

**Centro Comercial Alianza, S.A.**

---

**Estados Financieros y Opinión de los Auditores**

**Al 31 de diciembre del 2025**

## **Contenido**

|                                                 | <b><u>Páginas</u></b> |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Dictamen de los Auditores Independientes</b> | 3-6                   |
| <b>Estados Financieros</b>                      |                       |
| Estados de situación financiera                 | 7-8                   |
| Estado de resultados                            | 9-10                  |
| Estado de cambios en el patrimonio neto         | 11                    |
| Estado de flujos de efectivo                    | 12                    |
| <b>Notas a los estados financieros</b>          | 13-29                 |

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Centro Comercial Alianza, S.A. (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el periodo terminado a dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados con presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera de Centro Comercial Alianza, S.A., al 31 de diciembre de 2025, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y sus flujos de efectivo por los periodos terminados a dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

### Fundamentos de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el artículo 9 de la Ley de Regulación de la Profesión del Contador Público y Creación del Colegio (Ley 1038); con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica y con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA. por sus siglas en inglés) que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros; y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2 de los estados financieros, que describe las bases de la contabilidad. Los estados financieros están preparados en cumplimiento de lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Entidades Financieras. Consecuentemente los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos.

## **Responsabilidad de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

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

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como empresa en funcionamiento. Revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de la entidad en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

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

Lic. Ricardo Montenegro Guillén  
Contador Público Autorizado No. 5607  
Póliza de Fidelidad N° 0116FID000678514  
Vence el 30 de setiembre del 2026

San José, Costa Rica, 13 de febrero de 2026

Nuestra responsabilidad sobre la opinión de los estados financieros auditados al 13 de febrero del 2026 se extiende hasta el 30 de setiembre de 2026. La fecha del informe de auditoría indica al usuario de éste, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que ha ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

Nombre del CPA: MARIO RICARDO MONTENEGRO GUILLÉN  
Carné: 1507  
Cédula: 303430715  
Nombre del Cliente: Centro Comercial Alianza S.A.  
Identificación del cliente: 310112659  
Dirigido a: Centro Comercial Alianza S.A.  
Fecha: 18-02-2026 02:51:15 PM  
Tipo de trabajo: Informe de Auditoría  
Timbre de \$1000 de la Ley 6853 adherido y cancelado en el original.



Código de Timbre: CPA-1000-26483

**Centro Comercial Alianza, S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre 2025**  
**(Con cifras correspondientes del 2024)**  
**(Expresado en colones sin céntimos)**

|                                                | <u>Notas</u>  | <u>Diciembre 2025</u> | <u>Diciembre 2024</u> |
|------------------------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Activo</b>                                  |               |                       |                       |
| <b>Disponibilidades</b>                        | <b>3.f. 3</b> | <b>30.362.701</b>     | <b>105.695.422</b>    |
| Entidades financieras del país                 | ¢             | 30.362.701            | 105.695.422           |
| <b>Inversiones en instrumentos financieros</b> | <b>4</b>      | <b>267.190.962</b>    | <b>280.394.840</b>    |
| Al costo amortizado                            |               | 265.000.000           | 280.000.000           |
| Productos por cobrar                           |               | 2.361.768             | 481.022               |
| Estimación por deterioro                       |               | (170.806)             | (86.182)              |
| <b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>         | <b>3.g. 7</b> | <b>34.828.697</b>     | <b>37.696.146</b>     |
| Otras cuentas por cobrar                       |               | 42.301.830            | 51.436.572            |
| (Estimación por deterioro)                     |               | (7.473.133)           | (13.740.426)          |
| <b>Bienes realizables</b>                      | <b>3.h. 8</b> | <b>92.409.662</b>     | <b>88.551.177</b>     |
| Otros bienes mantenidos para la venta          |               | 92.409.662            | 88.551.177            |
| <b>Inmuebles. mobiliario y equipo (neto)</b>   | <b>3.i. 9</b> | <b>18.680.582</b>     | <b>24.627.822</b>     |
| <b>Otros activos</b>                           | <b>10</b>     | <b>127.808.139</b>    | <b>46.594.461</b>     |
| Otros activos                                  |               | 127.808.139           | 46.594.461            |
| <b>Total activo</b>                            | ¢             | <b>571.280.743</b>    | <b>583.559.868</b>    |

Continúa...

Finaliza

**Centro Comercial Alianza, S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre 2025**  
**(Con cifras correspondientes del 2024)**  
**(Expresado en colones sin céntimos)**

|                                            | <u>Notas</u> | <u>Diciembre 2025</u> | <u>Diciembre 2024</u> |
|--------------------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Pasivo y patrimonio</b>                 |              |                       |                       |
| <b>Pasivo</b>                              |              |                       |                       |
| <b>Obligaciones con entidades</b>          | <b>11</b>    | <b>9.707.786</b>      | <b>15.861.264</b>     |
| A plazo                                    |              | 9.707.786             | 15.861.264            |
| <b>Cuentas por pagar y provisiones</b>     | <b>12</b>    | <b>40.288.560</b>     | <b>55.057.368</b>     |
| Provisiones                                |              | 39.564                | 406.089               |
| Otras cuentas por pagar                    |              | 40.248.996            | 54.651.279            |
| <b>Otros pasivos</b>                       |              | <b>3.894.531</b>      | <b>12.077.287</b>     |
| Otros pasivos                              |              | 3.894.531             | 12.077.287            |
| <b>Total pasivo</b>                        |              | <b>53.890.877</b>     | <b>82.995.919</b>     |
| <b>Patrimonio</b>                          |              |                       |                       |
| <b>Capital social</b>                      | <b>13</b>    | <b>450.000.000</b>    | <b>450.000.000</b>    |
| Capital pagado                             |              | 450.000.000           | 450.000.000           |
| <b>Reservas</b>                            | <b>13</b>    | <b>8.368.993</b>      | <b>7.527.698</b>      |
| <b>Resultados de ejercicios anteriores</b> |              | <b>43.036.252</b>     | <b>24.260.400</b>     |
| <b>Resultado del período</b>               |              | <b>15.984.621</b>     | <b>18.775.851</b>     |
| <b>Total patrimonio</b>                    |              | <b>517.389.866</b>    | <b>500.563.949</b>    |
| <b>Total pasivo y patrimonio</b>           |              | <b>571.280.743</b>    | <b>583.559.868</b>    |
| <b>Otras cuentas de orden deudoras</b>     | <b>20</b>    | <b>155.762.804</b>    | <b>151.894.873</b>    |
| Cuenta de orden cuenta por cuenta propia   | ¢            | 155.762.804           | 151.894.873           |

