

## INFORME DE LOS 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 2011 y 2010, 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 2011 y 2010, 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.

## Énfasis en Asunto

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. Este asunto no califica nuestra opinión de auditoría.



Lic. Luis Guillermo Rodríguez Araya - C.P.A. No.1066  
Póliza No.0116 FIG 3  
Vence: 30 de setiembre de 2012  
Cancelado Timbre de ₡1.000, Ley No.6663



8 de noviembre de 2011

# INMOBILIARIA ENUR, S.A.

## ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA

30 DE SETIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Expresados en Miles de Colones Costarricenses)

	Notas	2011	2010
<b>ACTIVO</b>			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1b, 2	¢ 1.469.591	¢ 764.901
Inversiones disponibles para la venta	1c, 3	1.980.665	2.011.871
Cuentas por cobrar		35.688	47.237
Gastos pagados por anticipado		<u>12.745</u>	<u>21.265</u>
Total activo circulante		<u>3.498.689</u>	<u>2.845.274</u>
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1d, 4	16.430.181	16.191.402
INVERSIONES MANTENIDAS HASTA EL VENCIMIENTO	1i, 5	<u>                    </u>	<u>55.000</u>
TOTAL		<u>¢19.928.870</u>	<u>¢19.091.676</u>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
PASIVO:			
Cuentas por pagar		¢ 53.440	¢ 33.302
Provisión para impuesto sobre la renta	1f, 1m	<u>149.996</u>	<u>118.886</u>
Total pasivo circulante		<u>203.436</u>	<u>152.188</u>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	1f, 15	<u>977.037</u>	<u>938.279</u>
Total pasivo		<u>1.180.473</u>	<u>1.090.467</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	32.367	130.251
Reserva legal	13	574.664	574.664
Utilidades acumuladas:			
Realizadas y líquidas	11	3.137.556	2.492.505
Realizadas no líquidas	11	<u>12.016.193</u>	<u>11.816.172</u>
Total capital contable		<u>18.748.397</u>	<u>18.001.209</u>
TOTAL		<u>¢19.928.870</u>	<u>¢19.091.676</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 2011 Y 2010 (Expresados en Miles de Colones Costarricenses)

	Notas	2011	2010
<b>INGRESOS:</b>			
Alquiler de edificios	1k, 8, 9, 16	¢1.702.389	¢ 1.620.551
Ingresos financieros	1j	296.668	158.027
Diferencial cambiario		69.951	128.805
Otros ingresos		<u>15</u>	<u>438</u>
Total ingresos		<u>2.069.023</u>	<u>1.907.821</u>
<b>GASTOS:</b>			
Servicios de administración	7	(50.607)	(53.485)
Honorarios profesionales		(31.997)	(20.332)
Seguros		(17.335)	(23.883)
Asamblea		(9.030)	(9.766)
Impuesto territorial		(14.267)	(13.952)
Diferencial cambiario		(55.413)	(330.080)
Otros		<u>(11.875)</u>	<u>(11.851)</u>
Total gastos		<u>(190.524)</u>	<u>(463.349)</u>
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>			
	1d, 4	<u>238.780</u>	<u>(1.620.124)</u>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>			
		2.117.279	(175.652)
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>			
	1f, 15	<u>(496.411)</u>	<u>606.697</u>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA:</b>			
Realizada y líquida	11	1.420.847	1.019.722
Realizada no líquida	11	<u>200.021</u>	<u>(588.677)</u>
<b>TOTAL UTILIDAD NETA</b>			
		1.620.868	431.045
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL:</b>			
Utilidad (pérdida) no realizada en la cartera de valores	1g	<u>(97.884)</u>	<u>28.759</u>
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>			
		<u>¢1.522.984</u>	<u>¢ 459.804</u>
<b>UTILIDAD NETA REALIZADA Y LÍQUIDA POR ACCIÓN (EN COLONES)</b>			
	12	¢ 494	¢ 355
<b>UTILIDAD NETA REALIZADA NO LIQUIDA (EN COLONES)</b>			
	12	<u>70</u>	<u>(205)</u>
<b>UTILIDAD NETA POR ACCIÓN (EN COLONES)</b>			
	12	<u>¢ 564</u>	<u>¢ 150</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 2011 Y 2010 (Expresados en Miles de Colones Costarricenses)

