

**HECHO ESENCIAL**  
**SMU S.A.**  
**INSCRIPCIÓN REGISTRO DE VALORES N° 1076**

Santiago, 15 de julio de 2013

Señor  
**Fernando Coloma Correa**  
Superintendente de Valores y Seguros  
PRESENTE

De mi consideración,

En respuesta al Oficio Ordinario N°15741 (el “Oficio”) de fecha 12 de julio de 2013, a continuación cumpla con la solicitud contenida en el Oficio de complementar el hecho esencial informado por SMU S.A. (en adelante la “Compañía”) con fecha 11 de julio de 2013, como sigue:

**“Informar el origen y naturaleza de los errores detectados, así como el criterio contable que utiliza la sociedad respecto de los contratos de arrendamiento de inmuebles.”**

El detalle de los errores detectados por la administración de la Compañía, es el siguiente:

- 1. Locales cerrados:** se identificaron locales que estaban cerrados cuyos contratos fueron registrados como arrendamiento financiero, habiéndose generado por lo tanto activos fijos y pasivos financieros. Debido a que estos locales no generan ingresos, es que deberían haber sido registrados como arrendamientos operativos. Por lo tanto, corresponde disminuir el activo fijo y la correspondiente obligación por arrendamiento.
- 2. Locales registrados a la fecha de opción de salida:** algunos contratos de arrendamiento de locales tienen pactadas opciones de salida a 12 y 18 meses, periodos que fueron considerados para determinar el monto de los pasivos por estos contratos. Como la mayoría de esos contratos corresponden a locales para los cuales la Compañía no ejercerá la opción de salida, por tratarse de locales estratégicos, la Compañía ha valorizado esos contratos considerando los flujos descontados por el periodo total del contrato de arrendamiento, lo



cual implica aumentar el valor del activo fijo y la correspondiente obligación por arrendamiento.

**3. Locales registrados como arrendamiento operativo:** corresponde a contratos de locales que erróneamente fueron registrados como arrendamientos operativos, y que de acuerdo con las condiciones contractuales de ellos, y de lo establecido en el párrafo 10 de la NIC 17, debieron haber sido registrados como arrendamientos financieros y activos fijos. Por lo tanto, se ha procedido a aumentar el valor del activo fijo y la correspondiente obligación por arrendamiento.

**4. Locales con EBITDA negativo recurrente:** corresponde a locales que presentan resultados operacionales negativos (EBITDA negativo igual o superior al 10%) por un periodo superior a doce meses, para los cuales la compañía había iniciado un plan de cierre, y al ser el horizonte de arrendamiento de corto plazo, es que deben ser registrados como arrendamientos operativos. Por lo tanto, corresponde disminuir el activo fijo y la correspondiente obligación por arrendamiento.

**5. Vida útil del bien arrendado:** corresponde a contratos que se encontraban registrados como arrendamientos financieros, en circunstancias que la duración del contrato es significativamente inferior a la vida útil económica del inmueble arrendado. Al no existir opciones de compra, ni estar presentes los otros criterios definidos en la NIC 17, es que estos contratos deben ser registrados como arrendamientos operativos. Por lo tanto, corresponde disminuir el activo fijo y la correspondiente obligación por arrendamiento.

**6. Fallo Tribunal de la Libre Competencia (“TDLC”):** corresponde a locales que de acuerdo a los criterios establecidos en el fallo del TDLC de fecha 13 de diciembre de 2012, deberán ser enajenados en el corto plazo, por lo cual los contratos correspondientes a estos locales dejaron de cumplir las condiciones de arrendamiento financiero, por pasar a ser de corto plazo, debiendo registrarse como arrendamientos operativos. Por lo tanto, corresponde disminuir el activo fijo y la correspondiente obligación por arrendamiento.

**“Proporcionar un detalle del tipo de locales (en base a la ubicación u otra característica), cuyos contratos de arrendamientos fueron erróneamente registrados y si corresponden a supermercados adquiridos mediante la fusión con SDS S.A. o bien a compras anteriores a dicha fusión”**

El detalle de los 308 inmuebles, clasificados por formato, y cuyos contratos de arrendamiento fueron erróneamente valorizados, es el siguiente:



MARCA	INMUEBLES REGISTRADOS CON ERRORES	TOTAL INMUEBLES	% REGISTRADOS CON ERRORES / TOTAL
UNIMARC	122	363	33,6%
ALVI	21	37	56,8%
DIPAC	24	31	77,4%
MAYORISTA 10	31	75	41,3%
OK MARKET	85	118	72,0%
MAYORSA (PERU)	13	17	76,5%
CONSTRUMART	3	33	9,1%
OTROS (BODEGAS Y OFICINAS)	9	23	39,1%
<b>TOTALES</b>	<b>308</b>	<b>697</b>	

De estos inmuebles, 29 provienen de la fusión con Supermercados del Sur S.A.

