Deloitte & Touche
Centro Corporativo El Cafetal
Edificio Deloitte
La Ribera, Belén, Heredia
Costa Rica

Tel: (506) 2246 5000
Fax: (506) 2246 5100
www.deloitte.com/cr

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva de
Centro Comercial Alianza, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Centro Comercial Alianza, S.A. ("la Compañía"), los cuales comprenden el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2020, los correspondientes estados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para el período de nueve meses terminados en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera de Centro Comercial Alianza, S.A. al 31 de diciembre de 2020, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período de nueve meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de la República de Costa Rica y del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés) y hemos cumplido nuestras otras 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.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados de Gobierno de la Compañía en Relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el principio de negocio en marcha y utilizando dicha base contable, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien que no tenga otra alternativa realista que hacerlo así.

Los encargados de gobierno son responsables de la supervisión del proceso de generación de información financiera de Centro Comercial Alianza, S.A.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material no relacionado con fraude, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la evasión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relativas hechas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización de la base contable de negocio en marcha por parte de la Administración y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, nos es requerido llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que

modifiquemos nuestra opinión de auditoría. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros podrían causar que la Compañía cese de operar como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren su presentación fiel.

Nos comunicamos con los responsables de gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

LUIS CARLOS ALVARADO RODRIGUEZ (FIRMA)

Digitally signed by LUIS CARLOS ALVARADO RODRIGUEZ (FIRMA)
Date: 2021.03.26 18:37:31 -06'00'

Lic. Luis Carlos Alvarado Rodríguez - C.P.A. No.2749
Póliza No.0116 FIG 7
Vence: 30 de setiembre de 2021
Timbre de Ley No.6663, ¢1.000
Adherido y cancelado en el original

26 de marzo de 2021

CENTRO COMERCIAL ALIANZA, S.A.
(Propiedad en un 100% de Coopealianza, R.L.)

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2020
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalente de efectivo	5	¢ 79.615.763
Inversiones a corto plazo	6	76.096.854
Cuentas por cobrar comerciales	7	145.262.230
Inventarios	8	72.430.402
Gastos pagados por anticipado		1.944.072
Total activo corriente		375.349.321
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Inmueble, maquinaria y equipo (neto)	9	46.660.158
Otros activos		132.039.346
Total activo no corriente		178.699.504
TOTAL ACTIVO		**¢554.048.826**
PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE:		
Obligaciones por arrendamiento de edificio	10	¢ 28.199.288
Cuentas por pagar	11	122.945.246
Cuentas por pagar a empresas relacionadas		3.059.910
Gastos acumulados y otros pasivos	12	16.006.650
Impuestos por pagar	12	10.622.963
Provisiones por pagar	12	2.077.761
Total pasivo		182.910.817
PATRIMONIO:	13	
Capital social pagado		350.000.000
Reservas patrimoniales		1.056.900
Utilidad acumuladas		20.081.108
Total patrimonio		371.138.008
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**¢554.048.826**

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FRANCISCO MONTOYA MORA (FIRMA) — Firmado digitalmente por FRANCISCO MONTOYA MORA (FIRMA) Fecha: 2021.03.26 16:05:44 -06'00'

Lic. Francisco Montoya Mora
Gerente General

Firmado digitalmente por CARLOS ALBERTO HERNANDEZ CALVO (FIRMA) Fecha: 2021.03.26 16:38:48 -06'00'

Lic. Carlos Hernández Calvo
Auditor Interno

FIDEL ALBERTO QUESADA MADRIGAL (FIRMA) — Firmado digitalmente por FIDEL ALBERTO QUESADA MADRIGAL (FIRMA) Fecha: 2021.03.26 16:05:18 -06'00'

Lic. Fidel Quesada M.
Gerente Financiero

Timbre de Ley No.6614 adherido
y cancelado en el original

COSTA RICA
COLEGIO DE CONTADORES PRIVADOS DE COSTA RICA
CASONA ANTIGUA
TIMBRE ¢300 COLONES

CENTRO COMERCIAL ALIANZA, S.A.
(Propiedad en un 100% de Coopealianza, R.L.)