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: 28713  
CONTADOR: UMAÑA DUARTE CARLOS  
MANUEL  
Estado de Situación Financiera  
2026-01-26 15:04:05 -0003



TIMBRE 300.0 COLONES

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

**Las notas son parte integrante de los estados financieros individuales.**

**Centro Comercial Alianza, S.A.**  
**Estado de resultados integral**  
**Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2025**  
**(Con cifras correspondientes del 2024)**  
**(Expresado en colones sin céntimos)**

|                                                                         | <u>Notas</u> | <u>Diciembre 2025</u> | <u>Diciembre 2024</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ingresos financieros</b>                                             |              |                       |                       |
| Por inversiones en instrumentos financieros                             | ¢            | 12.260.444            | 10.860.197            |
| Ganancias por diferencias de cambio por otros ingresos financieros      | 14           | 4.450                 | 7.583                 |
| <b>Total ingresos financieros</b>                                       |              | <b>12.264.894</b>     | <b>10.867.780</b>     |
| <b>Gastos financieros</b>                                               |              |                       |                       |
| Por obligaciones con entidades financieras y no financieras             |              | 1.429.943             | 1.896.228             |
| Pérdidas por diferencias de cambio                                      | 14           | 36.374                | 45.372                |
| Otros gastos financieros                                                |              | 519.514               | 369.106               |
| <b>Total gastos financieros</b>                                         |              | <b>1.985.831</b>      | <b>2.310.706</b>      |
| Por estimación de deterioro de activos                                  |              | 2.973.686             | 37.093.730            |
| Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones |              | 5.216.049             | 4.483.149             |
| <b>Resultado financiero</b>                                             |              | <b>12.521.426</b>     | <b>(24.053.507)</b>   |
| <b>Otros ingresos de operación</b>                                      |              |                       |                       |
| Comisiones por servicios                                                |              | 11.159.843            | 10.743.219            |
| Por bienes mantenidos para la venta                                     |              | 850.570.905           | 853.420.948           |
| Otros ingresos con partes relacionadas                                  | 5            | 21.254.610            | 16.868.917            |
| Otros ingresos operativos                                               |              | 4.415.585             | 10.498.027            |
| <b>Total otros ingresos de operación</b>                                | 17           | <b>887.400.943</b>    | <b>891.531.111</b>    |

Continúa...



Finaliza

**Centro Comercial Alianza. S.A.**  
**Estado de resultados integral**  
**Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2025**  
**(Con cifras correspondientes del 2024)**  
**(Expresado en colones sin céntimos)**

|                                                                                          | <u>Notas</u> | <u>Diciembre 2025</u> | <u>Diciembre 2024</u> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Otros gastos de operación</b>                                                         |              |                       |                       |
| Por comisiones por servicios                                                             |              | 2.289.655             | 2.849.109             |
| Por bienes mantenidos para la venta                                                      |              | 700.541.599           | 682.576.632           |
| Por otros gastos con partes relacionadas                                                 |              | 34.654.380            | 33.209.455            |
| Por otros gastos operativos                                                              |              | 10.214.308            | 11.577.721            |
| <b>Total otros gastos de operación</b>                                                   | <b>18</b>    | <b>747.699.942</b>    | <b>730.212.917</b>    |
| <b>Resultado operacional bruto</b>                                                       |              | <b>152.222.427</b>    | <b>137.264.687</b>    |
| <b>Gastos administrativos</b>                                                            |              |                       |                       |
| Por gastos de personal                                                                   | <b>15</b>    | 91.337.558            | 77.809.961            |
| Por otros gastos de administración                                                       | <b>16</b>    | 39.649.368            | 37.438.458            |
| <b>Total gastos administrativos</b>                                                      |              | <b>130.986.925</b>    | <b>115.248.419</b>    |
| <b>Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad</b> |              | <b>21.235.501</b>     | <b>22.016.268</b>     |
| <b>Impuesto sobre la renta</b>                                                           |              | <b>14.752.231</b>     | <b>5.450.187</b>      |
| Disminución de impuesto sobre la renta                                                   |              | 10.342.647            | 3.197.973             |
| <b>Resultado del periodo</b>                                                             |              | <b>16.825.917</b>     | <b>19.764.054</b>     |

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: 2013  
Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS  
MANUEL  
Estado de Resultados Integral  
2024-01-01 15:04:05 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES

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

**Las notas son parte integrante de los estados financieros individuales.**

**Centro Comercial Alianza, S.A.**  
**Estado de cambios en el patrimonio**  
**Para el período terminado el 31 de diciembre de 2025**  
**(Con cifras correspondientes del 2024)**  
**(Expresado en colones sin céntimos)**

|                                          | Notas     | Capital social     | Aportes patrimoniales no capitalizados | Reservas patrimoniales | Resultados de ejercicios anteriores | Total              |
|------------------------------------------|-----------|--------------------|----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b> | <b>14</b> | <b>450.000.000</b> | <b>0</b>                               | <b>6.539.494</b>       | <b>24.260.401</b>                   | <b>480.799.895</b> |
| Resultado del período 2024               |           | 0                  | 0                                      | 0                      | 19.764.054                          | 19.764.054         |
| Reserva legal período 2024               |           | 0                  | 0                                      | 988.203                | (988.203)                           | 0                  |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b> | <b>14</b> | <b>450.000.000</b> | <b>0</b>                               | <b>7.527.697</b>       | <b>43.036.252</b>                   | <b>500.563.949</b> |
| Resultado del período 2025               |           | 0                  | 0                                      | 0                      | 16.825.917                          | 16.825.917         |
| Reserva legal período 2025               |           | 0                  | 0                                      | 841.296                | (841.296)                           | 0                  |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b> | <b>14</b> | <b>450.000.000</b> | <b>0</b>                               | <b>8.368.993</b>       | <b>59.020.873</b>                   | <b>517.389.866</b> |

Lic. Francisco Montoya Mora

Gerente General

Lic. Carlos Hernández Calvo

Auditor Interno

Lic. Carlos Umaña Duarte

Contador General

**Las notas son parte integrante de los estados financieros individuales**

CREA 3101120396  
 CENTRO COMERCIAL ALIANZA, S.A.  
 CONTADOR GENERAL  
 ASESORIA FISCAL  
 Papeles Profesionales 2013  
 Contador: CARLOS UMANA DUARTE  
 CREA 3101120396  
 Estado de Contabilidad y Contabilidad  
 2024-01-01 al 31-12-2025

