

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 2016 y 2015, y por el
año terminado al 31 de diciembre de 2015.

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 2016 y 2015, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2015.

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, son los siguientes:

(Cuadro N°1-A)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	30-sep-16	31-dic-15	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Activos corrientes	110.113	127.040	(16.927)	-13,3%
Activos no corrientes	47.045	65.490	(18.445)	-28,2%
TOTAL ACTIVOS	157.158	192.530	(35.372)	-18,4%
Deuda financiera corriente	19.180	29.156	(9.976)	-34,2%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	44.494	59.643	(15.149)	-25,4%
Otros pasivos corrientes	16.398	5.301	11.097	209,3%
Total pasivos corrientes	80.072	94.100	(14.028)	-14,9%
Deuda financiera largo plazo	2.787	7.492	(4.705)	-62,8%
Otros pasivos no corrientes	15.218	317	14.901	4700,6%
Total pasivos no corrientes	18.005	7.809	10.196	130,6%
TOTAL PASIVOS	98.077	101.909	(3.832)	-3,8%
Participaciones no controladoras	5.913	5.846	67	1,1%
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	53.168	84.775	(31.607)	-37,3%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	157.158	192.530	(35.372)	-18,4%

Al cierre del tercer trimestre de 2016, el total de activos corrientes decrece un 13% reflejo del ciclo de negocio del área agrícola, lo que se traduce en una disminución del saldo de los deudores comerciales por MM\$ 20.219 y un menor nivel de inventarios por MM\$ 2.263, ambos efectos en la filial NS Agro. En cambio, la filial CFT ITC presenta un aumento de sus deudores comerciales en MM\$ 261 como consecuencia del proceso de admisión 2016; mientras que la filial INDES refleja una reducción en sus cuentas por cobrar de MM\$ 3.059. Se aprecia un importante aumento del activo disponible para la venta neto de su deuda por MM\$ 7.298 y, una disminución neta en las cuentas por cobrar relacionadas por MM\$ 3.008, como consecuencia de la recuperación de cuentas corrientes que poseía Norte Sur. Adicionalmente en casa matriz, hay un incremento en las inversiones en instrumentos financieros por MM\$ 3.807.

El activo no corriente decrece en un 28%, debido i) al traspaso de propiedades de inversión a activos disponibles para la venta, por un total de MM\$ 9.151 donde destacan los terrenos de Inmobiliaria Norte Mar, y los edificios en leasing arrendados a UVM e Integra-médica; ii) disminución de las cuentas por cobrar relacionadas existentes en diversos proyectos producto de la liquidación de las cuentas corrientes por 4.604; iii) venta de acciones de distintas sociedades y variación de la inversión según el método del VPP por MM\$ 3.178; y iv) reducción de las inversiones en instrumentos financieros de largo plazo por MM\$ 1.074.-

Respecto de los pasivos corrientes, en particular la deuda financiera, muestra una disminución debido a la cancelación de deuda en la filial NS Agro por MM\$ 7.511 y en INDES por MM\$ 2.184. 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\$ 14.332; en casa matriz por MM\$ 600 y en CFT ITC por MM\$ 198.-

El aumento observado en el rubro otros pasivos corrientes corresponde a mayores obligaciones con los accionistas por MM\$15.000, compensado con el pago de dividendos realizado el primer semestre 2016.

La deuda financiera de largo plazo, muestra una disminución en Norte Sur debido a la reclasificación del pasivo por leasing bancario por MM\$ 4.265 hacia activos disponible para la venta.

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 2016 y 2015, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2015.

En relación a los otros pasivos no corrientes, el aumento corresponde a mayores obligaciones de largo plazo con los accionistas por MM\$15.000.

Las participaciones no controladoras se ven afectadas por la mayor utilidad devengada en el período para los no controladores por MM\$ 327 en NS Agro y por MM\$ 17 en Solvencia, compensada por un menor porcentaje accionario en las filiales CFT ITC por MM\$ 70 e INDES por MM\$ 207.

El patrimonio presenta variaciones producto de la utilidad del ejercicio por MM\$ 3.115, la variación patrimonial positiva en coligadas por MM\$15, la disminución de capital por MM\$30.000 y el pago de dividendos por MM\$ 4.737.

