

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE
SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado
Estados Financieros Consolidados

Correspondiente a los períodos de 9 meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y 2014, y por el
año terminado al 31 de diciembre de 2014.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Correspondiente a los períodos de 9 meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y 2014,
 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014.

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, son los siguientes:

(Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	30-sep-15	31-dic-14	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	103.841	118.723	(14.882)	-12,5%
Activos no corrientes	70.248	68.525	1.723	2,5%
TOTAL ACTIVOS	174.088	187.248	(13.160)	-7,0%
Deuda financiera corriente	27.862	29.089	(1.227)	-4,2%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	46.927	53.291	(6.364)	-11,9%
Otros pasivos corrientes	2.058	3.840	(1.782)	-46,4%
Total pasivos corrientes	76.847	86.220	(9.373)	-10,9%
Deuda financiera largo plazo	8.481	8.113	368	4,5%
Otros pasivos no corrientes	1.514	1.665	(151)	-9,1%
Total pasivos no corrientes	9.995	9.778	217	2,2%
TOTAL PASIVOS	86.842	95.998	(9.156)	-9,5%
Participaciones no controladoras	4.734	6.783	(2.049)	-30,2%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	82.512	84.467	(1.955)	-2,3%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	174.088	187.248	(13.160)	-7,0%

Al cierre del tercer trimestre de 2015, los activos corrientes decrecen un 12% debido a una reducción en el saldo de los deudores comerciales por MM\$ 8.319 en la filial NS Agro y por MM\$ 624 en la filial INDES. En cambio la filial CFT ITC presenta un aumento de sus deudores comerciales en MM\$ 909 como consecuencia del proceso de admisión 2015. Por otro lado, el total de activos corrientes se ve afectado por el reconocimiento de la sociedad inmobiliaria Maestra Copiapó S.A. como coligada, lo que significó una disminución de MM\$ 4.737 y en la matriz Norte Sur, se efectuó el rescate de inversiones financieras por MM\$ 1.980 utilizados para efectuar el pago de disminución de capital.

El incremento del activo no corriente se explica principalmente por la incorporación de Maestra Copiapó S.A. como coligada por un valor de MM\$ 1.999 y el reconocimiento de un mayor valor patrimonial proporcional por las otras coligadas por MM\$ 1.157, compensado lo anterior por un rescate de inversiones financieras no corrientes por MM\$ 1.484.

Respecto de los pasivos corrientes, en particular la deuda financiera, muestra un incremento en el CFT ITC por MM\$ 470 y disminuye en las filiales NS Agro por MM\$ 1.641 y Solvencia por MM\$ 93. Por otro lado, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, presentan una disminución neta de proveedores en la filial NS Agro por MM\$ 5.508, en la filial FIP Norte Sur Desarrollo de Carteras por MM\$ 385 y en la matriz Norte Sur por MM\$ 479.

La reducción de otros pasivos corrientes corresponde a menores obligaciones (principalmente IVA) en la filial NS Agro por MM\$ 1.144 y la no consolidación de Maestra Copiapó S.A. por MM\$ 714; todo compensado por un préstamos de INCOFIN a CFT ITC por MM\$ 95.

Las participaciones no controladoras se ven afectadas por una disminución del interés minoritario de INDES por MM\$ 1.502, la no consolidación de Maestra Copiapó S.A. por MM\$ 120 y la pérdida devengada en el período para los no controladores por MM\$ 427 explicada principalmente por NS Agro y CFT ITC.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Correspondiente a los períodos de 9 meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y 2014,
 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014.

El patrimonio presenta variaciones producto de la utilidad del ejercicio por MM\$ 3.625, la disminución de capital por MM\$ 3.006, el pago de dividendos por MM\$ 1.526 y el registro de dividendo provisorio por MM\$ 1.048.

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	30-sep-15	31-dic-14
Liquidez		
Liquidez corriente	1,35	1,38
Razón ácida	1,13	1,19
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total	88%	90%
Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total	12%	10%
Razón de endeudamiento	1,00	1,05

Cálculo de Indicadores

Liquidez corriente: $\text{Activos corrientes totales} / \text{Pasivos corrientes totales}$
 Razón ácida: $(\text{Activos corrientes totales} - \text{Inventarios}) / \text{Pasivos corrientes totales}$
 Deuda corriente: $\text{Pasivos corrientes totales} / \text{Pasivos totales}$
 Deuda no corriente: $\text{Pasivos no corrientes totales} / \text{Pasivos totales}$
 Razón de endeudamiento: $\text{Pasivos totales} / \text{Patrimonio total}$

