SOCIEDAD DE INVERSIONES NORTE
SUR S.A. Y FILIALES

Análisis Razonado
Estados Financieros Consolidados

Correspondiente a los períodos de 3 meses terminados al 31 de marzo de 2014 y 2013, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2013.

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013, son los siguientes:

(Cuadro N°1-A)

	31-mar-14	31-dic-13	Variación	
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	**MM$**		**MM$**	**%**
Activos corrientes	105.464	83.939	21.525	25,6%
Activos no corrientes	67.276	71.517	(4.241)	-5,9%
TOTAL ACTIVOS	**172.740**	**155.456**	**17.284**	**11,1%**
Deuda financiera corto plazo	27.115	23.141	3.974	17,2%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	40.971	30.035	10.936	36,4%
Otros pasivos corrientes	1.485	2.031	(546)	-26,9%
Total pasivos corrientes	**69.571**	**55.207**	**14.364**	**26,0%**
Deuda financiera largo plazo	9.019	8.649	370	4,3%
Otros pasivos no corrientes	1.082	1.020	62	6,1%
Total pasivos no corrientes	**10.101**	**9.669**	**432**	**4,5%**
TOTAL PASIVOS	**79.672**	**64.876**	**14.796**	**22,8%**
Participaciones no controladoras	**6.058**	**5.105**	**953**	**18,7%**
PATRIMONIO (atribuible a los propietarios)	**87.011**	**85.475**	**1.536**	**1,8%**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	**172.740**	**155.456**	**17.284**	**11,1%**

Al 31 de marzo de 2014 el balance de Norte Sur ha incluido la consolidación de la filial NS Agro, la que a su vez consolidad las empresas M&V y ECSA, esta última incluida como coligada en los estados financieros del año 2013.

Los efectos de la inclusión de la filial NS Agro se reflejan principalmente en incrementos en las cuentas de activo de deudores comerciales (MM$ 9.226), efectivo e inversiones corrientes (MM$ 2.363) e Inventarios (MM$ 3.255); y un aumento en las cuentas de pasivos financieros corrientes y no corrientes (MM$ 3.967), cuentas por pagar comerciales (MM$ 9.057); y menores pasivos por impuestos diferidos (MM$ 480). También se produce un aumento del activo no corriente por MM$644 por adiciones al rubro propiedades, planta y equipos.

El resto de los cambios en las cuentas de activos, se explican por el aumento de deudores de ITC (MM$ 1.935); el incremento activo de impuestos corrientes en la Matriz Norte Sur (MM$ 655); la disminución de cuentas por cobrar no corrientes en Indes (MM$ 1.446); y por el aumento del efectivo y equivalente y otros activos financieros corrientes producto principalmente por la venta de acciones internacionales (Crédit Agricole e Intesasanpaolo) por MMS 4.062.

Respecto de los pasivos corrientes, estos muestran un incremento en el CFT ITC de las cuentas de pasivos financieros (MM$ 604) y cuentas por pagar comerciales (MM$ 1.642).

Las cuentas de patrimonio, presentan cambios producto de los resultados del ejercicio y la disminución de la cuenta de Otras Reservas (MM$ 2.524), producto de la venta de las acciones internacionales registradas como disponibles para la venta con el consecuente efecto en resultados.

(Cuadro N°1-B)

Indicadores	31-mar-14	31-dic-13
Liquidez		
Liquidez corriente	1,52	1,52
Razón acida	0,26	0,20
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) /deuda total	87%	85%
Deuda a largo plazo (no corriente) /deuda total	13%	15%
Razón de endeudamiento	0,86	0,72

Las razones de liquidez y endeudamiento se mantienen en los mismos niveles que el año anterior, salvo un mejor indicador en la Razón Acida producto de la venta de las acciones registradas como activos no corrientes.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Los principales rubros de resultados al 31 de marzo de 2014 y 2013, son los siguientes:

(Cuadro N°2-A)

