

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 estados de posición financiera al 30 de setiembre de 2010 y 2009, y los estados de ingresos comprensivos, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años que terminaron 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 por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por aquel control interno que la administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

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.

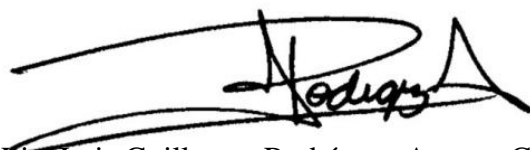
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente, apropiada y proporciona una base para sustentar nuestra opinión de auditoría.

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 2010 y 2009, 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.



Lic. Luis Guillermo Rodríguez Araya - C.P.A. No.1066
Póliza No. R-1153
Vence: 30 de setiembre de 2011
Cancelado Timbre de ¢1.000, Ley No.6663

29 de octubre de 2010



INMOBILIARIA ENUR, S.A.

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA

30 DE SETIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Expresados en Miles de Colones Costarricenses)

	Notas	2010	2009
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1b, 2	¢ 764.901	¢ 1.593.475
Inversiones disponibles para la venta	1c, 3	2.011.871	879.387
Cuentas por cobrar		47.237	35.510
Gastos prepagados		<u>21.265</u>	<u>17.432</u>
Total activo circulante		<u>2.845.274</u>	<u>2.525.804</u>
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1d, 4	16.191.402	17.717.499
INVERSIONES MANTENIDAS HASTA EL VENCIMIENTO	1i, 5	<u>55.000</u>	<u>145.000</u>
TOTAL		<u>¢19.091.676</u>	<u>¢20.388.303</u>
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO:			
Cuentas por pagar		¢ 33.302	¢ 35.284
Provisión para impuesto sobre la renta	1f, 1m	<u>118.886</u>	<u>112.065</u>
Total pasivo circulante		<u>152.188</u>	<u>147.349</u>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	1f, 16	<u>938.279</u>	<u>1.969.726</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	130.251	101.492
Reserva legal	13	574.664	574.664
Utilidades acumuladas:			
Realizadas y líquidas	11	2.492.505	2.202.606
Realizadas no líquidas	11	<u>11.816.172</u>	<u>12.404.849</u>
Total capital contable		<u>18.001.209</u>	<u>18.271.228</u>
TOTAL		<u>¢19.091.676</u>	<u>¢20.388.303</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA ENUR, S.A.

ESTADOS DE INGRESOS COMPRENSIVOS AÑOS TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2010 Y 2009 (Expresados en Miles de Colones Costarricenses)

	Notas	2010	2009
INGRESOS:			
Alquiler de edificios	1k, 8, 9, 17	¢ 1.620.551	¢1.493.371
Ingresos financieros	1j	158.027	162.438
Diferencial cambiario		128.805	132.800
Otros ingresos		<u>438</u>	<u>165</u>
Total ingresos		<u>1.907.821</u>	<u>1.788.774</u>
GASTOS:			
Servicios de administración	7, 8	53.485	46.568
Honorarios profesionales		20.332	31.364
Seguros		23.883	18.188
Asamblea		9.766	8.252
Impuesto territorial		13.952	13.145
Diferencial cambiario		330.080	67.218
Otros		<u>11.851</u>	<u>11.156</u>
Total gastos		<u>463.349</u>	<u>195.891</u>
GANANCIA (PÉRDIDA) EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1d, 4	<u>(1.620.124)</u>	<u>2.442.725</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA		(175.652)	4.035.608
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1f, 16	<u>606.697</u>	<u>(690.130)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA:			
Realizada y líquida		1.019.722	1.218.991
Realizada no líquida		<u>(588.677)</u>	<u>2.126.487</u>
TOTAL UTILIDAD NETA		431.045	3.345.478
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Utilidad no realizada en la cartera de valores	1g	<u>28.759</u>	<u>17.124</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>¢ 459.804</u>	<u>¢3.362.602</u>
UTILIDAD NETA REALIZADA Y LÍQUIDA POR ACCIÓN (EN COLONES)	12	<u>¢ 355</u>	<u>¢ 424</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 2010 Y 2009 (Expresados en Miles de Colones Costarricenses)