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Correspondiente a los períodos de 9 meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y 2014,
 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Los principales rubros de resultados al 30 de septiembre de 2015 y 2014, son los siguientes:

(Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	30-sep-15	30-sep-14	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Estado de resultados por naturaleza				
Ingresos de actividades ordinarias	73.370	67.339	6.031	9%
Gastos por actividades ordinarias	(67.818)	(65.389)	(2.429)	4%
Ingresos financieros	406	8.195	(7.789)	-95%
Costos financieros	(2.101)	(11.028)	8.927	-81%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	2.449	2.065	384	19%
Diferencias de cambio	(3.413)	(1.589)	(1.824)	115%
Resultados por unidades de reajuste	306	481	(175)	-36%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	3.200	73	3.127	4283%
Gasto por impuestos a las ganancias	291	957	(666)	-70%
Ganancia (pérdida)	3.491	1.030	2.461	239%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	3.625	1.649	1.975	120%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(135)	(618)	483	-78%

Los ingresos de actividades ordinarias al cierre del tercer trimestre de los años 2015 y 2014, crecen un 9% liderado por el sector agrícola por mayores ventas registradas en la filial NS Agro por MM\$ 6.317 y por mayores ingresos en el CFT ITC por MM\$ 280 y se reduce en la filial Fondo de Inversión Privado Desarrollo de Carteras Norte Sur S.A. en MM\$ 596.

Los gastos por actividades ordinarias, (que incluye materias primas, gastos a empleados, gastos por depreciación y amortización, gastos por naturaleza y otras pérdidas o ganancias), se explican principalmente a un incremento en la filial NS Agro por MM\$ 5.310, consecuencia de un mayor volumen de operaciones; disminuyen en i) la filial INDES en MM\$ 1.249 por menores gastos de administración y menores provisiones de incobrables, ii) en el Fondo de Inversión Privado Desarrollo de Carteras Norte Sur S.A. en MM\$ 859, que incluye el reconocimiento de dividendos generados en el Fondo Inmobiliario EPG por MM\$ 581 y iii) en la Matriz, donde se registra utilidad por inversiones en instrumentos financieros de MM\$ 306 y el Bad Will de MM\$ 465 debido a compras de participación en INDES a Oikocredit y a SIDI.

Las variaciones de los ingresos y costos financieros, se explican por la venta de las acciones de bancos internacionales realizada en marzo de 2014. Aislado este efecto, los ingresos financieros a septiembre de 2015 presentan una reducción de MM\$ 626, mientras que los gastos financieros disminuyen en igual período en MM\$ 300.

A septiembre de 2015 se presenta una utilidad final para los propietarios de la sociedad controladora por M\$ 3.625, generando un incremento del resultado de un 120% al comparar con la utilidad de MM\$ 1.649 a igual período del año anterior.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
 Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
 Correspondiente a los períodos de 9 meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y 2014,
 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014.

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

(Cuadro N°2-B)

Indicadores	30-sep-15	30-sep-14
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	5.551	1.950
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	7.361	4.616
Resultado no operacional	(2.353)	(1.875)
Gastos Financieros	(2.101)	(11.028)
Impuestos a ganancias	291	957
Ganancia participaciones no controladoras	(135)	(618)
Resultado del periodo	3.490	1.031
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	4,39%	1,95%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	2,01%	0,55%
Resultado por acción	323,17	147,01

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 períodos de 9 meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y 2014,
 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014.

FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originados en cada ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2015 y 2014, son los siguientes:

(Cuadro N°5-A)

	30-sep-15	30-sep-14	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Flujo de efectivo de actividades de operación	(18)	5.641	(5.659)	100%
Flujo de efectivo de actividades de inversión	5.605	2.013	3.592	178%
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(5.012)	(3.810)	(1.202)	32%
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	575	3.844	(3.269)	-85%

La variación de los flujos por actividades de operación se explica por: i) generación de mayor recaudación en venta de bienes y servicios por MM\$ 6.268, (explicados principalmente en NS Agro por MM\$ 9.520, compensado por menores recaudaciones en INDES por MM\$ 554, en la sociedad matriz por MM\$ 487, en Fondo de Inversión Privado Desarrollo de Carteras Norte Sur S.A. por MM\$ 334 y en Maestra Copiapó S.A. por MM\$ 1.853) ii) mayores pagos a proveedores de suministros de bienes y servicios en la filial NS Agro por MM\$ 4.392 y en la filial Solvencia por MM\$ 305; iii) mayor pago por beneficios a empleados por MM\$ 947 en la filial NS Agro; iv) aumento en el pago de dividendos por MM\$ 3.599 principalmente en la matriz y otros pagos en la filial NS Agro por MM\$ 2.650, principalmente explicados por impuestos al valor agregado.

