

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de marzo de 2026, 31 de diciembre de 2025 y 31 de marzo de 2025

	(En colones sin centimos)			
	<u>NOTA</u>	MAR 2026	DIC 2025	MAR 2025
ACTIVO				
Disponibilidades	8.1	57,377,622	30,362,701	80,920,689
Entidades financieras del país		57,377,622	30,362,701	80,920,689
Inversiones en instrumentos financieros	8.2	362,198,768	267,190,962	275,435,176
Al costo amortizado		360,000,000	265,000,000	275,000,000
Productos por cobrar		2,546,430	2,361,768	637,677
(Estimación por deterioro)		(347,662)	(170,806)	(202,501)
Cuentas y comisiones por cobrar	8.3	35,079,765	34,828,697	36,064,228
Otras cuentas por cobrar		41,763,399	42,301,830	42,820,859
(Estimación por deterioro)		(6,683,634)	(7,473,133)	(6,756,631)
Bienes mantenidos para la venta	8.4	81,928,841	92,409,662	119,818,055
Otros bienes mantenidos para la venta		81,928,841	92,409,662	119,818,055
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	8.5	22,758,093	18,680,582	30,153,876
Otros activos	8.6	55,666,253	127,808,139	43,980,458
Otros activos		55,666,253	127,808,139	43,980,458
TOTAL DE ACTIVO		615,009,342	571,280,743	586,372,483
PASIVO Y PATRIMONIO				
PASIVO				
Obligaciones con entidades	8.7	14,761,577	9,707,786	20,989,770
A plazo		14,761,577	9,707,786	20,989,770
Cuentas por pagar y provisiones	8.8	71,201,468	40,288,561	49,620,985
Provisiones		474,943	39,564	394,268
Otras Cuentas por pagar		70,726,525	40,248,996	49,226,717
Otros pasivos	8.9	4,968,518	3,894,531	2,304,148
Otros pasivos		4,968,518	3,894,531	2,304,148
TOTAL DE PASIVO		90,931,563	53,890,877	72,914,902
PATRIMONIO				
Capital social	8.10	450,000,000	450,000,000	450,000,000
Capital pagado		450,000,000	450,000,000	450,000,000
Reservas	8.13	8,368,993	8,368,993	7,527,697
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	8.14	59,020,873	43,036,252	43,036,252
Resultado del período	8.15	6,687,913	15,984,621	12,893,632
TOTAL DEL PATRIMONIO		524,077,779	517,389,866	513,457,581
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		615,009,342	571,280,743	586,372,483
CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS	8.31	-	-	-
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	8.32	123,910,423	155,762,804	158,133,373
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		123,910,423	155,762,804	158,133,373
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		-	-	-
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		-	-	-
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		-	-	-

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

Las notas forman parte integral de los estados financieros

Francisco Montoya Mora
GERENTE GENERAL

Carlos Umaña Duarte
CONTADOR GENERAL

Carlos Hernández Calvo
AUDITOR INTERNO

Céd. 3101128398
CENTRO COMERCIAL ALIANZA
SOCIEDAD ANONIMA

Atención: Sugef

Registro Profesional: 29713
Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS
MANUEL

Estado de Situación Financiera

2026-05-04 12:54:43 -0000



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: DNFBOjn1
<https://timbres.contador.co.cr>

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2026 y 2025
(En colones sin centimos)