ESTADOS DE RESULTADOS RESUMIDOS	31-mar-14 MM$	31-mar-13	Variación MM$	Variación %
Estado de resultados por naturaleza				
Ingresos de actividades ordinarias	18.516	13.806	4.710	34%
Gastos por actividades ordinarias	(19.101)	(15.860)	(3.241)	20%
Ingresos financieros	7.306	733	6.573	897%
Costos financieros	(9.467)	(906)	(8.561)	945%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	824	630	194	31%
Diferencias de cambio	(616)	(58)	(558)	963%
Resultados por unidades de reajuste	204	(1)	205	-20470%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	(2.335)	(1.657)	(678)	41%
Gasto por impuestos a las ganancias	877	81	796	982%
Ganancia (pérdida)	(1.459)	(1.576)	118	-7%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(988)	(1.572)	584	-37%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(470)	(5)	(465)	9300%

Los resultados del período de (MM$ 988) están afectados por el cargo en resultados de la cuenta Otras Reservas producto de las venta de las acciones internacionales por un monto de (MM$ 2.524), por lo que el resultado recurrente asciende a MM$ 1.536. Este resultado, se compara favorablemente con el resultado recurrente del año anterior que ascendió a MM$ 554, esto es la pérdida de (MM$ 1.572) neta del impacto del ajuste por deterioro de (MM$ 2.126).

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

(Cuadro N°2-B)

Indicadores	31-mar-14	31-mar-13
Resultados		
Resultado operacional (EBIT)	(585)	(2.054)
R.A.I.I.D.A.I.E. (EBITDA)	(69)	935
Resultado no operacional	(1.750)	398
Gastos Financieros	(9.467)	(906)
Impuestos a ganancias	877	81
Ganancia participaciones no controladoras	(470)	(5)
Resultado del periodo	(1.458)	(1.576)
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	-1,14%	-1,84%
Rentabilidad sobre activos (ROA)	-0,84%	-1,01%
Resultado por acción	(88,08)	(140,14)

FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originados en cada ejercicio son los siguientes:

(Cuadro N°5-A)

	31-mar-14	31-mar-13	Variación	
	MM$		MM$	%
Flujo de efectivo de actividades de operación	2.764	3.915	(1.151)	29%
Flujo de efectivo de actividades de inversión	(295)	(494)	199	-40%
Flujo de efectivo de actividades de financiación	504	(4.109)	4.613	-112%
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	2.973	(688)	3.661	-532%

El flujo de efectivo final presenta un aumento (MM$3.661) que se explica principalmente por la incorporación de la filial NS Agro (MM$1.071) y la disminución de préstamos en la filial Indes (MM$2.953).

DIFERENCIAS ENTRE VALORES ECONÓMICOS Y DE LIBROS DE LOS ACTIVOS

La Administración de la filial Fondo de Inversión Privado Norte Sur Desarrollo de Carteras, opina que durante el primer trimestre 2014 no existen diferencias significativas de los activos de la sociedad entre su valor libro y su valor justo.

SITUACIÓN DE MERCADO

Área Educación

El primer trimestre de 2014 está marcado por un clima de expectación por la promulgación de una nueva ley que regule el sistema educacional en su conjunto.

El nuevo modelo educacional a nivel escolar contemplará 4 principales principios: fin del lucro, fin al financiamiento compartido, fin a la selección (discriminación) y la aplicación de la des-municipalización de los colegios.

En el ámbito de la educación superior se plantea un nuevo sistema de acreditación a entidades de educación superior, lo que tendrá estrecha relación con los recursos que el estado entregará a dichas instituciones.

Área Financiero y de Cartera

El crecimiento económico durante el año 2014 año ha mostrado cierta desaceleración con respecto al ritmo de crecimiento del año 2013, cabe destacar las bajas tasas de interés y la inflación menos moderada. El Banco Central ha continuado reduciendo en la tasa de interés con el fin de incrementar la liquidez en el mercado local, durante el 2014. 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, 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.

