

## INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas de  
Inmobiliaria Enur, S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Enur, S.A. (“la Compañía”), que comprenden los balances de situación al 30 de setiembre de 2008 y 2007, y los estados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### *Responsabilidad de la Administración por los estados financieros*

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseñar, implementar y mantener controles internos relevantes en la preparación y presentación razonable de estados financieros para que estén libres de errores significativos, ya sean causados por fraude o error; el seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y el efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### *Responsabilidad del Auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Realizamos nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo su evaluación del riesgo de error significativo en los estados financieros, ya sea causado por fraude o por error. Al realizar estas evaluaciones de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía que sean relevantes en la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de los controles internos de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente, apropiada y proporciona una base para sustentar nuestra opinión de auditoría.

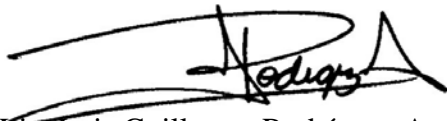
### *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera de Inmobiliaria Enur, S.A., al 30 de setiembre de 2008 y 2007, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo para los años que terminaron en esas fechas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### *Asuntos que no afectan la Opinión*

Las operaciones de la Compañía son fundamentalmente con partes relacionadas como se detalla en las Notas 1, 7, 8 y 9 a los estados financieros.

Los estados financieros del período terminado el 30 de setiembre de 2007, fueron reestructurados para mostrar el registro de los terrenos y edificios de acuerdo con la NIC 40 “Propiedades de Inversión” (Nota 19).



Lic. Luis Guillermo Rodríguez Araya - C.P.A. No.1066  
Póliza No. R1153  
Vence: 30 de setiembre de 2009  
Cancelado Timbre de ¢1.000, Ley No.6663



28 de octubre de 2008

# INMOBILIARIA ENUR, S.A.

## BALANCES DE SITUACIÓN

30 DE SETIEMBRE DE 2008 Y 2007

(Expresados en Miles de Colones Costarricenses)

	Notas	2008	2007 Reestructurado (Nota 19)
<b>ACTIVO</b>			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1b, 2	¢ 1.603.232	¢ 962.511
Inversiones disponibles para la venta	1c, 3	302.274	539.784
Cuentas por cobrar		34.025	36.281
Gastos prepagados		<u>16.716</u>	<u>11.986</u>
Total activo circulante		<u>1.956.247</u>	<u>1.550.562</u>
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1d, 4	15.274.629	11.519.542
INVERSIONES MANTENIDAS HASTA EL VENCIMIENTO	1i, 5	145.000	145.000
OTROS ACTIVOS		<u>517</u>	<u>517</u>
TOTAL		<u>¢17.376.393</u>	<u>¢13.215.621</u>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
PASIVO:			
Cuentas por pagar		¢ 18.645	¢ 14.930
Provisión para impuesto sobre la renta	1f, 1m	<u>111.784</u>	<u>102.288</u>
Total pasivo circulante		<u>130.429</u>	<u>117.218</u>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	1f	<u>1.653.488</u>	<u>1.196.938</u>
CAPITAL CONTABLE:			
Acciones comunes	10	2.873.318	2.873.318
Capital adicional pagado		114.299	114.299
Utilidad no realizada en la cartera de valores	1g	84.368	78.169
Reserva legal	13	574.664	460.938
Utilidades acumuladas:			
Realizadas y líquidas	11	1.667.465	1.303.616
Realizadas no líquidas	11	<u>10.278.362</u>	<u>7.071.125</u>
Total capital contable		<u>15.592.476</u>	<u>11.901.465</u>
TOTAL		<u>¢17.376.393</u>	<u>¢13.215.621</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

# INMOBILIARIA ENUR, S.A.

## ESTADOS DE RESULTADOS

### AÑOS TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2008 Y 2007

(Expresados en Miles de Colones Costarricenses)