		ACUMULADO		TRIMESTRE	
	NOTA	MAR 2026	MAR 2025	MAR 2026	MAR 2025
Ingresos Financieros					
Por inversiones en instrumentos financieros	8.16	3,422,389	2,098,008	3,422,389	2,098,008
Por otros ingresos financieros	8.18	1,360	965	1,360	965
Total de Ingresos Financieros		3,423,749	2,098,973	3,423,749	2,098,973
Gastos Financieros					
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras	8.19	345,380	468,078	345,380	468,078
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	8.17	93,846	22,949	93,846	22,949
Por otros gastos financieros	8.20	137,611	129,338	137,611	129,338
Total de Gastos Financieros		576,837	620,365	576,837	620,365
Por estimación de deterioro de activos	8.21	734,443	1,263,830	734,443	1,263,830
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones	8.21	466,141	1,720,442	466,141	1,720,442
RESULTADO FINANCIERO		2,578,609	1,935,220	2,578,609	1,935,220
Otros Ingresos de Operación					
Por comisiones por servicios	8.22	3,432,486	1,804,446	3,432,486	1,804,446
Por bienes realizables	8.23	280,997,574	230,205,575	280,997,574	230,205,575
Por otros ingresos con partes relacionadas	8.24	4,457,000	4,385,000	4,457,000	4,385,000
Por otros ingresos operativos	8.25	311,906	445,505	311,906	445,505
Total Otros Ingresos de Operación		289,198,966	236,840,527	289,198,966	236,840,527
Otros Gastos de Operación					
Por comisiones por servicios	8.22	524,329	591,711	524,329	591,711
Por bienes realizables	8.23	225,590,726	182,242,317	225,590,726	182,242,317
Por otros gastos con partes relacionadas	8.24	18,481,047	8,591,973	18,481,047	8,591,973
Por otros gastos operativos	8.25	5,854,846	3,036,783	5,854,846	3,036,783
Total Otros Gastos de Operación		250,450,949	194,462,784	250,450,949	194,462,784
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		41,326,627	44,312,963	41,326,627	44,312,963
Gastos Administrativos					
Por gastos de personal	8.27	23,167,473	22,359,932	23,167,473	22,359,932
Por otros gastos de Administración	8.28	9,811,505	7,434,669	9,811,505	7,434,669
Total Gastos Administrativos		32,978,978	29,794,601	32,978,978	29,794,601
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		8,347,649	14,518,362	8,347,649	14,518,362
Impuesto sobre la renta	8.29	2,662,340	4,947,940	2,662,340	4,947,940
Disminución de Impuesto sobre renta	8.29	1,002,604	3,323,209	1,002,604	3,323,209
RESULTADO DEL PERIODO		6,687,913	12,893,632	6,687,913	12,893,632
OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO					

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO	<u>6,687,913</u>	<u>12,893,632</u>	<u>6,687,913</u>	<u>12,893,632</u>
--	-------------------------	--------------------------	-------------------------	--------------------------

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

Francisco Montoya Mora
GERENTE GENERAL

Carlos Umaña Duarte
CONTADOR GENERAL

Carlos Hernández Calvo
AUDITOR INTERNO

Céd. 3101128398
 CENTRO COMERCIAL ALIANZA
 SOCIEDAD ANONIMA
 Atención: Sugef
 Registro Profesional: 29713
 Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS
 MANUEL
 Estado de Resultados Integral
 2025-05-04 12:54:44 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: DNFBOjn1
<https://timbres.contador.co.cr>

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Para el periodo terminado el 31 de marzo 2026 y 2025
(En colones sin céntimos)

	<u>NOTA</u>	2026	2025
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	8.15	6,687,913	12,893,632
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Aumento/(Disminución) por			
Depreciaciones y amortizaciones		4,729,127	4,229,720
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio		93,846	22,949
Ingresos Financieros		(2,546,430)	(637,677)
Estimaciones por Inversiones		176,856	288,682
Estimaciones por otros activos		469,295	781,366
Provisiones por prestaciones sociales		474,943	394,268
Otras provisiones		5,494,347	5,449,548
Otros cargos (abonos) a resultado que no significan movimientos de efectivo		0	(0)
Gasto impuesto de renta		805,768	4,947,940
Efectivo neto proveniente de resultados del periodo		16,385,664	28,370,427
			0
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Aumento/(Disminución) por			
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en Resultados		4,793,675	(49,272,041)
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en el otro resultado integral		20,005	-
Productos por Cobrar		2,361,768	481,022
Cuentas y comisiones por Cobrar		(720,363)	850,552
Bienes disponibles para la venta		10,480,821	(31,266,878)
Otros activos		72,138,463	2,441,639
Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones		24,194,767	(13,975,926)
Otros pasivos		1,073,987	(9,773,139)
Impuesto sobre la renta		(56,918)	(2,252,214)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		130,671,870	(74,396,557)
			0
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Aumento/(Disminución) por			
Instrumentos financieros al costo amortizado		(95,020,005)	5,000,000
Inmuebles, mobiliario, equipo		(8,806,637)	(9,755,774)
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión		(103,826,642)	(4,755,774)
			0
Flujos de efectivo por actividades de financiación			
Aumento/(Disminución) por:			
Obligaciones Financieras		5,053,791	5,128,505
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación		5,053,791	5,128,505
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		31,899,019	(74,023,825)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período		116,631,668	235,888,152
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y equivalentes al efectivo		(90,422)	(22,949)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		148,440,264	161,841,378

