18 | Variación | |
|---|----------------|----------------|----------------|--------------|
| | MM\$ | | MM\$ | % |
| Activos corrientes | 131.022 | 114.921 | 16.101 | 14,0% |
| Activos no corrientes | 40.114 | 47.344 | (7.230) | -15,3% |
| TOTAL ACTIVOS | 171.136 | 162.265 | 8.871 | 5,5% |
| Deuda financiera corriente | 12.519 | 19.213 | (6.694) | -34,8% |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 71.225 | 70.189 | 1.036 | 1,5% |
| Otros pasivos corrientes | 4.136 | 3.274 | 862 | 26,3% |
| Total pasivos corrientes | 87.880 | 92.676 | (4.796) | -5,2% |
| Deuda financiera largo plazo | 19.771 | 10.306 | 9.465 | 91,8% |
| Total pasivos no corrientes | 19.771 | 10.306 | 9.465 | 91,8% |
| TOTAL PASIVOS | 107.651 | 102.982 | 4.669 | 4,5% |
| Participaciones no controladoras | 7.969 | 7.086 | 883 | 12,5% |
| PATRIMONIO (atribuible a los propietarios) | 55.516 | 52.197 | 3.319 | 6,4% |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS | 171.136 | 162.265 | 8.871 | 5,5% |

Al cierre del año 2019, el total de activos de Norte Sur aumenta en un 5,5% con respecto al cierre del año anterior.

Los activos corrientes presentan un aumento de 14% equivalente a MM\$16.101, explicado en mayor parte por:

- En el rubro efectivo y equivalente al efectivo hubo un aumento en MM\$5.548 explicado principalmente por un aumento en las ventas de la filial NS Agro en MM\$5.020.
- Otros activos no financieros aumentaron MM\$1.720 en sociedad matriz por los ingresos en tránsito relacionados a la venta del inmueble ubicado en Serrano 172, Santiago.
- En la filial FIP la cuenta deudores comerciales disminuyó en MM\$432, saldo asociado al contrato con la empresa CEVSA referente a la venta de cartera, que terminó en el mes de agosto 2019.
- En la filial NS Agro aumentaron los inventarios en MM\$3.722 debido principalmente al ciclo de negocios.
- Los impuestos por recuperar en sociedad matriz disminuyeron en MM\$980 producto de la devolución de impuestos de la operación renta AT 2018 y en la filial NS Agro disminuyeron en MM\$757
- En el rubro cuentas por cobrar a entidades relacionadas de sociedad matriz hubo un aumento de MM\$1.270, esto se debe a un préstamo realizado a Incofin por MM\$3.000 y pagos recibidos por MM\$1.730 del área inmobiliaria.
- La cuenta Activos mantenidos para la venta de sociedad matriz aumento en MM\$6.350 producto de la reclasificación de las inversiones en el área educacional cuyos activos inmobiliarios están en proceso de venta a las nuevas fundaciones educacionales con créditos con garantía CORFO según lo establece la ley N°20.845.

A su vez, los activos no corrientes disminuyen en MM\$7.230 equivalente a un 15,3%, donde las variaciones más significativas son:

- MM\$9.233 corresponde principalmente a una disminución en la sociedad matriz de las Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación, producto de la reclasificación en el área educacional, mencionada anteriormente y la venta de las acciones de Inmobiliaria Lircay SpA.

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 2019 y de 2018.

- Las propiedades de inversión de la sociedad matriz tuvieron una disminución de MM\$958 debido principalmente a la venta del inmueble ubicado en Serrano 172 Santiago, que se encontraba valorizado en MM\$1.321 y un aumento por la adjudicación de un departamento del proyecto Horizontal los Trapenses en MM\$363.
- MM\$2.777 de aumento en las propiedades planta y equipos de la filial NS Agro debido principalmente a la incorporación de la NIIF 16 relativa a los arriendos de largo plazo.

Respecto de los pasivos corrientes, disminuyeron en MM\$4.796 explicado por lo siguiente:

- Una disminución de la deuda financiera por MM\$6.694, que corresponde principalmente al pago total de un crédito de la sociedad matriz en marzo de 2019, por MM\$1.917, y una disminución de MM\$4.777 en filial NS Agro por pagos de sus obligaciones bancarias y por la contabilización de MM\$559 de Derechos en Uso de acuerdo a NIIF 16.
- Un aumento en las cuentas por pagar comerciales en MM\$1.037 en su mayoría en la filial NS Agro producto del ciclo de su negocio.
- Y un aumento de MM\$838 en la cuenta por pagar a entidades relacionadas, principalmente por la provisión de dividendos sobre las utilidades del año 2019 que fue superior al año 2018.

