

Centro Comercial Alianza S.A

Estados Financieros Intermedios

Al 31 de diciembre de 2023

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
(Propiedad en un 100% por Coopealianza, R.L.)
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE 2023 Y DICIEMBRE DE 2022
(Expresados en colones costarricenses sin céntimos)

	Notas	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Activo			
Disponibilidades	3.f, 4	<u>75,098,951</u>	<u>107,239,348</u>
Entidades financieras del país		75,098,951	107,239,348
Inversiones en instrumentos financieros	5	<u>242,154,995</u>	<u>91,945,076</u>
Al costo amortizado		240,000,000	90,000,000
Productos por cobrar		2,262,183	2,012,800
Estimación por deterioro		(107,188)	(67,724)
Cuentas y comisiones por cobrar	8	<u>94,933,368</u>	<u>217,378,290</u>
Cuentas con partes relacionadas	6	2,666,533	0
Impuesto sobre la renta diferido e impuestos sobre renta por cobrar		0	782,568
Otras cuentas por cobrar		95,313,517	224,139,794
(Estimación por deterioro)		(3,046,683)	(7,544,072)
Bienes realizables	9	<u>77,763,188</u>	<u>89,500,969</u>
Otros bienes mantenidos para la venta		80,366,373	93,219,804
(Estimación por deterioro y disposición legal)		(2,603,185)	(3,718,836)
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	3.i, 10	<u>32,775,765</u>	<u>21,578,382</u>
Otros activos	11	<u>16,582,273</u>	<u>16,132,274</u>
Otros activos		16,582,273	16,132,274
Total activo	¢	<u>539,308,540</u>	<u>543,774,339</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo			
Obligaciones con entidades	12	<u>21,543,149</u>	<u>7,879,707</u>
A plazo		21,543,149	7,879,707
Cuentas por pagar y provisiones	13	<u>35,305,924</u>	<u>70,314,930</u>
Provisiones		27,833	118,126
Otras cuentas por pagar		35,278,090	70,196,804
Otros pasivos		<u>1,659,572</u>	<u>1,364,413</u>
Otros pasivos		1,659,572	1,364,413
Total pasivo		<u>58,508,645</u>	<u>79,559,050</u>
Patrimonio			
Capital social	14	<u>450,000,000</u>	<u>350,000,000</u>
Capital pagado		450,000,000	350,000,000
Reservas	14	<u>6,539,495</u>	<u>5,710,764</u>
Resultados de ejercicios anteriores		<u>8,514,524</u>	<u>51,981,926</u>
Resultado del período		<u>15,745,876</u>	<u>56,522,598</u>
Total patrimonio		<u>480,799,895</u>	<u>464,215,288</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>539,308,540</u>	<u>543,774,339</u>
Otras cuentas de orden deudoras	21	<u>128,487,098</u>	<u>108,322,391</u>
Cuenta de orden cuenta por cuenta propia		128,487,098	108,322,391

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financiero

Lic. Francisco Montoya Mora
Gerente General

Lic. Carlos Hernández Calvo
Auditor Interno

Lic. Carlos Umaña Duarte
Contador General

Céd. 3101128388
CENTRO COMERCIAL ALIANZA
SOCIEDAD ANÓNIMA
Atención: SUGEF
Registro Profesional: 28712
Contador UMAÑA DUARTE CARLOS
MANUEL
Estado de Situación Financiera
2024-01-26 08:30:27 -0000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: wEUIcPGw
<https://timbres.contador.co.cr>

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
(Propiedad en un 100% por Coopealianza, R.L.)
ESTADOS DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y DICIEMBRE 2022