	Notas	2008	2007 Reestructurado (Nota 19)
<b>INGRESOS:</b>			
Alquiler de edificios	1k, 8, 9, 17	¢1.329.418	¢1.208.356
Ingresos financieros	1j	100.715	92.870
Diferencial cambiario		97.371	7.835
Otros ingresos		<u>424</u>	<u>1.258</u>
Total ingresos		<u>1.527.928</u>	<u>1.310.319</u>
<b>GASTOS:</b>			
Servicios de administración	7, 8	35.330	30.737
Honorarios profesionales		23.145	11.083
Seguros		15.874	12.625
Asamblea		7.469	6.325
Impuesto territorial		11.189	10.042
Otros		<u>57.030</u>	<u>21.993</u>
Total gastos		<u>150.037</u>	<u>92.805</u>
GANANCIA EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN	4	<u>3.750.447</u>	<u>1.013.877</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA		5.128.338	2.231.391
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1f, 16	<u>(805.649)</u>	<u>(536.488)</u>
<b>UTILIDAD NETA:</b>			
Realizada y líquida		1.028.792	901.089
Realizada no líquida		<u>3.293.897</u>	<u>793.814</u>
Total utilidad neta		<u>¢4.322.689</u>	<u>¢1.694.903</u>
UTILIDAD NETA REALIZADA Y LÍQUIDA POR ACCIÓN (EN COLONES)	12	<u>¢ 358</u>	<u>¢ 314</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

## INMOBILIARIA ENUR, S.A.

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE AÑOS TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2008 Y 2007 (Expresados en Miles de Colones Costarricenses)

	Notas	Capital Acciones	Capital Adicional Pagado	Superávit por Revaluación	Utilidad No Realizada en la Cartera de Valores	Reserva Legal	Utilidades Acumuladas		Total
							Realizadas y Líquidas	Realizadas No Líquidas	
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2006 PREVIAMENTE INFORMADO		¢2.873.318	¢114.299	¢ 6.982.980	¢53.293	¢252.916	¢ 501.202		¢10.778.008
Ajustes de reestructuración	19			<u>(6.982.980)</u>		<u>123.278</u>	<u>538.283</u>	¢ 6.317.001	<u>(4.418)</u>
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2006 REESTRUCTURADO		2.873.318	114.299		53.293	376.194	1.039.485	6.317.001	10.773.590
Utilidad neta reestructurada	19						901.089	793.814	1.694.903
Trasposos a reserva legal	19					84.744	(45.054)	(39.690)	
Utilidad no realizada en la cartera de valores	1h				24.876				24.876
Dividendos pagados							(591.904)		(591.904)
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2007 REESTRUCTURADO		2.873.318	114.299		78.169	460.938	1.303.616	7.071.125	11.901.465
Utilidad neta							1.028.792	3.293.897	4.322.689
Trasposos a reserva legal	13					113.726	(27.066)	(86.660)	
Utilidad no realizada en la cartera de valores	1h				6.199				6.199
Dividendos pagados	14						(637.877)		(637.877)
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2008		<u>¢2.873.318</u>	<u>¢114.299</u>	<u>¢</u>	<u>¢84.368</u>	<u>¢574.664</u>	<u>¢1.667.465</u>	<u>¢10.278.362</u>	<u>¢15.592.476</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

# INMOBILIARIA ENUR, S.A.

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO AÑOS TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2008 Y 2007 (Expresados en Miles de Colones Costarricenses)

	2008	2007 Reestructurado (Nota 19)
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad neta	¢ 4.322.689	¢ 1.694.903
Ajustes para conciliar la utilidad neta al efectivo provisto por las operaciones:		
Ganancia en el valor razonable de las propiedades de inversión	(3.750.447)	(1.013.877)
Impuesto sobre la renta diferido	456.546	220.063
Utilidad no realizada en cartera de valores	6.199	24.876
Cambio en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	2.257	(3.524)
Gastos prepagados	(4.730)	(766)
Cuentas por pagar e impuesto sobre la renta por pagar	<u>13.214</u>	<u>2.988</u>
Efectivo provisto por las actividades de operación	<u>1.045.728</u>	<u>924.663</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Inversiones disponibles para la venta	237.510	238.141
Mejoras a propiedades en proceso	<u>(4.640)</u>	<u>          </u>
Efectivo provisto por las actividades de inversión	<u>232.870</u>	<u>238.141</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Dividendos pagados	<u>(637.877)</u>	<u>(591.904)</u>
Efectivo usado en las actividades de financiamiento	<u>(637.877)</u>	<u>(591.904)</u>
<b>AUMENTO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	640.721	570.900
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<u>962.511</u>	<u>391.611</u>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>¢ 1.603.232</u>	<u>¢ 962.511</u>
<b>INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE FLUJOS DE EFECTIVO:</b>		
Pagos efectuados durante el año por concepto de:		
Impuesto sobre la renta	<u>¢ 339.607</u>	<u>¢ 314.878</u>
Intereses recibidos	<u>¢ 102.900</u>	<u>¢ 89.255</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