ESTADO DE GANANCIAS O PÉRDIDAS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
PARA EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2020
INGRESOS:		
Ingresos por ventas	14	¢354.674.020
Descuentos sobre ventas		(3.854.009)
Total ingresos		350.820.011
COSTOS DE OPERACIÓN:		
Costos de la mercadería vendida		262.497.104
GASTOS ADMINISTRATIVOS	15	77.867.424
OTROS INGRESOS Y GASTOS	16	10.682.525
UTILIDAD NETA DEL PERÍODO		¢ 21.138.008

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FRANCISCO MONTOYA MORA (FIRMA) Firmado digitalmente por FRANCISCO MONTOYA MORA (FIRMA) Fecha: 2021.03.26 15:59:36 -06'00'

Firmado digitalmente por CARLOS ALBERTO HERNANDEZ CALVO (FIRMA) Fecha: 2021.03.26 16:39:41 -06'00'

FIDEL ALBERTO QUESADA MADRIGAL (FIRMA) Firmado digitalmente por FIDEL ALBERTO QUESADA MADRIGAL (FIRMA) Fecha: 2021.03.26 16:04:58 -06'00'

Lic. Francisco Montoya Mora	Lic. Carlos Hernández Calvo	Lic. Fidel Quesada M.
Gerente General	Auditor Interno	Gerente Financiero

CENTRO COMERCIAL ALIANZA, S.A.
(Propiedad en un 100% de Coopealianza, R.L.)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
PARA EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	Capital	Reservas Patrimoniales	Utilidades Acumuladas	Total
Aporte de capital	13	¢350.000.000			¢350.000.000
Utilidad neta del período				¢21.138.008	21.138.008
Reserva legal del período 2020			¢1.056.900	(1.056.900)	
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	13	**¢350.000.000**	**¢1.056.900**	**¢20.081.108**	**¢371.138.008**

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FRANCISCO MONTOYA MORA (FIRMA) Firmado digitalmente por FRANCISCO MONTOYA MORA (FIRMA) Fecha: 2021.03.26 16:00:06 -06'00'

Lic. Francisco Montoya Mora
Gerente General

Firmado digitalmente por CARLOS ALBERTO HERNANDEZ CALVO (FIRMA) Fecha: 2021.03.26 16:40:26 -06'00'

Lic. Carlos Hernández Calvo
Auditor Interno

FIDEL ALBERTO QUESADA MADRIGAL (FIRMA) Firmado digitalmente por FIDEL ALBERTO QUESADA MADRIGAL (FIRMA) Fecha: 2021.03.26 16:04:26 -06'00'

Lic. Fidel Quesada M.
Gerente Financiero

CENTRO COMERCIAL ALIANZA, S.A.
(Propiedad en un 100% de Coopealianza, R.L.)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
PARA EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta del período		¢ 21.138.008
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos:		**2.523.158**
Disminución de estimación de cuentas por cobrar		(3.098.104)
Disminución de estimación de inventarios	8	(6.915.693)
Disminución provisiones		(2.288.225)
Pérdida por estimación por deterioro de bienes realizables	8	5.252.610
Pérdidas por otras estimaciones	8	3.667.984
Depreciaciones y amortizaciones	9	2.816.072
Gastos por prestaciones legales, aguinaldos y vacaciones		3.088.515
Variación en los activos (aumento), o disminución		**(350.582.847)**
Inventario		(70.767.319)
Por otras cuentas por cobrar		(145.832.110)
Otros activos		(133.983.418)
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)		**182.110.528**
Otras cuentas por pagar y provisiones		167.950.456
Otros pasivos		14.160.071
Flujos netos de efectivo utilizados en las actividades de operación		**(145.868.053)**
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Aumento en depósitos y valores	6	(76.096.854)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	9	(49.476.230)
Flujos netos de efectivo utilizados en las actividades de inversión		**(125.573.084)**
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aportes de capital recibidos en efectivo		350.00.000
Flujos netos de efectivo generado por las actividades de financiamiento		**350.000.000**

(Continúa)

CENTRO COMERCIAL ALIANZA, S.A.
(Propiedad en un 100% de Coopealianza, R.L.)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
PARA EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	2020
TOTAL NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		**¢ 79.615.763**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	**5**	**¢ 79.615.763**