	Notas	Diciembre 2023	Diciembre 2022	Del 01-10-2023 al 31-12-2023	Del 01-10-2022 al 31-12-2022
Ingresos financieros					
Por inversiones en instrumentos financieros		¢ 7,745,392	3,956,675	2,069,542	1,665,000
Ganancias por diferencias de cambio	15	124,171	0	4,878	0
Por otros ingresos financieros		8,868	1,361	2,206	1,361
Total ingresos financieros		<u>7,878,431</u>	<u>3,958,036</u>	<u>2,076,625</u>	<u>1,666,361</u>
Gastos financieros					
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras		852,308	330,490	409,492	181,219
Pérdidas por diferencias de cambio	15	0	43,759	0	2,163
Otros gastos financieros		520,272	438,002	107,713	94,262
Total gastos financieros		<u>1,372,580</u>	<u>812,251</u>	<u>517,205</u>	<u>277,644</u>
Por estimación de deterioro de activos		<u>15,008,401</u>	<u>21,027,094</u>	<u>2,672,656</u>	<u>11,563,693</u>
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		<u>3,532,597</u>	<u>1,409,429</u>	<u>1,142,807</u>	<u>323,379</u>
RESULTADO FINANCIERO		<u>(4,969,953)</u>	<u>(16,471,881)</u>	<u>29,572</u>	<u>(9,851,597)</u>
Otros ingresos de operación					
Comisiones por servicios		1,776,140	0	1,776,140	0
Por bienes mantenidos para la venta		640,092,822	795,143,507	153,449,771	262,195,612
Otros ingresos con partes relacionadas	6	7,002,956	0	3,734,000	0
Otros ingresos operativos		5,734,242	7,616,728	2,611,303	(311,652)
Total otros ingresos de operación	18	<u>654,606,159</u>	<u>802,760,235</u>	<u>161,571,214</u>	<u>261,883,960</u>
Otros gastos de operación					
Por comisiones por servicios		2,865,693	2,586,798	809,491	848,796
Por bienes mantenidos para la venta		500,346,491	596,465,075	126,143,047	188,814,453
Por otros gastos con partes relacionadas		33,305,108	24,022,246	8,558,505	6,931,091
Por otros gastos operativos		19,293,978	18,529,791	4,463,752	4,231,479
Total otros gastos de operación	19	<u>555,811,270</u>	<u>641,603,911</u>	<u>139,974,795</u>	<u>200,825,819</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	¢	<u>93,824,936</u>	<u>144,684,443</u>	<u>21,625,991</u>	<u>51,206,544</u>
Gastos administrativos					
Por gastos de personal	16	¢ 41,358,494	36,259,048	11,918,903	9,646,110
Por otros gastos de administración	17	33,101,081	28,525,745	10,242,310	7,693,370
Total gastos administrativos		<u>74,459,575</u>	<u>64,784,793</u>	<u>22,161,214</u>	<u>17,339,480</u>
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad					
		<u>19,365,361</u>	<u>79,899,650</u>	<u>-535,222</u>	<u>33,867,064</u>
Impuesto sobre la renta		<u>10,200,053</u>	<u>21,130,003</u>	<u>593,802</u>	<u>7,443,232</u>
Disminución de Impuesto sobre la renta		<u>7,409,299</u>	<u>727,825</u>	<u>5,552,727</u>	<u>0</u>
RESULTADO DEL PERIODO		<u>16,574,607</u>	<u>59,497,472</u>	<u>4,423,703</u>	<u>26,423,832</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

Céd. 3101128398
CENTRO COMERCIAL ALIANZA
SOCIEDAD ANONIMA
Atención: SUGEF
Registro Profesional: 29713
Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS
MANUEL
Estado de Resultados Integral
2024-01-26 08:30:27 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: wEUtPGw
<https://timbres.contador.co.cr>

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
 (Propiedad en un 100% por Coopealianza, R.L.)
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y DICIEMBRE 2022
 (Expresados en colones costarricenses sin céntimos)

	Notas	Capital social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Reservas patrimoniales	Resultados de ejercicios anteriores	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	14	350,000,000	0	2,735,891	51,981,926	404,717,816
Resultado del período 2022					59,497,472	59,497,472
Pago de Dividendos					0	0
Reserva Legal período 2022				2,974,874	(2,974,874)	0
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	14	350,000,000	0	5,710,764	108,504,524	464,215,288
Resultado del período 2023					16,574,607	16,574,607
Capitalización de Excedentes de periodos anteriores		99,990,000			(99,990,000)	0
Adquisición de Capital Valvar S.A		10,000		828,730	(828,730)	10,000
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	14	450,000,000	0	6,539,495	24,260,400	480,799,895

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

Céd. 3101128398
CENTRO COMERCIAL ALIANZA
SOCIEDAD ANONIMA

Atención: SUGEF

Registro Profesional: 29713
Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS
MANUEL

Estado de Cambios en el Patrimonio

2024-01-28 08:30:27 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: wEUtcPGw
<https://timbres.contador.co.cr>

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
(Propiedad en un 100% por Coopealianza, R.L.)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y DICIEMBRE 2022
(Expresados en colones costarricenses sin céntimos)