A marzo de 2014, el mercado del Factoring ha experimentado un crecimiento de aproximadamente 1,8% con respecto a igual periodo del año anterior en sus colocaciones. No obstante esto hemos visto una mayor competencia en el sector.

Durante el año 2014, el negocio de la cobranza de Carteras Castigadas, al igual que lo mostrado en el año 2013, mantiene el impacto de una disminución en la disposición de pago de los deudores, lo que sumado a la edad de la cartera, con la consiguiente reducción de la contactabilidad, se traduce en menores tasas de recuperación para la cobranza en general. La tendencia a la mayor morosidad, en la cartera renegociada, se debería mantener, tanto por el aumento del endeudamiento de las personas y los hogares, como por los efectos de la desaceleración de la economía y las expectativas que se generan, en los deudores, producto de los cambios en la autoridad política y económica.

Área Inmobiliaria

Durante los primeros meses del año 2014, el mercado inmobiliario mantiene su dinamismo en las ventas y aumentos sostenidos en los precios que vienen desde el 2013.

Las ventas de viviendas en el Gran Santiago subieron 6,6% durante el primer trimestre del año, totalizando las 8.146 unidades vendidas. El aumento se explicó por un mayor dinamismo de las ventas de departamentos que registraron un alza del 17,8% interanual, llegando a las 6.029 unidades vendidas. En tanto las ventas de casas tuvieron un descenso de 16% interanual durante el primer trimestre, llegando a 2.117 unidades en el lapso. En total las ventas de viviendas sumaron en el período un valor total de UF 24.2 millones, cifra superior en 8,2% a la percibida en igual lapso de 2013.

Durante el primer trimestre de 2014 la venta de departamentos de hasta 1.500 UF aumentó su participación anual en un 19%, mientras que el segmento de tramos intermedios, que fluctúan entre 1.500 UF a 4.000 UF, disminuyó su presencia en 21% en doce meses. En cuanto a las casas, las unidades de hasta 2.000 UF perdieron participación de manera progresiva en el presente año.

En cuanto al efecto precios, según el Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV), en el trimestre móvil enero-marzo 2014, el precio de los departamentos registró un alza anual de 10,4%. En igual período, el precio de las casas se incrementó 13,1% en doce meses.

Respecto a la situación a nivel de Regiones, la ciudad de Antofagasta es la que registra el precio de UF/m² más alto de regiones, excluyendo la Metropolitana, según detectó un estudio de Portalinmobiliario.com. De acuerdo al mismo informe, le siguen a Antofagasta (49,4 UF/m2), las ciudades de Iquique (47,2 UF/m²), Viña del Mar (43,1 UF/m²), La Serena (40,5 UF/m²), Concepción (35,6 UF/m²), Valparaíso (33,1 UF/m²) y Quilpué (23,6 UF/m²).

Un estudio de "Portalinmobiliario.com" detectó, que durante este año ha surgido un nuevo producto inmobiliario en Buin con casas sobre UF 8.500, apuntando a un segmento más acomodado de la población. Estas viviendas destacan por ofrecer amplias superficies entre 207 m² y 210 m² en terrenos de 5.000 m². Con esto, la oferta inmobiliaria de Buin se diversifica. Asimismo, se pudo apreciar que Buin es una clara alternativa a San Bernardo, pues quienes normalmente cotizaron en la primera lo habían hecho previamente en la segunda.

Además del nuevo producto inmobiliario detectado en la comuna, la oferta consta de proyectos de viviendas desde UF 990 y UF 2.670 con superficies entre 43 m² y 125 m² concentrados en la calle Buin Alto Jahuel, entre Camino La Cervecera y Villaseca y Camino Buin Maipo.