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

Francisco Montoya Mora
GERENTE GENERAL

Carlos Umaña Duarte
CONTADOR GENERAL

Carlos Hernández Calvo
AUDITOR INTERNO

Céd. 3101128398
CENTRO COMERCIAL ALIANZA
SOCIEDAD ANONIMA

Atención: Sugef

Registro Profesional: 28713
Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS
MANUEL

Estado de Pagos de Efectivo
2026-05-04 12:54:45 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: DNFB0jn1
<https://timbres.contador.co.cr>

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026 (CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2026 y 2025
(En colones sin centimos)

<u>NOTA</u>	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio otros resultados integrales	Reservas	Aportes patrimoniales en fondos especiales	Resultados acumulados periodos anteriores	Total del Patrimonio
Saldos al 01 de enero de 2025	450,000,000	-	-	7,527,697	-	43,036,252	500,563,949
Saldos corregidos al 01 de enero de 2025	450,000,000	-	-	7,527,697	-	43,036,252	500,563,949
Saldos corregidos al 01 de enero de 2025	450,000,000	-	-	7,527,697	-	43,036,252	500,563,949
Resultados del Periodo	-	-	-	-	-	12,893,632	12,893,632
Saldos al 31 de marzo de 2025	450,000,000	-	-	7,527,697	-	55,929,883	513,457,581
Otros Resultados Integrales del Periodo:							
Resultados Integrales Totales del Periodo	0	0	0	0	0	0	0
Saldos Integrales al 31 de marzo de 2025	450,000,000	-	-	7,527,697	-	55,929,883	513,457,581
Saldos al 01 de enero de 2026	450,000,000	-	-	7,527,697	-	59,862,169	517,389,866
Saldos corregidos al 01 de enero de 2026	450,000,000	-	-	7,527,697	-	59,862,169	517,389,866
Saldos corregidos al 01 de enero de 2026	450,000,000	-	-	7,527,697	-	59,862,169	517,389,866
Resultados del Periodo	-	-	-	-	-	6,687,913	6,687,913
Saldos al 31 de marzo de 2026	450,000,000	-	-	7,527,697	-	66,550,082	524,077,779
Otros Resultados Integrales del Periodo:							
Resultados Integrales Totales del Periodo	0	0	0	0	0	0	0
Saldos Integrales al 31 de marzo de 2026	450,000,000	-	-	7,527,697	-	66,550,082	524,077,779

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

Francisco Montoya Mora
GERENTE GENERAL

Carlos Umaña Duarte
CONTADOR GENERAL

Carlos Hernández Calvo
AUDITOR INTERNO

Céd. 3101128398
CENTRO COMERCIAL ALIANZA
SOCIEDAD ANONIMA

Atención: Sugef

Registro Profesional: 29713
Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS
MANUEL

Estado de Cambios en el Patrimonio

2026-05-04 12:54:45 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: DNFB0jn1
<https://timbres.contador.co.cr>

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

NOTA 1 – ORGANIZACIÓN

Centro Comercial Alianza S.A. es una sociedad anónima constituida en Costa Rica. Su tenedora y controladora es Coopealianza R.L. en un 100%, con domicilio en San Isidro de El 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, luego de efectuar los respectivos trámites de inscripción en la Administración Tributaria.