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

10

Centro Comercial Alianza, S.A.  
Estado de flujos de efectivo  
Para el período terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Con cifras correspondientes del 2024)  
(Expresado en colones sin céntimos)

|                                                                             | Nota | ¢ | Diciembre 2025       | Diciembre 2024       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|---|----------------------|----------------------|
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>                   |      |   |                      |                      |
| Resultados del período                                                      |      |   | 16.825.917           | 19.764.054           |
| <b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos</b>       |      |   |                      |                      |
| <b>Aumento/(disminución) por</b>                                            |      |   |                      |                      |
| Depreciaciones y amortizaciones                                             |      |   | 16.229.539           | 16.768.631           |
| Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio                              |      |   |                      | 9.758                |
| Estimaciones por inversiones                                                |      |   | 256.989              | (193.370)            |
| Estimaciones por otros activos                                              |      |   | 2.550.582            | 36.417.463           |
| Provisiones por prestaciones sociales                                       |      |   | 7.997.920            | 11.234.673           |
| Otras provisiones                                                           |      |   | (39.564)             | (406.089)            |
| Otros cargos (abonos) que no significan movimientos de efectivo             |      |   | 0                    | 0                    |
| <b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>                      |      |   | <b>43.821.383</b>    | <b>83.595.120</b>    |
| <b>Aumento/(disminución) por</b>                                            |      |   |                      |                      |
| Cuentas y comisiones por cobrar                                             |      |   | 316.868              | 18.185.808           |
| Bienes disponibles para la venta                                            |      |   | (3.858.485)          | (8.184.803)          |
| Otros activos                                                               |      |   | (81.386.042)         | (29.839.823)         |
| Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones      |      |   | (28.880.641)         | 3.261.982            |
| Otros pasivos                                                               |      |   | (8.182.757)          | 10.417.715           |
| <b>Flujo neto de actividades de operación</b>                               |      |   | <b>(78.169.674)</b>  | <b>77.435.999</b>    |
| <b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>                      |      |   |                      |                      |
| <b>Aumento/(disminución) por</b>                                            |      |   |                      |                      |
| Instrumentos financieros al costo amortizado                                |      |   | (30.804.510)         | (150.288.292)        |
| Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo                             |      |   | (10.282.299)         | (8.620.689)          |
| <b>Efectivo neto proveniente de actividades de inversión</b>                |      |   | <b>(41.086.809)</b>  | <b>(158.908.981)</b> |
| <b>Flujos de efectivo por actividades de financiación</b>                   |      |   |                      |                      |
| <b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b> |      |   | <b>(119.256.483)</b> | <b>(81.472.982)</b>  |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo</b>         |      |   | <b>235.888.152</b>   | <b>317.361.134</b>   |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>             | 3    |   | <b>116.631.669</b>   | <b>235.888.152</b>   |

Lic. Francisco Montoya Mora  
Gerente General

Lic. Carlos Hernández Calvo  
Auditor Interno

Lic. Carlos Umaña Duarte  
Contador General

Céd. 3101128398  
CENTRO COMERCIAL ALIANZA  
SOCIETAT ANONIMA  
Atención: SUGEF  
Registro Profesional: 2013  
Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS  
MARCELO  
Estado de Pagos de Efectivo  
2025-01-26 10:00:00 AM



TIMBRE 300.0 COLONES



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

Las notas son parte integrante de los estados financieros individuales.

**Centro Comercial Alianza, S.A.**  
**(Propiedad en un 100% por Coopealianza, R.L.)**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre 2025**  
**(Con cifras correspondientes del 2024)**  
**(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, 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. Políticas contables significativas**

Las siguientes políticas de contabilidad han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en estos estados financieros.

- a. **Declaración de Cumplimiento** - Los estados financieros de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.
- b. **Bases de Preparación**- Los estados financieros de Centro Comercial 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. Esta base contable previene que en el registro contable de las operaciones deberá prevalecer la esencia económica y no la forma jurídica con que las mismas se pacten.
- **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.
- 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.
  - e. **Moneda Extranjera** - Las transacciones en moneda extranjera se convierten a colones al tipo de cambio de referencia de venta del Banco Central de Costa Rica 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 de referencia de venta del Banco Central de Costa Rica 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.
- Al 31 de diciembre de 2025, y diciembre de 2024 y, el tipo de cambio para la venta de US\$1.00 eran ¢501,42 y ¢512,73 respectivamente.
- f. **Efectivo** - El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en bancos y las inversiones en depósitos a plazo con vencimientos inferiores a dos (2) meses.
  - g. **Cuentas por Cobrar** - Son todas las operaciones comerciales por la venta de productos bajo condiciones de crédito y se calcula la pérdida esperada según NIIF9.
  - 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, costeadado 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             |
| 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, vacaciones diferenciadas y uniformes.

- l. **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.
- m. **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.

- n. **Reconocimiento de Ingresos y Gastos Financieros** - El Centro Comercial Alianza S.A., sigue la práctica de reconocer el ingreso por intereses provenientes de las inversiones y cuentas corrientes y gastos por obligaciones con entidades financieras cuando existan.

- o. **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 la reserva hasta alcanzar 20% del capital social.
- p. **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.
- q. **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.

- r. **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.

**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.

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.

3. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024 las disponibilidades se detallan de la siguiente manera:

|                                             | Diciembre-2025     | Diciembre-2024      |
|---------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Efectivo en Banco Nacional de Costa Rica ¢  | ¢22.989.239        | ¢99.395.032         |
| Efectivo en Banco Nacional de Costa Rica \$ | 1.350.600          | 1.381.064           |
| Efectivo en Banco BAC                       | 6.022.862          | 4.919.326           |
| <b>Total Efectivo</b>                       | <b>¢30.362.701</b> | <b>¢105.695.422</b> |
| Inversiones en Instrumentos Financieros     | <b>86.268.967</b>  | <b>130.192.730</b>  |
| Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo   | <b>116.631.668</b> | <b>¢235.888.152</b> |