	Notas	Capital Acciones	Capital Adicional Pagado	Utilidad No Realizada en la Cartera de Valores (Nota 1g)	Reserva Legal	Utilidades Acumuladas		Total
						Realizadas y Líquidas	Realizadas No Líquidas	
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2008		¢2.873.318	¢114.299	¢ 84.368	¢574.664	¢1.667.465	¢10.278.362	¢15.592.476
Resultado integral				17.124		1.218.991	2.126.487	3.362.602
Dividendos pagados	14	_____	_____	_____	_____	(683.850)	_____	(683.850)
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2009		2.873.318	114.299	101.492	574.664	2.202.606	12.404.849	18.271.228
Resultado integral				28.759		1.019.722	(588.677)	459.804
Dividendos pagados	14	_____	_____	_____	_____	(729.823)	_____	(729.823)
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2010		<u>¢2.873.318</u>	<u>¢114.299</u>	<u>¢130.251</u>	<u>¢574.664</u>	<u>¢2.492.505</u>	<u>¢11.816.172</u>	<u>¢18.001.209</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 2010 Y 2009 (Expresados en Miles de Colones Costarricenses)

	Notas	2010	2009
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad neta		¢ 431.045	¢ 3.345.478
Ajustes para conciliar la utilidad neta al efectivo provisto por las operaciones:			
Pérdida (ganancia) en el valor razonable de las propiedades de inversión	1d, 4	1.620.124	(2.442.725)
Impuesto sobre la renta diferido	1f, 16	(1.031.447)	316.238
Cambio en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		(11.727)	(1.485)
Gastos prepagados		(3.833)	(716)
Depósitos en garantía			517
Cuentas por pagar e impuesto sobre la renta por pagar		<u>4.839</u>	<u>16.920</u>
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>1.009.001</u>	<u>1.234.227</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Inversiones disponibles para la venta		(1.103.725)	(559.989)
Mejoras a propiedades en proceso	4	(94.027)	(145)
Inversiones en valores a largo plazo		<u>90.000</u>	<u> </u>
Efectivo usado en las actividades de inversión		<u>(1.107.752)</u>	<u>(560.134)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Dividendos pagados	14	<u>(729.823)</u>	<u>(683.850)</u>
Efectivo usado en las actividades de financiamiento		<u>(729.823)</u>	<u>(683.850)</u>
DISMINUCIÓN EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO			
DE EFECTIVO			
		(828.574)	(9.757)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO			
		<u>1.593.475</u>	<u>1.603.232</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO			
		<u>¢ 764.901</u>	<u>¢ 1.593.475</u>
INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE FLUJOS DE EFECTIVO:			
Pagos efectuados durante el año por concepto de:			
Impuesto sobre la renta		<u>¢ 655.701</u>	<u>¢ 597.741</u>
Intereses recibidos		<u>¢ 148.576</u>	<u>¢ 164.327</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 2010 Y 2009 (Expresadas en Miles de Colones Costarricenses)

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 2010 y 2009 eran de ¢502,55 y ¢582,49 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. La ganancia o pérdida que se genera de las inversiones disponibles para la venta se reconocen en otro resultado integral dentro del patrimonio, hasta que las inversiones sean realizadas, momento en el cual la ganancia o pérdida acumulada deberá reclasificarse del patrimonio al resultado.
- 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 2010 y 2009, se determinó con base en avalúo de perito independiente, realizado por los ingenieros Manfred Rodríguez Jerez (IC-9586) de ICICOR, S.A. y Marco Arias Lao (IC-4500) de ICV S.A. y por el ingeniero Roberto Loría (IC-1394) de Peritazgos y Avalúos, respectivamente. 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 2010 y 2009, 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.
- n. **Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera Nuevas o Revisadas**

- **Normas e Interpretaciones que Afectan los Montos Reportados Durante el Presente Período y/o Períodos Anteriores** - A partir del 1° de enero de 2009, la siguiente Norma fue adoptada por la Compañía, la que no originó un efecto significativo sobre los montos reportados en los estados financieros:

Norma	Efecto
NIC 1 (revisión 2007) <i>Presentación de Estados Financieros</i>	Introdujo cambios en la terminología (incluyendo los nombres de los estados financieros) y cambios en el formato y contenido de los estados financieros.