# INMOBILIARIA ENUR, S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑOS TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2008 Y 2007 (Expresadas en Miles de Colones)

---

### 1. BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

**Bases de Presentación** - Inmobiliaria Enur, S.A., es una empresa establecida bajo la legislación mercantil costarricense, cuya actividad principal es la compra de bienes inmuebles y el arrendamiento inmediato de los locales a los negocios de auto servicio denominados "PALI", y que Corporación de Supermercados Unidos, S.A. requiera para la expansión y crecimiento de su giro comercial. Inmobiliaria Enur, S.A. es una subsidiaria de Inmobiliaria MxM, S.A., sus oficinas se encuentran ubicadas en Pavas, San José, Costa Rica.

**Políticas Contables Importantes** - Los estados financieros fueron preparados de conformidad con la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las políticas contables más importantes se presentan a continuación:

- a. **Moneda y Transacciones en Moneda Extranjera** - Los registros de contabilidad son llevados en colones costarricenses (¢), que es la moneda de curso legal en la República de Costa Rica.

Los tipos de cambio de referencia que establece el Banco Central de Costa Rica al 30 de setiembre de 2008 y 2007 eran de ¢549,59 y ¢516,39 por US\$1, respectivamente.

- b. **Equivalentes de Efectivo** - La Compañía considera todas sus inversiones en títulos valores con vencimiento original menor a tres meses como equivalentes de efectivo. Los equivalentes de efectivo se encuentran valuados a sus correspondientes valores razonables.
- c. **Inversiones Disponibles para la Venta** - Las inversiones disponibles para la venta son valuadas inicialmente al costo y posteriormente a sus correspondientes valores razonables.
- d. **Propiedades de Inversión** - Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y edificios que se tienen para generar rentas, plusvalías o ambas. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, posteriormente son valuadas a su valor razonable. El valor razonable al 30 de setiembre de 2008 y 2007, se determinó con base en avalúo de perito independiente, realizado por el Ing. Roberto Loría - IC-1394, Peritazgos y Avalúos al 31 de diciembre de 2007. Las diferencias entre el valor razonable y el monto contabilizado, constituye ganancias o pérdidas que son reconocidas en los resultados de cada período.

- e. **Uso de Estimados** - Al preparar los estados financieros, la Administración efectúa estimados y premisas que podrían afectar los montos informados de activos y pasivos así como los ingresos y gastos mostrados en los estados financieros. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimados.
- f. **Impuesto sobre la Renta** - La provisión para impuesto sobre la renta se determina con base en la utilidad contable, ajustada por los ingresos no gravables y gastos no deducibles. El impuesto de renta diferido se registra utilizando el método del pasivo basado en el balance de situación con respecto a las diferencias de tiempo originadas en las diferencias entre los valores de los activos y pasivos en los estados financieros y la correspondiente base de impuestos usada en el cálculo de la utilidad gravable.
- g. **Utilidad no Realizada en la Cartera de Valores** - Corresponde a la valoración a precios de mercado de las carteras mancomunadas de inversiones, que se mantenían al cierre de período.
- h. **Deterioro de Activos** - La Compañía al cierre de cada período evalúa el valor de sus activos para determinar si existe alguna indicación de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro. Cuando existe dicha indicación, el monto recuperable de los activos es estimado a fin de determinar el importe de la pérdida, si la hubiera.
- i. **Inversiones Mantenido hasta el Vencimiento** - Estas inversiones se valúan a su costo amortizado, o sea su costo de adquisición menos la amortización acumulada de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el momento del vencimiento (descuento o prima). La Compañía tiene la intención y posibilidad de conservar estas inversiones hasta el momento de su vencimiento.
- j. **Reconocimiento de Ingresos Financieros** - Los ingresos financieros se reconocen sobre la base del devengado.
- k. **Ingreso por Alquileres** - Los ingresos por alquileres son reconocidos sobre la base de devengado a lo largo del plazo de los contratos del arrendamiento.
- l. **Instrumentos Financieros** - Los instrumentos financieros de la Compañía son registrados inicialmente al costo y consisten de efectivo, equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, inversiones disponibles para la venta, inversiones mantenidas hasta el vencimiento y cuentas por pagar. Al 30 de setiembre de 2008 y 2007, el valor registrado de los instrumentos financieros de corto plazo se aproxima a su valor justo debido a su naturaleza circulante. Con base en las cotizaciones y tasas de mercado disponibles para instrumentos similares, la administración ha concluido que el valor registrado de las inversiones mantenidas hasta el vencimiento a esas fechas también se aproxima a su valor justo. La Compañía no ha suscrito contrato alguno que involucre instrumentos financieros derivados.