				Utilidad No Realizada en la Cartera de Valores (Nota 1g)	Reserva Legal	Utilidades Acumuladas		
	Nota	Capital Acciones	Capital Adicional Pagado			Realizadas y Líquidas	Realizadas No Líquidas	Total
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 del año				28.759		1.019.722	(588.677)	459.804
Dividendos pagados						(729.823)		(729.823)
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2010		2.873.318	114.299	130.251	574.664	2.492.505	11.816.172	18.001.209
Resultado integral del año				(97.884)		1.420.847	200.021	1.522.984
Dividendos pagados	14					(775.796)		(775.796)
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2011		<u>¢2.873.318</u>	<u>¢114.299</u>	<u>¢ 32.367</u>	<u>¢574.664</u>	<u>¢3.137.556</u>	<u>¢12.016.193</u>	<u>¢18.748.397</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 2011 Y 2010**

(Expresados en Miles de Colones Costarricenses)

	Notas	2011	2010
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Utilidad neta		¢1.620.868	¢ 431.045
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	(337.592)	1.620.124
Utilidad no realizada en cartera de inversiones		(97.884)	28.759
Impuesto sobre la renta diferido	1f, 15	38.758	(1.031.447)
Cambio en activos y pasivos de operación:			
Gastos pagados por anticipado		8.520	(3.833)
Cuentas por pagar		20.138	(1.982)
Impuesto sobre renta por pagar		<u>(535.169)</u>	<u>(655.701)</u>
Efectivo provisto por las actividades de operación		717.639	386.965
Impuesto sobre renta pagado		<u>566.279</u>	<u>662.522</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1.283.918</u>	<u>1.049.487</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Inversiones disponibles para la venta		(265.462)	(1.290.511)
Intereses recibidos sobre inversiones		308.217	146.300
Mejoras a propiedades en proceso	4	98.813	(94.027)
Inversiones en valores a largo plazo		<u>55.000</u>	<u>90.000</u>
Efectivo provisto (usado) en las actividades de inversión		<u>196.568</u>	<u>(1.148.238)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Dividendos pagados	14	<u>(775.796)</u>	<u>(729.823)</u>
Efectivo usado en las actividades de financiamiento		<u>(775.796)</u>	<u>(729.823)</u>
<b>DISMINUCIÓN EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>			
DE EFECTIVO		704.690	(828.574)
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>			
		<u>764.901</u>	<u>1.593.475</u>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>			
		<u>¢1.469.591</u>	<u>¢ 764.901</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 2011 Y 2010 (Expresadas en Miles de Colones Costarricenses)

---

### 1. BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

Inmobiliaria Enur, S.A., es una sociedad constituida bajo las leyes de la República de Costa Rica, 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.

La Compañía es una empresa pública regulada por la Superintendencia General de Valores (Sugeval), la Bolsa Nacional de Valores de Costa Rica, S.A., y la Ley Reguladora de Mercado de Valores. Como tal, está autorizada para emitir acciones, para ser negociados en el mercado bursátil costarricense.

En el mes de octubre del 2011, se realizó un Contrato de Cesión Directa y Gratuita de Acciones por reorganización empresarial de carácter no oneroso entre las entidades Inmobiliaria MXM, S.A. y Tenedora Inmobiliaria Cuestamoras, S.A.; la primera cediendo y traspasando a la segunda la participación significativa de acciones que conforma el capital social de Inmobiliaria Enur, S.A. por un total de un millón cuatrocientas noventa y siete mil ciento noventa (1.497.190) acciones comunes y nominativas (Nota 18).

**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 compra de referencia que establece el Banco Central de Costa Rica al 30 de setiembre de 2011 y 2010 eran de ¢508,36 y ¢502,55 por US\$1, respectivamente.

A la fecha del informe de auditores independientes, el tipo de cambio del dólar estadounidense para la compra era de ¢507,64 por US\$1.

