

Centro Comercial Alianza S.A.

Estados Financieros Intermedios

Al 31 de diciembre de 2025

Centro Comercial Alianza S.A
Estado de Situación Financiera
al 31 de Diciembre de 2025 y Diciembre 2024
(expresado en colones sin céntimos)

	Notas	dic-25	dic-24
Activo			
Disponibilidades	3.f, 3	¢ 30,362,701	105,695,422
Entidades financieras del país		30,362,701	105,695,422
Inversiones en instrumentos financieros	4	267,190,962	280,394,840
Al costo amortizado		265,000,000	280,000,000
Productos por cobrar		2,361,768	481,022
Estimación por deterioro		(170,806)	(86,182)
Cuentas y comisiones por cobrar	3.g, 7	34,828,697	37,696,146
Comisiones por cobrar		0	0
Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles		0	0
Cuentas con partes relacionadas	5	0	0
Impuesto sobre la renta diferido e impuestos sobre renta por cobrar		0	0
Otras cuentas por cobrar		42,301,830	51,436,572
Productos por cobrar		0	0
(Estimación por deterioro)		(7,473,133)	(13,740,426)
Bienes realizables	3.h, 8	92,409,662	88,551,177
Otros bienes mantenidos para la venta		92,409,662	88,551,177
(Estimación por deterioro y disposición legal)		0	0
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	3.i, 9	18,680,582	24,627,822
Otros activos	10	127,808,139	46,594,461
Cargos diferidos		0	0
Activos intangibles		0	0
Otros activos		127,808,139	46,594,461
Total activo	¢	571,280,743	583,559,869
Pasivo y patrimonio			
Pasivo			
Obligaciones con entidades	11	9,707,786	15,861,264
A la vista		0	0
A plazo		9,707,786	15,861,264
Cuentas por pagar y provisiones	12	40,288,561	55,057,368
Provisiones		39,564	406,089
Otras cuentas por pagar		40,248,996	54,651,279
Otros pasivos		3,894,531	12,077,287
Otros pasivos		3,894,531	12,077,287
Total pasivo		53,890,877	82,995,919
Patrimonio			
Capital social	13	450,000,000	450,000,000
Capital pagado		450,000,000	450,000,000
Reservas	13	8,368,993	7,527,697
Resultados de ejercicios anteriores		43,036,252	24,260,400
Resultado del período		15,984,621	18,775,851
Total patrimonio		517,389,866	500,563,949
Total pasivo y patrimonio		571,280,743	583,559,869

Otras cuentas de orden deudoras

Cuenta de orden cuenta por cuenta propia

20	¢	155,762,804	151,894,873
		155,762,804	151,894,873

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. 3101128398
CENTRO COMERCIAL ALIANZA
SOCIEDAD ANONIMA

Atención: SUGEF

Registro Profesional: 29713

Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS
MANUEL

Estado de Situación Financiera

2026-01-26 15:04:55 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



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

Centro Comercial Alianza S.A

Estado de Resultados Integral

Por los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2025 y Diciembre de 2024

(en colones sin céntimos)