Área Agrícola

Durante el primer trimestre de 2014, el tipo de cambio se ha mantenido en niveles altos en comparación con los últimos dos años, generando expectativas más auspiciosas para el sector exportador, lo cual, en conjunto con precios de fruta robustos, se ha reflejado en un aumento de las ventas de insumos en la zona central. Sin embargo, en la zona sur, las menores precipitaciones, problemas en la venta de algunos cultivos como la cebada y la avena, han impactado de manera negativa en las decisiones de inversión de los agricultores de equipos y maquinaria agrícola durante este trimestre, lo cual se ha traducido en una menor venta de este rubro.

ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Factores de riesgo financiero:

A través de sus filiales y coligadas, Norte Sur mantiene operaciones en distintos sectores como el Educación, Financiero, Inmobiliario, Agrícola y Servicios. Los factores de riesgo relevantes varían dependiendo de los tipos de negocios. De acuerdo a lo anterior, la administración de cada una de las filiales realiza su propia gestión del riesgo, en colaboración con sus respectivas unidades operativas.

Las empresas filiales más relevantes son Inversiones para el Desarrollo S.A. y el Fondo de Inversión Privado Desarrollo de Carteras, que participan en el sector Financiero; Martínez y Valdivieso S.A. y Agrícola Comercial Chahuilco S.A., ambas filiales de NS Agro, que participan en el sector Agrícola; el Instituto Tecnológico de Computación S.A., que participa en el sector Educación y Maestra Copiapó S.A., que participa en el área inmobiliaria.

Gran parte de los riesgos que enfrenta la Sociedad, están radicados en estos dos grupos:

a) los activos financieros de la Matriz,
b) las filiales (incluyendo sus deudores por venta y cuentas por cobrar).

A continuación se analizan los riesgos específicos que afectan a cada uno de ellos.

a) Riesgos asociados a los Activos Financieros de la Matriz

Con el fin de administrar el Riesgo Financiero que enfrenta respecto a las carteras de inversión de tesorería que son administradas por instituciones de primer nivel, la Sociedad cuenta con una definición de las políticas y lineamientos generales que forman parte de las condiciones bajo las cuales los administradores deben realizar su gestión de inversión. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad puede tomar decisiones específicas respecto a estas carteras, por ejemplo incorporando instrumentos que no se encuentren definidos en esta política general, los que son analizados y aprobados previamente por el Comité de Inversiones.

La política de inversiones que ha definido el directorio de la sociedad para la inversión de su cartera de tesorería es la siguiente:

Diversificación	**Mínimo %**	**Máximo %**
Según Moneda		
1. Moneda nacional	-	100
1.1 Pesos	-	30
1.2 Unidades de Fomento	70	100
2. Dólares americanos	-	-
3. Euro	-	-
4. Otras	-	-
Según Mercado		
1. Instrumentos emitidos por Emisores Nacionales		
1.1 Instrumentos representativos de Títulos de Deuda e Intermediación Financiera	-	100
1.1.1 Títulos emitidos por la Tesorería y por el Banco Central de Chile	-	100
1.1.2 Títulos emitidos por Instituciones. que cuenten con Garantía Estatal	-	100
1.1.3 Depósitos a plazo y otro tipo de títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.	-	20
1.1.4 Letras de crédito emitidas por bancos e instituciones financieras	-	20
1.1.5 Bonos Corporativos	-	100
.1.6 Efectos de comercio	-	30
1.1.7 Títulos de deuda de securitización	-	-
1.2 Instrumentos representativos de Títulos de Capitalización		
1.2.1 Cuotas de fondos mutuos nacionales de deuda de corto plazo. menor a 90 días de duración	-	20
1.3 Otras Operaciones Autorizadas	-	-
1.3.1 Pactos de renta fija	-	-

Según Clasificación de Riesgo (Sólo inversiones en instrumentos representativos de títulos de deuda)

Clasificación de Riesgo Local		
1.1 Categoría AAA hasta AA-	-	100
1.2 Categoría A+ hasta A-	-	100
1.3 Categoría BBB+ hasta BBB-	-	100

Diversificación por emisor y grupo empresarial.
Límite máximo de inversión por emisor: 25%.