- 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 valor razonable 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 2011 y 2010, 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. 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 estado de posición financiera 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.
- Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.
- 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 valor razonable 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 2011 y 2010, 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 estado de posición financiera, 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 Adoptadas sin Efecto en los Estados Financieros** - A continuación se presentan las normas e interpretaciones que han sido adoptadas en estos estados financieros o que han entrado en vigencia durante este año y que no han tenido impacto en los montos informados, pero que podrían tener efecto sobre futuras transacciones o acuerdos:

Norma	Efecto
Cambios a NIIF 5 <i>Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Descontinuadas</i>	Aclara que las revelaciones requeridas en otras normas distintas a la NIIF 5 no aplican a activos no corrientes (o grupo de activos discontinuados) clasificados como mantenidos para la venta u operaciones discontinuadas a menos que esas normas requieran revelaciones específicas.
Mejoras en la NIC 1 <i>Presentación de los Estados Financieros (Parte de las Mejoras Emitidas en 2009)</i>	Aclara que la cancelación potencial de un pasivo por medio de la emisión de capital no es relevante para su clasificación como corriente o no corriente.

(Continúa)

Norma	Efecto
Mejoras a la NIC 7 <i>Estados de Flujos de Efectivo (Parte de las Mejoras Emitidas en 2009)</i>	Especifica que solo gastos que resultan en el reconocimiento de un activo en los estados financieros pueden ser clasificados como actividades de inversión en el estado de flujos de efectivo.
Revisión de NIIF 3 <i>Combinaciones de Negocios</i>	<p>Permite determinar el interés no controlante a la fecha de adquisición ya sea al valor razonable o por la participación del interés no controlante en los activos netos identificables reconocidos de la adquirida.</p> <p>Permite que una contingencia sea medida al valor razonable a la fecha de adquisición y cualquier ajuste posterior sea reconocido contra el costo de la adquisición solo en los casos en que se origine en nueva información obtenida dentro del período de medición (máximo 12 meses desde la fecha de adquisición) relacionado con el valor razonable a la fecha de la adquisición. Todos los ajustes subsecuentes relacionados con la contingencia clasificada ya sea como activo o pasivo son reconocidos en los resultados.</p> <p>Requiere el reconocimiento en los resultados de la cancelación de cualquier relación pre existente entre la adquirida y la Compañía que adquiere.</p> <p>Requiere que los costos previos a la adquisición sean registrados en los resultados del período.</p>
NIC 27 <i>Estados Financieros Consolidados y Separados</i>	Requiere que cualquier ajuste en la participación accionaria de la subsidiaria sea reconocido en el patrimonio, sin impacto en el crédito mercantil o resultados. Cuando se pierde el control de la subsidiaria, por cualquier situación, todos los activos, pasivos e interés no controlado registrados deben ser dados de baja y se debe reconocer la consideración recibida al valor razonable. Cualquier interés mantenido en la subsidiaria es reconocido al valor razonable en la fecha en que se pierde el control.

(Continúa)

Norma	Efecto
NIC 28 <i>Inversiones en Asociadas</i>	El principio adoptado en la NIC 27 (como se indica arriba) es que la pérdida de control se reconoce como una disposición y la posterior adquisición de cualquier interés es registrado al valor razonable, por lo anterior, cuando la influencia significativa se pierde, se debe medir la participación mantenida al valor razonable, con afectación del resultado del período.
Mejoras a la NIIF 1 <i>Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Excepciones Adicionales</i>	La mejora da dos excepciones cuando se adoptan las NIIF por primera vez relacionado con activos de hidrocarburos o gas, y la determinación de si un contrato incluye un arrendamiento.
Cambios a NIIF 2 <i>Pagos Basados en Acciones - Cancelaciones en Efectivo de Transacciones de Pagos Basados en Acciones</i>	Clarifica el alcance de la NIIF 2, así como la contabilización de las cancelaciones en efectivo de transacciones de pagos basados en acciones en los estados financieros separados o individuales de una entidad que recibe bienes o servicios cuando otra entidad relacionada tiene la obligación de cancelar el pago.
Cambios a NIIF 5 <i>Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Descontinuadas (Parte de las Mejoras Hechas a las NIIF en el 2008)</i>	Clarifica que todos los activos y pasivos de una subsidiaria pueden ser clasificados como mantenidos para la venta cuando la Compañía está comprometida a un plan de venta que conlleva la pérdida de control de una subsidiaria sin importar si la Compañía retendrá una parte del interés no controlado de la subsidiaria luego de la venta.
Mejoras a la NIC 39 <i>Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición - Coberturas Elegibles</i>	Clasifica dos aspectos de la contabilización de coberturas: identificar la inflación como riesgo de crédito o una parte y coberturas con opciones.
CINIIF 17 <i>Distribuciones de Activos que no son Efectivo a Propietarios</i>	Provee guías para el apropiado tratamiento contable cuando la entidad distribuye activos distintos de dividendos en efectivo a sus accionistas.