- m. **Provisiones** - Una provisión es reconocida en el balance de situación, cuando la Compañía adquiere una obligación legal o contractual como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. La provisión realizada es aproximada a su valor de cancelación; no obstante, puede diferir del monto definitivo. El valor estimado de las provisiones se ajusta a la fecha del balance de situación afectando directamente el estado de resultados.

## 2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El detalle del efectivo y equivalente de efectivo al 30 de setiembre es el siguiente:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Efectivo	¢ 9.054	¢ 1.478
Equivalentes de efectivo:		
Fondo de Inversión a Plazo Ingreso Público Cerrado, Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica, dólares, tasa de interés fluctuante del 5,56% anual (2007: 5,66% anual)	522.447	571.914
Fondo de Crecimiento Público, Interbolsa Costa Rica, colones, tasa de interés fluctuante del 23,25% anual (2007: 24,70% anual)	135.056	127.872
Fondo Corto Plazo Premium, dólares, tasa de interés fluctuante del 2,21% anual	37.741	
Certificados de depósito a plazo, Banco Uno, colones, tasa de interés del 9,5% anual, vencimiento en octubre del 2008	400.000	
Certificados de depósito a plazo, Banco Costa Rica, colones, tasa de interés del 5,98% anual, vencimiento en octubre del 2008	450.000	
Certificados de depósito a plazo, Caribbean Bank of Exports, dólares, tasa de interés del 4,25% anual, vencimiento en octubre del 2008	48.934	
Fondo Liquidez, BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., dólares, tasa de interés fluctuante del 3,80% anual		228.946
Fondo Corto Plazo, BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., colones, tasa de interés fluctuante del 4,80% anual		32.301
Total	<u>¢1.603.232</u>	<u>¢962.511</u>

El efectivo y equivalentes de efectivo se clasifican por sectores de la siguiente forma:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Sector público	¢1.154.298	¢962.511
Sector privado	<u>448.934</u>	<u>          </u>
Total	<u>¢1.603.232</u>	<u>¢962.511</u>

### 3. INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA

El detalle de las inversiones disponibles para la venta al 30 de setiembre es el siguiente:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Certificado de depósito a plazo, Banco HSBC Costa Rica, colones, tasa de interés anual del 4,5% (2007: 7% anual), vencimiento en enero y diciembre del 2008, respectivamente	¢302.274	¢198.000
Certificados de depósito a plazo, Caribbean Bank of Exports, dólares, tasa de interés del 5,55% anual, vencimiento en noviembre y diciembre del 2007	<u>          </u>	<u>341.784</u>
Total	<u>¢302.274</u>	<u>¢539.784</u>

### 4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El detalle de las propiedades de inversión al 30 de setiembre es como sigue:

	<b>Saldos Setiembre 2007</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Valuación Valor Razonable</b>	<b>Saldos Setiembre 2008</b>
Terrenos:				
Costo	¢ 1.050.986			¢ 1.050.986
Valuación al valor razonable	3.569.647		¢2.312.452	5.882.099
Edificios:				
Costo	1.828.329			1.828.329
Valuación al valor razonable	5.070.580		1.437.995	6.508.575
Mejoras a propiedades en proceso	<u>          </u>	<u>¢4.640</u>	<u>          </u>	<u>4.640</u>
Total	<u>¢11.519.542</u>	<u>¢4.640</u>	<u>¢3.750.447</u>	<u>¢15.274.629</u>

### 5. INVERSIONES MANTENIDAS HASTA EL VENCIMIENTO

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Títulos de Propiedad Tasa Básica emitidos por el Gobierno de Costa Rica, con vencimientos en los años 2009 al 2011, tasa de interés anual del 13,93% (2007: 18,64% anual)	<u>¢145.000</u>	<u>¢145.000</u>