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FRANCISCO MONTOYA MORA (FIRMA) Firmado digitalmente por FRANCISCO MONTOYA MORA (FIRMA) Fecha: 2021.03.26 16:01:11 -06'00'

Firmado digitalmente por CARLOS ALBERTO HERNANDEZ CALVO (FIRMA) Fecha: 2021.03.26 16:41:23 -06'00'

FIDEL ALBERTO QUESADA MADRIGAL (FIRMA) Firmado digitalmente por FIDEL ALBERTO QUESADA MADRIGAL (FIRMA) Fecha: 2021.03.26 16:03:37 -06'00'

Lic. Francisco Montoya Mora Gerente General	Lic. Carlos Hernández Calvo Auditor Interno	Lic. Fidel Quesada M. Gerente Financiero

1. ACTIVIDADES

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

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

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

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

a. ***Impacto de la Aplicación de Otras Modificaciones a las Normas e Interpretaciones NIIF que son Efectivas por los Períodos que Comiencen en o Después del 1º de Enero de 2019*** - En el año en curso, la Compañía ha adoptado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.

- **Modificaciones a la NIIF 9 - Características de Prepago con Compensación Negativa** - La Compañía adoptó las modificaciones a la NIIF 9 por primera vez en el período actual. Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de "únicamente pagos de capital e intereses" (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.

- **Modificaciones a la NIC 28 - Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos** - La Compañía adoptó las modificaciones a la NIC 28 por primera vez en el período actual. La modificación clarifica que la NIIF 9,

incluyendo sus requisitos por deterioro, aplica a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto al cual no es aplicable el método de participación.

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

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

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

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

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

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

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

  Los párrafos relacionados con la medición del costo actual del servicio y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos. Ahora se requerirá usar los supuestos actualizados de la remedición para determinar el costo actual del servicio y el interés neto después de la modificación (reducción o liquidación) del plan y por el resto del período de reporte. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que para el período posterior a la modificación (reducción o liquidación) del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos revaluado según la NIC 19:99 con la tasa de descuento utilizada en la nueva remedición (teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto.

- **CINIF 23 - Incertidumbre en el Tratamiento de Impuestos a las Ganancias -** La CINIF 23 establece como determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

  – Determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y

  – Evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una Compañía en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:

    i. En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto sobre la renta.

    ii. En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.

b. ***Normas NIIF Nuevas y Revisadas que aún no son Efectivas*** **-** En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

I. **NIIF 17 -** Contratos de Seguro

II. **NIIF 10 y NIC 28 (Modificaciones) -** Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

III. **Modificaciones a la NIIF 3 -** Definición de un Negocio

IV. **Modificaciones a la NIC 1 y la NIC 8 -** Definición de Materialidad

V. **Marco Conceptual -** Marco Conceptual de las Normas NIIF

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

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

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

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

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

De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la Compañía aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

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

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IAS; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Compañía prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

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

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

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

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

IV. **Modificaciones a la NIC 1 y la NIC 8 - Definición de Materialidad** - Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo

alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

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

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

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

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

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

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

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación, se presentan las políticas contables aplicadas en estos estados financieros:

a. ***Declaración de Cumplimiento*** - Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. ***Bases de Preparación*** - Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base de costo histórico, 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 Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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

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

  – *Nivel 2* - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,

  – *Nivel 3* - Considera datos de entrada no observables.

c. ***Moneda Funcional y de Presentación*** - Los estados financieros se expresan en colones costarricenses, la unidad monetaria de la República de Costa Rica. La administración de la Compañía ha determinado el colón costarricense (¢) como la moneda funcional, así como la moneda de presentación de sus estados financieros.

d. ***Uso de Estimaciones*** - La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

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

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

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

El Banco Central de Costa Rica establece una banda inferior y una banda superior para el tipo de cambio del colón con respecto al dólar estadounidense. Al 31 diciembre de 2020 el tipo de cambio establecido por el Banco Central de Costa Rica era de ¢617,30, por US$1.00, para la compra y venta de divisas.