La deuda financiera de largo plazo muestra un aumento de MM\$9.466, explicado principalmente por endeudamiento en la filial NS Agro.

El patrimonio controlador presenta un aumento de MM\$3.319 producto de lo siguiente:

- La utilidad del ejercicio de MM\$7.758.
- Disminución de los resultados acumulados debido al pago de dividendos definitivos por MM\$2.423 y dividendos provisorios por MM\$1.301 y una provisión de dividendos por MM\$1.026.
- Y variaciones en los resultados acumulados de las filiales y asociadas por MM\$311.

(Cuadro N°1-B)

| Indicadores | 31-dic-19 | 31-dic-18 |
|---|-----------|-----------|
| Liquidez | | |
| Liquidez corriente | 1,49 | 1,24 |
| Razón ácida | 1,22 | 1,02 |
| Endeudamiento | | |
| Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total | 82% | 90% |
| Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total | 18% | 10% |
| Razón de endeudamiento | 1,70 | 1,74 |

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 2019 y de 2018.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Los principales rubros de resultados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

(Cuadro N°2-A)

| ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS | 31-dic-19 | 31-dic-18 | Variación |
|--|------------------|------------------|------------------|
| | MM\$ | | MM\$ |
| Estado de resultados por naturaleza | | | |
| Ingresos de actividades ordinarias | 115.684 | 93.663 | 22.021 |
| Gastos por actividades ordinarias | (105.501) | (86.202) | (19.299) |
| Pérdida (ganancia) de actividades operacionales | 10.183 | 7.461 | 2.722 |
| Ingresos financieros | 719 | 638 | 81 |
| Costos financieros | (1.591) | (2.091) | 500 |
| Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación | 5.945 | 3.428 | 2.517 |
| Diferencias de cambio | (3.268) | (1.942) | (1.326) |
| Resultados por unidades de reajuste | (107) | (72) | (35) |
| Ganancia (pérdida) antes de impuestos | 11.881 | 7.422 | 4.459 |
| Gasto por impuestos a las ganancias | (2.038) | (1.254) | (784) |
| Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas | 9.843 | 6.168 | 3.675 |
| Pérdida procedente de operaciones discontinuadas | - | - | - |
| Ganancia del ejercicio | 9.843 | 6.168 | 3.675 |
| Ganancia (pérdida) | 9.843 | 6.168 | 3.675 |
| Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora | 7.758 | 4.376 | 3.382 |
| Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras | 1.575 | 1.439 | 136 |

El resultado operacional presenta un aumento, de MM\$2.722, explicado fundamentalmente por:

- Un mayor resultado de MM\$2.601 en la filial NS Agro.
- Una menor pérdida de MM\$669 en sociedad matriz, dado que durante el año 2019 hubo un menor gasto en la operación de la sociedad y menores castigos de cuentas por cobrar en relación al año 2018.
- Una disminución en el resultado operacional en la filial INDES de MM\$207, debido a que durante el año 2018 generó utilidades extraordinarias por la recuperación de una cuenta por cobrar de la cartera.
- Una mayor pérdida operacional de la filial FIP por MM\$371 producto del castigo de la cuenta por cobrar asociada a la venta de la cartera.

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 2019 y de 2018.

Los resultados procedentes de operaciones continuadas, al cierre del 2019 ascienden a MM\$9.333, cifra superior a la obtenida en el mismo periodo del año anterior de MM\$6.168 explicado principalmente por:

- La sociedad matriz presentó un mejor resultado de MM\$3.382, mayoritariamente en razón del resultado de la venta del inmueble del colegio Aconcagua, operación exenta de impuestos, según lo establece la ley N°20.845.
- La filial NS Agro obtuvo una mayor utilidad por MM\$745 explicado principalmente por mejores resultados operacionales que fueron impactados por el tipo de cambio.
- La filial Sociedad Administradora Norte Sur S.A. obtuvo una pérdida de MM\$177 en relación al año 2018, explicado por el castigo del activo por impuesto diferido.
- Por otra parte, la filial Indes presentó una mayor pérdida de MM\$187 en relación al año anterior debido a los menores ingresos generados durante el 2019.
- Por último, la filial FIP obtuvo una mayor pérdida de MM\$411 explicado por el castigo del saldo de la cuenta por cobrar que mantenía con la empresa CEVSA originado por la venta de la cartera en al año 2015.

