

Inmobiliaria Alianza S.A.

Estados Financieros intermedios

Al 31 de marzo 2024

INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.
(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE MARZO DE 2024, DICIEMBRE 2023 Y MARZO 2023
(Expresado en colones costarricenses sin céntimos)

	Notas	Marzo 2024	Diciembre 2023	Marzo 2023
Activo				
Disponibilidades	2.2d, 3	€ 67,594,905	66,555,941	64,664,109
Entidades financieras del país		67,594,905	66,555,941	64,664,109
Cuentas y comisiones por cobrar	8	0	2,925,084	0
Cuentas con partes relacionadas		0	2,925,084	0
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	2.2g, 10	0	0	39,450,671
Propiedades de Inversión	2.2v, 11	0	0	21,835,609
Otros activos	12	511,992	0	2,812,155
Otros activos		511,992	0	2,812,155
Total activo		€ 68,106,898	69,481,025	128,762,544
Pasivo y patrimonio				
Cuentas por pagar y provisiones	13	1,272,643	2,711,165	2,628,489
Provisiones		0	0	0
Otras cuentas por pagar		1,272,643	2,711,165	2,628,489
Cargos financieros por pagar		0	0	0
Otros pasivos		0	0	0
Ingresos diferidos		0	0	0
Otros pasivos		0	0	0
Total pasivo		1,272,643	2,711,165	2,628,489
Patrimonio				
Capital social	14	50,000,000	50,000,000	50,000,000
Capital pagado		50,000,000	50,000,000	50,000,000
Reservas	14	10,000,000	10,000,000	10,000,000
Resultados de ejercicios anteriores		6,769,860	0	64,508,625
Resultado del período		64,395	6,769,860	1,625,430
Total patrimonio		66,834,255	66,769,860	126,134,055
Total pasivo y patrimonio		68,106,898	69,481,025	128,762,544

Las notas son parte integral de los estados financieros individuales.

Lic. Francisco Montoya Mora
Gerente General

Lic. Carlos Hernández Calvo
Auditor Interno

Lic. Carlos Umaña Duarte
Contador General

Céd. 3101257551
INMOBILIARIA ALIANZA DE PEREZ
ZELEDON SOCIEDAD ANONIMA
Atención: Sugef
Registro Profesional: 29713
Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS
MANUEL
Estado de Situación Financiera
2024-04-30 10:22:24 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

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

INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.
(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO 2024 Y 2023
(Expresados en colones costarricenses sin céntimos)

	Notas	Marzo 2024	Marzo 2023
Ingresos financieros			
Por disponibilidades		0	0
Por inversiones en instrumentos financieros	16	0	0
Ganancias por diferencias de cambio	15	19,813	13,503
Por otros ingresos financieros		11	12
Total ingresos financieros		19,824	13,515
Gastos financieros			
Pérdidas por diferencias de cambio	15	0	0
Total gastos financieros		0	0
RESULTADO FINANCIERO		19,824	13,515
Otros ingresos de operación			
Por bienes mantenidos para la venta		0	0
Otros ingresos con partes relacionadas	6	0	9,603,486
Otros ingresos operativos		932,184	0
Total otros ingresos de operación	18	932,184	9,603,486
Otros gastos de operación			
Por comisiones por servicios	6	1,500	3,000
Por otros gastos con partes relacionadas	6	0	765,225
Por otros gastos operativos		115,550	2,377,382
Total otros gastos de operación	19	117,050	3,145,607
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	¢	834,958	6,471,395
Gastos administrativos			
Por otros gastos de administración	17	770,563	4,845,965
Total gastos administrativos		770,563	4,845,965
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		64,395	1,625,430
RESULTADO DEL PERIODO		64,395	1,625,430

Las notas son parte integrante de los estados financieros individuales.

