Centro Comercial Alianza S.A

Estados Financieros y opinión del contador público autorizado

Al 31 de diciembre 2022



Crowe Horwath CR, S.A.

2442 Avenida 2 Apdo. 7108-1000 San José, Costa Rica

Tel + (506) 2221 4657 Fax + (506) 2233 8072

www.crowe.cr

Informe de auditoría emitido por el contador público independiente

A la Junta Directiva de Centro Comercial Alianza, S.A. y la Superintendencia General de Entidades Financieras

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Centro Comercial Alianza, S.A. (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Centro Comercial Alianza S.A. al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica que es aplicable a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo de la entidad en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de entidad en funcionamiento excepto que al 31 de diciembre de 2022 los responsables del gobierno corporativo consideren que no exista otra alternativa realista para su viabilidad.

Los responsables del gobierno corporativo de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la administración, supervisión y realización de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría que planificamos y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo de la entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

El socio del encargo de la auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Fabian Zamora Azofeifa.

Nuestra responsabilidad sobre este informe de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2022 se extiende hasta el día 10 de febrero de 2023. La fecha de este informe indica al usuario, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que han ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

Nombre del CPA: FABIAN ZAMORA AZOFIEFA Carné: 2186 Carné: 2186 Codula: 302870459 Cod

Contador Público
Autorizado
No. 2186

COSTA RICA
TIMBRE



San José, Costa Rica 10 de febrero de 2023

Dictamen firmado por Fabian Zamora A. No. 2186 Póliza 0116 FIG 7 vence 30-set.-2023 Timbre Ley 6663 ¢1.000 Adherido al original

(Propiedad en un 100% por Coopealianza, R.L.) **ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021) (Expresados en colones costarricenses sin céntimos)

	Notas		Diciembre 2022	Diciembre 2021
Activo				
Disponibilidades	3.f, 4	¢	107,239,348	119,081,042
Entidades financieras del país			107,239,348	119,081,042
Inversiones en instrumentos financieros	5		91,945,076	90,421,771
Al costo amortizado			90,000,000	90,000,000
Productos por cobrar			2,012,800	900,894
Estimación por deterioro			(67,724)	(479,123)
Cuentas y comisiones por cobrar	8		217,378,290	182,658,580
Impuesto sobre la renta diferido e impuestos sobre renta por cobrar			782,568	0
Otras cuentas por cobrar			224,139,794	203,746,325
(Estimación por deterioro)			(7,544,072)	(21,087,745)
Bienes mantenidos para la venta	9		89,500,969	92,378,874
Inventarios			93,219,804	96,097,710
(Estimación por deterioro y disposición legal)			(3,718,836)	(3,718,836)
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	3.i, 10		21,578,382	20,068,286
Otros activos	11		16,132,274	20,107,264
Otros activos			16,132,274	20,107,264
Total activo		¢	543,774,339	524,715,816
Pasivo y patrimonio				
Pasivo				
Obligaciones con entidades	12		7,879,707	3,903,552
A plazo			7,879,707	3,903,552
Cuentas por pagar y provisiones	13		70,314,930	75,168,103
Provisiones			118,126	9,538
Otras cuentas por pagar			70,196,804	75,158,565
Otros pasivos			1,364,413	40,926,344
Otros pasivos			1,364,413	40,926,344
Total pasivo			<u>79,559,050</u>	119,998,000
Patrimonio				
Capital social	14		350,000,000	350,000,000
Capital pagado			350,000,000	350,000,000
Reservas	14		5,710,764	2,735,891
Resultados de ejercicios anteriores			51,981,926	20,081,108
Resultado del período			56,522,598	31,900,818
Total patrimonio			464,215,288	404,717,816
Total pasivo y patrimonio			543,774,339	524,715,816
Otras cuentas de orden deudoras	21	¢	108,322,391	75,765,720
Cuenta de orden cuenta por cuenta propia			108,322,391	75,765,720

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Lic. Francisco Montoya Mora Gerente General

Lic. Carlos Hernández Calvo Auditor Interno

Lic. Carlos Umaña Duarte Contador General







TIMBRE 300.0 COLONES

(Propiedad en un 100% por Coopealianza, R.L.) ESTADOS DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL **AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021) (Expresados en colones costarricenses sin céntimos)