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

(Cuadro N°2-B)

| Indicadores | 31-dic-19 | 31-dic-18 |
|---|-----------|-----------|
| Resultados | | |
| Resultado operacional (EBIT) | 10.652 | 6.430 |
| R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA) | 12.294 | 7.219 |
| Resultado no operacional | 1.189 | (393) |
| Gastos Financieros | (1.591) | (2.091) |
| Impuestos a ganancias | (2.038) | (1.254) |
| Ganancia participaciones no controladoras | 1.575 | 1.439 |
| Resultado del periodo | 9.333 | 5.815 |
| Rentabilidad | | |
| Rentabilidad sobre patrimonio (ROE) | 13,97% | 8,38% |
| Rentabilidad sobre activos (ROA) | 5,75% | 3,80% |
| Resultado por acción | 691,62 | 390,12 |

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
 Correspondiente a los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018.

FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originados en cada ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

(Cuadro N°5-A)

| | 31-dic-19 MM\$ | 31-dic-18 | Variación MM\$ |
|---|-------------------|--------------|-------------------|
| Flujo de efectivo de actividades de operación | 7.558 | 7.057 | 501 |
| Flujo de efectivo de actividades de inversión | (1.353) | (643) | (710) |
| Flujo de efectivo de actividades de financiación | (657) | (4.637) | 3.980 |
| Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes | 5.548 | 1.777 | 3.771 |

La variación del flujo de efectivo total presenta un aumento de MM\$3.771, que se explica a continuación:

- I. El flujo de efectivo por actividades de la operación presenta un aumento de MM\$501, en gran parte por las siguientes variaciones:
 - La Matriz Norte Sur registró un mayor flujo de operación de MM\$2.068, principalmente por los dividendos recibidos de las sociedades educacionales Aconcagua por MM\$2.954, de inmobiliaria San Damián por MM\$1.033 y de Colegio San Andrés por MM\$63.
 - La filial NS Agro tuvo una disminución de MM\$1.769, pese a tener una mayor cobranza por ventas registró mayores pagos a proveedores.
 - La filial INDES tuvo menor flujo de actividades de la operación de MM\$219 debido a una menor cobranza de clientes de su cartera y que en el año 2018 vendió un inmueble cedido en pago.
 - La filial FIP presenta una disminución en su flujo por una menor recuperación de la cuenta por cobrar a CEVSA de MM\$66
 - Por último, Inmobiliaria Norte Mar generó mayores pagos a proveedores por MM\$92, producto de mejoras en la planta de tratamiento de aguas servidas.

- II. Por otro lado, el flujo de las actividades de inversión disminuyó en MM\$710, lo que se explica a continuación:
 - La variación más relevante es una disminución en la sociedad matriz de MM\$957, principalmente debido préstamos realizados la coligada Incofin por MM\$3.000 y un aumento de capital a esta misma sociedad por MM\$1.100 contrarrestado por los ingresos percibidos por pagos de cuentas corrientes de empresas relacionadas del rubro inmobiliario por MM\$1.355, por la venta de las acciones de inmobiliaria Lircay por MM\$1.687 vendidas el 01 de julio del año 2019, además, durante el año 2018 se realizó la venta de mobiliario por MM\$100.
 - Por otra parte, las filiales no realizaron prestamos durante el año 2019.

- III. Por último, los flujos por actividades de financiación generaron un aumento de flujo de efectivo de MM\$3.980, explicado principalmente por las siguientes variaciones:
 - La filial NS Agro presentó un aumento de MM\$3.145, dado por un mayor financiamiento bancario.
 - En sociedad matriz hubo una disminución de MM\$835 principalmente por pagos de obligaciones financieras.