A la fecha del informe el tipo de cambio de venta era de ¢615,66 por US$1,00.

f. ***Efectivo*** - El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en bancos y las inversiones en depósitos a plazo con vencimientos inferiores a tres (3) meses.

g. ***Cuentas por Cobrar*** - Son todas las operaciones comerciales por la venta de productos bajo condiciones de crédito. Estas se registran a su costo amortizado.

h. ***Inventarios*** - Los inventarios comprenden los artículos y productos varios para la venta, se valúan por el método del promedio ponderado Contablemente se lleva bajo la modalidad de inventario permanente, mediante un sistema automatizado, costeado con base en el precio promedio entre el precio de la existencia y el precio de la última factura.

i. ***Inmuebles, Maquinaria, Mobiliario y Equipo*** - Se registran al costo, menos la depreciación acumulada. La depreciación se carga a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta, sobre la vida útil estimada de los activos relacionados, tal como se señala a continuación:

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

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

Los inmuebles, maquinaria 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 vigente 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 hasta 8 años.

El Consejo de Administración de Coopealianza, R.L., en la sesión 1676 del 29 de marzo de 2004 tomó el acuerdo No.6759 que faculta a la Administración a trasladar los recursos de cesantía de los trabajadores de Centro Comercial Alianza, S.A. (el "Comercial") a un Fondo de Cesantía administrado por la Cooperativa según el inciso ch, Artículo 23 de la Ley 7391. Al ser Centro Comercial Alianza, S.A. una subsidiaria de Coopealianza, R.L., los empleados, disfrutan de este beneficio.

k. ***Beneficios de Empleados* -** 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 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 de Centro Comercial Alianza, S.A., No.10010-07-2008.

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

l. ***Reconocimiento de Ingresos y Gastos Financieros* -** Centro Comercial Alianza, S.A. sigue la práctica de reconocer el ingreso y gastos por intereses provenientes de la administración de la cartera de cuentas por cobrar cuando es devengado.

m. ***Reserva Legal* -** De acuerdo con la legislación costarricense Centro Comercial Alianza, S.A. debe destinar 10% de las utilidades netas de cada año para la formación de una reserva hasta alcanzar el 20% del capital social.

n. ***Deterioro de Activos no Financieros*** - Los valores en libros de los activos no financieros de la Compañía son revisados a la fecha del estado de posición financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado de resultados.

o. ***Instrumentos Financieros*** - Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

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

  – Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y

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

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

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

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

  Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados. Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía no mantiene instrumentos clasificados dentro de esta categoría.

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

  – La Compañía puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y

– La Compañía podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

– *Costo Amortizado y Método de Interés Efectivo* - El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento financiero y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

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

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

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

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito. Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en períodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que

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

– *Inversiones Clasificadas a Valor Razonable a través de Otros Resultados Integrales* - Las inversiones en entidades financiera y no financieras del país se clasifican a valor razonable a través de otros resultados integrales. El valor razonable se determina de la manera descrita en la nota 35 Valor Razonable. Estos instrumentos son inicialmente medidos a valor razonable más costos de transacción. Subsecuentemente, los cambios en el valor en libros de estos como resultado de ganancias y pérdidas cambiarias, el deterioro de las ganancias o pérdidas, e ingresos por interés calculado a través del método de interés efectivo, son reconocidos en los excedentes del período. Todos los demás cambios en el valor en libros de estos instrumentos son reconocidos en otros resultados integrales y acumulado bajo el título de reserva de la revaluación de inversiones.

- **Deterioro de Activos Financieros** - La Compañía reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, así como para otras cuentas por cobrar. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

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

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

  – *Incremento Significativo en el Riesgo de Crédito* - Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y

fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras del mercado en que opera la Compañía.

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

i. Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa o interna del instrumento financiero;

ii. Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el período de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;

iii. Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;

iv. Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;

v. Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;

vi. Un cambio adverso existente o esperado en las condicionas regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

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

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

i. El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,

ii. El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y

iii. Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

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

i. Cuando el deudor incumple los convenios financieros;

ii. La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida a la Compañía, en su totalidad.

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

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

i. Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;

ii. El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido;

iii. Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;

iv. Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o

v. La extinción de un mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

– *Política de Bajas* - La Compañía 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. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en los excedentes del período.