Lic. Francisco Montoya Mora
Gerente General

Lic. Carlos Hernández Calvo
Auditor Interno

Lic. Carlos Umaña Duarte
Contador General

Céd. 3101257551
INMOBILIARIA ALIANZA DE PEREZ
ZELEDON SOCIEDAD ANÓNIMA

Atención: Sugef

Registro Profesional: 29713
Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS
MANUEL

Estado de Resultados Integral

2024-04-30 10:22:24 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: VEEM0NKC
<https://timbres.contador.co.cr>

INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.
(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 MARZO 2024 Y 2023
(Expresado en colones costarricenses sin céntimos)

	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al patrimonio	Reservas patrimoniales	Resultados de ejercicios anteriores	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	14	¢ 50,000,000	0	0	10,000,000	64,508,625	124,508,625
Resultado del período 2022						6,769,860	6,769,860
Pago de Dividendos						(64,508,625)	(64,508,625)
Reserva Legal período 2022						0	0
Disminución de Reserva Legal						0	0
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	14	¢ 50,000,000	0	0	10,000,000	6,769,860	66,769,860
Resultado del período 2023						64,395	64,395
Pago de Dividendos						0	0
Reserva Legal período 2024						0	0
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	14	¢ 50,000,000	0	0	10,000,000	6,834,255	66,834,255

Las notas son parte integral de los estados financieros individuales

Lic. Francisco Montoya Mora
Gerente General

Lic. Carlos Hernández Calvo
Auditor Interno

Lic. Carlos Umaña Duarte
Contador General

Céd. 3101257551
INMOBILIARIA ALIANZA DE PEREZ
ZELEDON SOCIEDAD ANONIMA

Atención: Sugef

Registro Profesional: 29713
Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS
MANUEL

Estado de Cambios en el Patrimonio

2024-04-30 10:22:25 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



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

INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.
(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023
(Expresado en colones costarricenses sin céntimos)

	Nota	€	2024	2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
Resultados del período			64,395	1,625,430
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos				
Aumento/(Disminución) por				
Depreciaciones y amortizaciones			0	2,269,938
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio			(30,187)	(68,657)
Otros cargos (abonos) que no significan movimientos de efectivo			0	0
Flujos de efectivo por actividades de operación			34,208	3,826,711
Aumento/(Disminución) por				
Cuentas y comisiones por cobrar			2,919,826	(119,799)
Otros activos			(511,992)	1,238,707
Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones			(1,403,077)	(131,010)
Flujo Neto de actividades de operación			1,038,964	4,814,610
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
Aumento/(Disminución) por				
Inmuebles Mobiliario y Equipo			0	0
Otras actividades de inversión			0	0
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión			0	0
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN				
Aumento/(Disminución) por				
Distribución de excedentes			0	0
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación			0	0
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo			1,038,964	4,814,610
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO			66,555,941	59,849,498
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	3		67,594,905	64,664,109

Las notas son parte integral de los estados financieros individuales.

Lic. Francisco Montoya Mora
Gerente General

Lic. Carlos Hernández Calvo
Auditor Interno

Lic. Carlos Umaña Duarte
Contador General

Céd. 3101257551
INMOBILIARIA ALIANZA DE PEREZ
ZELEDON SOCIEDAD ANONIMA
Atención: Sugef
Registro Profesional: 29713
Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS
MANUEL
Estado de Flujos de Efectivo
2024-04-30 10:22:25 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: VEEM0NKC
<https://timbres.contador.co.cr>

INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.
(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE MARZO DE 2024, DICIEMBRE 2023 Y MARZO 2023
(Expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Alianza, S.A, (IASA) es una empresa subsidiaria 100% de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Alianza de Pérez Zeledón, R.L. (Coopealianza, R.L.), como parte del Grupo Financiero Alianza (el Grupo) aprobado por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) en sesión 254 del 24 de setiembre del 2001. Como sociedad anónima se rige por el Código de Comercio y su estatuto constitutivo. Su actividad operativa es principalmente administrar los bienes de uso y otros activos improductivos o de baja rentabilidad de las empresas del Grupo y generar otros negocios que permitan dinamizar y aprovechar la estructura de Coopealianza, R.L. El domicilio legal está en el Cantón Pérez Zeledón, Provincia de San José.

Como parte del Grupo sus actividades cuentan con el apoyo de Coopealianza, R.L. y por los servicios que recibe se fija los precios correspondientes. No tiene empleados contratados de forma directa. Sin embargo, las actividades son atendidas mediante la contratación de servicios a Coopealianza R.L. y la divulgación de sus actividades es mediante el sitio Web www.coopealianza.fi.cr. No tiene sucursales ni agencias.

2. BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

2.1 BASES PARA LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

- a. **Base de Preparación** - Los estados financieros de Inmobiliaria Alianza, S.A. han sido preparados con base en las disposiciones legales, reglamentarias y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), en los aspectos no previstos por estas disposiciones, con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante IASB) vigentes a partir del año 2011.
- b. **Base de Medición** - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto las inversiones en instrumentos financieros para negociar y disponibles para la venta que están a su valor razonable, y los inmuebles que se mantienen a su costo histórico. Las políticas de contabilidad se han aplicado de forma consistente.
- c. **Moneda de Presentación** - Los estados financieros de la Compañía y sus notas se expresan en colones (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica, de acuerdo con las disposiciones emitidas por el CONASSIF.
- d. **Principales Diferencias Vigentes con Normas Internacionales de Información Financiera** - Cuando las disposiciones legales y las emitidas por el CONASSIF difieran de lo dispuesto por las NIIF se debe informar en los estados financieros sobre aquellas normas internacionales que se han dejado de cumplir, y la naturaleza de la divergencia

específica que le aplica a la entidad para cada periodo sobre el que se presente información.

Como parte del proceso de transición a NIIF, el CONASSIF adoptó a partir del 1º de enero de 2020, una nueva normativa en este proceso de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, con período de transición durante el año 2019.

A continuación, se detallan algunas de las principales diferencias entre las normas de contabilidad entre la base contable por el CONASSIF y las NIIF:

- **NIC 1 - Presentación de Estados Financieros** - La presentación de los estados financieros requerida por el CONASSIF, difiere en algunos aspectos de la presentación solicitada por la NIC 1. A continuación se presentan algunas de las diferencias más importantes:
 - La Normativa CONASSIF no permite presentar en forma neta algunas de las transacciones, como los saldos relacionados con la cámara de compensación, ganancias o pérdidas por venta de instrumentos financieros, el impuesto sobre la renta y otros, los cuales, por su naturaleza las NIIF requieren se detallen netos con el objetivo de no sobrevalorar los activos, pasivos o resultados.
 - El estado financiero que recopila los activos, pasivos y patrimonio se denomina “Estado de Situación Financiera” de acuerdo con lo indicado en la NIC 1, mientras que el CONASSIF requiere que éste sea nombrado como “Balance General”.
- **NIC 7 - Estado de Flujos de Efectivo** - El CONASSIF autorizó únicamente la utilización del método indirecto. La NIC 7 permite el uso del método directo o indirecto, para la preparación del estado de flujos de efectivo.
- **NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores** - Para los entes supervisados por SUGEF, la política contable en materia de medición del riesgo de crédito de los deudores y determinación del monto de las estimaciones debe considerar como mínimo el Acuerdo SUGEF 1-05 “Reglamento para la Calificación de Deudores”.
- Los ajustes por cambios en la estimación sobre riesgo de crédito o errores en la aplicación de las políticas sobre esta materia deben registrarse en el resultado del período y no se debe considerar error material las pérdidas o ganancias reconocidas como resultado del desenlace de una contingencia que previamente no pudo ser estimada con suficiente fiabilidad, los cambios a las estimaciones contables, ni los ajustes indicados anteriormente.

La NIC 8 establece una evaluación del impacto para determinar si es necesaria una reexpresión retroactiva.
- **NIC 21 - Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera** - El CONASSIF define para las Entidades Supervisadas, el colón

costarricense como su moneda funcional. La NIC 21 requiere de un análisis para la definición de la moneda funcional.

2.2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

Las políticas contables más importantes utilizadas por Inmobiliaria Alianza, S.A. en la preparación de sus estados financieros se detallan a continuación:

- a. **Uso de Estimaciones y Juicios** - Al preparar los estados financieros, la administración de la Compañía ha efectuado estimaciones y supuestos que afectan los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, implican incertidumbres y utilización del juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con precisión. En consecuencia, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones importantes realizadas por la Administración se refieren a: deterioro de los activos financieros, estimación de la recuperabilidad de la cartera de crédito, productos por cobrar y otras cuentas a cobrar, deterioro de bienes mantenidos para la venta y bienes de uso, vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo, años de amortización de activos intangibles y partidas diferidas y estimaciones de pasivo.
- b. **Materialidad** -La Administración, sobre la base de su modelo de negocio, naturaleza, tamaño, complejidad, perfil de riesgo y otras circunstancias propias de su actividad operativa, debe implementar políticas y procedimientos para definir el umbral representativo para determinar si la información es material o no, lo cual involucra consideraciones de factores cuantitativos y cualitativos.
- c. **Moneda Extranjera** - Los registros contables son llevados en colones costarricenses (₡) moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio de referencia del Banco Central de Costa Rica de venta vigente a la fecha de la transacción, esto a partir de enero 2020 y los saldos pendientes a la fecha del balance son ajustados al tipo de cambio vigente a esa fecha. Las diferencias de cambios resultantes de la liquidación o ajuste periódico de los saldos en moneda extranjera son reconocidas en los resultados de operación.