4. Inversiones en instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024 las inversiones en instrumentos financieros se detallan de la siguiente forma:

|                                   | Diciembre-2025      | Diciembre-2024      |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Banco Nacional de Costa Rica      | ¢265.000.000        | ¢280.000.000        |
| INT. Por Cobrar CDP N°1521-0 BNCR | 2.361.768           | 481.022             |
| <b>Total</b>                      | <b>¢267.361.768</b> | <b>¢280.481.022</b> |

| Composición de Inversión<br>al 31 de diciembre 2025<br>Sector Público |             |            |             |                     |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|------------|-------------|---------------------|
| Emisor                                                                | Instrumento | Tasa Anual | Vencimiento | Valor en Libros     |
| Al costo amortizado:                                                  |             |            |             |                     |
| Colones                                                               |             |            |             |                     |
| BNCR                                                                  | CDP-CI      | 4.70%      | 31/01/20026 | 35.000.000          |
| BNCR                                                                  | CDP-CI      | 4.70%      | 02/03/2026  | 50.000.000          |
| BNCR                                                                  | CDP-CI      | 4.70%      | 23/03/2026  | 50.000.000          |
| BNCR                                                                  | CDP-CI      | 4.70%      | 22/04/2026  | 50.000.000          |
| BNCR                                                                  | CDP-CI      | 4.70%      | 12/06/2026  | 40.000.000          |
| BNCR                                                                  | CDP-CI      | 4.87%      | 13/07/2026  | 40.000.000          |
| <b>Total colones</b>                                                  |             |            |             | <b>¢265.000.000</b> |



| Composición de Inversión<br>al 31 de diciembre 2024<br>Sector Público |             |            |             |                            |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|------------|-------------|----------------------------|
| Emisor                                                                | Instrumento | Tasa Anual | Vencimiento | Valor en Libros            |
| Al costo amortizado:                                                  |             |            |             |                            |
| Colones                                                               |             |            |             |                            |
| BNCR                                                                  | CDP-CI      | 3.70%      | 10/03/2025  | 150.000.000                |
| BNCR                                                                  | CDP-CI      | 2.99%      | 09/01/2025  | 130.000.000                |
| Total colones                                                         |             |            |             | <u><u>¢280.000.000</u></u> |

5. Operaciones con partes relacionadas

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 incluyen saldos y transacciones con partes relacionadas que se resumen así:

|                                       | Diciembre 2025      | Diciembre 2024      |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Activos:</b>                       |                     |                     |
| Cuentas por cobrar Coopealianza, R. L | ¢0                  | ¢0                  |
| <b>Total activos</b>                  | <b>¢0</b>           | <b>¢0</b>           |
| <b>Pasivos:</b>                       |                     |                     |
| Cuentas por pagar Coopealianza, R.L.  | ¢0                  | ¢4.749.779          |
| <b>Total pasivos</b>                  | <b>¢0</b>           | <b>¢4.749.779</b>   |
| <b>Patrimonio:</b>                    |                     |                     |
| Aporte de Coopealianza al Comercial   | ¢450.000.000        | ¢450.000.000        |
| <b>Total patrimonio</b>               | <b>¢450.000.000</b> | <b>¢450.000.000</b> |
| <b>Ingresos:</b>                      |                     |                     |
| Ingresos Operativos                   | 21.254.610          | 19.242.136          |
| <b>Total Ingresos</b>                 | <b>21.254.610</b>   | <b>19.242.136</b>   |
| <b>Gastos:</b>                        |                     |                     |
| Gastos operativos Coopealianza, R.L.  | ¢ 35.139.630        | ¢33.705.205         |
| <b>Total gastos</b>                   | <b>¢ 35.139.630</b> | <b>¢33.705.205</b>  |

6. Posición en la moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024, existen activos y pasivos denominados en monedas extranjeras así:

|                 | Diciembre 2025     | Diciembre 2024    |
|-----------------|--------------------|-------------------|
| Activos         | ¢1.350.600         | ¢1.381.064        |
| <b>Posición</b> | <b>¢ 1.350.600</b> | <b>¢1.381.064</b> |

7. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024, las Cuentas por Cobrar se detallan así:

|                                           | Diciembre 2025      | Diciembre 2024     |
|-------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Cuentas por cobrar comerciales            | ¢42.301.830         | ¢51.436.572        |
| Estimación Cuentas por Cobrar comerciales | (7.473.133)         | (13.740.426)       |
| <b>Total, de cuentas por cobrar</b>       | <b>¢ 34.828.697</b> | <b>¢37.696.146</b> |

Los movimientos de la estimación para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024 fueron:

|                                   | Diciembre 2025     | Diciembre 2024     |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Saldo al inicio del período       | ¢13.740.426        | ¢3.046.683         |
| Gasto del período                 | 2.550.580          | 36.417.463         |
| Disminución de periodo            | (1.052.713)        | (629.935)          |
| Aplicación de Estimación          | (7.765.160)        | (27.696.970)       |
| Traslado estimación de inventario | 0                  | 2.603.185          |
| <b>Saldo al final del período</b> | <b>¢ 7.473.133</b> | <b>¢13.740.426</b> |

8. Bienes mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024, los bienes mantenidos para la venta presentan el siguiente saldo:

|                                                  | Diciembre 2025     | Diciembre 2024     |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bienes mantenidos para la venta                  | ¢92.409.662        | ¢88.551.177        |
| <b>Total, de bienes mantenidos para la venta</b> | <b>¢92.409.662</b> | <b>¢88.551.177</b> |

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

|                                          | Diciembre 2025 | Diciembre 2024 |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Saldo al inicio del período              | ¢0             | ¢2.603.185     |
| Gasto del período                        | 0              | 0              |
| Disminución en el período                | 0              | (2.603.185)    |
| Traslado a estimación Cuentas por Cobrar | 0              | 0              |
| <b>Saldo al final del período</b>        | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

9. Inmuebles, mobiliario y equipo en uso

Al 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024, los bienes de uso presentan el siguiente saldo:

| Diciembre 2025          | Costo        | Depreciación Acumulada | Valor en Libros |
|-------------------------|--------------|------------------------|-----------------|
| Derecho de uso edificio | ¢31.503.472  | ¢ 21.795.686           | 9.707.786       |
| Equipos y mobiliario    | 18.841.359   | 10.793.888             | 8.047.471       |
| Equipo de cómputo       | 3.197.141    | 2.271.816              | 925.325         |
| Total                   | ¢ 53.541.972 | ¢ 34.861.390           | ¢ 18.680.582    |

| Diciembre 2024          | Costo       | Depreciación Acumulada | Valor en Libros |
|-------------------------|-------------|------------------------|-----------------|
| Derecho de Uso Edificio | ¢31.382.449 | ¢15.521.185            | 15.861.264      |
| Equipos y mobiliario    | 18.061.659  | 9.459.537              | 8.602.122       |
| Equipo de cómputo       | 2.183.078   | 2.018.642              | 164.436         |
| Total                   | ¢51.627.186 | ¢26.999.364            | ¢24.627.822     |