## 6. PÓLIZAS DE SEGURO

La Compañía cuenta con una póliza de todo riesgo de daño físico directo (incendio y terremoto) para sus edificios. A continuación se presentan los montos asegurados:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Monto asegurado	¢6.869.036	¢4.786.455
Valor en libros de los edificios	<u>8.336.902</u>	<u>6.898.909</u>
Monto al descubierto	<u>¢1.467.866</u>	<u>¢2.112.454</u>

La política de la Compañía es asegurar únicamente el edificio, sin considerar el parqueo, rampas de acceso, casetilla de guarda, casa de máquinas, tapias, andem y otras áreas comunes, considerando que en caso de un siniestro no se verían materialmente afectadas, por tal motivo la cobertura de la póliza es inferior al valor en libros de los activos. Además, se tiene la política de asegurar alrededor del 80% del valor del edificio, considerando que en caso de siniestro no todos los edificios se verían afectados, pues se encuentran ubicados en diferentes zonas del país.

Al 30 de setiembre de 2008, la Compañía cuenta con una póliza de “Pérdida de Renta” (lucro cesante), la cual se determinó con base en el alquiler de tres meses. El monto asegurado por dicha póliza es de ¢345.046 (miles).

## 7. CONTRATO DE SERVICIOS

Con fecha primero de agosto de 1998, se firmó un contrato de prestación de servicios entre Inmobiliaria Enur, S.A. e Inmobiliaria MxM, S.A. por un plazo de un año prorrogable indefinidamente por períodos iguales y sucesivos. El monto anual de dichos servicios es igual al 0,25% del valor neto de los inmuebles al inicio de cada período.

Las principales cláusulas del contrato se detallan a continuación:

Inmobiliaria MxM, S.A. brindará los servicios de:

- a. Cobro de alquileres y pago de impuestos territoriales y municipales correspondientes a Inmobiliaria Enur, S.A.
- b. Los servicios contables que Inmobiliaria Enur, S.A. requiera incluyendo la confección de cheques y el establecimiento de controles contables y de auditoría que se requieran para la buena marcha de la empresa.
- c. El pago por cuenta de Inmobiliaria Enur, S.A. de todas aquellas primas de seguro que se requieran a juicio de Inmobiliaria Enur, S.A., para mantener debidamente cubierta y protegida la inversión inmobiliaria de ella.

- d. La administración y supervisión discrecional por parte de Inmobiliaria MxM, S.A. de todas aquellas reparaciones que impliquen un mantenimiento preventivo y correctivo de las construcciones que son o lleguen a ser propiedad de Inmobiliaria Enur, S.A., las cuales siempre correrán por cuenta del inquilino.
- e. La administración y supervisión de las ampliaciones y modificaciones que Corporación de Supermercados Unidos, S.A. requiera en los locales de Inmobiliaria Enur, S.A. para que los mismos cumplan con los requerimientos que de tiempo en tiempo Corporación de Supermercados Unidos, S.A. disponga para el adecuado desarrollo de su giro comercial.
- f. Transmitir a Inmobiliaria Enur, S.A., todas aquellas inquietudes u observaciones que Corporación de Supermercados Unidos, S.A. tenga en relación con los bienes inmuebles y las edificaciones que alquila de Inmobiliaria Enur, S.A.
- g. Finalmente y en general servir como medio o vehículo idóneo para que la relación inquilinaria entre Inmobiliaria Enur, S.A. y Corporación de Supermercados Unidos, S.A., sea mutuamente beneficiosa para ellas procurando que la misma se desarrolle en forma armoniosa equitativa y en los mejores términos para Corporación de Supermercados Unidos, S.A. e Inmobiliaria Enur, S.A.

## 8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El detalle de las transacciones entre compañías relacionadas es como sigue:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Ingresos:		
Alquiler de edificios a Corporación de Supermercados Unidos, S.A.	<u>¢1.329.418</u>	<u>¢1.208.356</u>
Gastos:		
Servicios de administración a Inmobiliaria MxM, S.A.	<u>¢ 28.799</u>	<u>¢ 26.264</u>
Cuenta por cobrar:		
Corporación de Supermercados Unidos, S.A.	<u>¢ 674</u>	<u>¢ 754</u>
Cuenta por pagar:		
Corporación de Supermercados Unidos, S.A.	<u>¢ 12</u>	<u>¢</u>

## 9. CONTRATOS DE ALQUILER

La Compañía suscribió contratos de alquiler, otorgando en arrendamiento todas las propiedades de inversión a Corporación de Supermercados Unidos, S.A. por un plazo de 10 años a partir del 14 de enero de 2002, pudiendo prorrogarse automáticamente por períodos iguales. El monto mensual del arrendamiento para el primer año es igual al uno por ciento del valor de avalúo del inmueble y se revisa anualmente con base en el índice de precios al consumidor.