Por otro lado, el flujo de las actividades de inversión se explica principalmente por rescate de inversiones financieras no corrientes en la Matriz Norte Sur por MM\$ 3.605.

Por último, los flujos por actividades de financiación generaron una disminución de efectivo debido al mayor pago de préstamos en la filial NS Agro por MM\$ 4.051, compensado por una menor disminución de capital en la matriz por MM\$ 2.951.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados

Correspondiente a los períodos de 9 meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y 2014,
y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Saldos al 30.09.2015

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Educación	5.788.712	15.714.934	5.309.846	287.489	15.561.835	278.848	1.012.179
Financiero	7.653.568	9.395.796	3.852.457	453.006	12.895.511	211.046	1.346.741
Inmobiliario	205.969	18.184.348	667.531	6.579.565	8.194.718	33	2.149.637
Agrícola	73.068.134	6.277.174	63.815.043	1.788.905	13.714.765	3.976.465	(358.091)
Carteras	2.826.462	2.989.200	(240.883)	-	5.223.579	191	32.347
Servicios	703.381	1.892.635	253.891	-	2.342.125	267.867	177.348
Matriz	13.594.425	15.793.455	3.189.034	886.305	24.579.022	-	(735.554)
Total general	103.840.651	70.247.542	76.846.919	9.995.270	82.511.555	4.734.450	3.624.607

Ratios Financieros por Segmento

Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Educación	1,09	94,9%	5,1%	6,5%	4,7%
Financiero	1,99	89,5%	10,5%	10,4%	7,9%
Inmobiliario	0,31	9,2%	90,8%	26,2%	11,7%
Agrícola	1,14	97,3%	2,7%	-2,6%	-0,5%
Carteras	(11,73)	100,0%	0,0%	0,6%	0,6%
Servicios	2,77	100,0%	0,0%	-7,6%	6,8%
Matriz	4,26	78,3%	21,7%	-3,0%	-2,5%

Saldos al 30.09.2014

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Educación	4.492.750	15.436.196	4.119.928	434.102	14.807.476	214.588	786.893
Financiero	8.099.733	8.491.423	4.297.473	548.667	11.766.811	1.813.943	123.252
Inmobiliario	5.791.450	16.370.363	3.686.614	7.488.748	7.912.882	47.415	136.315
Agrícola	79.240.940	4.648.713	70.584.995	970.726	12.212.837	3.781.434	498.569
Carteras	2.302.228	3.219.244	383.863	-	4.595.287	122	194.303
Servicios	654.010	2.153.987	297.616	-	2.494.124	249.933	(46.482)
Matriz	13.267.732	20.086.778	728.458	785.158	30.032.347	-	(44.019)
Total general	113.848.843	70.406.704	84.098.947	10.227.401	83.821.764	6.107.435	1.648.831

Ratios Financieros por Segmento

Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Educación	1,09	90,5%	9,5%	5,3%	3,9%
Financiero	1,88	88,7%	11,3%	1,0%	0,7%
Inmobiliario	1,57	33,0%	67,0%	1,7%	0,6%
Agrícola	1,12	98,6%	1,4%	4,1%	0,6%
Carteras	6,00	100,0%	0,0%	4,2%	3,5%
Servicios	2,20	100,0%	0,0%	1,9%	-1,7%
Matriz	18,21	48,1%	51,9%	-0,1%	-0,1%

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

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
Correspondiente a los períodos de 9 meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y 2014,
y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014.

SITUACIÓN DE MERCADO

Área Educación

El Área Educacional de Norte Sur contribuye a entregar mejores oportunidades académicas y de desarrollo integral a estudiantes de menores ingresos a través de un grupo de colegios particulares subvencionados y en el ámbito de la Educación Técnica Superior a mejorar la inserción laboral de adultos mediante un Centro de Formación Técnica.

El inicio del año 2015 está marcado por la discusión en el Senado del proyecto de Ley de Reforma Educacional que “regula la admisión de los estudiantes, elimina el financiamiento compartido y prohíbe el lucro en establecimientos educacionales que reciben aportes del Estado”. Esta iniciativa ha sido ampliamente debatida en todos los ámbitos del quehacer nacional. Dicho proyecto fue aprobado en el mes de enero por el Senado.