Al 31 de marzo de 2024, diciembre 2023 y marzo de 2023, el tipo de cambio para la venta de US\$1,00 eran ₡506.60, ₡526.88 ₡545.95, respectivamente.

El colón costarricense “₡” es la moneda funcional de Inmobiliaria Alianza, S.A., y se aplica como base fundamental para la presentación de los estados financieros.

Valuación de Activos y Pasivos en Monedas Extranjeras - Al determinar la situación financiera y los resultados de las operaciones Inmobiliaria Alianza, S.A. valúa y ajusta sus activos y pasivos denominados en monedas extranjeras al tipo de cambio vigente a la fecha de cierre, así:

Concepto	Valuación	Criterio
Activos	Tipo de cambio de venta	BCCR
Pasivos	Tipo de cambio de venta	BCCR

- d. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - Inmobiliaria Alianza, S.A., considera como efectivo el saldo del rubro de disponibilidades, correspondiente a dinero en cajas y bóvedas y depósitos a la vista en entidades financiera.

Las actividades de operación en el estado de flujos de efectivo se preparan por el método indirecto y para este propósito se consideran como efectivo y equivalentes a efectivo el saldo del rubro de disponibilidades, los depósitos a la vista y a plazo y los valores invertidos con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses, negociables en la Bolsa Nacional de Valores.

e. ***Inversiones en Instrumentos Financieros*** -

Instrumentos Financieros -

Los activos financieros se dividen en los que se miden al costo amortizado y los que se miden a valor razonable. Sobre la base del modelo de negocio para gestionar los activos financieros y de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

f. ***Ingresos y Gastos por Intereses*** - Los intereses por obligaciones financieras se registran por el método de acumulación o devengado, con base en el saldo principal pendiente y la tasa de interés pactada.

g. ***Propiedades, Mobiliario y Equipo*** – Con posterioridad al reconocimiento inicial, los bienes inmuebles deben ser contabilizados de acuerdo con el modelo de revaluación. Cuando se revalúe un activo, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación de los bienes inmuebles debe ser reexpresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros neto del mismo sea igual a su importe revaluado.

La revaluación se debe respaldar con un avalúo hecho por un profesional independiente, autorizado por el colegio respectivo. Los demás activos diferentes de inmuebles están sujetos a la política contable del modelo del costo.

La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre los años de vida útil estimada y se detalla en nota a los estados financieros. Las mejoras a las propiedades arrendadas se amortizan en cuotas mensuales por el método de línea recta durante el período del contrato de arrendamiento con un máximo de cinco años a partir del mes siguiente en que se origina el cargo.

h. ***Cambios en Políticas Contables*** - Los cambios en las políticas contables se reconocen retroactivamente a menos que los importes de cualesquiera ajustes resultantes relacionados con períodos anteriores no puedan ser determinados razonablemente.

El ajuste resultante que corresponde al período corriente es incluido en la determinación del resultado del mismo período, o tratado como modificación al saldo inicial de las utilidades acumuladas al inicio del período cuando el ajuste se relacione con cambios en políticas contables de períodos anteriores.

i. ***Errores*** - La corrección de errores que se relacionen con períodos anteriores se ajusta retroactivamente para restaurar comparabilidad. El importe de la corrección que se determine en el período corriente es incluido en la determinación del resultado del período.

- j. **Beneficios de Empleados** - Inmobiliaria Alianza S.A., define el salario bruto como la suma del salario base más los pagos extraordinarios, más los incentivos y beneficios monetarios que reciben los empleados, los cuales son contemplados para el pago de las cargas sociales y se reportan a la Caja Costarricense del Seguro Social.

Inmobiliaria Alianza, S.A. otorga beneficios e incentivos para sus empleados, los cuales se detallan a continuación:

- Plan Vacacional, 4.17% sobre el salario base mensual. Es un beneficio para que los trabajadores lo destinen al esparcimiento.
- Ahorro Escolar de 8.34%. Es un beneficio en que Inmobiliaria Alianza, S.A. debe aportar 4.17%, calculado sobre el salario mensual y el trabajador aportar el otro 4.17%, representando un salario adicional al año.
- Incentivo de incapacidades. Este beneficio reconoce 35% del salario bruto diario para incapacidades distintas a las de maternidad que superen 20 días naturales en el mes, aplicándose cuando los trabajadores sufran deterioro grave de su salud generado por causas naturales y accidentes laborales.