- **Normas e Interpretaciones sin Efecto en los Estados Financieros** - A continuación se presentan las normas e interpretaciones que entraron en vigor a partir del 1° de enero de 2009 pero que no fueron aplicables para la Compañía debido a la naturaleza actual de sus operaciones, pero que podrían tener efecto sobre futuras transacciones o acuerdos:

Norma	Efecto	Aplicación Obligatoria a Ejercicios Iniciados a Partir de:
NIIF 8	<i>Segmentos de Operación</i>	1° de enero de 2009
Modificación NIIF 7	<i>Instrumentos Financieros: Información a Revelar</i>	1° de enero de 2009
Revisión NIC 23	<i>Costos de Préstamos</i>	1° de enero de 2009
Modificación NIIF 2	<i>Pagos Basados en Acciones</i>	1° de enero de 2009
Modificación NIC 38	<i>Activos Intangibles</i>	1° de enero de 2009
Modificación NIC 40	<i>Propiedades de Inversión</i>	1° de enero de 2009
Modificación NIC 20	<i>Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre Ayudas Gubernamentales</i>	1° de enero de 2009
CINIIF15	<i>Contratos para la Construcción de Bienes Inmuebles</i>	1° de enero de 2009

(Continúa)

Norma	Efecto	Aplicación Obligatoria a Ejercicios Iniciados a Partir de:
Revisión NIIF 3	<i>Combinaciones de Negocios</i>	1° de julio de 2009
Revisión NIC 27	<i>Estados Financieros Consolidados y Separados</i>	1° de julio de 2009
Revisión NIC 28	<i>Inversiones en Asociadas</i>	1° de julio de 2009
CINIIF 17	<i>Distribuciones de Activos que no son Efectivo a Propietarios</i>	1° de julio de 2009
CINIIF 18	<i>Transferencia de Activos por parte de Clientes</i>	1° de julio de 2009

- **Normas e Interpretaciones Emitidas pero No Adoptadas Aún** - A continuación se indican las normas e interpretaciones que ya han sido emitidas pero aún no han sido adoptadas en virtud de su fecha de vigencia:

Norma	Efecto
Modificación NIIF 5 <i>Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas</i>	1° de enero de 2010
Modificación NIC 7 <i>Estado de Flujos de Efectivo</i>	1° de enero de 2010
Modificación NIC 17 <i>Arrendamientos</i>	1° de enero de 2010
Modificación NIIF 2 <i>Pagos Basados en Acciones</i>	1° de enero de 2010
NIIF 9 <i>Instrumentos Financieros</i>	1° de enero de 2013
Modificación NIC 24 <i>Revelación de Partes Relacionadas</i>	1° de enero de 2011
Modificación CINIIF 14 <i>Pre pagos a un Requerimiento de Fondeo Mínimo</i>	1° de enero de 2011
Modificación CINIIF 19 <i>Extinción de Instrumentos de Pasivo y Patrimonio</i>	1° de julio de 2010
Modificación NIC 32 <i>Instrumentos Financieros: Presentación - Clasificación de Derechos de Emisión</i>	1° de febrero de 2010
Modificación NIC 39 <i>Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición</i>	1° de enero de 2010

La Administración de la Compañía se encuentra analizando los efectos, si los hubiese, que estas modificaciones pudiesen tener en sus estados financieros.