– *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 activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Compañía de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

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

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

- **Baja de Activos Financieros** - La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y

beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en los excedentes del período. Además, al darse de baja de una inversión clasificada a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida en los excedentes del período.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando las obligaciones contractuales se cancelen o liquidan. La Compañía mantiene registradas las transacciones en las que traslada activos reconocidos en el estado de posición financiera, pero retiene tanto los riesgos como los beneficios de los activos trasladados, o una parte de estos, si todos o sustancialmente todos los riesgos y beneficios son retenidos, entonces los activos trasladados no se dejan de reconocer en el estado de posición financiera, por ejemplo, operaciones de reporto y de recompras.

- **Compensación** - Los activos y pasivos financieros se compensan y su valor neto es registrado en el estado de posición financiera, siempre que la Compañía tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos y tenga la intención de pagar la cantidad neta, o de realizar el activo y de forma simultánea proceder al pago del pasivo.

4. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	2020
Pasivos:	
Cuentas por pagar a Coopealianza, R.L.	¢ 3.059.910
Total pasivos	**¢ 3.059.910**
Patrimonio:	
Aporte de Coopealianza al Comercial	¢350.000.000
Total patrimonio	**¢350.000.000**
Gastos:	
Gastos operativos Coopealianza, R.L.	¢ 13.666.180
Total gastos	**¢ 13.666.180**

Al 31 de diciembre de 2020, la naturaleza de las transacciones entre Centro Comercial Alianza, S.A. y Coopealianza, R.L., corresponden a venta de artículos y mercadería.

Existe un contrato por arrendamiento de edificios con Coopealianza, R.L., al cual se le da el tratamiento contable de acuerdo con lo establecido en la NIIF 16 Arrendamientos. Véanse las Notas 10 y 19.

5. EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2020 el efectivo se detalla así:

	2020
Efectivo en Banco de Costa Rica	¢ 1.150.418
Efectivo en Banco Nacional de Costa Rica ¢	54.676.753
Efectivo en Banco Nacional de Costa Rica ¢	(1.489)
Efectivo en Banco Nacional de Costa Rica $	2.443.508
Efectivo en Banco BAC	21.346.573
Total efectivo	**¢79.615.763**

6. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las inversiones en instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2020 corresponden así:

	2020
Banco Nacional de Costa Rica	¢75.000.000
Total	**¢75.000.000**

Composición de Inversión al 31 de Diciembre de 2020 A) Sector Público A-1) Colones				
Emisor	**Instrumento**	**Tasa Anual**	**Vencimiento**	**Valor en Libros**
Al costo amortizado:				
Colones				
BNCR	CDP-CI	3,80%	18/01/2021	¢75.000.000
Total colones				**¢75.000.000**

Al 31 de diciembre de 2020 existen productos por cobrar de las inversiones por un total de ¢1.096.854,17.

7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2020, las cuentas por cobrar se detallan así:

	2020
Cuentas por cobrar comerciales	¢169.314.944
Estimación cuentas por cobrar comerciales	(24.052.714)
Total de cuentas por cobrar	**¢145.262.230**

Movimiento de la estimación durante el período terminado al 31 de diciembre de 2020:

	2020
Saldo al inicio del período	
Saldo adquirido	¢23.482.835
Gasto del período	3.667.984
Disminución en el período	(3.098.104)
Saldo al final del período	**¢24.052.715**

La siguiente tabla detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar comerciales según la matriz de provisiones de la Compañía. Debido a que la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía no muestra patrones de pérdida significativamente diferentes para diferentes segmentos de clientes, la corrección de valor por PCE (Pérdidas Crediticias Esperadas) basada en el estatus de vencimiento no se distingue más a fondo entre las diferentes bases de clientes:

	0 – 30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	> 120	Total
Saldos cuentas por cobrar	**¢60.401.943**	**¢20.480.572**	**¢11.703.024**	**¢3.079.806**	**¢73.649.599**	**¢169.314.944**
Tasa esperada de PCE (%)	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	
PCE a lo largo de la vida del activo	¢ 8.580.641	¢ 2.909.450	¢ 1.662.520	¢ 437.514	¢10.462.590	¢ 24.052.715