El movimiento de la cuenta de Propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024 es el siguiente:

| Diciembre 2025                | Derecho Uso Edificio | Mobiliario y Equipo | Equipo de Cómputo | Total       |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|-------------|
| <b>Costo</b>                  |                      |                     |                   |             |
| Al inicio del año             | ¢ 31.382.448         | 18.061.659          | 2.183.079         | 51.627.186  |
| Derechos de uso Edificio      | 8.741.711            | 0                   | 0                 | 8.741.711   |
| Liquidación contrato Edificio | (8.620.687)          | 0                   | 0                 | (8.620.687) |
| Compras de activos            | 0                    | 779.700             | 1.014.063         | 1.793.763   |
| Al final de diciembre 2025    | 31.503.472           | 18.841.359          | 3.197.142         | 53.541.973  |
| <b>Depreciación acumulada</b> |                      |                     |                   |             |
| Al inicio del año             | ¢ 15.521.185         | 9.459.537           | 2.018.642         | 26.999.365  |
| Gasto del año                 | 14.895.187           | 1.334.351           | 253.176           | 16.482.714  |
| Liquidación contrato edificio | (8.620.687)          | 0                   | 0                 | (8.620.687) |
| Al final de diciembre 2025    | 21.795.685           | 10.793.888          | 2.271.818         | 34.861.391  |
| Saldo final neto              | ¢ 9.707.786          | 8.047.471           | 925.324           | 18.680.582  |

| Diciembre 2024                | Derecho Uso Edificio | Mobiliario y Equipo | Equipo de Cómputo | Total      |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|------------|
| Al inicio del año             | ¢ 22.761.762         | 18.061.659          | 2.183.079         | 43.006.500 |
| Derechos de uso Edificio      | 8.620.687            | 0                   | 0                 | 8.620.687  |
| Al final de diciembre 2024    | 31.382.449           | 18.061.659          | 2.183.079         | 51.627.187 |
| <b>Depreciación acumulada</b> |                      |                     |                   |            |
| Al inicio del año             | ¢ 1.218.613          | 7.429.874           | 1.582.247         | 10.230.734 |
| Gasto del año                 | 14.302.572           | 2.029.663           | 436.396           | 16.768.631 |
| Al final de diciembre 2024    | 15.521.185           | 9.459.537           | 2.018.643         | 26.999.365 |
| Saldo final neto              | ¢ 15.861.264         | 8.602.122           | 164.436           | 24.627.822 |

10. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024, los otros activos presentan el siguiente saldo:

|                                      | Diciembre 2025       | Diciembre 2024     |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Gastos pagados por anticipado        | ¢27.004.560          | ¢21.542.910        |
| Operaciones pendientes de imputación | 100.803.579          | 25.051.551         |
| <b>Total</b>                         | <b>¢ 127.808.139</b> | <b>¢46.594.461</b> |

11. Obligaciones por derecho uso de edificio

Al 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024, las obligaciones por derecho de uso presentan el siguiente saldo:

|                          | Diciembre 2025    | Diciembre 2024     |
|--------------------------|-------------------|--------------------|
| Saldo inicial            | ¢15.861.264       | ¢21.543.149        |
| Derechos de uso Edificio | 8.741.710         | 8.620.687          |
| Amortización             | (14.895.186)      | (14.302.572)       |
| <b>Total</b>             | <b>¢9.707.786</b> | <b>¢15.861.264</b> |

12. Otras cuentas por pagar y provisiones

Al 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024, las cuentas por pagar y provisiones son las siguientes:

|                                              | Diciembre 2025      | Diciembre 2024     |
|----------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Cuentas por pagar diversas:</b>           |                     |                    |
| Honorarios por pagar                         | ¢1.270.921          | ¢565.002           |
| Impuestos por pagar por cuenta de la entidad | 7.497.466           | 7.800.941          |
| Aportaciones patronales por pagar            | 1.788.409           | 2.073.496          |
| Obligaciones por pagar partes relacionadas   | 0                   | 4.749.779          |
| Vacaciones acumuladas por pagar              | 2.184.705           | 1.657.528          |
| Aguinaldo acumulado por pagar                | 400.212             | 462.753            |
| (a)Acreedores varios                         | 27.107.284          | 37.341.780         |
| <b>Subtotal</b>                              | <b>¢ 40.248.997</b> | <b>¢54.651.279</b> |
| Provisiones                                  | 39.563              | 406.089            |
| <b>Total</b>                                 | <b>¢ 40.288.560</b> | <b>¢55.057.368</b> |

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

|                                 | Diciembre 2025     | Diciembre 2024     |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Agencia:</b>                 |                    |                    |
| Pérez Zeledón                   | ¢16.952.619        | ¢34.237.141        |
| Nicoya                          | 9.135.113          | 1.242.400          |
| Proveeduría                     | 0                  | 1.639.651          |
| Corporativo Comercial           | 371.527            | 222.588            |
| <b>Total, cuentas por pagar</b> | <b>¢26.459.259</b> | <b>¢37.341.780</b> |

13. Reservas patrimoniales

**Capital Social Pagado** - Al 31 de diciembre de 2025 y diciembre 2024, el capital social que corresponde a las aportaciones de Coopealianza, R.L., se detalla de la siguiente manera:

|                                         | Diciembre 2025      | Diciembre 2024      |
|-----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Capital</b>                          |                     |                     |
| Capital aportado por Coopealianza, R.L. | ¢450.000.000        | ¢450.000.000        |
| <b>Total Capital Social</b>             | <b>¢450.000.000</b> | <b>¢450.000.000</b> |
| <br>                                    |                     |                     |
| Reservas                                | 8.368.993           | 7.527.698           |
| <b>Total Reservas Patrimoniales</b>     | <b>¢8.368.993</b>   | <b>¢7.527.698</b>   |

14. Ingresos y gastos financieros por diferencial cambiario

Los ingresos financieros por diferencial cambiario por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024 son los siguientes:

|                                           | Diciembre 2025    | Diciembre 2024    |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingresos:</b>                          |                   |                   |
| Por otras cuentas por pagar y provisiones | ¢0                | ¢57.281           |
| Por disponibilidades                      | 33.778            | 70.597            |
| <b>Total ingresos</b>                     | <b>¢33.778</b>    | <b>¢127.878</b>   |
| <b>Gastos:</b>                            |                   |                   |
| Por otras cuentas por pagar y provisiones | 0                 | 36.274            |
| Por disponibilidades                      | 64.242            | 106.211           |
| Por otras cuentas por cobrar              | 5.910             | 30.765            |
| <b>Total Gastos</b>                       | <b>¢ 70.152</b>   | <b>¢173.250</b>   |
| <b>Total neto</b>                         | <b>¢ (36.374)</b> | <b>¢ (45.372)</b> |