(i) Valorización de las Inversiones

Las inversiones que se efectúen con los recursos entregados en administración, serán valorizadas considerando las distintas disposiciones normativas vigentes aplicables a los fondos mutuos o a los fondos de pensiones, eso es, a valor de mercado.

(ii) Excesos de Inversión

Si se produjeren excesos de inversión sobre los porcentajes definidos en la diversificación de las inversiones, por efecto de fluctuaciones del mercado o por otra causa ajena a la administración, se procederá a su regularización en el plazo de 90 días contados desde la fecha en que se produzca el exceso. Si los excesos llegan a producirse por adquisición de valores, entonces deberán regularizarse de inmediato.

Se permitirá una diferencia tanto positiva como negativa de hasta 5% en los límites establecidos en la política de inversiones descrita anteriormente. En estos límites no serán considerados los movimientos de caja que sean necesarios en las operaciones propias de compra o venta de activos definidos en la política de inversión.

(iii) Política de Liquidez de la Cartera

La política de liquidez de la cartera estará determinada conforme a las instrucciones que imparta la Sociedad en dicha materia a través de una adecuada inversión en cuotas de fondos mutuos, de inversión en instrumentos de deuda de corto plazo con duración menor o igual a 90 días, o mediante la mantención de dinero efectivo hasta el porcentaje del total de la cartera, que se indique.

b) Riesgos asociados a las Filiales

b.1) Riesgos asociados a Inversiones para el Desarrollo S.A.

Los riesgos de Inversiones para el Desarrollo se asocian fundamentalmente a sus colocaciones financieras. Los activos financieros de Inversiones para el Desarrollo están expuestos a diversos riesgos financieros, los cuales son analizados y supervisados por el área de riesgo y por la Administración de Inversiones para el Desarrollo S.A. Estos se evalúan en estrecha colaboración con las unidades operativas y comerciales. Los riesgos están determinados por los riesgos de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de descalce, los cuales se detallan a continuación:

(i) Riesgo de crédito

La exposición de Inversiones para el Desarrollo al riesgo de crédito, está determinada por la directa relación con la capacidad individual de sus clientes de cumplir con sus compromisos contractuales.

Por ello opera bajo Políticas de Crédito bajo las cuales se aprueban las líneas de crédito a sus clientes. También se establecen criterios para provisionar adecuadamente este riesgo considerando garantías provistas por el cliente. Se encarga de supervisar y revisar la morosidad de las cuentas, revisando el límite de crédito pactado y conciliando junto a las áreas encargadas de negocios los compromisos de pagos evitando las morosidades de estas contrapartes. Adicionalmente se realizan procesos permanentes de revisión de comportamiento de pago tanto de clientes como deudores generando sistemas de alertas tempranas antes eventos que indiquen algún deterioro en la situación financiera del cliente.

(ii) Riesgo de liquidez

Este riesgo corresponde a la capacidad de cumplir con las obligaciones de deuda al momento de vencimiento. Inversiones para el Desarrollo se financia fundamentalmente con bancos en sus operaciones de colocación de corto plazo y con Corfo y patrimonio en las colocaciones de largo plazo.

La exposición al riesgo de liquidez se encuentra presente en las obligaciones con bancos e instituciones financieras, acreedores y otras cuentas por pagar, y se relaciona con la capacidad de responder a aquellos requerimientos netos de efectivo que sustentan las operaciones.

(iii) Riesgo de descalce

El riesgo de descalce se produce cuando existen diferencias en el plazo, moneda o tipo de tasa (fija o flotante) de los activos (colocaciones) respecto a los pasivos (financiamiento). Este riesgo está cubierto por políticas y procedimientos que intentan calzar estas operaciones reduciendo dicho riesgo como se señala en el punto (ii). Es así como las colocaciones de cada producto se financian con operaciones de crédito acordes a la duración y moneda respectiva.

b.2) Riesgos Asociados a Fondo de Inversión Privado Desarrollo de Carteras

Los riesgos del Fondo relacionado gestión de cartera, se asocian fundamentalmente al riesgo de crédito.