(Continúa)

Norma	Efecto
CINIIF 18 <i>Transferencia de Activos por Parte de Clientes</i>	La interpretación se refiere a la contabilización del beneficiario cuando se reciben activos fijos de los clientes y concluye que cuando el activo recibido es un activo fijo desde la perspectiva del beneficiario, este activo debe ser registrado por el beneficiario al valor razonable en la fecha de la transferencia con un crédito al ingreso de acuerdo con la NIC 18.

- **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 o Interpretación	Fecha de Vigencia para Períodos que Inicien el:
Mejoras a la NIIF 7 - <i>Revelaciones - Transferencias de Activos Financieros</i>	1° de julio de 2011
Mejoras en la NIIF 9 (mejora del 2010) - <i>Instrumentos Financieros</i>	1° de enero de 2013
NIC 24 (revisada en 2009) - <i>Partes Relacionadas, Revelaciones</i>	1° de enero de 2011
Mejoras a la CINIIF 14 - <i>Prepagos a un Requerimiento de Fondeo Mínimo</i>	1° de enero de 2011
NIIF 10 - <i>Consolidación de Estados Financieros</i>	1° de enero de 2013
NIIF 11 - <i>Contratos de Acuerdos Conjuntos</i>	1° de enero de 2013
NIIF 12 - <i>Revelaciones de Intereses en Otras Compañías</i>	1° de enero de 2013
NIIF 13 - <i>Medición del Valor Razonable</i>	1° de enero de 2013
Mejoras a la NIC 1 - <i>Presentación de Otros Resultados Integrales Comprensibles</i>	1° de julio de 2012
Mejoras a la NIC 12 - <i>Impuesto de Renta Diferido</i>	1° de enero de 2012
NIC 19 (revisada en 2011) - <i>Beneficios a Empleados</i>	1° de enero de 2013
NIC 27 (revisada en 2011) - <i>Estados Financieros Separados</i>	1° de enero de 2013
NIC 28 (revisada en 2011) - <i>Inversión en Asociadas y Negocios Conjuntos.</i>	1° de enero de 2013

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

## 2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Efectivo	¢ 188.024	¢ 3.532
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 5,02% anual (2010: 5,56% anual)	573.750	567.361
Fondo de Crecimiento Público, Interbolsa Costa Rica, colones, tasa de interés fluctuante del 11,78% anual.		159.168
Fondo Corto Plazo Público (Premium), Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica, dólares, tasa de interés fluctuante del 0,64% anual (2010: 2% anual)	6.906	1.803
Fondo de Inversión no diversificado, Banco de Costa Rica, colones, tasa de interés fluctuante del 4,42% anual	81.911	33.037
Certificados de depósito a plazo, Banco Popular y de Desarrollo Comunal, colones, tasa de interés del 8,94%, vencimiento en noviembre del 2011.	<u>619.000</u>	<u>          </u>
Total	<u>¢1.469.591</u>	<u>¢764.901</u>

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

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Sector público	<u>¢1.469.591</u>	<u>¢764.901</u>
Total	<u>¢1.469.591</u>	<u>¢764.901</u>

## 3. INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA

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

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
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 fija anual del 6,45%, vencimiento en febrero del 2014	¢ 219.875	218.704
Certificado de depósito a plazo, Banco HSBC Costa Rica, dólares, tasa de interés anual del 7,25% (2010: 2,5% anual), vencimiento en febrero del 2012 y 2011, respectivamente	1.205.836	503.555

(Continúa)