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	30-sep-16	31-dic-15
Liquidez		
Liquidez corriente	1,38	1,35
Razón ácida	1,18	1,16
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total	82%	92%
Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total	18%	8%
Razón de endeudamiento	1,66	1,12

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 de 9 meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2015.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Los principales rubros de resultados al 30 de septiembre de 2016 y 2015, son los siguientes:

(Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	30-sep-16	30-sep-15	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Estado de resultados por naturaleza				
Ingresos de actividades ordinarias	76.298	73.370	2.928	4%
Gastos por actividades ordinarias	(73.660)	(67.818)	(5.842)	9%
Ingresos financieros	142	406	(264)	-65%
Costos financieros	(1.999)	(2.101)	102	-5%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	2.207	2.449	(242)	-10%
Diferencias de cambio	579	(3.413)	3.992	-117%
Resultados por unidades de reajuste	191	306	(115)	-38%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	3.758	3.199	559	17%
Gasto por impuestos a las ganancias	(185)	291	(476)	-164%
Ganancia (pérdida)	3.573	3.491	82	2%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	3.115	3.625	(511)	-14%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	459	(135)	594	-440%

Comparando el cierre a septiembre de los años 2016 y 2015, los ingresos de actividades ordinarias crecen un 4% liderado por el sector agrícola que genera mayores ventas en la filial NS Agro por MM\$ 4.764 (7%), y se compensan por menores ingresos en la filial INDES por MM\$ 519 y en CFT ITC por MM\$ 1.192.

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 por:

- i) incremento en la filial NS Agro por MM\$ 6.654, consecuencia de mayor costo de materias primas e insumos ;
- ii) disminución en la Matriz por MM\$ 591, explicado por la racionalización de costos en asesorías profesionales, gastos legales, patentes y otros.
- iii) Disminución en CFT ITC por MM\$ 285 debido a un menor volumen de operación.

A septiembre de 2016 se presenta una utilidad final para los propietarios de la sociedad controladora por M\$ 3.115, generando una disminución del resultado de un 14% al comparar con la utilidad de MM\$ 3.625 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 2016 y 2015, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2015.

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

(Cuadro N°2-B)

Indicadores	30-sep-16	30-sep-15
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	2.638	5.551
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	4.695	7.361
Resultado no operacional	1.121	(2.353)
Gastos Financieros	(1.999)	(2.101)
Impuestos a ganancias	(185)	291
Ganancia participaciones no controladoras	459	(135)
Resultado del periodo	3.574	3.490
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	5,86%	4,28%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	2,27%	1,81%
Resultado por acción	277,70	323,17

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 2016 y 2015, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2015.

FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originados en cada ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2016 y 2015, son los siguientes:

(Cuadro N°5-A)

	30-sep-16	30-sep-15	Variación	
	MM\$		MM\$	%
Flujo de efectivo de actividades de operación	7.363	(18)	7.381	41006%
Flujo de efectivo de actividades de inversión	4.641	5.605	(964)	-17%
Flujo de efectivo de actividades de financiación	(10.865)	(5.012)	(5.853)	117%
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	1.139	575	564	98%

Se genera en el período un mayor flujo por actividades de operación por MM\$ 7.381, que se explica por:

- i) Una mayor recaudación por venta de bienes y servicios por MM\$ 34.106 debido al término del ciclo de negocios del área agrícola, explicado principalmente por la filial NS Agro en MM\$ 33.508;
- ii) un mayor pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios por MM\$ 25.168, explicado principalmente por la filial NS Agro en MM\$ 26.101;
- iii) un mayor pago de dividendos (neto dividendos pagados y recibidos) en el período por MM\$ 3.076;
- iv) y un menor pago de impuestos por MM\$ 553 explicado por la recuperación de PPUA en Norte Sur por MM\$ 890.

Por otro lado, el flujo de las actividades de inversión se explica por un aumento de las inversiones financieras en la Matriz Norte Sur por MM\$ 4.304 y una mayor recaudación de las cuentas por cobrar a empresas relacionadas por MM\$ 3.319.

Por último, los flujos por actividades de financiación generaron una disminución del efectivo debido a mayores pagos de préstamos en las filiales NS Agro e INDES.

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 2016 y 2015, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2015.

INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Saldos al 30.09.2016

Segmento	Activos Corrientes	Activos No Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos No Corrientes	Patrimonio	Interes Minoritario	Resultado del ejercicio
Educación	5.364.325	15.568.182	4.634.670	235.454	16.723.154	244	721.386
Financiero	4.137.494	10.662.666	211.945	218.248	14.369.967	307.394	1.099.695
Inmobiliario	3.206.553	2.291.080	339.320	2.157.124	(375.642)	33	943.049
Agrícola	71.747.770	6.169.908	59.573.240	629.702	17.583.307	5.351.245	1.430.188
Carteras	1.042.547	1.142.777	4.641	-	2.180.683	254.001	2.089
Servicios	824.694	1.870.003	242.931	-	2.451.766	194	197.973
Matriz	23.790.029	9.340.225	15.064.871	14.764.545	235.216	-	(1.278.941)
Total general	110.113.412	47.044.841	80.071.618	18.005.073	53.168.451	5.913.111	3.115.439