	Notas	dic-25	dic-24	Del 01-10-2025 al 31-12-2025	Del 01-10-2024 al 31-12-2024
Ingresos financieros					
Por inversiones en instrumentos financieros	¢	12,260,444	10,860,197	3,471,797	2,624,533
Ganancias por diferencias de cambio	14	0	0	0	0
Por otros ingresos financieros		<u>4,450</u>	<u>7,583</u>	<u>1,226</u>	<u>985</u>
Total ingresos financieros		12,264,894	10,867,780	3,473,023	2,625,519
Gastos financieros					
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras		1,429,943	1,896,228	245,414	366,444
Pérdidas por diferencias de cambio	14	36,374	45,372	14,812	27,329
Otros gastos financieros		<u>519,514</u>	<u>369,106</u>	<u>135,105</u>	<u>118,471</u>
Total gastos financieros		1,985,831	2,310,706	395,330	512,243
Por estimación de deterioro de activos		2,973,686	37,093,730	823,238	1,278,426
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		<u>5,216,049</u>	<u>4,483,149</u>	<u>1,170,258</u>	<u>1,574,643</u>
RESULTADO FINANCIERO		12,521,426	(24,053,507)	3,424,712	2,409,493
Otros ingresos de operación					
Comisiones por servicios		11,159,843	10,743,219	3,720,968	2,642,400
Por bienes mantenidos para la venta		850,570,905	853,420,948	171,711,100	158,304,221
Otros ingresos con partes relacionadas	5	21,254,610	16,868,917	6,714,135	6,404,324
Otros ingresos operativos		<u>4,415,585</u>	<u>10,498,028</u>	<u>1,422,363</u>	<u>4,124,410</u>
Total otros ingresos de operación	17	887,400,943	891,531,111	183,568,567	171,475,355
Otros gastos de operación					
Por comisiones por servicios		2,289,655	2,849,109	735,178	642,865
Por bienes mantenidos para la venta		700,541,599	682,576,632	148,680,984	130,429,772
Por otros gastos con partes relacionadas		34,654,380	33,209,455	5,426,410	5,855,548
Por otros gastos operativos		<u>10,214,308</u>	<u>11,577,720</u>	<u>2,224,097</u>	<u>2,070,368</u>
Total otros gastos de operación	18	747,699,942	730,212,917	157,066,670	138,998,552
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	¢	152,222,427	137,264,687	29,926,609	34,886,296
Gastos administrativos					
Por gastos de personal	15 ¢	91,337,558	77,809,961	22,989,373	25,033,690
Por otros gastos de administración	16	<u>39,649,367</u>	<u>37,438,458</u>	<u>12,920,367</u>	<u>11,196,424</u>
Total gastos administrativos		130,986,925	115,248,419	35,909,740	36,230,114
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad					
		21,235,501	22,016,268	-5,983,131	-1,343,818
Impuesto sobre la renta		14,752,231	5,450,187	0	0
Disminución de Impuesto sobre la renta		<u>10,342,647</u>	<u>3,197,973</u>	<u>3,927,558</u>	<u>3,197,973</u>
RESULTADO DEL PERIODO		16,825,917	19,764,054	(2,055,573)	1,854,154

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. 3101128398

CENTRO COMERCIAL ALIANZA
SOCIEDAD ANONIMA

Atención: SUGEF

Registro Profesional: 29713

Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS
MANUEL

Estado de Resultados Integral

2026-01-26 15:04:55 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

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

Centro Comercial Alianza S.A
Estado de cambios en el patrimonio
Para el período terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

	Notas	Capital social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Reservas patrimoniales	Resultados de ejercicios anteriores	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	14	450,000,000	0	6,539,494	24,260,401	480,799,895
Resultado del período 2024					19,764,054	19,764,054
Capitalización de Excedentes de periodos anteriores		0			0	0
Adquisición de Capital Valvar S.A		0				0
Reserva Legal período 2024				988,203	-988,203	0
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	14	450,000,000	0	7,527,697	43,036,252	500,563,949
Resultado del período 2025					16,825,917	16,825,917
Capitalización de Excedentes de periodos anteriores		0			0	0
Adquisición de Capital Valvar S.A		0				0
Reserva Legal período 2025				841,296	-841,296	0
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	14	450,000,000	0	8,368,993	59,020,873	517,389,866

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. 3101128398
CENTRO COMERCIAL ALIANZA
SOCIEDAD ANONIMA

Atención: SUGEF

Registro Profesional: 29713
Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS
MANUEL

Estado de Cambios en el Patrimonio

2026-01-26 15:04:56 -0900



TIMBRE 300.0 COLONES



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

Centro Comercial Alianza S. A
Estado de flujos de efectivo
Para el Período terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