2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	2010	2009
Efectivo	¢ 3.532	¢ 9.135
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 (2009: 6% anual)	567.361	275.310
Fondo de Crecimiento Público, Interbolsa Costa Rica, colones, tasa de interés fluctuante del 11,78% anual (2009: 23,12% anual)	159.168	146.393
Fondo Corto Plazo Público (Premium), Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica, dólares, tasa de interés fluctuante del 2% anual (2009: 0,49% anual)	1.803	486.044
Fondo de Inversión no diversificado, Banco de Costa Rica, colones, tasa de interés fluctuante del 5,43% anual	33.037	25.184
Fondo Corto Plazo Público (SUMA), Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica, colones, tasa de interés fluctuante del 7,17% anual		28.967
Fondo de Inversión no diversificado, Banco de Costa Rica, dólares, tasa de interés fluctuante del 0,84% anual	<u> </u>	<u>622.442</u>
Total	<u>¢764.901</u>	<u>¢1.593.475</u>

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

	2010	2009
Sector público	¢764.901	¢1.593.475
Sector privado	<u> </u>	<u> </u>
Total	<u>¢764.901</u>	<u>¢1.593.475</u>

3. INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA

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

	2010	2009
Certificado de depósito a plazo, Banco de Costa Rica, colones, tasa de interés anual del 8,57%, vencimiento en enero del 2011	¢ 611.000	
Títulos Bonos ICE 14, Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica, dólares, tasa de interés anual del 5,04%, vencimiento en febrero del 2014	218.704	

(Continúa)

	2010	2009
Certificado de depósito a plazo, Banco HSBC Costa Rica, dólares, tasa de interés anual del 2,5% (2009: 3,07% anual), vencimiento en febrero del 2010 y 2011, respectivamente	¢ 503.555	¢174.747
Inversión en depósito electrónico a plazo en central directo, Banco Central de Costa Rica, colones, tasa de interés anual del 10,87%, vencimiento en noviembre del 2009		114.000
Títulos en Unidades de Desarrollo (TUDES), Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica, colones, tasa de interés de 5,24% anual, vencimiento en marzo del 2017	153.612	150.640
Certificado de depósito a plazo, Banco Popular y de Desarrollo Comunal, colones, tasa de interés entre 8,70% y 8,73% anual (2009: 12,68% anual), vencimientos en marzo del 2010 y febrero del 2011, respectivamente	<u>525.000</u>	<u>440.000</u>
Total	<u>¢2.011.871</u>	<u>¢879.387</u>

Las inversiones mantenidas para la venta se clasifican por sectores de la siguiente forma:

	2010	2009
Sector público	¢1.508.316	¢704.640
Sector privado	<u>503.555</u>	<u>174.747</u>
Total	<u>¢2.011.871</u>	<u>¢879.387</u>

4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

2009:

	Saldos Setiembre 2008	Adiciones	Valuación Valor Razonable	Saldos Setiembre 2009
Terrenos:				
Costo	¢ 1.050.986			¢ 1.050.986
Valuación al valor razonable	5.882.099		¢1.472.207	7.354.306
Edificios:				
Costo	1.828.329			1.828.329
Valuación al valor razonable	6.508.575		970.518	7.479.093
Mejoras a propiedades en proceso	<u>4.640</u>	<u>¢145</u>		<u>4.785</u>
Total	<u>¢15.274.629</u>	<u>¢145</u>	<u>¢2.442.725</u>	<u>¢17.717.499</u>

2010:

	Saldos Setiembre 2009	Adiciones	Valuación Valor Razonable	Saldos Setiembre 2010
Terrenos:				
Costo	¢ 1.050.986			¢ 1.050.986
Valuación al valor razonable	7.354.306		¢ 1.901.640	9.255.946
Edificios:				
Costo	1.828.329			1.828.329
Valuación al valor razonable	7.479.093		(3.521.764)	3.957.329
Mejoras a propiedades en proceso	<u>4.785</u>	<u>¢94.027</u>		<u>98.812</u>
Total	<u>¢17.717.499</u>	<u>¢94.027</u>	<u>¢(1.620.124)</u>	<u>¢16.191.402</u>

Los avalúos realizados por peritos independientes al 30 de setiembre de 2010 y 2009, reflejan el valor razonable de las propiedades de inversión por la suma de ¢16.191.402 (US\$32,021,866) y ¢17.717.499 (US\$30,408,614), respectivamente. Las diferencias en el valor razonable determinado generaron una pérdida de ¢1.620.124 y una ganancia de ¢2.442.725, durante los años que terminaron el 30 de setiembre de 2010 y 2009, respectivamente.