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Títulos en Unidades de Desarrollo (TUDES), Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica, colones, tasa de interés fija de 5,75% anual, vencimiento en marzo del 2017	¢ 156.769	¢ 153.612
Certificado de depósito a plazo, Banco Popular y de Desarrollo Comunal, colones, tasa de interés entre 6% y 8,94% anual (2010: 8,73% anual), vencimientos en marzo del 2010 y febrero del 2011, respectivamente	<u>398.185</u>	<u>525.000</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢1.980.665</u></b>	<b><u>¢2.011.871</u></b>

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

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Sector público	¢ 774.829	¢1.508.316
Sector privado	<u>1.205.836</u>	<u>503.555</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢1.980.665</u></b>	<b><u>¢2.011.871</u></b>

#### 4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	<b>Saldos Setiembre del 2009</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Valuación Valor Razonable</b>	<b>Saldos Setiembre del 2010</b>
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>
<b>Total</b>	<b><u>¢17.717.499</u></b>	<b><u>¢94.027</u></b>	<b><u>¢(1.620.124)</u></b>	<b><u>¢16.191.402</u></b>

	<b>Saldos Setiembre del 2010</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Valuación Valor Razonable</b>	<b>Saldos Setiembre del 2011</b>
Terrenos:				
Costo	¢ 1.050.986			¢ 1.050.986
Valuación al valor razonable	9.255.946		¢172.343	9.428.288
Edificios:				
Costo	1.828.329	¢ 98.812		1.927.141
Valuación al valor razonable	3.957.329		66.437	4.023.766
Mejoras a propiedades en proceso	<u>98.812</u>	<u>(98.812)</u>		<u>                    </u>
<b>Total</b>	<b><u>¢16.191.402</u></b>	<b><u>¢                    </u></b>	<b><u>¢238.780</u></b>	<b><u>¢16.430.181</u></b>

Los avalúos realizados por peritos independientes al 30 de setiembre de 2011 y 2010, reflejan el valor razonable de las propiedades de inversión por la suma de ¢16.430.181 (US\$32,713,153) y ¢16.191.402 (US\$32,021,866), respectivamente. Las diferencias en el valor razonable determinado generaron una ganancia de ¢238.780 y una pérdida de ¢1.620.124, durante los años que terminaron el 30 de setiembre de 2011 y 2010, respectivamente.

## 5. INVERSIONES MANTENIDAS HASTA EL VENCIMIENTO

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Títulos de Propiedad Tasa Básica emitidos por el Gobierno de Costa Rica, con vencimientos en 2011, tasa de interés anual del 6,5%	<u>¢</u>	<u>¢55.000</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>2011</b>	<b>2010</b>
Monto asegurado	¢6.695.734	¢9.484.711
Edificios:		
Valor en libros de los edificios	5.950.907	5.253.983
Obras complementarias	<u>(524.915)</u>	<u>(531.675)</u>
Valor neto de los edificios	<u>5.425.992</u>	<u>4.722.308</u>
Monto cubierto en exceso al valor en libros	<u>¢1.269.742</u>	<u>¢4.762.403</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 sobre el 80% del Valor de Reposición Nuevo (lo que costaría hacerlo nuevo).

Al 30 de setiembre de 2011, 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 ¢413.180 (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:

	<b>Notas</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Ingresos:			
Alquiler de edificios a Corporación de Supermercados Unidos, S.A.	9	<u>¢1.702.389</u>	<u>¢1.620.551</u>
Gastos:			
Servicios de administración a Inmobiliaria MxM, S.A.	7	<u>¢ 41.075</u>	<u>¢ 44.282</u>

(Continúa)

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Remuneraciones a socios y directores:		
Dietas	¢ <u>5.654</u>	¢ <u>6.134</u>
Cuenta por cobrar:		
Corporación de Supermercados Unidos, S.A.	¢ <u>2.480</u>	¢ <u>2.275</u>
Cuenta por pagar:		
Corporación de Supermercados Unidos, S.A.		¢ 72
Inmobiliaria MxM, S.A.	¢ <u>245</u>	<u>53</u>
Total	¢ <u>245</u>	¢ <u>125</u>

Durante los años 2011 y 2010, los gastos relacionados con remuneraciones a directores y socios fueron asumidos por una compañía relacionada.