## 10. ACCIONES COMUNES

Al 30 de setiembre de 2008 y 2007 se mantienen 3.000.000 acciones autorizadas, 2.873.318 emitidas y en circulación con un valor nominal de ¢1.000 cada una.

El valor del capital acciones en circulación incluye la suma de ¢718.789 (miles) provenientes del superávit por revaluación, capitalizado en el período fiscal 1996.

Las acciones comunes tienen derecho a voto y podrán negociarse libremente en el mercado de capitales y los socios no tendrán preferencia para la suscripción de nuevas emisiones. En cuanto al pago de dividendos, se realizan pagos trimestrales, siempre y cuando hayan utilidades realizadas y líquidas.

## 11. UTILIDADES ACUMULADAS

**Realizadas y Líquidas** - Las utilidades acumuladas realizadas y líquidas corresponden a los resultados provenientes de las operaciones de la Compañía distintas al registro del valor razonable de las propiedades de inversión.

**Realizadas no Líquidas** - Las utilidades acumuladas realizadas no líquidas corresponden a los resultados obtenidos por el reconocimiento del valor razonable de las propiedades de inversión.

## 12. UTILIDAD NETA REALIZADA Y LÍQUIDA POR ACCIÓN

La utilidad neta realizada y líquida por acción ha sido determinada, dividiendo la utilidad neta realizada y líquida del período entre el promedio de acciones en circulación, determinado con base en el número de acciones en circulación, al final de cada mes del año respectivo.

El cálculo de la utilidad neta realizada y líquida por acción es el siguiente:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Promedio de acciones en circulación durante el año	<u>2.873.318</u>	<u>2.873.318</u>
Utilidad neta realizada y líquida (miles)	<u>¢1.028.792</u>	<u>¢ 901.089</u>
Utilidad neta realizada y líquida por acción (en colones)	<u>¢ 358</u>	<u>¢ 314</u>

## 13. RESERVA LEGAL

De acuerdo con lo dispuesto en el Código de Comercio, la Compañía está obligada a establecer una reserva legal equivalente a un 5% de la utilidad neta hasta completar un 20% del capital acciones.

#### 14. DIVIDENDOS PAGADOS

La Junta Directiva declaró y fueron pagados dividendos en las siguientes fechas:

**Octubre del 2007** - Dividendos correspondientes al cuarto trimestre del período fiscal 2006-2007, a razón de ¢54 por acción, para un total de ¢155.159 (miles).

**Enero del 2008** - Dividendos correspondientes al primer trimestre del período fiscal 2007-2008, a razón de ¢55 por acción, para un total de ¢158.032 (miles).

**Abril del 2008** - Dividendos correspondientes al segundo trimestre del período fiscal 2007-2008, a razón de ¢56 por acción, para un total de ¢160.906 (miles).

**Julio del 2008** - Dividendos correspondientes al tercer trimestre del período fiscal 2007-2008, a razón de ¢57 por acción, para un total de ¢163.780 (miles).

Todos estos movimientos se hicieron con cargo a utilidades acumuladas realizadas.

#### 15. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Las partidas denominadas en moneda extranjera que se incluyen en los estados financieros son las siguientes (en U.S. dólares):

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$1,108,380	US\$1,550,920
Inversiones disponibles para la venta	550,000	661,871
Intereses por cobrar	<u>8,537</u>	<u>13,114</u>
Total activo	<u>US\$1,666,917</u>	<u>US\$2,225,905</u>

#### 16. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

**Cálculo del Impuesto** - El impuesto sobre la renta fue calculado, sobre la utilidad neta aplicando la tarifa vigente, sumándole el efecto de los gastos no deducibles y deduciéndole el efecto de los ingresos no gravables. El cálculo del impuesto del año es el siguiente:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Impuesto según tarifa vigente	¢348.920	¢310.997
Menos: Efecto de los ingresos no gravables	(59.548)	(30.535)
Más: Efecto de los gastos no deducibles	59.731	35.963
Impuesto diferido generado por la depreciación de las propiedades de inversión	<u>456.546</u>	<u>220.063</u>
Total impuesto del año	<u>¢805.649</u>	<u>¢536.488</u>

**Revisión por Autoridades Fiscales** - De acuerdo con la legislación vigente, la Dirección General de Tributación, puede revisar y ajustar el impuesto sobre la renta para los períodos fiscales que terminaron el 30 de setiembre de 2008, 2007 y 2006. En consecuencia podría existir una obligación eventual por la aplicación de criterios de parte de las autoridades fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado la Compañía al liquidar sus impuestos.

