

INMOBILIARIA ENUR, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DEL 2008 (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 "PALP", 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 Junio del 2008 eran de ¢516,34 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. **Inmuebles** - Los terrenos y edificios de la Compañía se registran inicialmente al costo de adquisición. Posteriormente han sido revaluados, aplicando a los terrenos el índice de precios al consumidor y a los edificios el índice de precios para materiales y mano de obra para la construcción de edificios. Además, cada 3 años la Compañía realiza una revaluación de los terrenos y edificios con base en estudios periciales realizados por peritos independientes. Los créditos resultantes de estas revaluaciones se registran como superávit por revaluación.

- e. **Depreciación** - Los edificios son depreciados por el método de línea recta, basados en su vida útil estimada.
- f. **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. Los estimados hechos por la Administración incluyen la vida útil de inmuebles.
- g. **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. El impuesto de renta diferido se origina en la depreciación sobre la revaluación de los edificios donde los gastos que generan las revaluaciones posteriores al 1° de julio de 2001, no son deducibles para efectos fiscales, dicho impuesto se registra debitando la cuenta de superávit por revaluación y su correspondiente amortización contra los resultados de período.
- h. **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.
- i. **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.
- j. **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.
- k. **Reconocimiento de Ingresos Financieros** - Los ingresos financieros se reconocen sobre la base del devengado.
- l. **Ingreso por Alquileres** - Los ingresos por alquileres son reconocidos sobre la base de devengado a lo largo del plazo de los contratos del arrendamiento.

- m. **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 Junio del 2008, 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.
- n. **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 es el siguiente:

	JUN-2008	SET-2007
Efectivo	¢ 330	¢ 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 4.24% anual (2006: 5,55% anual)	490.781	571.914
Fondo de Crecimiento Público, Interbolsa Costa Rica, colones, tasa de interés fluctuante del 23.97% anual (2006: 21,80% anual)	134.910	127.872
Fondo Liquidez, BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., dólares, tasa de interés fluctuante del 3.77 % anual	0	228.946
Fondo Corto Plazo, BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., colones, tasa de interés fluctuante del 2.05% anual	102.003	32.301
Fondo de Inversión PREMIUM en Dólares, Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica, tasa de interés fluctuante del 1.94% mensual.	<u>30.787</u>	<u>0</u>

Total	<u>¢758.811</u>	<u>¢962.511</u>
El efectivo y equivalentes de efectivo se clasifican por sectores de la siguiente forma:		
	2008	2007
Sector público	¢758.811	¢962.511
Sector privado		
Total	<u>¢758.811</u>	<u>¢962.511</u>

3. INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA

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

	JUN-2008	SET-2007
Certificado de depósito a plazo, Banco HSBC Costa Rica, colones, con tasa de interés del 4.25% anual, vencimiento en enero del 2008	¢450.000	¢198.000
Certificados de depósito a plazo, Caribbean Bank of Exports, dólares, con tasas de interés del 4.95% anual, vencimiento en enero y mayo del 2008	328.850	341.784
Certificado de depósito a plazo, BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A, colones, con tasa de interés del 7.25% anual, vencimiento en julio del 2008	<u>200.000</u>	<u>0</u>
Total	<u>¢978.850</u>	<u>¢539.784</u>

4. INMUEBLES

El detalle de los inmuebles es como sigue (indicando su vida útil estimada):

	Saldos setiembre 2007	Adiciones	Revaluación	Saldos Junio 2008
Terrenos:				
Costo	¢ 1.050.985			¢ 1.050.985
Revaluación	3.569.647		¢ 1.955.758	5.525.405
Edificios (50 años):				
Costo	1.828.329			1.828.329
Revaluación	7.573.040		1.255.245	8.828.285
Otros				
Construcciones en proceso	<u>0</u>	<u>497</u>		<u>497</u>
Total de inmuebles	<u>14.022.001</u>	<u>497</u>	<u>3.211.003</u>	<u>17.233.501</u>
Depreciación acumulada:				
Costo	(441.872)	¢ (28.807)		(470.678)
Revaluación	<u>(2.060.588)</u>	<u>(118.517)</u>	<u>(274.425)</u>	<u>(2.453.530)</u>
Total	<u>(2.502.460)</u>	<u>(147.324)</u>	<u>(274.425)</u>	<u>(2.924.208)</u>
Neto	<u>¢11.519.541</u>	<u>¢(146.827)</u>	<u>¢2.936.578</u>	<u>¢14.309.292</u>