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas consisten en cobros por impuestos municipales. Los ingresos por alquiler con partes relacionadas están regidos según el contrato de alquiler (Nota 9). Las cuentas por pagar corresponden al pago de impuestos municipales que realizó una compañía relacionada. Los gastos por servicios de administración sobre lo que se establece en contrato de administración entre la Compañía e Inmobiliaria MxM (Nota 7).

## **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 2011 y 2010, 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 y el gasto por impuesto sobre renta diferido del período.

## 12. UTILIDAD NETA POR ACCIÓN

La utilidad neta por acción ha sido determinada, dividiendo la utilidad neta realizada líquida y no 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>2011</b>	<b>2010</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>¢1.420.847</u>	<u>¢1.019.722</u>
Utilidad neta realizada y líquida por acción (en colones)	<u>¢ 494</u>	<u>¢ 355</u>

El cálculo de la utilidad neta realizada no líquida por acción es el siguiente:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Promedio de acciones en circulación durante el año	<u>¢2.873.318</u>	<u>¢2.873.318</u>
Utilidad neta realizada no líquida (miles)	<u>¢ 200.021</u>	<u>¢ (588.677)</u>
Utilidad neta realizada no líquida por acción (en colones)	<u>¢ 70</u>	<u>¢ (205)</u>

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

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Promedio de acciones en circulación durante el año	<u>¢2.873.318</u>	<u>¢2.873.318</u>
Utilidad neta (miles)	<u>¢1.620.868</u>	<u>¢ 431.045</u>
Utilidad neta por acción (en colones)	<u>¢ 564</u>	<u>¢ 150</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:

- a. **Octubre del 2010** - Dividendos correspondientes al cuarto trimestre del período fiscal 2009-2010, a razón de ¢66 por acción, para un total de ¢189.639 (miles).
- b. **Enero del 2011** - Dividendos correspondientes al primer trimestre del período fiscal 2010-2011, a razón de ¢67 por acción, para un total de ¢192.512 (miles).
- c. **Abril del 2011** - Dividendos correspondientes al segundo trimestre del período fiscal 2010-2011, a razón de ¢68 por acción, para un total de ¢195.386 (miles).
- d. **Julio del 2011** - Dividendos correspondientes al tercer trimestre del período fiscal 2010-2011, a razón de ¢69 por acción, para un total de ¢198.259 (miles).

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

#### 15. 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>2011</b>	<b>2010</b>
Impuesto según tarifa vigente	¢ 635.183	¢ 366.469
Menos: Efecto de los ingresos no gravables	(224.380)	(83.809)
Más: Efecto de los gastos no deducibles	46.850	127.550
Efecto de períodos anteriores	<u>                    </u>	<u>14.540</u>
Impuesto sobre la renta corriente	457.653	424.750
Impuesto sobre la renta diferido	<u>38.758</u>	<u>(1.031.447)</u>
Total impuesto del año	<u>¢ 496.411</u>	<u>¢ 606.697</u>

**Impuesto sobre la Renta Diferido** - Los componentes del impuesto de renta diferido para el período 2011 son los siguientes:

	<b>Aumento o (Disminución)</b>	
<b>Saldo Inicial</b>		<b>Saldo Final</b>

Pasivo por impuesto diferido:

Efecto generado por el valor de las propiedades de inversión	<u>¢938.279</u>	<u>¢38.758</u>	<u>¢977.037</u>
Total de pasivo diferido	<u>¢938.279</u>	<u>¢38.758</u>	<u>¢977.037</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 2011, 2010 y 2009. 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.

## 16. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Durante el 2011, la Compañía recibió ingresos por arrendamientos por ¢1.702.389 (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 5%) se presentan a continuación:

2012	¢1.787.508
2013	1.876.883
2014	1.970.728
2015	2.069.264
2016	<u>2.172.727</u>
Total	<u>¢9.877.110</u>

El monto de los pagos futuros del arrendamiento a más de cinco años se mantendrá similar a lo establecido para el 2016, considerando que se da la renovación del contrato de alquiler.