	Nota	2023	2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Resultados del período		16,574,607	59,497,472
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Aumento/(Disminución) por			
Depreciaciones y amortizaciones		8,313,751	7,235,569
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio		2,666,533	135,013
Estimaciones por Inversiones		39,464	(411,399)
Estimaciones por otros activos		14,241,209	20,633,267
Provisiones por prestaciones sociales		3,888,926	3,330,054
Otras provisiones		(535,346)	(113,468)
Otros cargos (abonos) que no significan movimientos de efectivo		<u>1,843,105</u>	<u>223,718</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación		<u>47,032,249</u>	<u>90,530,226</u>
Aumento/(Disminución) por			
Cuentas y comisiones por cobrar		105,537,181	(55,487,990)
Bienes disponibles para la venta		11,737,779	2,877,906
Otros activos		(449,999)	3,974,990
Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones		(26,542,250)	(3,864,499)
Otros pasivos		<u>295,159</u>	<u>(39,561,931)</u>
Flujo Neto de actividades de operación		<u>137,610,118</u>	<u>(1,531,298)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Aumento/(Disminución) por			
Instrumentos financieros al costo amortizado		0	90,900,894
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo		<u>(19,511,134)</u>	<u>(9,198,489)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión		<u>(19,511,134)</u>	<u>81,702,405</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Aumento/(Disminución) por			
Capital Social		10,000	0
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación		10,000	0
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>118,108,985</u>	<u>80,171,106</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO		<u>199,252,147</u>	<u>119,081,042</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	4	<u>317,361,134</u>	<u>199,252,147</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

Céd. 3101128398
CENTRO COMERCIAL ALIANZA
SOCIEDAD ANÓNIMA
Atención: SUGEF
Registro Profesional: 29713
Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS
MANUEL
Estado de Flujos de Efectivo
2024-01-26 08:30:28 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: wEUtPGW
<https://timbres.contador.co.cr>

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
(Propiedad en un 100% por Coopealianza, R.L.)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE 2023 Y DICIEMBRE 2022
(Expresadas 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 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 1° 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. Arrendamientos Operativos Previos - 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. Arrendamientos Financieros Previos - 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.

IAS 23 - Costos por Préstamos - Las modificaciones aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.

IFRS 3 - Combinaciones de Negocios - Las modificaciones aclaran que cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, aplican los requisitos para una combinación de negocios en etapas, incluida la reevaluación de su participación previamente mantenida (PHI por sus siglas en inglés) en la operación conjunta a valor razonable. La participación previamente mantenida sujeta a remediación incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta.

IFRS 11 - Acuerdos Conjuntos - Las modificaciones aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta no tenía el control conjunto, y obtiene el control conjunto, no se debe reevaluar la participación previamente mantenida en la operación conjunta.

- *Modificaciones a la IAS 19 - Modificación, Reducción o Liquidación del Plan de Beneficios a Empleados* - Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) es calculada al medir el pasivo o activo por beneficios definidos, utilizando supuestos actuales y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación (reducción o liquidación) del plan, pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición superavitaria). La IAS 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (reducción o liquidación) del plan se determina a través de un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados integrales.

Los párrafos relacionados con la medición del costo actual del servicio y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos. Ahora se requerirá usar los supuestos actualizados de la remediación para determinar el costo actual del servicio y el interés neto después de la modificación (reducción o liquidación) del plan y por el resto del período de reporte.

En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que para el período posterior a la modificación (reducción o liquidación) del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos revaluado según la IAS 19:99 con la tasa de descuento utilizada en la nueva remediación (teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto).

- *IFRIC 23 - Incertidumbre en el Tratamiento de Impuestos a las Ganancias* - IFRIC 23 establece como determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:
 - i. determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y

- ii. evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una entidad en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:
 - (i) En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto sobre la renta.
 - (ii) En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.
- b. **Normas IFRS Nuevas y Revisadas que aún no son Efectivas** - En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

- **IFRS 17 - Contratos de Seguro**
- **IFRS 10 e IAS 28 (Modificaciones) - Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto**
- **Modificaciones a IFRS 3 - Definición de un Negocio**
- **Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 - Definición de Materialidad**
- **Marco Conceptual - Marco Conceptual de las Normas IFRS**

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

- **IFRS 17 - Contratos de Seguro** - La IFRS 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza a la IFRS 4 *Contratos de seguro*.

La IFRS 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el Enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el 1° de enero de 2021 o después, con aplicación anticipada permitida. Se aplica retrospectivamente a menos que no sea factible, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable. Un borrador de los cambios a la IFRS 17 aborda las preocupaciones y dificultades de implementación que se identificaron después de la publicación de la IFRS 17. Uno de los principales cambios propuestos es el aplazamiento de la fecha de aplicación inicial de la IFRS 17 por un año, a los períodos de reporte que inicien en o después del 1° de enero de 2022.

De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la entidad aplica la Norma por

primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

- **Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28 - Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto** - Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones, puedan tener un impacto en los estados financieros de la Entidad.

- **Modificaciones a IFRS 3 - Definición de un Negocio** - Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer período de reporte comenzado en o después del 1° de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

- **Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 - Definición de Materialidad** - Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la IAS 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas IFRS. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o

referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para períodos de reporte que comiencen en o después del 1° de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

- **Marco Conceptual de las Normas IFRS** - Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS. El documento contiene modificaciones para las IFRS 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, IFRIC 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1° de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

A la fecha de los estados financieros, la compañía no ha cuantificado los efectos de estas adopciones, según corresponda.