## 17. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Durante el 2008, la Compañía recibió ingresos por arrendamientos por ¢1.329.418 (miles). Se estima que durante los próximos cinco años, la Compañía continúe recibiendo ingresos por este concepto, con incrementos anuales con base en el índice de precios al consumidor.

Un detalle de los ingresos futuros por arrendamientos operativos para los próximos cinco años (incrementos estimados anuales de 10%) se presentan a continuación:

2009	¢1.462.360
2010	1.608.596
2011	1.769.455
2012	1.946.401
2013	<u>2.141.041</u>
Total	<u>¢8.927.853</u>

## 18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

En el año 2007, la Compañía adoptó la Norma Internacional de Información Financiera No.7 (NIIF 7), “Instrumentos Financieros: Revelaciones”, la cual es efectiva para los períodos financieros que iniciaron el 1° de enero de 2007. Esta norma establece ciertas revelaciones que les permitirán a los usuarios de los estados financieros, evaluar la importancia de los instrumentos financieros para la Compañía, la naturaleza y alcance de sus riesgos y cómo esta maneja tales riesgos. Un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros de la Compañía es el siguiente:

- a. **Categorías de Instrumentos Financieros** - Al 30 de setiembre de 2008 y 2007, los instrumentos financieros de la Compañía se componían de:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Activos financieros:		
Valuados a su valor justo a través del estado de resultados	<u>¢1.939.531</u>	<u>¢1.538.576</u>
Total	<u>¢1.939.531</u>	<u>¢1.538.576</u>
Pasivos financieros:		
Valuados a su costo amortizado	<u>¢ 18.645</u>	<u>¢ 14.930</u>
Total	<u>¢ 18.645</u>	<u>¢ 14.930</u>

b. **Administración de Riesgos e Instrumentos Financieros** - La división financiera de la Compañía monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de los reportes internos, con los cuales se analiza la exposición a los distintos riesgos. Estos incluyen el riesgo de crédito, de tasa de interés, de liquidez y riesgo cambiario.

- **Riesgo de Crédito** - Los instrumentos financieros que eventualmente sujetan a la Compañía al riesgo de crédito consisten principalmente de efectivo, equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, inversiones disponibles para la venta, inversiones mantenidas hasta el vencimiento y cuentas por pagar. El efectivo y sus equivalentes, así como las inversiones disponibles para la venta se mantienen con instituciones financieras sólidas. Generalmente, estos instrumentos pueden ser negociados en un mercado líquido, pueden ser redimidos a la vista y tienen un riesgo mínimo. Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento corresponden a títulos públicos emitidos por el Gobierno de Costa Rica que no representan un riesgo de crédito para la Compañía.

En general, la concentración del riesgo crediticio con respecto a las cuentas por cobrar se considera limitada debido a que corresponden a intereses acumulados por cobrar generados sobre las inversiones.

- **Riesgo de Tasas de Interés** - La Compañía tiene inversiones que generan interés a tasas establecidas en distintas entidades financieras, que no presentan fluctuaciones importantes de las tasas de interés.
- **Tasa de Interés Efectiva y Riesgo de Liquidez** - La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones, y por lo tanto, mantiene suficientes fondos en bancos o en inversiones de fácil realización.

En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, las siguientes tablas indican las tasas de interés efectivas al 30 de setiembre de 2008 y 2007, y los períodos de maduración de los instrumentos financieros relativos:

		2008			
Tasa de Interés Efectiva		Total	De 1 a 6 Meses	De 6 a 12 Meses	A más de 12 Meses
Activos:					
Instrumentos que no generan intereses					
		¢ 34.025	¢ 34.025		
Instrumentos con intereses fijos	Tasa de interés entre 2,21% y 9,50%	<u>1.905.506</u>	<u>1.905.506</u>		
Total		<u>¢1.939.531</u>	<u>¢1.939.531</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>
Pasivos:					
Instrumentos que no generan intereses					
		<u>¢ 18.645</u>	<u>¢ 18.645</u>		
Total		<u>¢ 18.645</u>	<u>¢ 18.645</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>