	Nota	¢	2025	2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
Resultados del período			16,825,919.23	19,764,054
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos				
Aumento/(Disminución) por				
Depreciaciones y amortizaciones			16,229,538.98	16,768,631
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio				9,758
Estimaciones por Inversiones			256,988.27	(193,370)
Estimaciones por otros activos			2,550,581.11	36,417,463
Provisiones por prestaciones sociales			7,997,919.71	11,234,673
Otras provisiones			(39,564)	(406,089)
Otros cargos (abonos) que no significan movimientos de efectivo			-	-
Flujos de efectivo por actividades de operación			43,821,383	83,595,120
Aumento/(Disminución) por				
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)	(29,839,824)
Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones			(28,880,641)	3,261,982.10
Otros pasivos			(8,182,756)	10,417,715
Flujo Neto de actividades de operación			(78,169,674)	77,435,999
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
Aumento/(Disminución) por				
Instrumentos financieros al costo amortizado			(30,804,509)	(150,288,292)
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo			(10,282,299)	(8,620,687)
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión			(41,086,809)	(158,908,980)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN				
Aumento/(Disminución) por				
Capital Social				-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación				-
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo			(119,256,483)	(81,472,981)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO			235,888,152	317,361,134
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	3		116,631,669	235,888,152

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. 3101128398
CENTRO COMERCIAL ALIANZA
SOCIEDAD ANONIMA

Atención: SUGEF

Registro Profesional: 29713
Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS
MANUEL

Estado de Flujos de Efectivo

2025-01-26 15:04:56 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

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

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
(Propiedad en un 100% por Coopealianza, R.L.)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE 2025 Y DICIEMBRE 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 consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por *ciertos instrumentos financieros*, que se valúan a cantidades revaluadas o a sus valores razonables al cierre de cada período, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.
 - **Costo Histórico** - El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.
 - **Valor Razonable** - El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.
- 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, costado con base en el precio promedio entre el precio de la existencia y el precio de la última factura.
- i. **Propiedades, Mobiliario y Equipo** - Se registran al costo, menos la depreciación acumulada. La depreciación se carga a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta, sobre la vida útil estimada de los activos relacionados, tal como se señala a continuación:

Detalle	Vida Útil Estimada
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	5 años
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 2025 y diciembre 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
Total Efectivo	¢30,362,701	¢105,695,422
Inversiones en Instrumentos Financieros	86,268,967	130,192,730

Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo	<u>116,631,668</u>	<u>€235,888,152</u>
---	--------------------	---------------------

4. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre 2025 y diciembre 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	<u>2,361,768</u>	<u>481,022</u>
Total	<u>¢267,361,768</u>	<u>¢280,481,022</u>

Composición de Inversión al 31 de diciembre 2025 Sector Público				
Emisor	Instrumento	Tasa Anual	Vencimiento	Valor en Libros
Al costo amortizado:				
Colones				
BNCR	CDP-CI	4,70%	31/01/20026	<u>35,000,000</u>
BNCR	CDP-CI	4,70%	02/03/2026	<u>50,000,000</u>
BNCR	CDP-CI	4,70%	23/03/2026	<u>50,000,000</u>
BNCR	CDP-CI	4,70%	22/04/2026	<u>50,000,000</u>
BNCR	CDP-CI	4,70%	12/06/2026	<u>40,000,000</u>
BNCR	CDP-CI	4,87%	13/07/2026	<u>40,000,000</u>
Total colones				<u>¢265,000,000</u>

Composición de Inversión al 31 de diciembre 2024 Sector Público				
Emisor	Instrumento	Tasa Anual	Vencimiento	Valor en Libros
Al costo amortizado:				
Colones				
BNCR	CDP-CI	3,70%	10/03/2025	<u>150,000,000</u>
BNCR	CDP-CI	2,99%	09/01/2025	<u>130,000,000</u>
Total colones				<u>¢280,000,000</u>

5. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	Diciembre 2025	Diciembre 2024
Activos:		
Cuentas por cobrar Coopealianza, R. L	<u>¢0</u>	<u>¢0</u>
Total activos	<u>¢0</u>	<u>¢0</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar Coopealianza, R.L.	<u>¢0</u>	<u>¢4,749,779</u>
Total pasivos	<u>¢0</u>	<u>¢4,749,779</u>
Patrimonio:		
Aporte de Coopealianza al Comercial	<u>¢450,000,000</u>	<u>¢450,000,000</u>
Total patrimonio	<u>¢450,000,000</u>	<u>¢450,000,000</u>
Ingresos:		
Ingresos Operativos	<u>21,254,610</u>	<u>19,242,136</u>
Total Ingresos	<u>21,254,610</u>	<u>19,242,136</u>
Gastos:		
Gastos operativos Coopealianza, R.L.	<u>¢ 35,139,630</u>	<u>¢33,705,205</u>
Gastos operativos IASA	<u>¢ 0</u>	<u>¢ 0</u>
Total gastos	<u>¢ 35,139,630</u>	<u>¢33,705,205</u>

6. POSICIÓN EN LA MONEDA EXTRANJERA

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

	Diciembre 2025	Diciembre 2024
Activos	¢1,350,600	¢1,381,064
Pasivos	<u>0</u>	<u>0</u>
Posición	<u>¢ 1,350,600</u>	<u>¢1,381,064</u>

7. CUENTAS POR COBRAR

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

	Diciembre 2025	Diciembre 2024
Cuentas por cobrar comerciales	¢42,301,830	¢51,436,572
Cuentas por cobrar partes relacionadas	0	0
Impuesto sobre la renta diferido e impuestos sobre renta por cobrar	0	0
Estimación Cuentas por Cobrar comerciales	<u>(7,473,133)</u>	<u>(13,740,426)</u>
Total, de cuentas por cobrar	<u>¢ 34,828,697</u>	<u>¢37,696,146</u>

Los movimientos de la estimación para los periodos terminados al 31 de diciembre 2025 y diciembre 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		2,603,185
Saldo al final del período	<u>¢ 7,473,133</u>	<u>¢13,740,426</u>

8. BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre 2025 y diciembre 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
Estimación para bienes mantenidos para la venta	<u>0</u>	<u>0</u>
Total, de bienes mantenidos para la venta	<u>¢92,409,662</u>	<u>¢88,551,177</u>

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	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final del período	<u>¢ 0</u>	<u>¢ 0</u>

9. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO

Al 31 de diciembre de 2025 y diciembre 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	<u>¢ 53,541,972</u>	<u>¢ 34,861,390</u>	<u>¢ 18,680,582</u>

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	2,018,643	164,436
Total	<u>¢51,627,186</u>	<u>¢26,999,365</u>	<u>¢24,627,822</u>

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

Diciembre 2025	Derecho Uso Edificio	Mobiliario y Equipo	Equipo de Cómputo	Total
Costo				
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	<u>31,503,472</u>	<u>18,841,359</u>	<u>3,197,142</u>	<u>53,541,973</u>
Depreciación acumulada				
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	<u>21,795,685</u>	<u>10,793,888</u>	<u>2,271,818</u>	<u>34,861,391</u>
Saldo final neto	¢ <u>9,707,786</u>	<u>8,047,471</u>	<u>925,324</u>	<u>18,680,582</u>

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			8,620,687
Al final de diciembre 2024	<u>31,382,449</u>	<u>18,061,659</u>	<u>2,183,079</u>	<u>51,627,187</u>
Depreciación acumulada				
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	<u>15,521,185</u>	<u>9,459,537</u>	<u>2,018,643</u>	<u>26,999,365</u>
Saldo final neto	¢ <u>15,861,264</u>	<u>8,602,122</u>	<u>164,436</u>	<u>24,627,822</u>

10. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre 2025 y diciembre 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

Otros activos restringidos	0	0
Total	<u>€ 127,808,139</u>	<u>€46,594,461</u>

11. OBLIGACIONES POR DERECHO USO DE EDIFICIO

Al 31 de diciembre de 2025 y diciembre 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	(14,895,187)	(14,302,572)
Otros	0	0
Total	<u>€9,707,787</u>	<u>€15,861,264</u>