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 2019 y de 2018.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Saldos al 31.12.2019

| Segmento | Activos Corrientes | Activos No Corrientes | Pasivos Corrientes | Pasivos No Corrientes | Patrimonio | Interes Minoritario | Resultado del ejercicio |
|----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| Financiero | 1.985.002 | 13.827.726 | (222.072) | 48.077 | 15.687.034 | 2.529 | 2.078.385 |
| Inmobiliario | 178.690 | 18.898.906 | 161.547 | 5.830.440 | 8.916.107 | 3 | 1.657.279 |
| Agrícola | 114.993.823 | 12.164.457 | 87.764.147 | 13.904.494 | 24.580.988 | 7.966.618 | 4.959.610 |
| Carteras | 255.837 | (48.050) | (50.580) | - | 1.893.873 | 77 | (524.124) |
| Servicios | - | 907.300 | - | - | 907.300 | - | 51.878 |
| Matriz | 13.608.775 | (5.636.282) | 226.774 | (11.861) | 3.530.689 | - | (2.985.303) |
| Total general | 131.022.127 | 40.114.057 | 87.879.816 | 19.771.150 | 55.515.991 | 7.969.227 | 7.758.200 |

| Ratios Financieros por Segmento | | | | | |
|---------------------------------|--------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Segmento | Liquidez corriente | Endeudamiento corriente | Endeudamiento no corriente | Rentabilidad sobre patrimonio (ROE) | Rentabilidad sobre activos (ROA) |
| Financiero | (8,94) | 127,6% | -27,6% | 13,2% | 13,1% |
| Inmobiliario | 1,11 | 2,7% | 97,3% | 18,6% | 8,7% |
| Agrícola | 1,31 | 86,3% | 13,7% | 20,2% | 3,9% |
| Carteras | (5,06) | 100,0% | 0,0% | -27,7% | -252,2% |
| Servicios | - | - | - | 5,7% | 5,7% |
| Matriz | 60,01 | 105,5% | -5,5% | -84,6% | -37,4% |

Saldos al 31.12.2018

| Segmento | Activos Corrientes | Activos No Corrientes | Pasivos Corrientes | Pasivos No Corrientes | Patrimonio | Interes Minoritario | Resultado del ejercicio |
|----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| Educación | - | 9.647.863 | - | - | 9.647.863 | - | 1.169.578 |
| Financiero | 2.045.419 | 12.466.964 | (199.265) | 48.077 | 14.363.885 | 2.692 | 2.166.415 |
| Inmobiliario | 267.240 | 14.264.774 | 287.871 | 6.297.907 | 3.856.431 | 3 | 687.747 |
| Agrícola | 105.020.627 | 8.677.758 | 89.910.718 | 3.140.799 | 20.920.207 | 7.083.460 | 4.176.663 |
| Carteras | 685.012 | 50.985 | (45.580) | - | 2.417.995 | 248 | (124.340) |
| Servicios | - | 876.540 | - | - | 876.540 | - | 26.301 |
| Matriz | 6.902.590 | 1.359.398 | 2.722.276 | 818.710 | 114.333 | - | (3.726.457) |
| Total general | 114.920.888 | 47.344.282 | 92.676.020 | 10.305.493 | 52.197.254 | 7.086.403 | 4.375.907 |

| Ratios Financieros por Segmento | | | | | |
|---------------------------------|--------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Segmento | Liquidez corriente | Endeudamiento corriente | Endeudamiento no corriente | Rentabilidad sobre patrimonio (ROE) | Rentabilidad sobre activos (ROA) |
| Educación | | | | 12,1% | 12,1% |
| Financiero | (10,26) | 131,8% | -31,8% | 15,1% | 14,9% |
| Inmobiliario | 0,93 | 4,4% | 95,6% | 17,8% | 4,7% |
| Agrícola | 1,17 | 96,6% | 3,4% | 20,0% | 3,7% |
| Carteras | (15,03) | 100,0% | 0,0% | -5,1% | -16,9% |
| Servicios | - | - | - | 3,0% | 3,0% |
| Matriz | 2,54 | 76,9% | 23,1% | -3259,3% | -45,1% |

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

SITUACIÓN DE MERCADO

Área Financiera

El área financiera de Inversiones Norte Sur se desarrolla a través de dos sociedades, Incofin S.A., donde cuenta con una participación del 50% de la propiedad, e Inversiones para el Desarrollo SpA, con una participación de 99,9%.