15. Gastos de personal

Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024, los gastos administrativos son los siguientes:

|                            | Diciembre 2025     | Diciembre 2024     |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Sueldos y bonificaciones   | ¢42.093.637        | ¢35.527.284        |
| Horas Extras               | 0                  | 37.580             |
| Viáticos                   | 143.936            | 54.000             |
| Décimo tercer sueldo       | 5.121.736          | 4.363.365          |
| Vacaciones                 | 2.923.478          | 2.831.475          |
| Incentivos                 | 0                  | 73.773             |
| Otras retribuciones        | 16.871.173         | 14.840.429         |
| Preaviso y Cesantía        | 4.674.231          | 4.039.833          |
| Cargas sociales patronales | 13.933.171         | 11.870.098         |
| Seguros para el personal   | 2.734.056          | 1.657.199          |
| Salario escolar            | 998.315            | 942.637            |
| Fondos de Capitalización   | 1.843.825          | 1.570.811          |
| Otros gastos de personal   | 0                  | 1.477              |
| <b>Total</b>               | <b>¢91.337.558</b> | <b>¢77.809.961</b> |

16. Otros gastos de administración

Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024, los gastos generales y administrativos son los siguientes:

|                                   | Diciembre 2025      | Diciembre 2024     |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|
| Servicios Externos                | ¢9.814.797          | ¢8.026.311         |
| Gastos Movilidad y Comunicaciones | 8.668.967           | 8.347.826          |
| Gastos Infraestructura            | 17.322.356          | 17.348.963         |
| Gastos Generales                  | 3.843.248           | 3.715.358          |
| <b>Total</b>                      | <b>¢ 39.649.368</b> | <b>¢37.438.458</b> |

17. Otros ingresos de operación

Los otros ingresos de operación para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024 fueron:

|                                        | Diciembre 2025       | Diciembre 2024      |
|----------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Comisiones por Servicios               | ¢11.159.843          | ¢10.743.219         |
| Por bienes mantenidos para la venta    | 850.570.905          | 853.420.947         |
| Otros ingresos con partes relacionadas | 21.254.610           | 16.868.917          |
| Otros ingresos operativos              | 4.415.585            | 10.498.028          |
| <b>Total</b>                           | <b>¢ 887.400.943</b> | <b>¢891.531.111</b> |

18. Otros gastos de operación

Los otros gastos de operación para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024 fueron:

|                                      | Diciembre 2025      | Diciembre 2024      |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Comisiones por servicios             | ¢2.289.655          | ¢2.849.109          |
| Por bienes mantenidos para la venta  | 700.541.599         | 682.576.632         |
| Otros gastos con partes relacionadas | 34.654.380          | 33.209.456          |
| Otros gastos operativos              | 10.214.308          | 11.577.720          |
| <b>Total</b>                         | <b>¢747.699.942</b> | <b>¢730.212.917</b> |

19. Vencimiento de activos y pasivos

El vencimiento de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024 se detallan en los cuadros que siguen:

Diciembre 2025

| Colones                                   |   | A la Vista        | De 1 a 30 días    | De 31 a 60 días   | De 61 a 90 días   | De 91 a 180 días  | De 181 a 365 días | Más de 365 días    | Total              |
|-------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Disponibilidades MN                       | ¢ | 29.012.101        | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 29.012.101         |
| Inversiones MN                            |   | 0                 | 35.586.491        | 50.682.479        | 50.543.764        | 50.377.306        | 80.171.728        | 0                  | 267.361.768        |
| <b>Total recuperación de activos MN</b>   |   | <b>29.012.101</b> | <b>35.586.491</b> | <b>50.682.479</b> | <b>50.543.764</b> | <b>50.377.306</b> | <b>80.171.728</b> | <b>0</b>           | <b>296.373.869</b> |
| Obligaciones con entidades financieras MN |   | 0                 | 535.281           | 538.850           | 542.442           | 1.649.121         | 2.190.502         | 4.251.589          | 9.707.785          |
| <b>Total vencimiento de pasivos MN</b>    |   | <b>0</b>          | <b>535.281</b>    | <b>538.850</b>    | <b>542.442</b>    | <b>1.649.121</b>  | <b>2.190.502</b>  | <b>4.251.589</b>   | <b>9.707.785</b>   |
| <b>Diferencia (activos -pasivos) MN</b>   | ¢ | <b>29.012.101</b> | <b>35.051.210</b> | <b>50.143.629</b> | <b>50.001.322</b> | <b>48.728.185</b> | <b>77.981.227</b> | <b>(4.251.589)</b> | <b>286.666.084</b> |
| Dólares                                   |   | A la Vista        | De 1 a 30 días    | De 31 a 60 días   | De 61 a 90 días   | De 91 a 180 días  | De 181 a 365 días | Más de 365 días    | Total              |
| Disponibilidades ME                       | ¢ | 1.350.600         | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 1.350.600          |
| <b>Total recuperación de activos ME</b>   |   | <b>1.350.600</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>           | <b>1.350.600</b>   |
| <b>Total vencimiento de pasivos ME</b>    |   | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Diferencia (activos -pasivos) ME</b>   | ¢ | <b>1.350.600</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>           | <b>1.350.600</b>   |
| <b>Total Activos</b>                      |   | <b>30.362.701</b> | <b>35.586.491</b> | <b>50.682.479</b> | <b>50.543.764</b> | <b>50.377.306</b> | <b>80.171.728</b> | <b>0</b>           | <b>297.724.469</b> |
| <b>Total Pasivos</b>                      |   | <b>0</b>          | <b>535.281</b>    | <b>538.850</b>    | <b>542.442</b>    | <b>1.649.121</b>  | <b>2.190.502</b>  | <b>4.251.589</b>   | <b>9.707.785</b>   |

Diciembre 2024

| 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                       | ¢ | 104.314.359        | 0                  | 0                | 0                | 0                  | 0                  | 0                  | 104.314.359        |
| Inversiones MN                            |   | 0                  | 130.192.730        | 0                | 0                | 150.288.292        | 0                  | 0                  | 280.481.022        |
| <b>Total recuperación de activos MN</b>   |   | <b>104.314.359</b> | <b>130.192.730</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>150.288.292</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>384.795.381</b> |
| Obligaciones con entidades financieras MN |   | 0                  | 494.258            | 497.553          | 500.870          | 1.522.735          | 3.138.062          | 9.707.786          | 15.861.264         |
| <b>Total vencimiento de pasivos MN</b>    |   | <b>0</b>           | <b>494.258</b>     | <b>497.553</b>   | <b>500.870</b>   | <b>1.522.735</b>   | <b>3.138.062</b>   | <b>9.707.789</b>   | <b>15.861.264</b>  |
| <b>Diferencia (activos -pasivos) MN</b>   | ¢ | <b>104.314.359</b> | <b>129.698.472</b> | <b>(497.553)</b> | <b>(500.870)</b> | <b>148.765.557</b> | <b>(3.138.062)</b> | <b>(9.707.789)</b> | <b>368.934.117</b> |
| 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                       | ¢ | 1.381.064          | 0                  | 0                | 0                | 0                  | 0                  | 0                  | 1.381.064          |
| <b>Total recuperación de activos ME</b>   |   | <b>1.381.064</b>   | <b>0</b>           | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>1.381.064</b>   |
| <b>Total vencimiento de pasivos ME</b>    |   | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Diferencia (activos -pasivos) ME</b>   | ¢ | <b>1.381.064</b>   | <b>0</b>           | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>1.381.064</b>   |
| <b>Total Activos</b>                      |   | <b>105.695.423</b> | <b>130.192.730</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>150.288.292</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>386.176.445</b> |
| <b>Total Pasivos</b>                      |   | <b>0</b>           | <b>494.258</b>     | <b>497.553</b>   | <b>500.870</b>   | <b>1.522.735</b>   | <b>3.138.062</b>   | <b>9.707.786</b>   | <b>15.861.264</b>  |