12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

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

	Diciembre 2025	Diciembre 2024
Cuentas por pagar diversas:		
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	<u>27,107,284</u>	<u>37,341,780</u>
Subtotal	<u>€ 40,248,997</u>	<u>€54,651,279</u>
Provisiones	<u>39,564</u>	<u>406,089</u>
Total	<u>€ 40,288,561</u>	<u>€55,057,368</u>

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

	Diciembre 2025	Diciembre 2024
Agencia:		
Pérez Zeledón	€16,952,619	€34,237,141
Nicoya	9,135,113	1,242,400
Virtual	0	0
Proveeduría	0	1,639,651
Corporativo Comercial	<u>371,527</u>	<u>222,588</u>
Total, cuentas por pagar	<u>€26,459,259</u>	<u>€37,341,780</u>

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
Capital		
Capital aportado por Coopealianza, R.L.	€450,000,000	€450,000,000
Total Capital Social	<u>€450,000,000</u>	<u>€450,000,000</u>
 Reservas	 8,368,993	 7,527,697
Total Reservas Patrimoniales	<u>€8,368,993</u>	<u>€7,527,697</u>

14. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS POR DIFERENCIAL CAMBIARIO

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

	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Del 01/10/2025 AL31/12/2025	Del 01/10/2024 AL31/12/2024
Ingresos:				
Por otras cuentas por pagar y provisiones	¢0	¢57,281	0	0
Por disponibilidades	33,778	70,597	15,732	3,205
Por otras cuentas por cobrar	0	0	0	0
Total ingresos	¢33,778	¢127,878	¢ 15,732	¢3,205
Gastos:				
Por otras cuentas por pagar y provisiones	0	36,274	0	0
Por disponibilidades	64,242	106,211	28,068	30,518
Por otras cuentas por cobrar	5,910	30,765	2,475	16
Total Gastos	¢ 70,152	¢173,250	30,543	30,534
Total neto	¢ (36,374)	¢ (45,372)	¢ (14,811)	¢ (27,329)

15. GASTOS DE PERSONAL

Al 31 de diciembre de 2025 y diciembre 2024, los gastos administrativos son los siguientes:

	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Del 01/10/2025 AL31/12/2025	Del 01/10/2024 AL31/12/2024
Sueldos y bonificaciones	¢42,093,637	¢35,527,284	¢11,029,978	¢11,311,418
Horas Extras	0	37,580	0	0
Viáticos	143,936	54,000	116,936	0
Décimo tercer sueldo	5,121,736	4,363,365	1,296,688	1,445,160
Vacaciones	2,923,478	2,831,475	541,116	577,124
Incentivos	0	73,773	0	21,078
Otras retribuciones	16,871,173	14,840,429	3,934,382	5,219,192
Preaviso y Cesantía	4,674,231	4,039,833	1,082,890	1,244,679
Cargas sociales patronales	13,933,171	11,870,098	3,527,510	3,931,408
Seguros para el personal	2,734,056	1,657,199	767,657	505,739
Salario escolar	998,315	942,637	225,408	257,635
Fondos de Capitalización	1,843,825	1,570,811	466,808	520,257
Otros gastos de personal	0	1,477	0	0
Total	¢91,337,558	¢77,809,961	¢22,989,373	¢25,033,690

16. OTROS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y diciembre 2024, los gastos generales y administrativos son los siguientes:

	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Del 01/10/2025 AL31/12/2025	Del 01/10/2024 AL31/12/2024
Servicios Externos	¢9,814,797	¢8,026,311	¢4,376,938	¢2,169,602
Gastos Movilidad y Comunicaciones	8,668,967	8,347,826	3,803,430	3,588,469
Gastos Infraestructura	17,322,356	17,348,963	3,980,661	4,386,635
Gastos Generales	3,843,247	3,715,358	759,338	1,051,718
Total	¢ 39,649,367	¢37,438,458	¢12,920,367	¢11,196,424

17. OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN

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

	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Del 01/10/2025 AL31/12/2025	Del 01/10/2024 AL30/12/2024
Comisiones por Servicios	¢11,159,843	¢10,743,219	¢ 3,720,969	¢2,642,400
Por bienes mantenidos para la venta	850,570,905	853,420,947	171,711,100	158,304,220
Otros ingresos con partes relacionadas	21,254,610	16,868,917	6,714,135	6,404,324
Otros ingresos operativos	4,415,585	10,498,028	1,422,363	4,124,410
Total	<u>¢ 887,400,943</u>	<u>¢891,531,111</u>	<u>¢ 183,568,567</u>	<u>¢171,475,354</u>

18. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Del 01/10/2025 AL31/12/2025	Del 01/10/2024 AL30/12/2024
Comisiones por servicios	¢2,289,655	¢2,849,109	¢735,178	¢642,865
Por bienes mantenidos para la venta	700,541,599	682,576,632	148,680,984	130,429,772
Otros gastos con partes relacionadas	34,654,380	33,209,456	5,426,410	5,855,548
Otros gastos operativos	10,214,308	11,577,720	2,224,098	2,070,367
Total	<u>¢747,699,942</u>	<u>¢730,212,917</u>	<u>¢157,066,670</u>	<u>¢138,998,552</u>

19. VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS

El vencimiento de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2025 y diciembre 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 91a 180 días	De 181a 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
Total recuperación de activos MN	29,012,101	35,586,491	50,682,479	50,543,764	50,377,306	80,171,728	0	296,373,869
Obligaciones con entidades financieras MN	0	535,281	538,850	542,442	1,649,121	2,190,502	4,251,589	9,707,785
Total vencimiento de pasivos MN	0	535,281	538,850	542,442	1,649,121	2,190,502	4,251,589	9,707,785
Diferencia (activos -pasivos) MN	¢ 29,012,101	35,051,210	50,143,629	50,001,322	48,728,185	77,981,227	(4,251,589)	286,666,084

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	¢ 1,350.600	0	0	0	0	0	0	1,350.600
Total recuperación de activos ME	1,350.600	0	0	0	0	0	0	1,350.600
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia (activos -pasivos) ME	¢ 1,350.600	0	0	0	0	0	0	1,350.600
Total Activos	30,362,701	35,586,491	50,682,479	50,543,764	50,377,306	80,171,728	0	297,724,469
Total Pasivos	0	535,281	538,850	542,442	1,649,121	2,190,502	4,251,589	9,707,785

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
Total recuperación de activos MN	104,314,359	130,192,730	0	0	150,288,292	0	0	384,795,381
Obligaciones con entidades financieras MN	0	494,258	497,553	500,870	1,522,735	3,138,062	9,707,786	15,861,264
Total vencimiento de pasivos MN	0	494,258	497,553	500,870	1,522,735	3,138,062	9,707,789	15,861,264
Diferencia (activos -pasivos) MN	¢ 104,314,359	129,698,472	(497,553)	(500,870)	148,765,557	(3,138,062)	(9,707,789)	368,934,117

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
Total recuperación de activos ME	1,381,064	0	0	0	0	0	0	1,381,064
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia (activos -pasivos) ME	¢ 1,381,064	0	0	0	0	0	0	1,381,064
Total Activos	105,695,423	130,192,730	0	0	150,288,292	0	0	386,176,445
Total Pasivos	0	494,258	497,553	500,870	1,522,735	3,138,062	9,707,786	15,861,264

20. OTRAS CUENTAS DE ORDEN

Por los periodos terminados el 31 de diciembre 2025 y diciembre 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	<u>¢ 155,762,804</u>	<u>¢151,894,873</u>

21. HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

Durante los periodos terminados al 31 de diciembre 2025 y diciembre 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 periodo, 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 2025 y diciembre 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. 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.