Ratios Financieros por Segmento

Segmento	Liquidez corriente	Endeudamiento corriente	Endeudamiento no corriente	Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Rentabilidad sobre activos (ROA)
Educación	1,16	95,2%	4,8%	4,3%	3,4%
Financiero	19,52	49,3%	50,7%	7,7%	7,4%
Inmobiliario	9,45	13,6%	86,4%	-251,0%	17,2%
Agrícola	1,20	99,0%	1,0%	8,1%	1,8%
Carteras	224,64	100,0%	0,0%	0,1%	0,1%
Servicios	3,39	100,0%	0,0%	-8,1%	7,3%
Matriz	1,58	50,5%	49,5%	-543,7%	-3,9%

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	1.012.180
Financiero	7.653.568	9.395.796	3.852.457	453.006	12.895.511	211.046	1.323.200
Inmobiliario	205.969	18.184.348	667.531	6.579.565	8.194.718	33	2.149.635
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	202.569
Matriz	13.594.426	15.793.455	3.189.034	886.305	24.579.022	-	(737.232)
Total general	103.840.652	70.247.542	76.846.919	9.995.270	82.511.555	4.734.450	3.624.608

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%	10,3%	7,8%
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%	-8,6%	7,8%
Matriz	4,26	78,3%	21,7%	-3,0%	-2,5%

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 de 9 meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2015.

SITUACIÓN DE MERCADO

Área Educación

Norte Sur ha invertido desde el año 2006 en el área educacional, participando en 16 Colegios Particulares Subvencionados y un Centro de Formación Técnica. Estos colegios se ubican en la V región, VI región y Región Metropolitana. Asimismo, el centro de formación técnica, ITC se encuentra emplazado en pleno centro de Santiago.

Respecto de los alumnos de ITC, estos se pueden catalogar como estudiantes trabajadores cuya edad promedio es de 29 años, lo cual indica que gran parte de ellos ya tiene experiencia laboral y por lo tanto buscan en ITC un título técnico que le permita un mejor desarrollo profesional.

Durante el año 2016, los colegios han entregado sus servicios educacionales bajo total normalidad logrando la continuidad en la entrega de educación a sus alumnos. Tampoco ha habido cambios significativos en los ingresos por subvención ni en los ingresos derivados del copago de los apoderados que puedan afectar la operación de los colegios.

Con respecto a la ley 20.845, que entró en vigencia el 1° de marzo de 2016, podemos señalar que se está a la espera de la publicación de la totalidad de los respectivos reglamentos que permiten desplegar la ley completamente. Entre los reglamentos ya publicados se destaca el Reglamento de Fines Educativos, que regula el uso de los recursos públicos. La administración de cada colegio ha realizado la revisión de cada uno de sus gastos y no se ven impactos significativos en la operación de los colegios producto de las exigencias que implica este nuevo reglamento.

Debido a la exigencia de la Reforma Educacional en cuanto a que los colegios deberán traspasarse a entidades sin fines de lucro, se proyecta que la Sociedad deberá enajenar a la entidad educacional que perdure, los bienes inmuebles existentes hoy en las inmobiliarias, con lo que se espera no existan cambios relevantes en la situación patrimonial. Sin embargo, está pendiente la publicación del Reglamento de Tasaciones el cual definirá el valor de las garantías que podrá dar la CORFO a los créditos bancarios necesarios para la compraventa de los inmuebles. De esta forma sólo una vez que se publiquen la totalidad de los reglamentos y las entidades financieras que se involucren en este proceso den a conocer cómo van a operar se podrá ser más precisos en potenciales impactos financieros en estas sociedades.

A la fecha y para el cierre de los presentes estados financieros, no se han registrado impactos monetarios en los mismos.

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 2016 y 2015, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2015.

Área Financiero y de Cartera

El crecimiento económico durante los primeros nueve meses de 2016 ha sido similar al que se vio durante el mismo periodo de 2015. Este hecho se traduce en una ralentización de la economía del país. Cabe destacar las bajas tasas de interés y que la inflación ha presentado un incremento más pausado durante el periodo. El Banco Central durante el año 2015 ha incrementado en dos oportunidades tasa de interés, siendo la última suba en diciembre de 2015, con el fin de controlar la inflación. Durante 2016 no ha habido cambios a la política monetaria.