5. INVERSIONES MANTENIDAS HASTA EL VENCIMIENTO

	JUN-2008	SET-2007
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 14.67 % para el 2008, 17.09% para el 2007 y 21,81% para el 2006	<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:

	JUN-2008	SET-2007
Monto asegurado	¢6.869.036	¢4.786.455
Valor en libros de los edificios	<u>7.732.405</u>	<u>6.898.909</u>
Monto al descubierto	<u>¢863.369</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 Junio 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 al 30 de Junio 2008 es como sigue:

	2008	2007
Ingresos:		
Alquiler de edificios a Corporación de Supermercados Unidos, S.A.	<u>¢983.086</u>	<u>¢895.149</u>
Gastos:		
Servicios de administración a Inmobiliaria MxM, S.A.	<u>¢ 21.599</u>	<u>¢ 19.698</u>
Cuenta por cobrar:		
Corporación de Supermercados Unidos, S.A.	<u>¢ 0.00</u>	<u>¢ 800</u>

9. CONTRATOS DE ALQUILER

La Compañía suscribió contratos de alquiler, otorgando en arrendamiento todos los edificios de su propiedad 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

En el 2007 y 2006, acciones autorizadas 3.000.000 y 4.000.000 respectivamente, emitidas y en circulación 2.873.318 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

Utilidades Acumuladas Disponibles - Las utilidades acumuladas disponibles, están sujetas a una retención de un 15% sobre dividendos, en la oportunidad en que los mismos se decretan para ser pagados en efectivo, siempre que el beneficiario sea una persona física domiciliada en el país o una persona natural o jurídica domiciliada en el exterior. Este porcentaje puede disminuir a un 5% si las acciones son transadas a través de una bolsa de valores.

12. UTILIDAD NETA POR ACCIÓN

La utilidad neta por acción ha sido determinada, dividiendo la utilidad neta 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 por acción es el siguiente:

	Jun-2008	Set-2007
Promedio de acciones en circulación durante el año	<u>2.873.318</u>	<u>2.873.318</u>
Utilidad neta (miles)	<u>¢ 594.485</u>	<u>¢ 749.749</u>
Utilidad neta por acción (en colones)	<u>¢ 200</u>	<u>¢ 261</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 2007: Dividendos correspondientes al cuarto trimestre del período fiscal 2007-2008, a razón de ¢54 por acción, para un total de ¢155.159 (miles).

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

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

Todos estos movimientos se hicieron con cargo a utilidades acumuladas.

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):

	JUN-2008	SET-2007
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US \$1.010.327	US \$1,550,920
Inversiones disponibles para la venta	636.866	661,871
Intereses por cobrar	<u>3.511</u>	<u>13,114</u>
Total activo	<u>US \$1.650.724</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:

	Jun-2008	Set-2007
Impuesto según tarifa vigente	¢244.539	¢310.997
Menos: Efecto de los ingresos no gravables	(43.534)	(30.535)
Más: Efecto de los gastos no deducibles	47.927	35.963
Consumo del impuesto diferido generado por la revaluación de edificios	<u>(28.288)</u>	<u>(29.519)</u>
Total impuesto del año	<u>¢220.644</u>	<u>¢286.906</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 2007, 2006 y 2005. 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 2007, la Compañía recibió ingresos por arrendamientos por ¢1.208.356 (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:

2008	¢1.329.192
2009	1.462.111
2010	1.608.322
2011	1.769.154
2012	<u>1.946.069</u>
Total	<u>¢8.114.848</u>

18. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Un resumen de los principales riesgos existentes sobre los instrumentos financieros, y políticas para el manejo de ellos, se detallan a continuación:

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 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.

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.

Riesgo de Tasas 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.

19. HECHOS POSTERIORES

Pago de Dividendos: En julio 2008, se decretaron los dividendos correspondientes al tercer trimestre del período fiscal 2007-2008, a razón de ¢57 por acción, para un total de ¢163.779 (miles).

* * * * *