		2007			
	Tasa de Interés Efectiva	Total	De 1 a 6 Meses	De 6 a 12 Meses	A más de 12 Meses
Activos:					
Instrumentos que no generan intereses					
		¢ 36.281	¢ 36.281		
Instrumentos con Tasa de interés entre 3,80% y 18,08%					
		<u>1.502.295</u>	<u>1.502.295</u>		
Total		<u>¢1.538.576</u>	<u>¢1.538.576</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>
Pasivos:					
Instrumentos que no generan intereses					
		¢ 14.930	¢ 14.930		
Total		<u>¢ 14.930</u>	<u>¢ 14.930</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>

- **Riesgo Cambiario** - La Compañía realiza transacciones denominadas en moneda extranjera y por tanto se expone al riesgo de fluctuaciones en el tipo de cambio.

De acuerdo con el régimen cambiario de bandas, el Banco Central de Costa Rica permitirá que el tipo de cambio sea determinado libremente por el mercado, pero actuará ofreciendo vender y comprar divisas a los tipos de cambio de intervención que defina, con el propósito de que el precio al cual se realicen las transacciones entre las entidades autorizadas como intermediarios cambiarios y entre ellas y el Banco Central de Costa Rica, no superen al Tipo de Cambio de Intervención de Venta, ni sean inferiores al Tipo de Cambio de Intervención de Compra que determine el Banco Central de Costa Rica. No se esperan cambios significativos en la fluctuación de las bandas.

El monto de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se puede observar en la Nota 15 a los estados financieros.

- **Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio** - El siguiente detalle al 30 de setiembre de 2008 muestra la sensibilidad de una disminución o incremento en el tipo de cambio de la moneda extranjera. El 5% es la tasa de sensibilidad usada por la administración y representa la mejor estimación de cual podría ser la variación en el tipo de cambio.

*Sensibilidad a un Aumento en el Tipo de Cambio -*

Exposición neta (en miles)	¢ 916.121
Exposición en dólares al tipo de cambio de cierre	US\$(1,666,917)
Aumento en el tipo de cambio de un 5%	<u>(1,587,540)</u>
Ganancia	<u>US\$ (79,377)</u>

*Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -*

Exposición neta (en miles)	¢	916.121
En dólares al tipo de cambio de cierre	US\$	(1,666,917)
Aumento en el tipo de cambio de un 5%		<u>(1,754,649)</u>
Pérdida	US\$	<u>87,732</u>

**19. REESTRUCTURACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2007**

Hasta el 30 de setiembre de 2007, la Compañía tenía como política registrar los terrenos y edificios de acuerdo con la NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo”, aplicando el modelo de revaluación. Sin embargo, durante el período 2008, la Compañía tomó la decisión de aplicar la NIC 40 “Propiedades de Inversión” a los terrenos y edificios que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas aplicando el modelo de valor razonable. El cambio en esta política se realizó con el objetivo de efectuar un registro apropiado de las propiedades mantenidas bajo arrendamiento operativo. Debido a lo anterior, la Compañía reestructuró los estados financieros del período 2007 por el efecto retroactivo de este cambio contable. A continuación se resumen las cuentas afectadas:

	<b>Saldos Previamente Informados</b>	<b>Ajustes y/o Reclasificaciones</b>	<b>Saldos Reestructurados</b>
Inmueble - Neto	¢11.519.542	¢(11.519.542)	
Propiedades de inversión		11.519.542	¢11.519.542
Impuesto sobre la renta diferido	1.192.177	4.761	1.196.938
Superávit por revaluación	7.928.476	(7.928.476)	
Reserva legal	290.403	170.535	460.938
Utilidades acumuladas:			
Realizadas y líquidas	621.561	682.055	1.303.616
Realizadas no líquidas		7.071.125	7.071.125
Ganancia en el valor razonable de las propiedades de inversión		1.013.877	1.013.877
Depreciaciones y amortizaciones	180.858	(180.858)	
Impuesto sobre la renta	286.906	249.582	536.488

**20. HECHOS POSTERIORES**

**Pago de Dividendos** - En octubre del 2008, se decretó el monto de dividendos correspondiente al cuarto trimestre del período fiscal 2007-2008, a razón de ¢58 por acción. El monto de los dividendos a pagar es de ¢166.652 (miles).

\*\*\*\*\*