Incofin S.A. es una empresa con 27 años de antigüedad, con oficinas desde Arica a Punta Arenas y situada en el tercer lugar dentro 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 diciembre de 2019 fue de MM\$119.799 lo que significó un incremento de 5,31% mientras que los ingresos presentan un crecimiento de un 7,92% ambos porcentajes respecto a igual periodo del año anterior, manteniéndose como un actor muy relevante de factoring no bancario en el país.

La rentabilidad promedio del patrimonio ha disminuido en 1,0 punto porcentual respecto al cierre del ejercicio anterior, debido a que la compañía ha registrado una menor actividad del negocio producto de la crisis que afecta al país desde el mes de octubre de 2019, mayor competencia del mercado que ha ajustado los márgenes y al crecimiento del patrimonio promedio en un 11,6%.

Las coyunturas económicas afectan en distinta forma a cada sector económico, e incluso puede 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.

Por su parte, Indes, Inversiones para el Desarrollo SpA, es una filial de Inversiones Norte Sur que administra y gestiona una cartera de factoring, leasing y créditos sin realizar nuevas colocaciones. Su cartera, al cierre de diciembre 2019 asciende a MM\$1.195.

Área Inmobiliaria

La Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. invierte en el desarrollo y construcción de viviendas para la venta. Este sector de la industria inmobiliaria, se ve influenciado por distintos factores económicos que la puedan afectar, tales como: expectativas económicas, crecimiento económico, acceso a créditos, tasas de interés, precios de las viviendas, oferta de viviendas, distintas variables del empleo, entre otros.

Las inversiones que la Sociedad mantiene en el área de desarrollo inmobiliario se concentran en la Región Metropolitana, específicamente en las comunas de Buin, Lo Barnechea y Colina.

El mercado inmobiliario, de acuerdo al Informe de Mercado Inmobiliario para la región Metropolitana que prepara trimestralmente GFK Adimark, señala que durante el cuarto trimestre de 2019 las ventas de viviendas nuevas llegaron a 6.008 unidades, un 36,5% menos que el mismo período de 2018 y un 31% menos que el trimestre inmediatamente anterior.

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 2019 y de 2018.

En términos de valor, las ventas alcanzaron las MUF 32.044 que corresponde a un 23,8% menos que el mismo trimestre del año anterior y un 24,5% menos que lo que se había alcanzado al trimestre anterior.

Por el lado de la oferta, hay 39.786 unidades disponibles, 3,2% menos que igual período del año anterior. Ingresaron 70 proyectos nuevos con un total de 8.062 unidades y se estima que los meses para agotar stock son 22,9.

Sin embargo, existen comunas de la Región Metropolitana que presentan altos stock y bajas ventas, como Santiago, Ñuñoa, La Florida, Vitacura y Lo Barnechea, por lo que la velocidad esperada de ventas por proyecto es baja. Las tasas de interés más bajas para créditos de largo plazo, podrían suponer una aceleración en las ventas de las unidades actualmente disponibles, pero hay que esperar el impacto de la actual crisis político social que afecta al país y que inicialmente a puesto en pausa la compra de bienes duraderos por parte de la población.

Área Agrícola

Al cierre de diciembre de 2019, el mercado de insumos agrícolas mostro un decrecimiento respecto del mismo periodo del año pasado, marcado principalmente por la falta de lluvias en los primeros meses del año. Estas condiciones producen una menor demanda de insumos agrícolas, particularmente en esos meses. Estas condiciones de mercado incrementan la competencia entre las empresas comercializadoras y distribuidoras de productos y servicios para el agro. A nivel de competencia no ha habido mayores cambios lo que refuerza la idea de que es un mercado maduro con un alto nivel de competencia.

Una de las variables principales que afectan los resultados del sector, y por ende la demanda por insumos, es el factor climático, y este año presentó un comportamiento de pocas precipitaciones.

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 desde Copiapó hasta Coyhaique y desarrollo inmobiliario principalmente en las regiones III, V, VI, y VII. Estas inversiones representan el 60,6% del activo de Norte Sur.

Asimismo, Norte Sur mantiene propiedades que generan renta, que representan un 12,6% de sus activos, con contratos de arriendo de largo plazo, inversiones en instrumentos financieros por el 2,55% de sus activos de acuerdo a una política de inversión aprobada por el Directorio y un 18,09% en préstamos a coligadas y filiales en condiciones de mercado, también debidamente aprobados por el Directorio.