	Notas		Diciembre 2022	Diciembre 2021
Ingresos financieros				
Por inversiones en instrumentos financieros		¢	3,956,675	2,687,375
Ganancias por diferencias de cambio	15	,	0	70,320
Por otros ingresos financieros			1,361	0
Total ingresos financieros			3,958,036	2,757,695
Gastos financieros				
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras			330,490	719,717
Pérdidas por diferencias de cambio	15		43,759	0
Otros gastos financieros			438,002	280,591
Total gastos financieros			812,251	1,000,308
Por estimación de deterioro de activos Por recuperación de activos y disminución			21,027,094	32,696,813
de estimaciones y provisiones			1,409,429	6,769,668
RESULTADO FINANCIERO			(16,471,881)	(24,169,759)
			(10,471,001)	(24,10),73)
Otros ingresos de operación Por bienes mantenidos para la venta			795,143,507	627,048,343
Otros ingresos operativos			7,616,728	3,875,906
Total otros ingresos de operación	18		802,760,235	630,924,249
Total otros ingresos de operación	10		002,700,233	030,724,247
Otros gastos de operación				
Por comisiones por servicios			2,586,798	2,570,842
Por bienes mantenidos para la venta			596,465,075	460,412,323
Por otros gastos con partes relacionadas			24,022,246	18,174,635
Por otros gastos operativos			18,529,791	22,431,958
Total otros gastos de operación	19		641,603,911	503,589,757
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		¢	144,684,443	103,164,733
Gastos administrativos				
Por gastos de personal	16	¢	36,259,048	37,342,916
Por otros gastos de administración	17		28,525,745	20,149,136
Total gastos administrativos			64,784,793	57,492,052
Resultado operacional neto antes de impuestos				
y participaciones sobre la utilidad			79,899,650	45,672,681
Impuesto sobre la renta			21,130,003	12,853,090
Disminución de Impuesto sobre la renta			727,825	760,217
RESULTADO DEL PERIODO			59,497,472	33,579,808

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Lic. Francisco Montoya Mora Gerente General

Lic. Carlos Hernández Calvo Auditor Interno





Lic. Carlos Umaña Duarte Contador General

TIMBRE 300.0 COLONES

(Propiedad en un 100% por Coopealianza, R.L.)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021) (Expresados en colones costarricenses sin céntimos)

	Notas		Capital social	Reservas patrimoniales	Resultados de ejercicios anteriores	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	14	¢	350,000,000	1,056,900	20,081,108	371,138,008
Resultado del período 2021					33,579,808	33,579,808
Reserva Legal período 2021			0	1,678,990	(1,678,990)	0
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	14	¢	350,000,000	2,735,891	51,981,926	404,717,816
Resultado del período 2022			0	0	59,497,472	59,497,472
Disminución de Reserva Legal			0	2,974,874	(2,974,874)	0
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	14	¢	350,000,000	<u>5.710.764</u>	108,504,524	464.215.288

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Lic. Francisco Montoya Mora Gerente General Lic. Carlos Hernández Calvo Auditor Interno Lic. Carlos Umaña Duarte Contador General







TIMBRE 300.0 COLONES

(Propiedad en un 100% por Coopealianza, R.L.)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021) (Expresados en colones costarricenses sin céntimos)

	Nota	¢	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
Resultados del período			59,497,472	33,579,808
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos				
Aumento/(Disminución) por				
Depreciaciones y amortizaciones			7,235,569	7,155,606
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio			135,013	151,920
Estimaciones por Inversiones			(411,399)	479,123
Estimaciones por otros activos			20,633,267	18,008,140
Provisiones por prestaciones sociales			3,330,054	2,846,307
Otras provisiones			(113,468)	(408,764)
Otros cargos (abonos) que no significan movimientos de efectivo			223,718	0
Flujos de efectivo por actividades de operación			90,530,226	<u>61,812,140</u>
Aumento/(Disminución) por				
Cuentas y comisiones por cobrar			(55,487,990)	(62,887,355)
Bienes disponibles para la venta			2,877,906	(12,429,689)
Otros activos			3,974,990	113,876,154
Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones			(3,864,499)	(72,518,057)
Otros pasivos			(39,561,931)	26,766,272
Flujo Neto de actividades de operación			(1,531,298)	54,619,465
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
Aumento/(Disminución) por Instrumentos financieros al costo amortizado			90,900,894	(15 15/1106)
Inmuebles Mobiliario y Equipo			90,900,894 (9,198,489)	(15,154,186)
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión			81,702,404	(15,154,186)
Electivo neto provemente de actividades de inversion			61,702,404	(13,134,160)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN				
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación			0	0
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo			80,171,106	39,465,279
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL				
PERIODO			119,081,042	79,615,763
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL				
PERIODO	4	¢	<u>199,252,147</u>	<u>119,081,042</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Lic. Francisco Montoya Mora Gerente General Lic. Carlos Hernández Calvo Auditor Interno Lic. Carlos Umaña Duarte Contador General







TIMBRE 300.0 COLONES

(Propiedad en un 100% por Coopealianza, R.L.)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021) (Expresados en colones costarricenses sin céntimos)

1. ACTIVIDADES

Centro Comercial Alianza S.A. (la "Entidad") es una Sociedad Anónima constituida en Costa Rica. Su tenedora y controladora es Coopealianza R.L en un 100%. San Isidro del General, Cantón de Pérez Zeledón, Provincia de San José.

Las principales actividades de la Entidad se describen como sigue: El Centro Comercial Alianza S.A, inició operaciones en abril del 2020 asumiendo la actividad comercial sobre la venta de artículos para el hogar y línea blanca, que realizaba el Consorcio Cooperativo Alianza Comercial R.L, el cual concluyó sus operaciones el 31 de marzo de 2020, efectuando los respectivos trámites de des inscripción en la Administración Tributaria.

Los estados financieros están presentados en colones costarricenses y están redondeados al colón costarricense más cercano.

2. ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y REVISADAS

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera Nuevas y Revisadas ("IFRS" o "IAS") que son Obligatorias para el Año en Curso - En el año en curso, la Entidad implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1° de enero de 2019.

a. IFRS Nuevas y Modificadas que son Efectivas para los Ejercicios y Períodos de Reporte que Comiencen a partir del 1º de enero de 2019 - La Entidad implementó la IFRS 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), la cual establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios.

La fecha de aplicación inicial de la IFRS 16 para la Entidad fue el 1° de enero de 2019.

• Impacto de la Nueva Definición de Arrendamiento - La Entidad ha determinado aplicar la solución práctica disponible para la transición a IFRS 16 para no revalorar si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por lo tanto, la definición de arrendamiento conforme a la IAS 17 y la IFRIC 4 continúa aplicándose a los contratos celebrados o modificados previo al 1° de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La IFRS 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de "riesgos y beneficios" de la IAS 17 y de la IFRIC 4.

La Entidad aplica la definición de un arrendamiento y las guías relacionadas delineadas en la IFRS 16 a todos los contratos celebrados o modificados en o partir del 1° de enero de 2019. Para la adopción inicial de IFRS 16, la Entidad llevó a cabo un proyecto de implementación, que reveló que la nueva definición de arrendamiento bajo IFRS 16 no cambia de forma significativa el alcance de los contratos que cumplen la definición de arrendamiento para la Entidad.

- Impacto de la Contabilidad como Arrendatario
 - i. <u>Arrendamientos Operativos Previos</u> La IFRS 16 cambia la forma en que la Entidad contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la IAS 17, los cuales se mantenían fuera del estado de posición financiera.

Al aplicar la IFRS 16, para todos los arrendamientos (exceptuando los mencionados posteriormente), la Entidad:

- (i) Reconoce los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de posición financiera, medido inicialmente al valor presente de la serie de pagos por arrendamiento futuros.
- (ii) Reconoce la depreciación de los activos por derechos de uso y el interés generado por los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados.
- (iii) Separa el monto total de efectivo pagado a capital (presentado dentro de las actividades de financiamiento) y a intereses (presentado dentro de actividades de financiamiento) en el estado consolidado de flujos de efectivo.

Los incentivos en arrendamientos (por ejemplo, períodos libres de renta) se reconocen en la medición inicial como parte de los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento, cuando bajo IAS 17 generaban el reconocimiento de un incentivo en arrendamientos, amortizado como una reducción de los gastos por arrendamiento, generalmente bajo el método de línea recta.

Bajo IFRS 16, los activos por derechos de uso se prueban por deterioro conforme a la IAS 36.

Para arrendamientos de corto plazo (con plazo de 12 meses o menos) y de activos de bajo valor (como computadoras, artículos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos), la Entidad ha optado por reconocer un gasto por arrendamiento bajo el método de línea recta, tal y como lo permite la IFRS 16. Este gasto se presenta en "otros gastos" en el estado consolidado de resultados.

ii. <u>Arrendamientos Financieros Previos</u> - Las principales diferencias entre la IFRS 16 y la IAS 17 respecto a los contratos clasificados como arrendamientos financieros es la medición del valor residual de las garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario. La IFRS 16 requiere que la Entidad reconozca como parte de los pasivos por arrendamiento únicamente el monto esperado a pagarse bajo una garantía de valor residual, a diferencia del monto máximo de la garantía requerido por la IAS 17. Este cambio no generó ningún impacto material en los estados financieros consolidados de la Entidad.

• Impacto de la Contabilidad como Arrendador - La IFRS 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo IFRS 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos se lleva de manera distinta.

Por otro lado, la IFRS 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

Bajo IFRS 16, un arrendador intermedio debe contabilizar el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados.

El arrendador intermedio debe clasificar el subarrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso resultante del arrendamiento principal (y no en referencia al activo subyacente como era bajo la IAS 17).

- Impacto de la Aplicación de Otras Modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS que son Efectivas por los Períodos que Comiencen en o Después del 1° de enero de 2019 En el año en curso, la Entidad ha adoptado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.
 - Modificaciones a IFRS 9 Características de Prepago con Compensación Negativa La Entidad adoptó las modificaciones a la IFRS 9 por primera vez en el período actual. Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de 'únicamente pagos de capital e intereses' (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.
 - Modificaciones a IAS 28 Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos - La Entidad adoptó las modificaciones a la IAS 28 por primera vez en el período actual. La modificación clarifica que la IFRS 9, incluyendo sus requisitos por deterioro, aplica a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto al cual no es aplicable el método de participación.

Esto incluye participaciones a largo plazo que, en sustancia, forman parte de las inversiones netas en una asociada o negocio conjunto. La Entidad aplica IFRS 9 a dichas participaciones de largo plazo a las que previamente aplicaba la IAS 28. Al aplicar la IFRS 9, la Entidad no toma en cuenta ninguno de los ajustes del importe en libros de las participaciones a largo plazo requeridas por la IAS 28 (por ejemplo, ajustes al importe en libros de participaciones a largo plazo surgidas de la asignación de pérdidas de la entidad participada o la evaluación de deterioro conforme a IAS 28).