Los anteriores beneficios fueron aprobados mediante Acuerdo del Consejo de Administración No.13664-06-2012.

Existen otros beneficios o incentivos como la póliza de vida, póliza de responsabilidad civil y uniformes.

- k. **Impuesto sobre la Renta** - La estimación del impuesto sobre la renta es calculada con base en la utilidad contable incluyendo los efectos de ciertas diferencias entre la utilidad contable y el gravable fiscal.
- l. **Valuación de Otras Cuentas por Cobrar** - Independientemente de la probabilidad de cobro si una partida de otras cuentas por cobrar no es recuperada en un lapso de 120 días desde la fecha de su exigibilidad, se contabiliza una estimación de 100% del valor de registro.
- m. **Arrendamientos** - Arrendamientos en donde Inmobiliaria Alianza, S.A. asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados, son clasificados como arrendamientos financieros.

Los activos bajo contratos de arrendamiento financiero se deprecian en el plazo menor entre el plazo del contrato y su vida útil, a menos de que exista certeza razonable de que se obtendrá la propiedad legal del bien al final del contrato de arrendamiento.

Para efectos fiscales, la administración de los contratos de arrendamiento financiero se efectúa por medio de las regulaciones establecidas por las Autoridades Tributarias como arrendamientos operativos en fusión financiera.

Otros arrendamientos son operativos, de manera que el activo arrendado no es reconocido en el balance general.

Otros arrendamientos que tiene Inmobiliaria Alianza, S.A. son operativos por alquiler de edificios y vehículos para sucursales y agencias. Los contratos son cancelables y no implican contingencias que deban ser reveladas en los estados financieros.

- n. ***Gastos por Intereses*** - Los gastos por intereses son reconocidos en el período en que se incurren.
- o. ***Valuación de Activos Intangibles*** - Son registrados al costo. Su amortización se calcula por el método de línea recta sobre el período de su vigencia. El *software* se amortiza en un período máximo de cinco años.
- p. ***Acumulación de Vacaciones*** - La obligación por acumulación de vacaciones se registra contra resultados del período cuando son devengadas por los empleados con crédito a la cuenta Vacaciones acumuladas por pagar.
- q. ***Provisión para 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.

- r. ***Reserva Legal*** - Según lo establece el Código de Comercio se registra una reserva de 5% de las utilidades de cada año hasta alcanzar 20% del capital social.
- s. ***Reservas Patrimoniales*** - Inmobiliaria Alianza, S.A., registra como reservas únicamente el 5% de la reserva legal.
- t. ***Deterioro en el Valor de los Activos*** - Las NIIF requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer una pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable. Esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por reevaluación si el activo se contabiliza por su valor revaluado.

El importe recuperable se define como el mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso; se calcula trayendo a valor presente los flujos de efectivo que se espera que surjan de la operación continua del activo a lo largo de la vida útil. El importe recuperable se puede estimar tomando en cuenta lo que se denomina una unidad generadora de efectivo, que es el más pequeño grupo identificable que incluya el que se está considerando y cuya utilización continuada genera entradas de efectivo que sean en buena medida independientes de las entradas producidas por otros activos o grupos de activos.

Inmobiliaria Alianza, S.A., revisa al cierre de cada ejercicio contable los valores en libros de sus activos para identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias in.an que los valores registrados podrían ser no recuperables.

- u. **Impuesto sobre la Renta Corriente y Diferido** - El impuesto sobre la renta corriente sobre la utilidad contable se calcula excluyendo diferencias entre la utilidad contable y la utilidad gravable. El impuesto sobre la renta diferido es determinado usando el método pasivo sobre todas las diferencias que existen a la fecha de los estados financieros entre la base fiscal de activos y pasivos y los montos para propósitos financieros. El impuesto sobre la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporales gravables y las diferencias temporales deducibles, siempre y cuando exista la posibilidad de que los pasivos y activos se lleguen a realizar.
- v. **Propiedades de Inversión** - La inversión en propiedades son aquellas propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen por parte de la entidad para obtener rentas, plusvalía o ambas. Son medidas inicialmente al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas bajo el modelo del costo y su valor razonable es revelado en notas a los estados financieros.