Dicho proyecto se enmarca en un conjunto más amplio de propuestas legislativas y de programas gubernamentales que forman parte de la Reforma Educacional comprometida por el Gobierno para los diferentes niveles del sistema, desde la educación de nivel parvulario hasta la educación de nivel superior.

En el contexto de la aplicación de la ley 20.845, “Ley de Inclusión escolar” publicada el 29 de Mayo de 2015, la Sociedad se encuentra a la espera de la publicación de los reglamento que permitirán la aplicación de la ley para así evaluar los impactos de la aplicación de esta en la Inversiones en Colegios que la sociedad mantiene.

Por otra parte el 21 de mayo, se anunció la gratuidad a partir del 2016 para estudios de educación superior para los alumnos de los 60% más vulnerables que atiendan universidades del consejo de rectores y centros de formación técnica e institutos profesionales acreditados y sin fines de lucro.

Esta propuesta de gratuidad se ha materializado en la propuesta de ley de presupuesto 2016, en una glosa donde se propone que accederán a gratuidad alumnos de los 5 primeros deciles de ingreso a instituciones del Consejo de Rectores y a universidades privadas con 4 o más años de acreditación y sin personas jurídicas con lucro dentro de su gobierno corporativo. El cálculo de los aranceles regulados ha generado alta incertidumbre dentro de las universidades ya que eventualmente se generarán déficits de caja en su operación.

Para el mercado de IP y CFT en la Región Metropolitana, existe un número muy acotado de instituciones candidatas a la gratuidad luego se estima que este mercado no debiese tener cambios significativos en el comportamiento de la demanda. En este mismo tenor las instituciones candidatas deberán firmar un convenio con el ministerio cosa que debiese ocurrir no antes de diciembre de este año.

En conclusión con respecto a la propuesta de gratuidad propuesta por el gobierno, la discusión está recién comenzando al interior del congreso y el resultado final de esta lo cual debiese conocerse durante el mes de noviembre.

Finalmente y en el contexto general de Reforma Educacional, la Sociedad ha seguido con atención el contenido y evolución de la misma, y está permanentemente evaluando el impacto que ésta tendrá en las inversiones que la Sociedad mantiene en el ámbito educacional en el futuro.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
Correspondiente a los períodos de 9 meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y 2014,
y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014.

Área Financiero y de Cartera

El crecimiento económico durante los primeros nueve meses de 2015 ha mostrado cierta ralentización. Cabe destacar las bajas tasas de interés y que la inflación se ha mantenido por encima de los niveles esperados por el Banco Central de Chile durante el periodo.

Los bancos locales han disminuido su oferta de crédito para ciertos sectores de la economía. Esto podría tener un impacto en las fuentes de financiamiento.

El mercado del Factoring se ha contraído durante los primeros nueve meses de 2015, esto dado principalmente por la menor actividad de las empresas y la postergación de planes de inversión, debido a estos factores de la economía, la industria decreció un 3% en stock con respecto a igual período de 2014. Durante el mismo periodo el flujo de colocaciones cayó un 11% (en doce meses móviles a septiembre 2014 vs. septiembre 2015). Esto ha provocado una mayor competencia en el sector.

La sociedad participa de la industria financiera a través de su filial INDES y sus coligadas INCOFIN, NSI y FINANCOOP. Los principales negocios de INDES e INCOFIN son el factoring y el leasing. En estos negocios se compete 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).

NSI a través de su coligada AUTOFIN, proveen financiamiento automotriz, en este segmento la competencia está dada por los principales bancos del país y empresas como FORUM, que está relacionada al banco BBVA. En este segmento hay una mayor concentración del mercado.

FINANCOOP, cooperativa de ahorro y crédito provee financiamiento a sus cooperados. La competencia de esta entidad se encuentra mayormente en las otras cooperativas de ahorro y crédito y en algunos segmentos con las cajas de compensación. El principal actor en cooperativas es COOPEUCH.

En relación al negocio de la cobranza de Carteras Castigadas, durante el primer semestre de 2015, Norte Sur sale del negocio de la cobranza de dichas carteras, al vender estos activos a otro Fondo de Inversión.

Área Inmobiliaria

La proyección de la CChC para el año 2015 en el sector de la Construcción ha tenido un repunte, por lo que se espera un crecimiento cercano al 1%.

El Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) registró un aumento anual de 1,3% durante abril, esto se debió principalmente al alza marginal de la contratación de mano de obra y al mayor crecimiento de ventas a proveedores. A pesar de experimentar nueve meses consecutivos de contracción el IMACON, durante marzo y abril mostró cifras positivas, debido en gran medida a la mayor actividad en obras de edificación habitacional, derivado de la ejecución de algunos permisos de edificación solicitados con anterioridad.