(i) Riesgo de crédito

La exposición del Fondo al riesgo de crédito está determinada por la capacidad individual de sus clientes de cumplir con sus compromisos contractuales y por los cambios en la legislación que puedan afectar la intención de pago o la capacidad de cobranza a los clientes individuales. Por ello el Fondo ha creado mecanismos de control de gestión, de la cobranza de los créditos, monitoreando el comportamiento de esta variable.

Entre los mecanismos de mitigación de este riesgo se destacan; la rotación de la cobranza entre varias empresas especializadas en el rubro de forma de optimizar la calidad de esta gestión, la publicación de la morosidad en el Boletín de Informes Comerciales y el inicio de acciones judiciales cuando se exceden los límites razonables en cuanto a plazos de mora. Existen además políticas de provisión, para reflejar la probabilidad de eventuales no pagos, las cuales se revisan periódicamente.

b.3) Riesgos Asociados a Martínez y Valdivieso S.A. y Agrícola Comercial Chahuilco S.A. (filiales de NS Agro S.A.)

Con el fin de administrar los Riesgos Financieros que enfrenta la Sociedad cuenta con una definición de lineamientos generales que forman parte de las condiciones bajo las cuales los administradores realizan su gestión, los que se resumen en los siguientes riesgos:

(i) Riesgo de crédito

La exposición de Martínez y Valdivieso S.A. al riesgo de crédito, está determinada por la directa relación con la capacidad individual de sus clientes de cumplir con sus compromisos contractuales y se ve reflejado en las cuentas de deudores por ventas y otras cuentas por cobrar.

Es la Gerencia de Administración y Finanzas quien debe encargarse de supervisar la morosidad de las cuentas revisando el límite de crédito pactado y conciliando junto a las áreas encargadas de negocios los compromisos de pago para minimizar la morosidad de los clientes.

La empresa mantiene un contrato de seguro de crédito para las líneas de cada cliente, la cobertura de estas líneas alcanza aproximadamente al 85% de la cuenta por cobrar vigente.

(ii) Riesgo de liquidez

Este riesgo corresponde a la capacidad de cumplir con las obligaciones de deuda al momento de vencimiento. Martínez y Valdivieso S.A. se financia fundamentalmente con Bancos y Factoring.

La exposición al riesgo de liquidez se encuentra presente en las obligaciones con bancos e instituciones financieras, acreedores y otras cuentas por pagar, que se encuentran pactadas a base de interés fijo y se relaciona con la capacidad de responder a aquellos requerimientos netos de efectivo que sustentan las operaciones.

La Gerencia de administración y finanzas, monitorea constantemente las proyecciones de la caja de la Empresa basándose en las proyecciones de corto y largo plazo y de las alternativas de financiamiento disponibles, que cuenta con suficientes líneas de crédito.

(iii) Riesgo de mercado (tipo de cambio)

El principal riesgo de mercado que enfrenta la sociedad está dado por el riesgo de tipo de cambio (pesos/dólar), producto de: el descalce de plazos entre la compra de insumos agrícolas a los proveedores extranjeros en moneda y los plazos de pago de las facturas de los clientes; y el riesgo de la fluctuación del tipo de cambio que afecta el margen de los productos importados. Este riesgo se encuentra cubierto por políticas y procedimientos que calzan estas operaciones a través de instrumentos financieros como los forwards de moneda, que cubren el descalce de balance y de flujo.

En forma indirecta, una baja en el tipo de cambio afectará a aquellos clientes orientados a la exportación y por lo tanto aumentará el riesgo crediticio de éstos, que está mitigado por los seguros de crédito antes mencionados.

b.4) Riesgos Asociados a Instituto Tecnológico de Computación S.A. (ITC)

Instituto Tecnológico de Chile S.A. cuenta con políticas formales que aprobadas por el directorio y revisadas anualmente, donde se definen los lineamientos generales referentes a las actividades de Administración del Riesgo Financiero de las Sociedades.