3. DISPONIBILIDADES

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de marzo 2024, diciembre 2023 y marzo 2023 se compone de los siguientes rubros:

	Mar-2024	DIC-2023	Mar-2023
Entidades financieras del país	<u>¢67,594,905</u>	<u>¢66,555,941</u>	<u>¢64,664,109</u>
Saldo en el estado de flujos de efectivo	<u>¢67,594,905</u>	<u>¢66,555,941</u>	<u>¢64,664,109</u>

4. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo 2024, diciembre 2023 y marzo 2023 no se poseen inversiones en instrumentos financieros.

5. CARTERA DE CRÉDITO

Al 31 de marzo 2024, diciembre 2023 y marzo 2023, Inmobiliaria Alianza, S.A. no presenta saldos por cartera de crédito.

6. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Las operaciones con partes relacionadas al 31 de marzo 2024, diciembre 2023 y marzo 2023 se detallan a continuación:

a. *Coopealianza, R.L., Sociedad Controladora* –

	MAR-2024	DIC-2023	MAR-2023
Concepto:			
Cuenta por Cobrar		2,925,084	0
Capital social	50,000,000	50,000,000	50,000,000
Ingresos operativos			
Alquiler de vehículos		39,933,464	9,603,486
Gastos operativos	1,500	3,071,400	768,225

b. *Centro Comercial Alianza S.A. –*

	MAR-2024	DIC-2023	MAR-2023
Concepto:			
Ingresos operativos:			
Alquiler de vehículos	¢0	¢323,136.00	¢323,136

7. POSICIÓN EN LA MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de marzo 2024, diciembre 2023 y marzo 2023 presentan activos y pasivos denominados en moneda extranjera y se detallan así:

	MAR-2024	DIC-2023	MAR-2023
Total de activos en dólares	¢511,992	¢518.550	¢537,319
Total de pasivos en dólares	<u>(1,157,593)</u>	<u>(1,771,834)</u>	<u>(1,835,964)</u>
Posición en moneda extranjera, pasiva	<u>¢ (645,601)</u>	<u>¢ (1,253,284)</u>	<u>¢ (1,298,646)</u>

8. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de marzo 2024 no se presentan saldos en cuentas por cobrar, a diciembre de 2023 hay un saldo de ¢2,925,084 en cuentas por cobrar con partes relacionadas, y a marzo 2023 no se presentan saldos por concepto de Cuentas por Cobrar.

9. BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de marzo 2024, diciembre 2023 y marzo 2023, no se presentan saldos en la cuenta de bienes mantenidos para la venta.

10. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO

El detalle de la cuenta de Inmuebles, mobiliario y equipo en uso Al 31 de marzo 2024, diciembre 2023 y marzo 2023 es el siguiente:

Marzo 2024	Valor de Costo y Revaluación	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
Vehículos	¢0	¢0	¢0

Diciembre 2023	Valor de Costo y Revaluación	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
Vehículos	¢ 0	¢ 0	¢ 0
Total	<u>¢ 0</u>	<u>¢ 0</u>	<u>¢ 0</u>

Marzo 2023	Valor de Costo y Revaluación	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
Vehículos	¢90,797,920	¢51,347,249	¢39,450,671
Total	<u>¢90,797,920</u>	<u>¢51,347,249</u>	<u>¢39,450,671</u>

El movimiento de la cuenta de Inmuebles, Mobiliario y Equipo en Uso al 31 de marzo 2024, diciembre 2023 y marzo 2023 es el siguiente:

	VEHÍCULOS		
	MAR-24	DIC-2023	MAR-23
Costo			
Al inicio del año	€0	€90,797,920	€90,797,920
Compra de activos	0	0	0
Liquidaciones por venta	0	(90,797,920)	0
Al final del periodo	<u>€ 0</u>	<u>€ 0</u>	<u>€90,797,920</u>
Depreciación acumulada			
Al inicio del año	€0	€49,077,311	€49,077,311
Gasto del año	0	8,323,106	2,269,937
Liquidación por venta	0	(57,400,417)	0
Al final periodo	<u>€ 0</u>	<u>€ 0</u>	<u>€51,347,249</u>
Saldo final neto	<u>€ 0</u>	<u>€ 0</u>	<u>€39,450,671</u>

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión al 31 de marzo 2024, 31 de diciembre 2023 y marzo 2023 se detallan de la siguiente manera:

	TERRENOS		
	MAR-2024	DIC-2023	MAR-2023
Valor de Costo y Revaluación	€ 0	€ 0	€21,835,609
Total	<u>€ 0</u>	<u>€ 0</u>	<u>€21,835,609</u>

El movimiento de las Inversiones en Propiedades al 31 de marzo 2024, 31 de diciembre 2023 y marzo 2023 es el siguiente:

	TERRENOS		
	MAR-2024	DIC-2023	MAR-2023
Costo			
Al inicio del año	€0	€21,835,609	€21,835,609
Liquidaciones	0	21,609,609	0
Donaciones	0	(226,000)	0
Al final del periodo	<u>€0</u>	<u>€0</u>	<u>€21,835,609</u>

12. OTROS ACTIVOS

Los otros activos al 31 de marzo 2024, 31 de diciembre 2023 y marzo 2023 se componen de:

	MAR-2024	DIC-2023	MAR-2023
Seguro pagado por anticipado	0	0	1,473,193
Operaciones pendientes de imputación	0	0	0
Otros gastos pagados por anticipado	€511,992	€ 0	€1,338,961
Total	<u>€511,992</u>	<u>€ 0</u>	<u>€2,812,155</u>

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Las otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de marzo 2024, 31 de diciembre 2023 y marzo 2023 se detallan así:

	MAR-2024	DIC-2023	MAR-2023
Honorarios por Pagar	¢1,157,593	¢1,771,834	¢1,835,964
Impuesto por pagar por cuenta de la entidad	¢115,050	¢939,331	¢792,524
Total	<u>¢1,272,643</u>	<u>¢2,711,165</u>	<u>¢2,628,489</u>

14. RESERVAS PATRIMONIALES

Al 31 de marzo de 2024 el Capital Social de Inmobiliaria Alianza, S.A., está conformado por 1 acción común y nominativa con valor de ¢50,000,000.00, a favor de Coopealianza, R.L. como único accionista.

El capital y las reservas patrimoniales al 31 de marzo 2024, diciembre 2023 y marzo 2023 se detallan a continuación:

	MAR-2024	DIC-2023	MAR-2023
Capital:			
Capital pagado ordinario	<u>¢50,000,000</u>	<u>¢50,000,000</u>	<u>¢50,000,000</u>
Total capital social	<u>¢50,000,000</u>	<u>¢50,000,000</u>	<u>¢50,000,000</u>
Reserva legal 5%	<u>¢10,000,000</u>	<u>¢10,000,000</u>	<u>¢10,000,000</u>
Total reservas patrimoniales	<u>¢10,000,000</u>	<u>¢10,000,000</u>	<u>¢10,000,000</u>

15. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS POR DIFERENCIAL CAMBIARIO

Los ingresos y gastos financieros por diferencial cambiario por los periodos terminados el 31 de marzo 2024, y marzo de 2023 son los siguientes:

	MAR-2024	MAR-2023
Ingresos:		
Por otras cuentas por pagar y provisiones	¢35,445	¢211,558
Por disponibilidades	0	6,761
Por otras cuentas por cobrar	0	0
Total ingresos	<u>¢35,445</u>	<u>¢218,320</u>
Gastos:		
Por otras cuentas por pagar y provisiones	0	23,103
Por disponibilidades	10,373	61,915
Por otras cuentas por cobrar	2,258	119,799
Total gastos	<u>¢15,631</u>	<u>¢204,817</u>
Total neto	<u>¢19,813</u>	<u>¢13,503</u>

16. INGRESOS POR INVERSIONES

Por los períodos terminados el 31 de marzo de 2024 y marzo 2023 no se presentaron ingresos financieros por inversiones.

17. OTROS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los otros gastos de administración al 31 de marzo de 2024 y 31 marzo 2023 fueron:

	MAR-204	MAR-2023
Gasto por servicios externos	¢0	¢0
Gasto de movilidad y comunicación	770,563	4,759,565
Gastos generales	<u>0</u>	<u>86,400</u>
Total	<u>¢770,563</u>	<u>¢4,845,965</u>

18. OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN

Por los períodos terminados el 31 de marzo 2024 y marzo 2023, los otros ingresos de operación son:

	MAR-2024	MAR-2023
Por bienes mantenidos para la venta	¢0	¢0
Otros ingresos con partes relacionadas	0	9,603,486
Otros ingresos operativos	<u>932,184</u>	<u>0</u>
Total	<u>¢932,184</u>	<u>¢9,603,486</u>

19. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Por los períodos terminados el 31 de marzo 2024 y marzo 2023, los otros gastos de operación se detallan como sigue:

	MAR-2024	MAR-2023
Comisiones por servicios	¢1,500	¢3,000
Otros gastos con partes relacionadas	0	765,225
Otros gastos operativos	<u>115,550</u>	<u>2,377,381</u>
Total	<u>¢117,050</u>	<u>¢3,145,607</u>

20. VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Al 31 de marzo del 202, diciembre 2023 y de marzo 2023, Inmobiliaria Alianza no presenta saldos en cartera de crédito, inversiones en instrumentos financieros, ni obligaciones financieras, por lo que no se presenta detalle de vencimientos de activos y pasivos.

21. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

21.1 RIESGO DE LIQUIDEZ

Al 31 de marzo del 2024 Inmobiliaria Alianza, S.A. cuenta con disponibilidades generadas principalmente por alquiler de vehículos. Se mantiene un control estricto sobre su liquidez en función de sus negocios. Al no accionar en un mercado abierto, su riesgo de liquidez es mínimo.

21.2 RIESGO DE MERCADO

- a. **Riesgo de Tasa de Interés** - En la actualidad Inmobiliaria Alianza, S.A. presta servicios de arrendamiento o alquileres vehículos a **Coopealianza**, R.L.

En línea de lo anterior la exposición al riesgo de tasa de interés está en función del monto que se tiene con estas entidades y se considera como un riesgo controlado ya que está

supeditado a la tasa básica pasiva determinada por el Banco Central. De incrementarse la tasa básica pasiva en forma significativa, Inmobiliaria deberá negociar el precio de los alquileres con Coopealianza, R.L.

- b. **Riesgo Cambiario** - La exposición al riesgo cambiario surge del desbalance entre activos y pasivos en una moneda extranjera. El Consejo de Administración de Coopealianza, R.L. aprobó una política que regula la exposición máxima aceptable de Coopealianza, R.L. y el Grupo Financiero Alianza, tal como se indica a continuación: “*Se deberá mantener controlada la posición autorizada de Coopealianza R.L. y del Grupo Financiero Alianza.*”, en esa misma línea se define que la exposición máxima del Grupo Financiero Alianza podrá estar en un rango de -3% y 3% en relación al patrimonio contable dolarizado de Coopealianza R.L.

22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS CON RIESGO FUERA DE BALANCE

Al 31 de marzo 2024 y diciembre 2023, marzo 2023 Inmobiliaria Alianza, S.A. no tiene instrumentos financieros con riesgo fuera del balance.

23. HECHOS RELEVANTES

Debido a un cambio organizacional en la estructura funcional de Coopealianza RL como entidad controladora del Grupo Financiero Alianza, basada y enfocada en el mejoramiento de los procesos. A partir de estas mejoras la función que actualmente tiene Inmobiliaria Alianza, las asumiría Coopealianza de forma directa y con menores costos y gastos administrativos.

Por lo anterior el 05 de marzo de 2024 se presentó ante la Superintendente General de Entidades Financieras la separación de Inmobiliaria Alianza SA del Grupo Financiero Alianza, para posterior a esta autorización proceder a su cierre definitivo como empresa en marcha.

24. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Los arrendamientos que tiene Inmobiliaria Alianza, S.A. al 31 de marzo 2024, diciembre 2023 y marzo 2023 son operativos por alquiler de Vehículos a Coopealianza, R.L. usados en desplazamientos generales. Los contratos son cancelables y no implican contingencias que deban ser reveladas en los estados financieros.

Al 31 de marzo de 2024 y diciembre 2023 y marzo 2023 no se posee arrendamientos que sean de importancia relativa.

25. CALCULO DEL IMPUESTO DE RENTA CAPITAL MOBILIARIO

El impuesto de Renta de Capital Inmobiliario corresponde a un 15% sobre el ingreso por el alquiler. Al 31 de marzo de 2024 no se presentan ingresos por alquiler.

26. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de marzo 2024 no se presentan eventos subsecuentes.

27. AUTORIZACIÓN PARA EMITIR ESTADOS FINANCIEROS

El Consejo de Administración autorizó la emisión de los estados financieros referidos en este informe el 18 de abril de 2024 mediante acuerdo No. 167-04-2024.

La SUGEF tiene la posibilidad de requerir modificaciones a los estados financieros luego de su fecha de autorización para emisión.