COMUNICADO SMU

Santiago, 12 de agosto de 2013

ICR Clasificadora de Riesgo modifica desde Categoría BB+ tendencia "Negativa", hasta **Categoría B tendencia "En Observación"**, las líneas de bonos N°649, N°650, N°667 y N°668 de SMU S.A.

El cambio en la clasificación hasta Categoría B, se explica por la información obtenida por esta clasificadora con posterioridad a la baja en la clasificación efectuada por ICR el día 15 de julio de 2013.

Como es de público conocimiento, en el mes de julio la compañía informó al mercado acerca de errores en la contabilización en los contratos de arrendamiento en 308 de los 697 inmuebles en los que opera. Producto de esto, se generó una disminución en el EBITDA y un aumento en el nivel de endeudamiento de la compañía, lo que derivó en el rompimiento de los covenants asociados a los préstamos bancarios y las líneas de bonos. Actualmente, la compañía continúa revisando las condiciones de los contratos de arriendo, con el fin de rectificar los estados financieros de marzo 2013.

A raíz de esto, se han producido conflictos entre los accionistas de la compañía, generando incertidumbre en el gobierno corporativo de SMU. En línea con esto, el día 6 de agosto de 2013 se produjo la renuncia del Director Fernando Barros, quien –a través de una carta dirigida a la presidenta del Directorio- solicitó una "revisión completa e inmediata de la información financiera de la compañía".

En relación a esto, se presume la junta de accionistas destituirá a los actuales auditores de la compañía, iniciando un nuevo proceso de auditoría para los estados financieros de septiembre 2013, donde es probable se produzca una revisión relevante en algunas cuentas del balance, que podrían llevar a un deterioro en los indicadores financieros de SMU. En caso de ocurrir esto, el aumento de capital anunciado no sería suficiente para mejorar la posición financiera de la compañía, siendo necesario la emisión de nuevos aumentos de capital en el futuro.

Por otra parte, se posee nueva información sobre la apertura a bolsa de la compañía. Con fecha 8 de agosto de 2013 la junta extraordinaria de accionistas de SMU aprobó la realización de un aumento de capital por US$600 millones, el que debería ser enterado durante el primer trimestre de 2014, es decir, con posterioridad a la fecha contemplada inicialmente, generando una mayor estrechez financiera en la compañía. Dada la actual situación financiera de la compañía y el problema existente con los auditores, no existe certeza del éxito de este aumento de capital.

Dada la actual situación financiera de SMU, el principal accionista de la compañía tratará de suscribir su opción preferente con anterioridad a la apertura a la bolsa, buscando cumplir los compromisos financieros de la empresa. De no ocurrir esto, ICR corregirá a la baja la clasificación asignada a la compañía.

Adicionalmente, la compañía dio a conocer mayores detalles acerca de los activos que considera prescindibles y buscará vender, dentro de los que se incluye el 40% de participación que la compañía posee de Monserrat, la cadena de tiendas de materiales de construcción Construmart, la operación en Perú (Mayorsa) y Distribuidora del Pacífico (Dipac). Según lo informado por SMU, la compañía espera recaudar entre US$300 y US$400 millones por la venta de estos activos. Sin embargo, no existe una fecha concreta para la finalización de este proceso.

La tendencia “En Observación” se fundamenta en la incertidumbre que existe acerca del posible cambio en los auditores externos y su implicancia en los estados financieros, la incertidumbre en el éxito del aumento de capital y la venta de los activos prescindibles.

DEFINICIÓN DE CATEGORÍAS:

CATEGORÍA B

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con el mínimo de capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es muy variable y susceptible de deteriorarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía, pudiendo incurrirse en retrasos en el pago de intereses y el capital.

La opinión de ICR Chile Clasificadora de Riesgo, no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoria practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia de Valores y Seguros, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.