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 consolidados 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 2023 y diciembre 2022 el tipo de cambio establecido por el Banco Central de Costa Rica era de ₡526.88 y ₡601.99 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, costado 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.

- j. **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.

- l. **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 de la Compañía son revisados a la fecha del estado de posición financiera 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.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

- p. **Activos Financieros** - Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

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.

Clasificación de Activos Financieros - Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
 - Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).
- i. *Costo Amortizado y Método de Interés Efectivo* - El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo).

Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en períodos de reporte posteriores el riesgo

crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto “Ingresos financieros – Ingresos por intereses”.

- ii. *Instrumentos de Deuda Clasificados a Valor Razonable a través de Otros Resultados Integrales* - Los bonos corporativos mantenidos por la Entidad se clasifican a Valor razonable a través de otros resultados integrales. Los bonos corporativos son inicialmente medidos a valor razonable más costos de transacción. Subsecuentemente, los cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos como resultado de ganancias y pérdidas cambiarias (ver debajo), el deterioro de las ganancias o pérdidas (ver debajo), e ingresos por interés calculado a través del método de interés efectivo (ver (i) arriba) son reconocidos en ganancias o pérdidas.

Los montos que son reconocidos como resultados son los mismos que los montos que hubieran sido reconocidos como resultados si estos hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos son reconocidos en otros resultados integrales u acumulado bajo el título de reserva de la revaluación de inversiones.

Cuando estos bonos corporativos son desconocidos, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros resultados integrales son reclasificadas a resultados.

- iii. *Inversiones en Capital Designado como Valor Razonable a través de Otros Resultados Integrales* - En el reconocimiento inicial, la Entidad puede realizar una elección irrevocable (instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de capital a Valor razonable a través de otros resultados integrales.

La designación a valor razonable a través de otros resultados integrales no está permitida si la inversión de capital se mantiene para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios.

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

- (i) ha sido obtenido con el objetivo principal de venderse en el corto plazo; o
- (ii) en el reconocimiento inicial es parte de un portafolio de instrumentos financieros identificados que la Entidad maneja juntos y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de ganancias en el corto plazo; o
- (iii) es un derivado (excepto por derivados que son garantías financieras contractuales o un instrumento efectivo de cobertura).

Las inversiones en instrumentos de capital a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden inicialmente al valor razonable más los costos de

transacción. Posteriormente, se miden a valor razonable con ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se puede reclasificar a utilidad o pérdida en la disposición de las inversiones de capital, sino que se transfiere a ganancias retenidas.

Los dividendos de estas inversiones en instrumentos de capital se reconocen en utilidad o pérdida de acuerdo con la IFRS 9, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos se incluyen en la partida del “ingreso financiero” en el resultado del ejercicio.

La Entidad ha designado todas las inversiones en instrumentos de capital que no se mantienen para negociar a valor razonable a través de otros resultados integrales en la aplicación inicial de la IFRS 9.

iv. *Activos Financieros a Valor Razonable a través de Resultados* - Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) a (iii) arriba) se miden a valor razonable a través de resultados. Específicamente:

(i) Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que la Entidad designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial (ver (iii) más arriba).

(ii) Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) y (ii) más arriba) se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada “disparidad contable”) que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. La Entidad no ha designado ningún instrumento de deuda con valor razonable a través de resultados.

Los activos financieros a Valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de “otras ganancias y pérdidas”.

v. *Ganancias y Pérdidas Cambiarias* - El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;

- Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida “otras ganancias y pérdidas”.
- Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en resultados en la partida de “otras ganancias y pérdidas”. Otras diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones;
- Para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida de “otras ganancias y pérdidas”; y
- Para los instrumentos de capital medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones.

Ver la política de contabilidad de coberturas respecto a las diferencias cambiarias donde el componente de riesgo de una moneda extranjera para un activo financiero designado como un instrumento de cobertura de riesgo de una moneda extranjera.

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.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

Incremento Significativo en el Riesgo de Crédito - Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento

financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. reconocimiento. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el período de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

- i. El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- ii. El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- iii. Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

La Entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo con la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa

disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

Para los contratos de garantía financiera, la fecha en que la Entidad se convierte en parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a los efectos de evaluar el deterioro del instrumento financiero. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial de los contratos de garantía financiera, la Entidad considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incurra en impago del contrato.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

Definición de Incumplimiento - La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

Activos Financieros con Deterioro Crediticio - Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- el incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- la extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

Política de Bajas - La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y Reconocimiento de Pérdidas Crediticias Esperadas - La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IAS 17 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

La Entidad reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de posición financiera.

Baja de Activos Financieros - La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se

reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida.