## 17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros de la Compañía es el siguiente:

### 17.1. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 30 de setiembre de 2011 y 2010, los instrumentos financieros de la Compañía se componían de:

	2011	2010
Efectivo	¢ 188.024	¢ 3.532
Activos financieros (valuados al costo amortizado):		
Inversiones mantenidas hasta vencimiento		55.000
Cuentas por cobrar	35.688	47.237
Activos financieros (valuados al valor razonable con efecto en otro resultado integral):		
Inversiones disponibles para la venta	1.980.665	2.011.871
Activos financieros (valuados al valor razonable con efecto en resultados):		
Equivalentes de efectivo	<u>1.281.567</u>	<u>761.369</u>
Total	<u>¢3.485.944</u>	<u>¢2.879.009</u>
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):		
Cuentas por pagar	<u>¢ 53.440</u>	<u>¢ 33.302</u>

Los activos valuados al valor razonable con efecto en resultados se han determinado, utilizando los valores de mercado de los fondos mutuos y los mismos no presentan diferencias con los montos presentados en los estados financieros.

Posterior a su reconocimiento, los equivalentes de efectivo son valuados al valor razonable, el cual ha sido clasificado como de Nivel 2 de acuerdo a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera las cuales indican que corresponden a mediciones del valor razonable que son diferentes a aquellos incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como los precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

Los activos valuados al valor razonable con efecto en otro resultado integral corresponden a valuaciones de acuerdo con el Nivel 2 como se describe arriba. Los activos valuados al valor razonable con efecto en resultados corresponde a valuaciones de acuerdo con el Nivel 1.

## 17.2. 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.

- a. **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.

- b. **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. Dichas tasas de interés son fijas por lo cual no son afectadas variaciones de mercado en las mismas.
- c. **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 2011 y 2010, y los períodos de maduración de los instrumentos financieros relativos:

2011				
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	¢ 35.688	¢ 35.688		
Instrumentos con intereses fijos	Tasa de interés entre 2% y 12,68% <u>3.450.256</u>	<u>3.450.256</u>		
Total	<u>¢3.485.944</u>	<u>¢3.485.944</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>
Pasivos:				
Instrumentos que no generan intereses	¢ 53.440	¢ 53.440		
Total	<u>¢ 53.440</u>	<u>¢ 53.440</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>

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>

- d. **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.

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

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$1,143,452	US\$1,133,441
Inversiones disponibles para la venta	1,487	1,437
Intereses por cobrar	<u>5,737</u>	<u>          </u>
Total activo	<u>US\$1,150,676</u>	<u>US\$1,134,878</u>

e. **Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio** - El siguiente detalle al 30 de setiembre de 2011 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 cuál podría ser la variación en el tipo de cambio.

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

Exposición neta (en miles)	<u>¢ 584.957</u>
Exposición en dólares al tipo de cambio de cierre	US\$(1,150,676)
Aumento en el tipo de cambio de un 5%	<u>(1,095,882)</u>
Ganancia	<u>US\$ (54,794)</u>

- **Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -**

Exposición neta (en miles)	<u>¢ 584.957</u>
En dólares al tipo de cambio de cierre	US\$(1,150,676)
Disminución en el tipo de cambio de un 5%	<u>(1,211,237)</u>
Pérdida	<u>US\$ 60,561</u>

## 18. HECHOS POSTERIORES

**Variación en el Tenedor de la Compañía** - En octubre del 2011, se realizó un Contrato de Cesión Directa y Gratuita de Acciones por reorganización empresarial de carácter no oneroso entre las entidades Inmobiliaria MXM, S.A. y Tenedora Inmobiliaria Cuestamoras, S.A.; la primera cediendo y traspasando a la segunda la participación significativa de acciones que conforma el capital social de Inmobiliaria Enur, S.A. que comprende un total de un millón cuatrocientas noventa y siete mil ciento noventa (1.497.190) acciones comunes y nominativas.

Tanto la sociedad cedente, sea Inmobiliaria MXM, S.A. como la sociedad cesionaria, sea Tenedora Inmobiliaria Cuestamoras, S.A. son propiedad en un cien por ciento (100%) de la sociedad denominada “Grupo Cuestamoras Internacional GCMI, S.A.”, siendo esta última la titular de la totalidad de las acciones que conforman el capital social de ambas entidades.

## **19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración el 8 de noviembre de 2011 para ser conocidos por la Junta Directiva y ser aprobados por Asamblea de Accionistas en sesión el 5 de diciembre de 2011.

\* \* \* \* \*