Las condiciones de financiamiento externo para bancos de economías emergentes se han estrechado, principalmente por las expectativas del retiro de los estímulos extraordinarios en Estados Unidos y un incremento de las tasas de interés por parte de la Reserva Federal, si bien la Reserva Federal ha señalado que el retiro del programa de estímulo no convencional será gradual. 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.

Las colocaciones de créditos comerciales han crecido un 6,1% con respecto a igual mes del año anterior (según el Banco Central de Chile), en contraposición a septiembre de 2015 comprado con septiembre de 2014 donde el crecimiento fue de 9,8%. Esto muestra un menor dinamismo en la industria financiera chilena.

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 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). Ambos mercados han mostrado crecimientos en volumen de colocaciones en años recientes.

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 el segmento de cooperativas de ahorro y crédito es Coopeuch.

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

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 2016 y 2015, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2015.

Área Inmobiliaria

Al cierre del tercer trimestre del año 2016 el mercado inmobiliario residencial sigue mostrando cifras de ventas muy inferiores al año pasado. De acuerdo a las cifras del informe preparado por GFK Adimark al 3er trimestre el año, en el gran Santiago las ventas alcanzaron las 8.485 unidades lo que es un 42,6% menor al mismo trimestre del año anterior. La oferta se ha mantenido estable, en torno a las 35.352 unidades para el Gran Santiago, debido principalmente a la baja incorporación de nuevos proyectos. Dentro de las principales razones de esta baja en el dinamismo del mercado inmobiliario se encuentra una muy alta base de comparación del año anterior, debido a los incentivos que hubo para adelantar la compra de viviendas durante el 2015, producto de las modificaciones introducidas en la reforma tributaria. Además, el menor dinamismo de la economía, las bajas expectativas y un mercado laboral más deteriorado han mantenido baja la demanda de viviendas.

El gobierno está llevando a cabo un nuevo subsidio, DS-19, que apunta a proyectos de integración social y viviendas bajo las UF 2.000. La demanda de las inmobiliarias por adjudicarse los subsidios de este tipo superó en más de 2 veces los subsidios aportados por el estado. Estas políticas, que pretenden mejorar el dinamismo de la economía junto con bajar el déficit de viviendas en el país, se espera que tengan efectos en el mercado en los próximos meses una vez que se adjudiquen los proyectos.

Las perspectivas futuras no son muy alentadores mientras no se vea un cambio en el dinamismo de la economía y las expectativas de los consumidores. Además, existe una buena parte de la oferta inmobiliaria, que pasará a estar en condición de entrega inmediata durante los próximos meses, lo que podría presionar a una baja en los precios de las viviendas.

Área Agrícola

Durante los primeros nueve meses de 2016, el mercado de insumos y maquinarias agrícolas mostro una leve desaceleración en algunas zonas, marcadas por resultados agrícolas bajo lo esperado y que se tradujeron en menos adquisiciones de bienes de capital. Sin embargo, el sector mantiene una fuerte competencia entre las empresas comercializadoras y distribuidoras de productos y servicios para el agro. La permanente 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.

Una de las variables principales que afectan los resultados del sector, y por ende la demanda por insumos, es el factor climático, y este primer trimestre presentó un comportamiento dentro de lo que sería un año agrícola normal. A pesar de lo anterior, algunos eventos afectaron localmente a ciertos rubros. Tal es el caso de las bajas precipitaciones de la zona sur, que afectaron las praderas y producción de leche. Adicionalmente, la presencia del fenómeno climático del niño generó algunas precipitaciones en la zona centro norte, que afectó en diversos grados, pero bajos en general, la cosecha de algunas frutas.

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 2016 y 2015, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2015.

El sector agrícola es productora de bienes transables, por lo que 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 años anteriores, implica una mayor inversión en pesos, y ha contribuido a disminuir la demanda por cambio de equipos, y favorecido la reparación y mantención de los existentes.

Durante el primer semestre de 2016, el tipo de cambio marcó su máximo, superando los \$ 730, y ha tenido una apreciación desde ese punto, pero manteniendo un nivel alto y atractivo en el período, por lo que las perspectivas económicas del sector, en especial el exportador, se mantuvieron positivas.

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 51,0% del activo de Norte Sur.

Asimismo, Norte Sur ha invertido el 20,5% 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 la política de inversión y un 14,6% en préstamos a filiales y coligadas en condiciones de mercado, debidamente aprobadas por el Directorio.

Adicionalmente Norte Sur tiene invertido un 9,91% de su activo en bienes inmuebles que han sido destinados para la venta o para su arriendo. Estos últimos, poseen contratos a largo plazo debidamente garantizados, cuyo riesgo de pago de los arriendos se monitorea permanentemente.