En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

4. DISPONIBILIDADES

Al 31 de diciembre 2023 y diciembre 2022 las disponibilidades se detallan de la siguiente manera:

	Dic-2023	Dic-2022
Efectivo en Banco Nacional de Costa Rica ¢	¢69,801,093	¢101,726,190
Efectivo en Banco Nacional de Costa Rica \$	718,548	848,764
Efectivo en Banco BAC	<u>4,579,309</u>	<u>4,664,395</u>
Total Efectivo	<u>¢75,098,951</u>	<u>¢107,239,348</u>

5. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre 2023 y diciembre 2022 las inversiones en instrumentos financieros se detallan de la siguiente forma:

	Dic-2023	Dic-2022
Banco Nacional de Costa Rica	¢240,000,000	¢90,000,000
INT. Por Cobrar CDP N°1521-0 BNCR	<u>2,262,183</u>	<u>2,012,800</u>
Total	<u>¢242,262,183</u>	<u>¢92,012,800</u>

Composición de Inversión al 31 de diciembre 2023 Sector Público				
Emisor	Instrumento	Tasa Anual	Vencimiento	Valor en Libros
Al costo amortizado:				
Colones				
BNCR	CDP-CI	5.17%	01/03/2024	<u>150,000,000</u>
BNCR	CDP-CI	6.23%	22/02/2024	<u>¢90,000,000</u>
Total colones				<u>¢240,000,000</u>

Composición de Inversión al 31 de diciembre 2022 Sector Público				
Emisor	Instrumento	Tasa Anual	Vencimiento	Valor en Libros
Al costo amortizado:				
Colones				
BNCR	CDP-CI	7.40%	22/02/2023	<u>¢90,000,000</u>
Total colones				<u>¢90,000,000</u>

6. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los estados financieros al 31 de diciembre 2023 y diciembre 2022 incluyen saldos y transacciones con partes relacionadas que se resumen así:

	Dic-2023	Dic-2022
Activos:		
Cuentas por cobrar Coopealianza, R. L	<u>¢2,666,533</u>	<u>¢0</u>
Total activos	<u>¢2,666,533</u>	<u>¢0</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar Coopealianza, R.L.	<u>¢0</u>	<u>¢1,907</u>
Total pasivos	<u>¢0</u>	<u>¢1,907</u>
Patrimonio:		
Aporte de Coopealianza al Comercial	<u>¢450,000,000</u>	<u>¢350,000,000</u>
Total patrimonio	<u>¢450,000,000</u>	<u>¢350,000,000</u>
Ingresos:		
Ingresos Operativos	<u>8,779,096</u>	<u>0</u>
Total Ingresos	<u>8,779,096</u>	<u>0</u>
Gastos:		
Gastos operativos Coopealianza, R.L.	<u>¢33,468,752</u>	<u>¢24,468,496</u>
Gastos operativos IASA	<u>¢323,136</u>	<u>¢0</u>
Total gastos	<u>¢33,791,888</u>	<u>¢24,468,496</u>

7. POSICIÓN EN LA MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre 2023 y diciembre 2022, existen activos y pasivos denominados en monedas extranjeras así:

	Dic-2023	Dic-2022
Activos	¢718,548	¢ 848,764
Pasivos	<u>(1,771,834)</u>	<u>(2,024,420)</u>
Posición	<u>¢ (1,053,286)</u>	<u>¢ (1,175,656)</u>

8. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre 2023 y diciembre 2022, las Cuentas por Cobrar se detallan así:

	Dic-2023	Dic-2022
Cuentas por cobrar comerciales	¢95,313,517	¢224,139,794
Cuentas por cobrar partes relacionadas	2,666,533	0
Impuesto sobre la renta diferido e impuestos sobre renta por cobrar	0	782,568
Estimación Cuentas por Cobrar comerciales	<u>(3,046,683)</u>	<u>(7,544,072)</u>
Total, de cuentas por cobrar	<u>¢94,933,368</u>	<u>¢217,378,290</u>

Los movimientos de la estimación para los periodos terminados al 31 de diciembre 2023, diciembre 2022 fueron:

	Dic-2023	Dic-2022
Saldo al inicio del período	<u>¢7,544,072</u>	<u>¢21,087,745</u>
Gasto del período	14,241,209	20,633,267
Disminución de periodo	<u>(1,498,910)</u>	<u>0</u>
Aplicación de Estimación	<u>(17,239,688)</u>	<u>(34,176,940)</u>
Saldo al final del período	<u>¢3,046,683</u>	<u>¢7,544,072</u>

9. BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre 2023 y diciembre 2022, los bienes mantenidos para la venta presentan el siguiente saldo:

	Dic-2023	Dic-2022
Bienes mantenidos para la venta	¢80,366,373	¢93,219,804
Estimación para bienes mantenidos para la venta	<u>(2,603,185)</u>	<u>(3,718,836)</u>
Total, de bienes mantenidos para la venta	<u>¢77,763,188</u>	<u>¢89,500,969</u>