Mejoras Anuales a las IFRS Ciclo 2015-2017 - Modificaciones a la IAS 12
 Impuesto a las Ganancias, IAS 23 - Costos por Préstamos, IFRS 3 - Combinaciones de Negocios e IFRS 11 - Acuerdos Conjuntos - El Grupo ha adoptado las modificaciones incluidas en las Mejoras Anuales a las Normas IFRS del Ciclo 2015-2017 por primera vez en el período actual. Las mejoras anuales incluyen modificaciones en cuatro normas.

IAS 12 - Impuesto a las Ganancias - Las modificaciones aclaran que se deben reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias sobre dividendos en el estado de resultados, en otros resultados integrales o en capital conforme originalmente se reconocieron las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Esto aplica independientemente de si aplican distintas tasas impositivas a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas de contabilidad que se mencionan más adelante han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en estos estados financieros.

- a. *Declaración de Cumplimiento* Los estados financieros de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.
- b. **Bases de Preparación-** Los estados financieros de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por *ciertos instrumentos financieros*, que se valúan a cantidades revaluadas o a sus valores razonables al cierre de cada período, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.
 - **Costo Histórico** El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.
 - Valor Razonable El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

• *Nivel 1* - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la Entidad puede obtener a la fecha de la valuación;

- *Nivel 2* Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- *Nivel 3* Considera datos de entrada no observables.
- c. *Moneda Funcional y de Presentación* Los estados financieros se expresan en colones costarricenses, la unidad monetaria de la República de Costa Rica. La administración de la Compañía ha determinado el colón costarricense (¢) como la moneda funcional, así como la moneda de presentación de sus estados financieros.
- d. **Uso de Estimaciones** La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el año en el cual la estimación es revisada si esa revisión solo afecta ese año, o en el año de revisión y años futuros si la revisión afecta ambos.

Las estimaciones materiales que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan principalmente con la determinación de la estimación para pérdidas en préstamos y la vida útil de los activos productivos.

e. *Moneda Extranjera* - Las transacciones en moneda extranjera se convierten a colones al tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha del estado de posición financiera se convierten a colones según el tipo de cambio prevaleciente a esa fecha. Las diferencias de cambio que surgen de la conversión se reconocen en el estado de resultado integral. Los estados financieros y sus notas se expresan en colones (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica.

El Banco Central de Costa Rica establece una banda inferior y una banda superior para el tipo de cambio del colón con respecto al dólar estadounidense.

Al 31 de diciembre 2022 y diciembre de 2021 el tipo de cambio establecido por el Banco Central de Costa Rica era de ¢601.99 ¢645.25, por US\$1.00, para la venta de divisas.

- f. *Efectivo* El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en bancos y las inversiones en depósitos a plazo con vencimientos inferiores a tres (3) meses.
- g. *Cuentas por Cobrar* Son todas las operaciones comerciales por la venta de productos bajo condiciones de crédito. Estas se registran a su costo amortizado.
- h. *Inventarios* Los inventarios comprenden los artículos y productos varios para la venta, propiedad del Comercial; se valúan por el método del promedio ponderado Contablemente se lleva bajo la modalidad de inventario permanente, mediante un sistema automatizado, costeado con base en el precio promedio entre el precio de la existencia y el precio de la última factura.
- i. **Propiedades, Mobiliario y Equipo** Se registran al costo, menos la depreciación acumulada. La depreciación se carga a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta, sobre la vida útil estimada de los activos relacionados, tal como se señala a continuación:

Detalle	Vida Útil Estimada
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	5 años
Vehículo	10 años
Mejoras a la propiedad arrendada	3 años

Los gastos por renovaciones y mejoras significativas son capitalizados, mientras que las reparaciones y mantenimiento son cargados a gastos cuando se incurren.

Las propiedades, mobiliario y equipo se deprecian por el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos respectivos, según tablas vigentes de la Dirección General de Tributación.

Prestaciones Legales - De acuerdo con la legislación de la República de Costa Rica los empleados despedidos sin justa causa o bien por muerte, incapacidad o pensión, deben recibir el pago de auxilio de cesantía equivalente a 22 días de sueldo por cada año de trabajo con límite de ocho años.

Sin perjuicio de lo anterior, existirá un Fondo de Cesantía de los Trabajadores de Coopealianza y Subsidiarias administrado por Coopealianza, los montos serán calculados y trasladados de forma mensual y se le depositarán en la cuenta de cada trabajador, existente en este fondo. Este traslado se realiza durante los años de permanencia del funcionario en Coopealianza, R.L. y subsidiarias, lo cual en muchos casos supera el límite de 8 años establecidos por ley. De acuerdo con lo anterior, se procedió a reglamentar el proceso de traslado y operación de esos recursos.