**“Porcentaje que representan los contratos de arrendamientos registrados erróneamente sobre el total de los contratos de arrendamientos que posee la sociedad y sobre el total de activos y pasivos asociados a dichos contratos.”**

El porcentaje de los contratos de arrendamientos registrados erróneamente sobre el total de los contratos de arrendamientos que posee la compañía es de un 39,04%.

El ajuste informado en el hecho esencial, de fecha 11 de julio de 2013, ascendió a M\$38.978.962, el que representa un 11,5% del activo y un 10% del pasivo registrado al 31 de marzo de 2013, de acuerdo al siguiente detalle obtenido desde los estados financieros presentados a la SVS al 31 de marzo de 2013:

Activo / Pasivo	Saldo M\$	Monto del error M\$	Error/saldo %
Activos en Leasing	339.424.378	38.978.962	11,5%
Pasivo financiero, total	(388.187.868)	38.978.962	10,0%
Menor activo	(48.763.490)		



**“Cualquier otro antecedente que contribuya a una mayor claridad sobre la materia.”**

### **1. Valorización de los contratos al 100%, sin separar el valor del terreno y de las construcciones.**

La Compañía registró, al inicio del periodo de convergencia a IFRS, el valor de los contratos de arrendamiento sin separar aquella parte correspondiente a los edificios y los terrenos, debido a que dicha separación no era de práctica determinación, ya que implicaba hacer los estudios técnicos para más de 500 locales que conformaban el stock de locales arrendados por la Compañía a esa fecha. La no separación del terreno, implicó el registro de un pasivo significativamente superior al que se habría determinado al no considerar los flujos de arriendo asignables a los terrenos, el cual de acuerdo con el párrafo 15 de la NIC 17 debería registrarse como arrendamiento operativo, ya que el terreno tiene vida económica ilimitada y la propiedad no será transferida al arrendatario al término del plazo de arrendamiento.

Esta situación, se analizó con personeros de ese organismo regulador (SVS), ya que difería de la práctica de la industria, pero considerando que la NIC 17 está siendo reevaluada y que las modificaciones pudieran tener efectos en la determinación del pasivo, ya que se evalúa un tratamiento de intangible (derecho de uso) e implicaría valorizar el total del contrato (sin separar el terreno de la construcción), se decidió no innovar y mantener valorizados los contratos sin separar el terreno de las edificaciones, ya que al entrar en vigencia las modificaciones a la NIC 17, el pasivo quedará valorizado de la misma manera que lo tenemos en la actualidad, cambiando la clasificación del activo, que pasará de activo fijo a activo intangible, el que se amortizará usando criterios distintos a los del activo fijo, y se eliminará o minimizará, con ese tratamiento, otra distorsión que se comenta en el punto siguiente.

### **2. Efectos negativos patrimoniales derivados de la clasificación de los contratos como activos fijos.**

Al inicio del periodo de convergencia a IFRS, el activo y el pasivo tenían los mismos valores, pero al depreciarse el activo en forma lineal y al no estar sujeto a reajustabilidad como lo está el pasivo relacionado, que además devenga intereses y solo disminuye por los pagos, se van generando diferencias de valor, que han afectado negativamente el patrimonio de la Compañía, efecto que medido al 31 de marzo de 2013, asciende a M\$48.763.490 y que se muestra a continuación.





Activo / Pasivo	Monto	Referencia informe reportado a la SVS
-----------------	-------	---------------------------------------

M\$

Activos en Leasing	339.424.378	Nota 17 letra c)
Pasivo financiero, corriente	(22.720.902)	Nota 18
Pasivo financiero, no corriente	(365.466.966)	Nota 18

Menor activo	(48.763.490)
--------------	--------------

Este efecto es reconocido conceptualmente por NIC 17, y entendemos que es una de las causas que han llevado al IASB a revisar dicha norma, ya que las inequidades que se producen en el tiempo, afectan el valor del patrimonio durante el periodo del contrato, inequidades que se ajustan en el tiempo, llegando a igualarse nuevamente los valores, al término del plazo de los contratos de arrendamiento.

Saluda atentamente a usted,



Marcelo Galvez Saldías  
Gerente General  
SMU S.A.

C.C.: Bolsa de Valores de Santiago  
Bolsa de Valores de Valparaíso  
Bolsa Electrónica de Chile  
Banco Bice  
Banco de Chile