20. Otras cuentas de orden

Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024, las otras cuentas de orden se componen de:

|                                          | Diciembre 2025 | Diciembre 2024 |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Créditos liquidados                      | ¢148.069.343   | ¢144.301.401   |
| Productos en suspenso cartera de crédito | 3.622.393      | 3.622.393      |
| Cuentas de registro varias               | 4.071.068      | 3.971.079      |
| Total otras cuentas de orden             | ¢ 155.762.804  | ¢151.894.873   |

21. Hechos relevantes y subsecuentes

Durante los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024, no se presentan hechos relevantes que requieran ser informados.

22. Instrumentos financieros

22.1 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.

22.2 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.

23. Contratos

Por los periodos del 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024, se mantuvieron los siguientes contratos entre Coopealianza, R.L., y el Centro Comercial Alianza, S.A.:

| Diciembre 2025                     | Nº de Contrato | Fecha de Contrato | Fecha de Vencimiento | Monto del Contrato |
|------------------------------------|----------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| Arrendamiento Local Comercial      | GC-M195-2020   | 1/10/2023         | 1/10/2026            | ¢400.000           |
| Arrendamiento Local Comercial      | GC-M126-2023   | 17/11/2023        | 17/11/2028           | ¢200.000           |
| Servicios Múltiples                | GC-M196-2020   | 1/10/2023         | 1/10/2024            | ¢500.000           |
| Servicios entre Coopealianza y CCA | GC-M052-2025   | 30/05/2025        | 30/05/2026           | ¢512.701           |

| Diciembre 2024                     | Nº de Contrato | Fecha de Contrato | Fecha de Vencimiento | Monto del Contrato |
|------------------------------------|----------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| Arrendamiento Local Comercial      | GC-M195-2020   | 1/10/2023         | 1/10/2026            | ¢400.000           |
| Arrendamiento Local Comercial      | GC-M126-2023   | 17/11/2023        | 17/11/2028           | ¢200.000           |
| Servicios Múltiples                | GC-M196-2020   | 1/10/2023         | 1/10/2025            | ¢500.000           |
| Servicios entre Coopealianza y CCA | GC-M046-2023   | 15/05/2023        | 15/05/2025           | ¢500.000           |

24. Litigios

1. El 17 de enero de 2026 se nos informa por parte del Licenciado Edgar Jiménez Risco que para el periodo bajo estudio no se cuenta con servicios contratados por parte de la empresa.
2. El 19 de enero de 2026 se nos informa por parte del Licenciado Alexander Elizondo Quesada que no tramita litigios a favor o en contra de la empresa.
3. El 19 de enero de 2026 se nos informa por parte del Licenciado Jimmy Vargas Venegas que para el periodo bajo estudio no se cuenta con servicios contratados por parte de la empresa.
4. El 19 de enero de 2026 se nos informa por parte del Licenciado Luis Pablo Rojas Quiros que no se cuenta con casos a favor o en contra de la empresa para el periodo bajo estudio.
5. El 20 de enero de 2026 se nos informa por parte del Licenciado Juan Luis Artavia Mata que no se cuenta con casos a favor o en contra de la empresa para el periodo bajo estudio.
6. El 07 de febrero de 2026 se nos informa por parte del Licenciado Francisco Venegas Avilés que para el periodo bajo estudio no se cuenta con servicios contratados por parte de la empresa.

25. Autorización para emitir estados financieros

El Consejo de Administración autorizó la emisión de los estados financieros referidos en este informe mediante acuerdo No. 051-01-2026 del 28 de enero de 2026.

26. Modificaciones a las Normas Internaciones de Información Financiera y nuevas normas que entraran en vigor en 2026 y años posteriores.

1. **Mejoras anuales de las NIIF:** Estas son actualizaciones menores a las normas existentes, que suelen tener el objetivo de clarificar áreas grises y mejorar la consistencia de las normas. Entre ellas están:

| Norma nueva o modificada                                                                                            | Aspecto principal del cambio                                                                                                                                                                                                                          | Fecha de entrada en vigencia obligatoria |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (NIIF 9 / NIIF 7)</b>                        | Clarificaciones y modificaciones sobre clasificación y medición de activos y pasivos financieros, criterios SPPI (Únicamente pagos de principal e intereses), revelaciones ampliadas bajo IFRS 7, y presentación de ciertos instrumentos financieros. | 1 ene. 2026                              |
| <b>Mejoras anuales en las normas contables NIIF – Volumen 11</b>                                                    | Mejoras anuales técnicas a varias normas (p. ej., IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IAS 7), que ajustan definiciones, errores editoriales y aclaraciones de aplicación.                                                                                | 1 ene. 2026                              |
| <b>Contratos que hacen referencia a electricidad dependiente de la naturaleza (enmiendas a las NIIF 9 / NIIF 7)</b> | Aclara la contabilidad de contratos de electricidad dependiente de condiciones naturales (eólica/solar) y proporciona guías sobre la aplicación de excepciones y revelaciones.                                                                        | 1 ene. 2026                              |

**Normas que entran en vigencia en próximos años:**

**NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros**

La NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros se emitió en abril de 2024 para reemplazar la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 tiene como objetivo mejorar la información financiera al requerir subtotales definidos adicionales en el estado de resultados; requerir revelaciones sobre medidas de desempeño definidas por la administración; y agregar nuevos principios para la agregación y desagregación de partidas.

El IASB no reconsideró todos los aspectos de la NIC 1 al desarrollar la NIIF 18, sino que se centró en el estado de resultados. El IASB conservó algunos párrafos de la NIC 1 en la NIIF 18 y trasladó algunos párrafos de la NIC 1 a la NIC 8 Base de preparación de estados financieros y la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar.