- k. **Beneficios de Empleados** El Centro Comercial Alianza S.A define el salario bruto como la suma del salario base más los pagos extraordinarios y los incentivos y beneficios monetarios que recibe el empleado, los cuales son contemplados para el pago de las cargas sociales y se reportan a la Caja Costarricense del Seguro Social. Los beneficios e incentivos otorgados a los trabajadores son los siguientes:
 - Plan Vacacional 4,17% sobre el Salario Base Es un beneficio para que los trabajadores del Centro Comercial Alianza S.A, lo destinen al esparcimiento.
 - Ahorro Escolar del 8,34% Es un beneficio donde el Centro Comercial Alianza S.A aporta 4.17%, calculado sobre el salario mensual y el colaborador aporta el otro 4.17%, representando un salario adicional al año, el cual se paga en forma cuatrimestral o anual, según elección del colaborador. La forma anual es pagada en el mes de enero del año siguiente.
 - Incentivo de Incapacidades Este beneficio reconoce 35% del salario base para incapacidades distintas de las de maternidad que superen 20 días naturales en el mes, aplicándose cuando los trabajadores sufren deterioro grave de su salud generada por causas naturales y accidentes laborales.

Los anteriores beneficios fueron aprobados mediante Acuerdo del Consejo de Administración de Coopealianza, R.L. propietaria del 100% de las aportaciones del Centro Comercial Alianza S.A, No.10010-07-2008.

Existen otros beneficios o incentivos como la póliza de vida, auxilio de cesantía, vacaciones diferenciadas y uniformes.

- 1. **Reconocimiento de Ingresos y Gastos Financieros** El Centro Comercial Alianza S.A sigue la práctica de reconocer el ingreso y gastos por intereses provenientes de la administración de la cartera de efectos por cobrar y obligaciones cuando es devengado.
- m. *Reserva Legal* De acuerdo con la legislación costarricense el Centro Comercial Alianza S.A debe destinar 5% de las utilidades netas de cada año para la formación de una reserva hasta alcanzar 20% del capital social.
- n. **Deterioro de Activos no Financieros** Los valores en libros de los activos no financieros (inventarios) de la Compañía son revisados para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado de resultados.
- o. *Instrumentos Financieros* Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Deterioro de Activos Financieros - La Entidad reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

4. DISPONIBILIDADES

Al 31 de diciembre 2022 y diciembre 2021, las disponibilidades se detallan de la siguiente manera:

		Dic-2022	Dic-2021
Efectivo en Banco Nacional de Costa Rica ¢	¢	101,726,190 ¢	117,915,547
Efectivo en Banco Nacional de Costa Rica \$		848,764	889,955
Efectivo en Banco BAC		4,664,395	275,540
Total Efectivo		<u>107,239,348</u>	119,081,042
Inversiones en Instrumentos Financieros		92,012,800	0
Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo	¢	<u>199,252,147</u> ¢	119,081,042

5. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre 2022 y diciembre 2021 las inversiones en instrumentos financieros se detallan de la siguiente forma:

		Dic-2022		Dic-21
Banco Nacional de Costa Rica	¢	90,000,000	¢	90,000,000
INT. Por Cobrar CDP N°1521-0 BNCR		2,012,800		900,894
Total	¢	92,012,800	¢	90,900,894

Composición de Inversión al 31 de diciembre 2022 Sector Público					
Emisor	Instrumento	Tasa Anual	Vencimiento	Valor en Libros	
Al costo amortizado: Colones BNCR Total colones	CDP-CI	7.40%	22/2/2023	¢ 90,000,000 ¢ 90,000,000	

Composición de Inversión al 31 de diciembre 2021 Sector Público					
Emisor	Instrumento	Tasa Anual	Vencimiento	Valor en Libros	
Al costo amortizado:					
Colones					
BNCR	CDP-CI	3.05%	11/02/2022	¢ 90,000,000	
Total, colones				¢ <u>90,000,000</u>	

6. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los estados financieros al 31 de diciembre 2022 y diciembre 2021 incluyen saldos y transacciones con partes relacionadas que se resumen así:

		Dic-2022	Dic-2021
Activos: Cuentas por cobrar Coopealianza, R. L Total activos	ķ ķ		<u>0</u>
Pasivos: Cuentas por pagar Coopealianza, R.L. Total pasivos	¢	1,907 ¢ 1,907 ¢	1,146,838 1,146,838
Patrimonio: Aporte de Coopealianza al Comercial Total patrimonio	¢ _ ¢ =	350,000,000 ¢ 350,000,000 ¢	350,000,000 350,000,000
Gastos: Gastos operativos Coopealianza, R.L. Total gastos	¢ _	24,468,496 ¢ 24,468,496 ¢	18,561,670 18,561,670

7. POSICIÓN EN LA MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre de 202 y diciembre 2021, existen activos y pasivos denominados en monedas extranjeras así:

		Dic-2022		Dic-2021
Activos	¢	848,764	¢	889,955
Pasivos		(2,024,420)		0
Posición	¢	(1,175,656)	¢	<u>889,955</u>

8. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre 2022 y diciembre 2021, las Cuentas por Cobrar se detallan así:

	Dic-2022	Dic-2021
Cuentas por cobrar comerciales ¢	224,139,794	¢ 203,746,325
Impuesto sobre la renta diferido e impuestos		
sobre renta por cobrar	782,568	0
Estimación Cuentas por Cobrar comerciales	(7,544,072)	(21,087,745)
Total, de cuentas por cobrar	217,378,290	¢ <u>182,658,580</u>