8. INVENTARIO

Al 31 de diciembre de 2020 el inventario presenta el siguiente saldo:

	2020
Inventario de mercadería	¢ 83.668.021
Estimación por deterioro	(11.237.619)
Inventario de mercadería neto	**¢ 72.430.402**

Movimiento de la estimación por obsolescencia:

	2020
Saldo al inicio del período	¢12.900.701
Gasto del período	5.252.610
Disminución en el período	(6.915.693)
Saldo al final del período	**¢11.237.619**

9. INMUEBLE, MAQUINARIA Y EQUIPO - NETO

Al 31 de diciembre de 2020, la partida de inmueble, maquinaria y equipo, neto presenta los siguientes saldos:

Al 31 de Diciembre de 2020	Costo	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
Derechos de uso edificio	¢29.385.679	¢(1.187.391)	¢28.198.288
Equipos y mobiliario	17.984.261	(1.347.962)	16.636.299
Equipo de cómputo	2.106.290	(280.719)	1.825.571
Total	**¢49.479.230**	**¢(2.816.072)**	**¢46.660.158**

31 de Diciembre de 2020	Derechos de Uso Edificio	Mobiliario y Equipo	Equipo de Cómputo	Total
Al inicio del período				
Compra de activos	¢29.385.679	¢17.984.261	¢2.106.290	¢49.476.230
Al final del período	**29.385.679**	**17.984.261**	**2.106.290**	**49.476.230**
Depreciación acumulada:				
Al inicio del período				
Gasto del período	1.187.391	1.347.962	280.719	2.816.072
Al final del período	**1.187.391**	**1.347.962**	**280.719**	**2.816.072**
Saldo final neto	**¢28.198.288**	**¢16.636.299**	**¢1.825.571**	**¢46.660.158**

10. OBLIGACIONES POR ARRENDAMIENTO DE EDIFICIO

Al 31 de diciembre de 2020, las obligaciones por arrendamiento de edificio son las siguientes:

	2020
Saldo inicial	
Contratos nuevos	¢29.385.679
Amortización	(1.187.391)
Total	**¢28.198.288**

11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2020, las cuentas por pagar comerciales son las siguientes:

	2020
Agencia:	
Pérez Zeledón	¢ 80.234.263
Nicoya	10.275.551
Terminal	218.477
Virtual	650.387
Corporativo Comercial	31.566.569
Total cuentas por pagar	**¢122.945.246**

12. GASTOS ACUMULADOS Y OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2020, los gastos acumulados y otros pasivos son los siguientes:

	2020
Vacaciones acumuladas	¢ 580.732
Aguinaldo acumulado	170.767
Impuestos sobre ventas y sobre la renta	10.622.963
Cargas sociales	760.256
Provisiones para prestaciones legales	2.077.761
Honorarios por pagar	334.824
Operaciones pendientes de imputación	14.160.071
Total gastos acumulados y otros pasivos	**¢28.707.374**

13. PATRIMONIO

Capital Social Pagado - Al 31 de diciembre de 2020, el capital social que corresponde a las aportaciones de Coopealianza, R.L., se detalla de la siguiente manera:

	2020
Capital aportado por Coopealianza, R.L.	¢350.000.000
Total	**¢350.000.000**

14. INGRESOS POR VENTAS

Los ingresos por ventas del período terminado el 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

	2020
Ventas a clientes	¢354.674.020
Menos: Devoluciones y descuentos sobre ventas	(3.854.009)
Total	**¢350.820.011**

15. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Los gastos generales y administrativos por el período terminado al 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

	2020
Gastos personales	¢30.481.721
Servicios externos	5.817.241
Gastos movilidad y comunicaciones	809.329
Gastos infraestructura	5.980.114
Gastos generales	2.336.971
Impuestos y participaciones sobre la utilidad	9.361.397
Gastos estimación cuentas por cobrar	3.667.984
Comisiones por servicios	493.877
Gastos por bienes realizables	5.252.610
Gastos con partes relacionadas	13.666.180
Total gastos administrativos	**¢77.867.424**

16. OTROS INGRESOS Y GASTOS

Los otros ingresos y gastos por el período terminado el 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