5. INVERSIONES MANTENIDAS HASTA EL VENCIMIENTO

	2010	2009
Títulos de Propiedad Tasa Básica emitidos por el Gobierno de Costa Rica, con vencimientos entre 2009 y 2011, tasa de interés anual del 6,5% (2009: 16,40% anual)	<u>¢55.000</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:

	2010	2009
Monto asegurado	¢ 9.484.711	¢6.869.036
Edificios:		
Valor en libros de los edificios	5.253.983	9.307.422
Obras complementarias	<u>(531.675)</u>	<u>(903.616)</u>
Valor neto de los edificios	<u>4.722.308</u>	<u>8.403.806</u>
Monto al descubierto	<u>¢(4.762.403)</u>	<u>¢1.534.770</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 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 2010, 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 ¢313.180 (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:

	Notas	2010	2009
Ingresos:			
Alquiler de edificios a Corporación de Supermercados Unidos, S.A.	9	<u>¢1.620.551</u>	<u>¢1.493.371</u>
Gastos:			
Servicios de administración a Inmobiliaria MxM, S.A.	7	<u>¢ 44.282</u>	<u>¢ 38.186</u>
Cuenta por cobrar:			
Corporación de Supermercados Unidos, S.A.		<u>¢ 2.275</u>	<u>¢</u>
Cuenta por pagar:			
Corporación de Supermercados Unidos, S.A.		¢ 72	
Inmobiliaria MxM, S.A.		<u>53</u>	<u></u>
Total		<u>¢ 125</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 2010 y 2009 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:

	2010	2009
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>¢1.019.722</u>	<u>¢1.218.991</u>
Utilidad neta realizada y líquida por acción (en colones)	<u>¢ 355</u>	<u>¢ 424</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 2009 - Dividendos correspondientes al cuarto trimestre del período fiscal 2008-2009, a razón de ¢62 por acción, para un total de ¢178.146 (miles).

Enero del 2010 - Dividendos correspondientes al primer trimestre del período fiscal 2009-2010, a razón de ¢63 por acción, para un total de ¢181.019 (miles).

Abril del 2010 - Dividendos correspondientes al segundo trimestre del período fiscal 2009-2010, a razón de ¢64 por acción, para un total de ¢183.892 (miles).

Julio del 2010 - Dividendos correspondientes al tercer trimestre del período fiscal 2009-2010, a razón de ¢65 por acción, para un total de ¢186.766 (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):

	2010	2009
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$1,133,441	US\$2,376,644
Inversiones disponibles para la venta	1,437	300,000
Intereses por cobrar	<u> </u>	<u>1,074</u>
Total activo	<u>US\$1,134,878</u>	<u>US\$2,677,718</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:

	2010	2009
Impuesto según tarifa vigente	¢ 366.469	¢ 404.657
Menos: Efecto de los ingresos no gravables	(83.809)	(102.389)
Más: Efecto de los gastos no deducibles	127.550	71.624
Efecto de periodos anteriores	<u>14.540</u>	<u> </u>
Impuesto sobre la renta corriente	424.750	373.892
Impuesto sobre la renta diferido	<u>(1.031.447)</u>	<u>316.238</u>
Total impuesto del año	<u>¢ 606.697</u>	<u>¢ 690.130</u>

Impuesto sobre la Renta Diferido - Los componentes del impuesto de renta diferido para el período 2010 son los siguientes:

	Saldo Inicial	Aumento o (Disminución)	Saldo Final
Pasivo por impuesto diferido:			
Efecto generado por el valor de las propiedades de inversión	<u>¢1.969.726</u>	<u>¢(1.031.447)</u>	<u>¢938.279</u>
Total de pasivo diferido	<u>¢1.969.726</u>	<u>¢(1.031.447)</u>	<u>¢938.279</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 2010, 2009 y 2008. 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 2010, la Compañía recibió ingresos por arrendamientos por ¢1.620.551 (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, según se encuentra establecido en el contrato de alquiler (Nota 9).