La Industria Inmobiliaria está presentando una situación distinta en su comportamiento en relación a la contracción del PIB del país. Esto se aprecia en sector de vivienda. Lo cual está explicado por la próxima alza en precios por IVA y previendo contracción en créditos hipotecarios, limitante al 80% de financiamiento.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
Correspondiente a los períodos de 9 meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y 2014,
y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014.

Como consecuencia de lo anterior, las ventas inmobiliarias en el Gran Santiago mostraron un alza durante el primer semestre. Según la CChC, hubo un avance de 5,1% respecto al mismo período de 2014.

A mayo del 2015 el MINVU ha otorgado un total 77.900 subsidios por medio del programa regular, lo que representa un avance de 35% en cuanto a la meta de este año. De estos, el 65% corresponde al DS116 y un 27% al PPPF (Programa de Protección Familiar).

Exitoso cierre del programa extraordinario D.S. 116. Cerca del 97% de los proyectos asignados en el primer llamado firmaron convenio con el MINVU. Se han aprobado un total de 50.443 viviendas, de las cuales 9.744 (19%) han iniciado obra. De los 295 proyectos aprobados a lo largo del País, han renunciado 14 proyectos, lo que significa la caída de 2.019 viviendas.

Se están llevando a cabo proyectos de ley por parte de la OGUC en materia térmica, cómo la exigencia de aislación interior, ventanas termo panel y una serie de medidas que implicarían un aumento en los costos de construcción. Sumado a esto, en cuanto al espacio público, se está procesando una ley que exige para todo tipo de proyecto inmobiliario realizar mitigación vial.

Área Agrícola

Durante el tercer trimestre, el mercado de insumos agrícolas registro una leve recuperación respecto de su actividad de los trimestres anteriores, la que se había visto afectada por los efectos de una inusual sequía en la zona sur, que redujo la demanda por maquinaria y algunos fertilizantes y semilla. Un invierno con abundantes precipitaciones alejaron las dudas respecto de la disponibilidad de agua. Sin embargo, durante el trimestre, las precipitaciones tardías han retrasado algunas actividades, y una primavera en general inestable, permite anticipar producciones menores que el potencial normal.

La fuerte competencia entre las empresas del sector comercializador y distribuidor de productos y servicios para el agro, que se ve reflejado en la continua salida de actores de la industria, ha generado un espacio de crecimiento adicional para algunos actores, dentro de los que se encuentra NS Agro.

Al ser la agricultura es una industria productora de bienes transables, se ha visto favorecida por un tipo de cambio en un rango alto, en comparación con los últimos diez años. Ello tiene una contrapartida en el área de importación de equipos y maquinaria agrícola para el sector, que en términos comparativos con períodos anteriores, implica una mayor inversión en pesos, y junto a otras variables macroeconómicas, ha contribuido a disminuir la inversión en bienes de capital en el sector agropecuario.

Durante el tercer trimestre de 2015, el tipo de cambio se mantuvo en torno a 690, contribuyendo a contrapesar en sentido positivo las perspectivas económicas del sector, en especial el exportador.

SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE SUR S.A. Y FILIALES
Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados
Correspondiente a los períodos de 9 meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y 2014,
y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014.

ANÁLISIS DE MERCADO Y COMPETENCIA DE INVERSIONES NORTE SUR INDIVIDUAL

Sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. por su carácter de Holding participa en los distintos mercados donde están ejerciendo actividades sus empresas filiales y coligadas, esto es, en el ámbito financiero no regulado de factoring, leasing y créditos de consumo y comercial; venta de insumos y materias primas del sector agrícola desde Copiapó hasta Coyhaique; desarrollo inmobiliario principalmente en las regiones III, V, VI, y VII; área educacional con colegios de la región metropolitana, V y VI regiones y Centro de Formación Técnica. Estas inversiones representan el 50,3% del activo de Norte Sur.

Asimismo, Norte Sur ha invertido el 10,1% 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 descrita anteriormente y un 21,6% en préstamos a filiales y coligadas en condiciones de mercado, debidamente aprobadas por el Directorio.

Adicionalmente Norte Sur tiene invertido un 11,6% de su activo en bienes inmuebles que han sido destinados para su arriendo, con contratos a largo plazo debidamente garantizados, cuyo riesgo de pago de los arriendos se monitorea permanentemente.