Los movimientos de la estimación para los periodos terminados al 31 de diciembre 2022 y diciembre 2021 fueron:

		Dic-2022	Dic-2021
Saldo al inicio del período	¢	21,087,745 ¢	24,052,715
Gasto del período		20,633,267	31,583,470
Disminución en el período		0	(6,056,547)
Aplicación de Estimación		(34,176,940)	(28,491,893)
Saldo al final del período	¢	<u>7,544,072</u> ¢	21,087,745

9. BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre 2022 y diciembre 2021, los bienes mantenidos para la venta presentan el siguiente saldo:

	Dic-2022	Dic-2021
Inventarios ¢	93,219,804	¢ 96,097,710
Estimación para bienes mantenidos para la		
venta	(3,718,836)	(3,718,836)
Total, de bienes mantenidos para la venta ¢	89,500,969	¢ 92,378,874

El movimiento de la estimación por deterioro de bienes mantenidos para la venta es el siguiente:

		Dic-2022	Dic-2021
Saldo al inicio del período	¢	3,718,836 ¢	11,237,619
Gasto del período		0	7,335,887
Disminución en el período		0	(14,854,670)
Saldo al final del período	¢	<u>3,718,836</u> ¢	<u>3,718,836</u>

10. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO

Al 31 de diciembre 2022 y diciembre 2021, los bienes mantenidos para la venta presentan el siguiente saldo:

Diciembre 2022	Costo		Depreciación Acumulada		Valor en Libros	
Derecho de Uso Edificio	¢	9,198,489	¢	1,318,781	¢	7,879,707
Equipos y mobiliario	¢	18,061,659	¢	5,400,211	¢	12,661,448
Equipo de cómputo		2,183,078		1,145,851		1,037,227
Total	¢	29,443,226	¢	7,864,844	¢	21,578,382

Diciembre 2021	Costo		Deprecia Acumul			Valor en Libros
Derecho de Uso Edificio	¢	9,795,226	¢	5,891,674	¢	3,903,552
Equipos y mobiliario		18,061,659		3,370,549		14,691,110
Equipo de cómputo		2,183,079	_	709,456		1,473,623
Total	¢	30,039,964	¢_	9,971,679	¢	20,068,286

El movimiento de la cuenta de Propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Diciembre	D	Perecho Uso Edificio	Mobiliario y Equipo	Equipo de Cómputo	Total
Al inicio del año	¢	9,795,226	18,061,659	2,183,079	30,039,964
Derechos de uso Edificio		9,198,489	0	0	9,198,489
Liquidación Contratos					
Edificios		(9,342,403)	0	0	(9,342,403)
Ajuste contrato edificio		(452,824)	0	0	(452,824)
Al final de Dic 2022		9,198,489	18,061,659	2,183,078	29,443,226
Depreciación acumulada					
Al inicio del año	¢	5,891,674	3,370,548	709,456	9,971,678
Gasto del año		4,769,510	2,029,663	436,396	7,235,569
Liquidación contratos		(9,342,403)	0	0	(9,342,403)
Al final de Dic 2022		1,318,781	5,400,211	1,145,852	7,864,844
Saldo final neto	¢	<u>7,879,707</u>	12,661,448	1,037,227	21,578,382

El movimiento de la cuenta de Propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Diciembre 2021		Derecho Uso Edificio	Mobiliario y Equipo	Equipo de Cómputo	Total
Al inicio del año	¢	29,385,679	17,984,261	2,106,290	49,476,230
Compra de activos			77,398	76,789	154,187
Otros		(19,590,453)	0	0	(19,590,453)
Al final de Dic 2021		9,795,226	18,061,659	2,183,079	30,039,964
Depreciación acumulada					
Al inicio del año	¢	1,187,391	1,347,962	280,719	2,816,072
Gasto del año		4,704,283	2,022,586	428,737	7,155,606
Al final de Dic 2021		<u>5,891,674</u>	3,370,548	709,456	9,971,678
Saldo final neto	¢	3,903,552	<u>14,691,110</u>	<u>1,473,623</u>	20,068,286

11. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre 2022 y diciembre 2021, los otros activos presentan el siguiente saldo:

		Dic-2022		Dic-2021
Gastos pagados por anticipado	¢	13,525,153	¢	8,792,525
Operaciones pendientes de imputación		2,543,542		11,140759
Otros activos restringidos		63,579		173,979
Total	¢	<u>16,132,274</u>	¢	20,107,264

12. OBLIGACIONES POR DERECHO USO DE EDIFICIO

Al 31 de diciembre 2022 y diciembre 2021, las obligaciones por derecho de uso presentan el siguiente saldo:

_		Dic-2022		
Saldo inicial	¢	3,903,552 ¢	¢28,198,288	
Derechos de uso Edificio		9,198,489	0	
Amortización		(4,769,510)	(4,704,283)	
Otros		(452,823)	(19,590,453)	
Total	¢	7,879,707 ¢	3,903,552	