La NIIF 18 entra en vigor para los periodos de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada. La entidad aplicará esta Norma de forma retroactiva aplicando la NIC 8.

**NIIF 19: Subsidiarias que no son de interés público: información a revelar**

La NIIF 19 Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar se emitió en mayo de 2024. La NIIF 19 permite que algunas subsidiarias apliquen las Normas de Contabilidad NIIF con requisitos de revelación reducidos. Estas entidades aplican los requisitos de otras Normas de Contabilidad NIIF excepto sus requisitos de revelación. En cambio, estas entidades aplican los requisitos de la NIIF 19.

La NIIF 19 entra en vigor para los periodos de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada.

**Revelación del posible efecto de las Normas de Contabilidad emitidas que todavía no se requieren**

Estas Normas de Contabilidad son relevantes, no obstante, incluso si una entidad no pretende adoptar un requerimiento de forma anticipada. El párrafo 30 de la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores requiere que una entidad revele «información relevante para evaluar el posible impacto que la aplicación de la nueva [Norma de Contabilidad] NIIF tendrá sobre los estados financieros de la entidad en el periodo en que se aplique por primera vez».

**Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad (vigentes desde enero 2024):**

El **Consejo Internacional de Normas de Sostenibilidad (ISSB)** está liderando la creación de un marco global para la presentación de informes de sostenibilidad, complementando las NIIF tradicionales. A partir de enero 2024, se esperaba que las siguientes normas ya estén en vigor:

- 1. **IFRS S1 - Requisitos generales para la presentación de información financiera relacionada con la sostenibilidad:** Esta norma establece los requisitos generales para la presentación de informes de sostenibilidad, asegurando que las empresas proporcionen información relevante y comparable sobre cómo los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad afectan su posición financiera y su desempeño a largo plazo. Las empresas deberán divulgar información de manera coherente y comparable en temas de sostenibilidad como el cambio climático, la biodiversidad, los derechos humanos y las prácticas laborales.
- 2. **IFRS S2 - Revelaciones relacionadas con el clima:** Esta norma específica se centra en la presentación de información relacionada con el cambio climático. Requiere que las empresas proporcionen información sobre sus riesgos y oportunidades climáticos, incluidas las emisiones de gases de efecto invernadero, las políticas climáticas y cómo los escenarios climáticos impactan su estrategia y modelos de negocio.

La implementación de la NIIF S1 de forma anticipada es permitida siempre y cuando se aplique en conjunto con la NIIF S2. En las mismas condiciones se iniciaría la aplicación de la NIIF S2. Su aplicación anticipada es permitida siempre y cuando se haga en conjunto con la NIIF S1.

NIIF S1: Requisitos generales para la revelación de información financiera relacionada con la sostenibilidad.

El objetivo de la NIIF S1 es proporcionar un marco para la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad que sea coherente, comparable, confiable y relevante. Esto se logra estableciendo requisitos claros y específicos sobre qué información debe ser revelada y cómo debe ser presentada.

La norma busca promover la transparencia y la rendición de cuentas en relación con los aspectos de sostenibilidad de una entidad, implicando que las entidades deben revelar de manera clara y completa información sobre su desempeño en términos de impacto ambiental, social y de gobernanza, así como sobre las políticas y prácticas que tienen implementadas para abordar estos aspectos. Esto significa que los usuarios podrán tener una mejor comprensión de cómo los factores ambientales, sociales y de gobernanza pueden afectar la rentabilidad y la reputación de una entidad en el largo plazo.

De acuerdo con la norma, la NIIF S1 se basa en cuatro pilares fundamentales:

- 1. Materialidad en la NIIF S1
- 2. Evaluación de riesgos y oportunidades en la NIIF S1
- 3. Relevancia financiera en la NIIF S1

#### 4. Confiabilidad en la NIIF S1

NIIF S2: Información a revelar relacionada con el cambio climático.

Esta norma busca abordar la necesidad de proporcionar información financiera más detallada y relevante sobre los impactos financieros y no financieros del cambio climático en las entidades; y así, proporcionar a los inversores, prestamistas y otros usuarios de los informes financieros una mejor comprensión de los riesgos y oportunidades asociados con el cambio climático y cómo estos pueden afectar el desempeño financiero de una entidad, incluyendo la divulgación de información sobre la gestión de riesgos climáticos, la huella de carbono, analizando los impactos esperados del cambio climático en la entidad y evaluando la sostenibilidad y la resiliencia a largo plazo. De acuerdo con lo anterior, podemos identificar algunos de los pilares clave que trata dicha norma:

1. Identificación y evaluación de riesgos y oportunidades relacionados con el clima
2. Medición y cuantificación de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI)
3. Evaluación de la resiliencia y adaptabilidad al cambio climático: Las entidades deben divulgar cómo están evaluando y abordando los riesgos físicos y de transición relacionados con el clima.

Esto incluye la evaluación de la resiliencia de las operaciones y activos de la entidad ante eventos climáticos extremos, así como la capacidad de adaptarse a los cambios en la regulación y la demanda relacionados con el clima.

Por último, la NIIF S2 reconoce la importancia del cambio climático, ayuda a identificar riesgos y oportunidades, promueve la transición hacia una economía baja en carbono y asegura el cumplimiento normativo. Esto es fundamental para una gestión responsable y sostenible de las entidades en el contexto del cambio climático.

Estas normas tienen como objetivo crear un marco sólido y transparente para las empresas que reportan su desempeño financiero y no financiero, reflejando la creciente demanda de información sobre sostenibilidad por parte de los inversionistas y otras partes interesadas.

#### **Aplicación en Costa Rica**

Según la circular 33-2023 emitida por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, las Normas NIIF S1 y S2 se adoptan por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica a partir del 1 de enero de 2024, no obstante, se establece su adopción de la siguiente manera:

- a) Empresas con obligación pública de rendir cuentas, supervisadas y reguladas por el CONASSIF y empresas catalogadas como grandes contribuyentes ante la Administración Tributaria, reportarán en el 2028 la información del cierre fiscal al 31 de diciembre de 2027.
- b) Otras entidades fuera de las categorías mencionadas en el inciso a) que apliquen las Normas Internacionales de Información Financiera, pueden adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera relacionadas con sostenibilidad NIIF S1 y S2 en el período que la administración de la entidad considere conveniente.
- c) Para las entidades que apliquen la Normas Internacionales de Información Financiera para la PYMES no será obligatorio hasta que la norma no lo requiera y determine de forma obligatoria. En el caso de los entes públicos regulados por la Contabilidad Nacional, se atienen a las disposiciones que la Contabilidad Nacional como ente rector gire en la materia.