	2020
Ingresos financieros	¢ 1.309.657
Disminución de estimaciones	3.354.236
Ingresos por bienes realizables	6.915.693
Otros ingresos operativos	4.825.658
Otros gastos operativos	(4.825.658)
Gastos financieros	(212.172)
Ingreso por diferencias de cambio	122.454
Total otros ingresos de operación	**¢10.682.525**

17. HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

A consecuencia de la pandemia provocada por el Covid-19 (Coronavirus), se han tomado medidas sanitarias en Costa Rica para detener la propagación de este virus, entre las que destacan el aislamiento social, el cierre de centros de estudio, de establecimientos comerciales y de negocios.

Además, existe incertidumbre sobre el tiempo en que este virus será controlado en nuestro país, el tiempo que demoren estas medidas sanitarias o de contención y el efecto que tendrá en la economía nacional.

Tomando en cuenta este evento y considerando la información que se tiene a la fecha de emisión de estos estados financieros, la Administración ha analizado el posible impacto que tendrá en sus estados financieros del 2020 en relación con esta situación, lo cual indica que en un escenario adverso existe capacidad para soportarlo.

18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

18.1 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, Centro Comercial Alianza, S.A. dejó de otorgar crédito en forma directa a sus clientes, siendo este servicio transferido a Coopealianza, R.L., por lo que el riesgo por cartera de crédito no existe en la actualidad.

18.2 RIESGO DE TASA DE INTERÉS

Actualmente, al no contar con operaciones de crédito con entidades financieras, ni conceder créditos a sus asociados ligados a una tasa de interés, la Compañía no se encuentra expuesta a este riesgo.

18.3 RIESGO DE LIQUIDEZ

Debido a que el financiamiento por ventas de crédito de Centro Comercial Alianza, S.A. fue asumido por Coopealianza, R.L., las ventas realizadas, en un elevado porcentaje, son ventas de contado, ya que el dinero procedente de los desembolsos de crédito que realiza Coopealianza, R.L., es depositado directamente al Centro Comercial Alianza, S.A. 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.

La sensibilidad al tipo de cambio de los activos y pasivos denominados en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2020, se muestra como sigue:

	2020
Activos:	
Efectivo y equivalente de efectivo	US$ 3,958
Otros activos	8,240
Subtotal	**12,198**
Pasivos:	
Cuentas por pagar	542
Subtotal	**542**
Posición monetaria	**US$11,656**

Al 31 de diciembre de 2020, la sensibilización del efecto del tipo de cambio sobre la posición neta en US dólares y los resultados del año se presenta a continuación:

	2020
Tipo de cambio al cierre	¢617,30
Incremento en el tipo de cambio del 5%	¢648,17
Disminución en el tipo de cambio del 5%	¢586,44

Sensibilidad a un Incremento en la Tasa de Cambio -

	2020
Exposición neta en US dólares	US$11,656
Posición neta denominada en colones	¢7.195.236
Aumento del tipo de cambio del 5%	7.554.998
Pérdida	**¢ (359.762)**

Sensibilidad a una Disminución en la Tasa de Cambio -

	2020
Posición neta en US dólares	US$11,656
Posición neta denominada en colones	¢7.195.236
Disminución de la tasa de cambio del 5%	6.835.475
Ganancia	**¢ 359.762**

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía reconoció en el estado de resultados gastos netos por diferencias de cambio por ¢276.985 e ingresos netos por ¢399.439.

19. CONTRATOS

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2020 se presentaron los siguientes contratos entre Coopealianza, R.L. y Centro Comercial Alianza, S.A.:

Al 31 de Diciembre de 2020	No. de Contrato	Fecha de Contrato	Fecha de Vencimiento	Monto del Contrato
Arrendamiento Local Comercial	GC-M195-2020	01/10/2020	01/10/2023	¢400.000
Servicios Múltiples	GC-M196-2020	01/10/2020	01/10/2021	¢500.000

20. AUTORIZACIÓN PARA EMITIR ESTADOS FINANCIEROS

El Consejo de Administración autorizó la emisión de los estados financieros referidos en este informe el 25 de marzo de 2021.

* * * * *