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 31 de diciembre 2022 y diciembre 2021, las cuentas por pagar y provisiones son las siguientes:

		Dic-2022		Dic-2021
Cuentas por pagar diversas:				
Honorarios por pagar	¢	2,024,420	¢	0
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad		25,982,984		17,230,032
Aportaciones patronales por pagar		881,898		814,534
Obligaciones por pagar partes relacionadas		1,907		1,146,838
Vacaciones acumuladas por pagar		860,962		613,167
Aguinaldo acumulado por pagar		198,090		182,959
(a)Acreedores varios		40,246,542		55,171,034
Subtotal		70,196,804	¢	75,158,564
Provisiones		118,126		9,539
Total	¢	70,314,930	¢	75,168,103

La composición de los acreedores varios por tienda se detalla de la siguiente manera:

		Dic-2022	Dic-2021
Agencia			
Pérez Zeledón	¢	30,842,256 ¢	43,582,521
Nicoya		9,065,698	7,218,715
Terminal		0	1,678,761
Proveeduría		116,000	712,315
Corporativo Comercial		222,588	1,978,722
Total, cuentas por pagar	¢	40,246,542 ¢	55,171,034

14. RESERVAS PATRIMONIALES

Capital Social Pagado - Al 31 de diciembre 2022 y diciembre 2021, el capital social que corresponde a las aportaciones de Coopealianza, R.L, se detalla de la siguiente manera:

		Dic-2022		Dic-2021
Capital				
Capital aportado por Coopealianza, R.L.	¢	350,000,000	¢	350,000,000
Total Capital Social		<u>350,000,000</u>		350,000,000
Reservas		5,710,764		2,735,891
Total Reservas Patrimoniales	¢	<u>5,710,764</u>	¢	<u>2,735,891</u>

15. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS POR DIFERENCIAL CAMBIARIO

Los ingresos financieros por diferencial cambiario por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021 son los siguientes:

		Dic-2022		Dic-2021
Ingresos				
Por otras cuentas por pagar y provisiones	¢	421,795	¢	8,123
Por disponibilidades		66,238		269,529
Por otras cuentas por cobrar		0		3,635
Total ingresos	¢	488,032	¢	281,287
Gastos				
Por disponibilidades		396,778		47,289
Por otras cuentas por cobrar		135,013		163,678
Total gastos		531,791		210,967
Total neto	¢	(43,759)	¢	70,320

16. GASTOS DE PERSONAL

Al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021, los gastos administrativos son los siguientes:

		Dic-2022	Dic-2021
Sueldos y bonificaciones	¢	16,603,512 ¢	18,429,817
Viáticos		35,350	1,190,175
Décimo tercer sueldo		2,014,430	2,018,071
Vacaciones		1,120,915	985,738
Incentivos		102,598	85,659
Otras retribuciones		6,308,302	4,258,620
Preaviso y Cesantía		2,090,827	1,677,609
Cargas sociales patronales		5,463,133	5,473,009
Refrigerios		0	10,200
Seguros para el personal		834,892	796,980
Salario escolar		628,450	773,377
Fondos de Capitalización		725,195	713,644
Otros gastos de personal		331,446	930,016
Total	¢	<u>36,259,048</u> ¢	<u>37,342,916</u>

17. OTROS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021, los gastos generales y administrativos son los siguientes:

		Dic-2022	Dic-2021
Servicios Externos	¢	14,492,614 ¢	9,317,587
Gastos Movilidad y Comunicaciones		3,588,605	1,298,247
Gastos Infraestructura		7,970,167	7,840,529
Gastos Generales		2,474,359	1,692,773
Total	¢	<u>28,525,745</u> ¢	20,149,136

18. OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN

Los otros ingresos de operación para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021 fueron:

		Dic-2022		Dic-2021
Por bienes mantenidos para la venta	¢	795,143,507	¢	627,048,343
Otros ingresos operativos		7,616,728		3,875,906
Total	¢	802,760,235	¢	630,924,249

19. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Los otros gastos de operación para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021 fueron:

		Dic-2022		Dic-2021
Comisiones por servicios	¢	2,586,798	¢	2,570,842
Por bienes mantenidos para la venta		596,465,075		460,412,323
Otros gastos con partes relacionadas		24,022,246		18,174,635
Otros gastos operativos		18,529,791		22,431,958
Total	¢	641,603,911	¢	503,589,757

20. VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS

El vencimiento de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021 se detallan en los cuadros que siguen:

Diciembre 2022

Total Pasivos

Diciembre 2022									
Colones		A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91a 180 días	De 181a 365 días	Más de 365 días	Total
Disponibilidades MN	¢	106,390,585	0	0	0	0	0	0	106,390,585
Inversiones MN		0	0	92,012,800	0	0	0	0	92,012,800
Total recuperación de activos MN		106,390,585	0	92,012,800	0	0	0	0	<u>198,403,385</u>
Obligaciones con entidades financieras MN		0	0	0	0	<u>0</u>	<u>3,454,471</u>	4,425,236	7,879,707
Total vencimiento de pasivos MN		0	0	0	0	0	3,454,471	4,425,236	<u>7,879,707</u>
Diferencia (activos -pasivos) MN	¢	106,390,585	0	0	0	0	(3,454,471)	(4,425,236)	190,523,677
Dólares		A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91a 180 días	De 181a 365 días	Más de 365 días	Total
Disponibilidades ME	¢	848,764	0	0	0	0	0	0	848,764
Total recuperación de activos ME		848,764	0	0	0	0	0	0	848,764
Total vencimiento de pasivos ME		0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia (activos -pasivos) ME	¢	<u>848,764</u>	0	0	0	0	0	0	<u>848,764</u>
Total Activos		107,239,348	0	<u>92,012,800</u>	0	0	<u> </u>	0	<u>199,252,147</u>
Total Pasivos		0	0	0	0	0	<u>3,454,471</u>	4,425,236	<u>7,879,707</u>
Diciembre 2021			1	1			D 101 275		
Colones		A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91a 180 días	De 181a 365 días	Más de 365 días	Total
Disponibilidades MN	¢	118,191,087	0	0	0	0	0	0	118,191,087
Inversiones MN		0	0	0	90,900,894	0	0	0	90,900,894
Total recuperación de activos MN		118,191,087	0	0	90,900,894	0	0	0	209,091,981
Obligaciones con entidades financieras MN		0	0	0	0	0	3,903,552	0	3,903,552
Total vencimiento de pasivos MN		0	0	0	0	0	3,903,552	0	3,903,552
Diferencia (activos -pasivos) MN	¢	118,191,087	0	0	90,900,894	0	3,903,552	0	205,188,429
Dólares		A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91a 180 días	De 181a 365 días	Más de 365 días	Total
Disponibilidades ME	¢	889,955	0	0	0	0	0	0	889,955
Total recuperación de activos ME		<u>889,955</u>	0	0	0	0	0	0	889,955
Total vencimiento de pasivos ME		0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia (activos -pasivos) ME	¢	889,955			0	0		0	889,955
•		007,700							007,700
Total Activos	7	119,081,042	0	0	90,900,894	0	0	0	209,981,935

21. OTRAS CUENTAS DE ORDEN

Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021, las otras cuentas de orden se componen de:

		Dic-2022		Dic-2021
Créditos liquidados	¢	104,180,199	¢	72,143,327
Productos en suspenso cartera de crédito		3,622,393		3,622,393
Cuentas de registro varias		519,800		0
Total, otras cuentas de orden	¢	108,322,391	¢	75,765,720

22. HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

Durante los períodos terminados al 31 de diciembre 2022 y diciembre 2021, no se presentan hechos relevantes que requieran ser informados.

23. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

23.1 RIESGO DE CRÉDITO

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito al que se enfrenta la Compañía, la Administración cuenta con una serie de políticas restrictivas de crédito que establece límites o montos a los deudores.

En primera instancia las políticas de crédito son establecidas por la Junta Directiva de la Compañía, y posteriormente, parametrizadas en el sistema de crédito, el cual se encarga de aprobar y asignar el monto de crédito por cliente.

En el período, acatando recomendaciones de la SUGEF, el Centro Comercial Alianza S.A dejó de otorgar crédito a sus clientes, por lo que el riesgo por cartera de crédito no existe en la actualidad.

23.2 RIESGO DE LIQUIDEZ

Las ventas realizadas por el Centro Comercial Alianza S.A en su mayoría son de contado y otras son ventas a plazo de hasta 12 meses, como consecuencia de esto el riesgo de liquidez es muy bajo.

Riesgo de Tipo de Cambio - La Compañía se enfrenta a este tipo de riesgo cuando el valor de sus activos y de sus pasivos denominados en moneda extranjera (US dólares) se ve afectado por variaciones en el tipo de cambio, el cual se reconoce en el estado de resultados.

24. CONTRATOS

Por los períodos del 31 de diciembre 2022 y diciembre 2021 se mantuvieron los siguientes contratos entre Coopealianza R.L y el Centro Comercial Alianza S.A:

Diciembre 2022	N° de Contrato	Fecha de Contrato	Fecha de Vencimiento	Monto del Contrato
Arrendamiento Local Comercial	GC-M195-2020	1/10/2020	1/10/2023	¢ <u>400,000</u>
Arrendamiento Local Comercial	GC-M136-2022	1/11/2022	1/11/2024	¢ <u>150,000</u>
Servicios Múltiples	GC-M196-2020	1/10/2022	1/10/2023	¢ 500,000

Diciembre 2021	N° de Contrato	Fecha de Contrato	Fecha de Vencimiento	Monto del Contrato
Arrendamiento Local Comercial	GC-M195-2020	1/10/2020	1/10/2022	¢ <u>400,000</u>
Servicios Múltiples	GC-M196-2020	1/10/2020	1/10/2022	¢ <u>500,000</u>

25. AUTORIZACIÓN PARA EMITIR ESTADOS FINANCIEROS

El Consejo de Administración autorizó la emisión de los estados financieros referidos en este informe mediante acuerdo No. 033-01-2023 del 26 de enero 2023.