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

2011	¢ 1.782.606
2012	1.960.867
2013	2.156.953
2014	2.372.649
2015	<u>2.609.914</u>
Total	<u>¢10.882.989</u>

El monto de los pagos futuros del arrendamiento a más de cinco años se mantendrá similar a lo establecido para el 2015, considerando que se da la renovación del contrato de alquiler.

18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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 2010 y 2009, los instrumentos financieros de la Compañía se componían de:

	2010	2009
Activos financieros:		
Valuados al costo amortizado	¢ 105.769	¢ 189.645
Valuados al valor justo a través del estado de resultados	2.044.908	1.527.013
Valuados al valor justo a través de otro ingreso integral	<u>728.332</u>	<u>936.714</u>
Total	<u>¢2.879.009</u>	<u>¢2.653.372</u>
Pasivos financieros:		
Valuados a su costo amortizado	<u>¢ 33.302</u>	<u>¢ 35.284</u>
Total	<u>¢ 33.302</u>	<u>¢ 35.284</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.

Análisis de Sensibilidad a la Tasa de Interés - Una variación de un punto porcentual de variación (+ ó -) en las tasas de interés en dólares, manteniendo las demás variables constantes, provocaría en la utilidad un efecto de aproximadamente ₡28.318 (miles).

- **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 2010 y 2009, y los períodos de maduración de los instrumentos financieros relativos:

		2010			
	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		₡ 47.237	₡ 47.237		
Instrumentos con intereses fijos	Tasa de interés entre 2,21% y 9,5%	<u>2.831.772</u>	<u>2.776.772</u>		<u>₡55.000</u>
Total		<u>₡2.879.009</u>	<u>₡2.824.009</u>	<u>₡</u>	<u>₡55.000</u>
Pasivos:					
Instrumentos que no generan intereses		₡ 33.302	₡ 33.302		
Total		<u>₡ 33.302</u>	<u>₡ 33.302</u>	<u>₡</u>	<u>₡</u>

		2009			
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	¢ 35.510	¢ 35.510			
Instrumentos con intereses fijos	Tasa de interés entre 2% y 12,68%	<u>2.617.862</u>	<u>2.472.862</u>	<u>¢145.000</u>	
Total		<u>¢2.653.372</u>	<u>¢2.508.372</u>	<u>¢145.000</u>	
Pasivos:					
Instrumentos que no generan intereses		<u>¢ 35.284</u>	<u>¢ 35.284</u>		
Total		<u>¢ 35.284</u>	<u>¢ 35.284</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 2010 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)	¢ 570.333
Exposición en dólares al tipo de cambio de cierre	US\$(1,134,878)
Aumento en el tipo de cambio de un 5%	<u>(1,080,836)</u>
Ganancia	<u>US\$ (54,042)</u>

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -

Exposición neta (en miles)	¢ 570.333
En dólares al tipo de cambio de cierre	US\$(1,134,878)
Disminución en el tipo de cambio de un 5%	<u>(1,194,608)</u>
Pérdida	<u>US\$ 59,730</u>

19. HECHOS POSTERIORES

Pago de Dividendos - En noviembre del 2010, se decretó el monto de dividendos correspondiente al cuarto trimestre del período fiscal 2009-2010, a razón de ¢66 por acción. El monto de los dividendos a pagar es de ¢189.639 (miles).

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 29 de octubre de 2010.

* * * * *