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

	Dic-2023	Dic-2022
Saldo al inicio del período	€3,718,836	€3,718,836
Gasto del período	0	0
Disminución en el período	(1,115,651)	0
Saldo al final del período	€2,603,185	€3,718,836

10. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO

Al 31 de diciembre 2023 y diciembre 2022, los bienes mantenidos para la venta presentan el siguiente saldo:

Diciembre 2023	Costo	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
Derecho de Uso Edificio	€ 22,761,762	1,218,613	21,543,149
Equipos y mobiliario	18,061,659	7,429,874	10,631,784
Equipo de cómputo	2,183,078	1,582,247	600,832
Total	€43,006,499	€10,230,734	€32,775,765

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

El movimiento de la cuenta de Propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre 2023, diciembre 2022 es el siguiente:

Diciembre 2023	Derecho Uso Edificio	Mobiliario y Equipo	Equipo de Cómputo	Total
Al inicio del año	€ 9,198,489	18,061,659	2,183,079	29,443,227
Derechos de uso Edificio	22,761,762			22,761,762
Liquidación Contratos Edificios	(9,198,489)			(9,198,489)
Al final de diciembre 2023	22,761,762	18,061,659	2,183,079	43,006,499
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	€ 1,318,781	5,400,211	1,145,852	7,864,844
Gasto del año	5,847,692	2,029,663	436,396	8,313,751
Liquidación contratos Edificios	(5,947,860)			(5,947,860)
Al final de diciembre 2023	1,218,613	7,429,874	1,582,247	10,230,734
Saldo final neto	€ 21,543,149	10,631,784	600,832	32,775,765
Diciembre 2022	Derecho 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			9,198,489
Liquidación Contratos Edificios	(9,342,403)			(9,342,403)
Ajuste contrato edificio	(452,824)			(452,824)
Al final de diciembre 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 Edificios	(9,342,403)			(9,342,403)
Al final de diciembre 2022	1,318,781	5,400,211	1,145,852	7,864,844
Saldo final neto	€ 7,879,707	12,661,448	1,037,227	21,578,382

11. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre 2023 y diciembre 2022, los otros activos presentan el siguiente saldo:

	Dic-2023	Dic-2022
Gastos pagados por anticipado	¢14,599,317	¢13,525,153
Operaciones pendientes de imputación	1,982,955	2,543,542
Otros activos restringidos	<u>0</u>	<u>63,579</u>
Total	<u>¢16,582,273</u>	<u>¢16,132,274</u>

12. OBLIGACIONES POR DERECHO USO DE EDIFICIO

Al 31 de diciembre 2023, diciembre 2022, las obligaciones por derecho de uso presentan el siguiente saldo:

	Dic-2023	Dic-2022
Saldo inicial	¢7,879,707	¢3,903,552
Derechos de uso Edificio	22,761,762	9,198,489
Amortización	(5,847,692)	(4,769,510)
Otros	<u>(3,250,628)</u>	<u>(452,823)</u>
Total	<u>¢21,543,149</u>	<u>¢7,879,707</u>

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 31 de diciembre 2023 y diciembre 2022, las cuentas por pagar y provisiones son las siguientes:

	Dic-2023	Dic-2022
Cuentas por pagar diversas:		
Honorarios por pagar	¢1,771,834	¢2,024,420
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	5,760,409	25,982,984
Aportaciones patronales por pagar	907,061	881,898
Obligaciones por pagar partes relacionadas	0	1,907
Vacaciones acumuladas por pagar	952,301	860,962
Aguinaldo acumulado por pagar	202,433	198,090
(a)Acreedores varios	<u>25,684,053</u>	<u>40,246,542</u>
Subtotal	<u>¢35,278,090</u>	<u>¢70,196,804</u>
Provisiones	<u>27,833</u>	<u>118,126</u>
Total	<u>¢35,305,924</u>	<u>¢70,314,930</u>

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

	Dic-2023	Dic-2022
Agencia:		
Pérez Zeledón	¢18,079,651	¢30,842,256
Nicoya	5,889,869	9,065,698
Virtual	0	0
Proveeduría	1,491,945	116,000
Corporativo Comercial	<u>222,588</u>	<u>222,588</u>
Total, cuentas por pagar	<u>¢25,684,053</u>	<u>¢40,246,542</u>

14. RESERVAS PATRIMONIALES

Capital Social Pagado - Al 31 de diciembre 2023 y diciembre 2022, el capital social que corresponde a las aportaciones de Coopealianza, R.L, se detalla de la siguiente manera:

	Dic-2023	Dic-2022
Capital		
Capital aportado por Coopealianza, R.L.	<u>¢450,000,000</u>	<u>¢350,000,000</u>
Total Capital Social	<u>¢450,000,000</u>	<u>¢350,000,000</u>
Reservas	<u>6,539,495</u>	<u>5,710,764</u>
Total Reservas Patrimoniales	<u>¢6,539,495</u>	<u>¢5,710,764</u>

15. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS POR DIFERENCIAL CAMBIARIO

Los ingresos financieros por diferencial cambiario por los períodos terminados el 31 de diciembre 2023 y diciembre 2022 son los siguientes:

	Dic-2023	Dic-2022	Del 01/10/2023 Al 31/12/2023	Del 01/10/2022 Al 31/12/2022
Ingresos:				
Por otras cuentas por pagar y provisiones	¢343,856	¢421,795	¢60,700	¢123,205
Por disponibilidades	42,698	66,238	0	0
Por otras cuentas por cobrar	<u>120</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total ingresos	<u>¢386,675</u>	<u>¢488,032</u>	<u>¢60,700</u>	<u>¢123,205</u>
Gastos:				
Por otras cuentas por pagar y provisiones	49,838	0	0	0
Por disponibilidades	<u>183,278</u>	<u>396,778</u>	<u>45,334</u>	<u>84,498</u>
Por otras cuentas por cobrar	<u>29,388</u>	<u>¢135,013</u>	<u>10,488</u>	<u>40,869</u>
Total Gastos	<u>¢262,504</u>	<u>¢531,791</u>	<u>¢55,822</u>	<u>¢125,367</u>
Total neto	<u>¢124,171</u>	<u>¢ (43,759)</u>	<u>¢4,878</u>	<u>¢ (2,163)</u>

16. GASTOS DE PERSONAL

Al 31 de diciembre 2023 y diciembre 2022, los gastos administrativos son los siguientes:

	Dic-2023	Dic-2022	Del 01/10/2023 Al 31/12/2023	Del 01/10/2022 Al 31/12/2022
Sueldos y bonificaciones	¢18,852,639	¢16,603,512	¢5,198,814	¢4,482,576
Horas Extras	64,002	0	0	0
Viáticos	257,900	35,350	27,000	0
Décimo tercer sueldo	2,309,016	2,014,430	654,447	540,215
Vacaciones	1,332,467	1,120,915	520,687	263,691
Incentivos	12,881	102,598	0	0
Otras retribuciones	7,237,112	6,308,302	2,146,435	1,697,693
Preaviso y Cesantía	2,354,026	2,090,827	831,874	612,819
Cargas sociales patronales	6,281,448	5,463,133	1,780,359	1,465,062
Seguros para el personal	1,026,858	834,892	295,290	226,511
Salario escolar	744,048	628,450	228,397	145,027
Fondos de Capitalización	831,246	725,195	235,601	194,478
Otros gastos de personal	<u>54,852</u>	<u>331,446</u>	<u>0</u>	<u>18,040</u>
Total	<u>¢41,358,494</u>	<u>¢36,259,048</u>	<u>¢11,918,903</u>	<u>¢9,646,111</u>

17. OTROS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre 2023 y diciembre 2022, los gastos generales y administrativos son los siguientes:

	Dic-2023	Dic-2022	Del 01/10/2023 Al 31/12/2023	Del 01/10/2022 Al 31/12/2022
Servicios Externos	¢8,919,839	¢14,492,614	¢3,229,983	¢3,709,259
Gastos Movilidad y Comunicaciones	11,689,344	3,588,605	4,264,155	1,142,234
Gastos Infraestructura	9,045,165	7,970,167	2,134,260	2,119,997
Gastos Generales	<u>3,446,734</u>	<u>2,474,359</u>	<u>613,911</u>	<u>721,880</u>
Total	<u>¢33,101,081</u>	<u>¢28,525,745</u>	<u>¢10,242,310</u>	<u>¢7,693,369</u>

18. OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN

Los otros ingresos de operación para los periodos terminados al 31 de diciembre 2023 y diciembre 2022 fueron:

	Dic-2023	Dic-2022	Del 01/10/2023 Al 31/12/2023	Del 01/10/2022 Al 31/12/2022
Comisiones por Servicios	¢1,776,140		¢1,776,140	0
Por bienes mantenidos para la venta	640,092,822	¢795,143,507	¢153,449,771	¢262,195,612
Otros ingresos con partes relacionadas	7,002,956	0	3,734,000	0
Otros ingresos operativos	5,734,242	7,616,728	2,611,303	(311,652)
Total	<u>¢654,606,159</u>	<u>¢802,760,235</u>	<u>¢161,571,214</u>	<u>¢261,883,960</u>

19. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Los otros gastos de operación para los periodos terminados al 31 de diciembre 2023 y diciembre 2022 fueron:

	Dic-2023	Dic-2022	Del 01/10/2023 Al 31/12/2023	Del 01/10/2022 Al 31/12/2022
Comisiones por servicios	¢2,865,693	¢2,586,798	¢809,491	¢848,796
Por bienes mantenidos para la venta	500,346,491	596,465,075	126,143,047	188,814,453
Otros gastos con partes relacionadas	33,305,108	24,022,246	8,558,505	6,931,091
Otros gastos operativos	19,293,978	18,529,791	4,463,752	4,231,479
Total	<u>¢555,811,270</u>	<u>¢641,603,911</u>	<u>¢139,974,795</u>	<u>¢200,825,819</u>

20. VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS

El vencimiento de activos y pasivos al 31 de diciembre 2023 y diciembre 2022 se detallan en los cuadros que siguen:

Diciembre 2023

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	¢	74,380,403	0	0	0	0	0	0	74,380,403
Inversiones MN		0	0	242,262,183	0	0	0	0	242,262,183
Total recuperación de activos MN		<u>74,380,403</u>	<u>0</u>	<u>242,262,183</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>316,642,586</u>
Obligaciones con entidades financieras MN		0	456,379	459,422	462,484	1,406,035	2,897,565	15,861,264	21,543,149
Total vencimiento de pasivos MN		<u>0</u>	<u>456,379</u>	<u>459,422</u>	<u>462,484</u>	<u>1,406,035</u>	<u>2,897,565</u>	<u>15,861,264</u>	<u>21,543,149</u>
Diferencia (activos -pasivos) MN	¢	<u>74,380,403</u>	<u>(456,379)</u>	<u>241,802,761</u>	<u>(462,484)</u>	<u>(1,406,035)</u>	<u>(2,897,565)</u>	<u>(15,861,264)</u>	<u>295,099,436</u>

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	¢	718,549	0	0	0	0	0	0	718,549
Total recuperación de activos ME		<u>718,549</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>718,549</u>
Total vencimiento de pasivos ME		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Diferencia (activos -pasivos) ME	¢	<u>718,549</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>718,549</u>
Total Activos		<u>75,098,951</u>	<u>0</u>	<u>242,262,183</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>317,361,134</u>
Total Pasivos		<u>0</u>	<u>456,379</u>	<u>459,422</u>	<u>462,484</u>	<u>1,406,035</u>	<u>2,897,565</u>	<u>15,861,264</u>	<u>21,543,149</u>

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		<u>106,390,585</u>	<u>0</u>	<u>92,012,800</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>198,403,385</u>
Obligaciones con entidades financieras MN		0	0	0	0	0	3,454,471	4,425,236	7,879,707
Total vencimiento de pasivos MN		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,454,471</u>	<u>4,425,236</u>	<u>7,879,707</u>
Diferencia (activos -pasivos) MN	¢	<u>106,390,585</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(3,454,471)</u>	<u>(4,425,236)</u>	<u>190,523,677</u>

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		<u>848,764</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>848,764</u>
Diferencia (activos -pasivos) ME	¢	<u>848,764</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>848,764</u>
Total Activos		<u>107,239,348</u>	<u>0</u>	<u>92,012,800</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>199,252,147</u>
Total Pasivos		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,454,471</u>	<u>4,425,236</u>	<u>7,879,707</u>

21. OTRAS CUENTAS DE ORDEN

Por los períodos terminados el 31 de diciembre 2023 y diciembre 2022, las otras cuentas de orden se componen de:

	Dic-2023	Dic-2022
Créditos liquidados	¢120,113,927	¢104,180,199
Productos en suspenso cartera de crédito	3,622,393	3,622,393
Cuentas de registro varias	<u>4,750,778</u>	<u>519,800</u>
Total, otras cuentas de orden	<u>¢128,487,098</u>	<u>¢108,322,391</u>

22. HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

Durante los períodos terminados al 31 de diciembre 2023 y diciembre 2022, 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 2023 y diciembre 2022 se mantuvieron los siguientes contratos entre Coopealianza R.L y el Centro Comercial Alianza S.A:

Diciembre 2023	N° de Contrato	Fecha de Contrato	Fecha de Vencimiento	Monto del Contrato
Arrendamiento Local Comercial	GC-M195-2020	1/10/2023	1/10/2026	<u>¢400,000</u>
Arrendamiento Local Comercial	GC-M126-2023	17/11/2023	17/11/2028	<u>¢200,000</u>
Servicios Múltiples	GC-M196-2020	1/10/2023	1/10/2024	<u>¢500,000</u>
Servicios entre Coopealianza y CCA	GC-M046-2023	15/05/2023	15/05/2024	<u>¢500,000</u>

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	<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. 18-01-2024 del 25 de enero 2024.