La Dirección de Administración y Finanzas de Instituto Tecnológico de Chile identifica, evalúa, monitorea e informa aquellos riesgos relevantes al tamaño, volumen y complejidad de sus operaciones.

Instituto Tecnológico de Chile S.A. clasifica sus riesgos según la fuente de incertidumbres subyacentes y los mecanismos de transmisión de estos. De esta manera la compañía entiende que los riesgos relevantes enfrentados son los siguientes.

(i) Riesgo de crédito

El concepto de riesgo de crédito se emplea para referirse a aquella incertidumbre financiera, relacionada con el cumplimiento de obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de la Institución.

El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar es monitoreado permanentemente por el encargado de cobranzas.

Los clientes de Instituto Tecnológico de Chile S.A son los alumnos, cuyo plazo promedio de pago es de 10 a 12 meses según el plan de pago comprometido al contratar su servicio educacional anual.

Cabe señalar que Instituto Tecnológico de Chile S.A cuenta con mecanismos de control interno, para asegurar que las operaciones se realicen en concordancia con las políticas, normas y procedimientos descritos.

(ii) Riesgo de liquidez

Instituto Tecnológico de Chile S.A. emplea el concepto de riesgo de liquidez para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionadas con la capacidad de responder a aquellos requerimientos netos de efectivo para cumplir con sus obligaciones financieras, bajo condiciones normales y excepcionales.

Dado el flujo de caja y la estructura de financiamiento actual de Instituto Tecnológico de Chile S.A., la cual presenta un calendario de vencimientos concentrados en el corto plazo, existe un eventual riesgo de liquidez para cobertura de los compromisos del corto plazo, riesgo que debe ser abordado en los directorios de manera regular.

b.5) Riesgos asociados a Maestra Copiapó.

(i) Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito va relacionado a la incertidumbre en el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, sin embargo, se ve mitigado gracias al respaldo que entregan las instituciones bancarias, las que ofrecen a clientes financiamiento mediante créditos hipotecarios, los que finalmente cancelan las

viviendas. Al primer trimestre 2014, el proyecto de viviendas Alejandrina I se encuentra en etapa de liquidación.

(ii) Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez asociado al no cumplimiento de obligaciones suscritas con proveedores, es controlado gracias a la posibilidad de planificar las necesidades futuras y de mantener líneas de financiamiento disponibles tanto para dichas necesidades como para posibles necesidades no planificadas. Al primer trimestre 2014, el proyecto de viviendas Alejandrina I se encuentra en etapa de liquidación.

(iii) Riesgo de mercado.

En los últimos años, las empresas relacionadas al sector inmobiliario han presentado un desarrollo favorable, explicados por la recuperación económica, bajos indicadores de desempleo y tasas de interés de los créditos hipotecarios bajo los promedios históricos. Al primer trimestre 2014, el proyecto de viviendas Alejandrina I se encuentra en etapa de liquidación

ANÁLISIS DE MERCADO Y COMPETENCIA DE INVERSIONES NORTE SUR INDIVIDUAL

La sociedad de Inversiones Norte Sur S.A. por su carácter de Holding, participa en los diferentes mercados donde poseen actividad 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 subvencionados de la región metropolitana, V y VI regiones y Centro de Formación Técnica; y por último en servicios de recaudación. Estas inversiones representan el 44% del activo de Norte Sur.

Asimismo, Norte Sur ha invertido el 42% de sus activos en carteras de inversión de renta fija, donde existe bastante información pública de buen nivel y administradas por administradoras especializadas de acuerdo a una política de inversión descrita anteriormente y en préstamos a sus filiales y coligadas en condiciones de mercado, debidamente aprobadas por directorio.

Adicionalmente Norte Sur tiene invertido un 14% de su activo en bienes inmuebles que han sido destinados para su arriendo, con contratos a largo plazo y debidamente garantizados, cuyo riesgo de pago de los arriendos se monitorea permanentemente.