Los estados financieros de la entidad y sus notas se expresan en colones (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica, de acuerdo con las disposiciones emitidas por el CONASSIF.

NOTA 2 – POLÍTICAS CONTABLES

BASES PARA LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las siguientes políticas de contabilidad han sido aplicadas consistentemente en los periodos 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 periodo, 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.

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

- 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 (BCCR) 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 BCCR 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 marzo de 2026, diciembre 2025 y marzo de 2025, el tipo de cambio para la venta de US\$1,00 eran ¢467.85, ¢501.42 y ¢504.21 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 incurre en ellos.

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.

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

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:

- **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 se calcula 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 se estima y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

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.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden a costo amortizado:

- i. Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales.
- ii. 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.

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

- i. El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- ii. 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.

NOTA 3 – CAMBIO DE POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

A continuación, se explican los cambios de políticas y prácticas contables relevantes según nuevas disposiciones normativas y los efectos en los estados financieros de este periodo, con relación a los estados financieros del periodo anterior:

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

3 a) Cambios de criterios contables:

Al cierre de este periodo no se han presentado cambios en criterios contables que modifiquen las estimaciones contables y que correspondan informar.

3 b) Nuevas estimaciones contables:

Al cierre de este periodo no se han presentado nuevas estimaciones contables que corresponda informar.

3 c) Reclasificación de información:

Al cierre de este periodo no han sido reclasificadas cifras a efectos de comparación con las cifras del periodo anterior, por modificaciones normativas al Acuerdo CONASSIF 6-18 "Reglamento de información financiera" aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero o por revisiones internas a efectos de mejor presentación y exposición de la información financiera, de conformidad con lo que establece el párrafo 45 de la NIC 1 Presentación de Estados Financieros.

NOTA 4 – ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTIA O SUJETOS A RESTRICCIONES

A la fecha de presentación no existen activos sujetos a restricciones.

NOTA 5 – ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La clasificación de activos y pasivos en corriente y no corriente es la siguiente:

<u>Al 31 de marzo de 2026</u>	Corriente	No Corriente	Total
Activo			
Disponibilidades	57,377,622	-	57,377,622
Inversiones en instrumentos financieros	362,198,768	-	362,198,768
Cuentas y comisiones por cobrar	24,916,216	10,163,549	35,079,765
Bienes mantenidos para la venta	81,928,841	-	81,928,841
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	-	22,758,093	22,758,093
Otros activos	55,666,253	-	55,666,253
Total Activo	582,087,700	32,921,642	615,009,342
Pasivo			
Obligaciones con entidades	-	14,761,577	14,761,577
Cuentas por pagar y provisiones	71,201,468	-	71,201,468
Otros pasivos	4,968,518	-	4,968,518
Total Pasivo	76,169,986	14,761,577	90,931,563
 <u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	 Corriente	 No Corriente	 Total
Activo			
Disponibilidades	30,362,701	-	30,362,701

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

Inversiones en instrumentos financieros	267,190,962	-	267,190,962
Cuentas y comisiones por cobrar	23,076,873	11,751,824	34,828,697
Bienes mantenidos para la venta	92,409,662	-	92,409,662
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	-	18,680,582	18,680,582
Otros activos	127,808,139	-	127,808,139
Total Activo	540,848,337	30,432,406	571,280,743
Pasivo			
Obligaciones con entidades	-	9,707,786	9,707,786
Cuentas por pagar y provisiones	40,288,561	-	40,288,561
Otros pasivos	3,894,531	-	3,894,531
Total Pasivo	44,183,091	9,707,786	53,890,877

<u>Al 31 de marzo de 2025</u>	Corriente	No Corriente	Total
Activo			
Disponibilidades	80,920,689	-	80,920,689
Inversiones en instrumentos financieros	275,435,176	-	275,435,176
Cuentas y comisiones por cobrar	24,531,472	11,532,756	36,064,228
Bienes mantenidos para la venta	119,818,055	-	119,818,055
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	-	30,153,876	30,153,876
Otros activos	43,980,458	-	43,980,458
Total Activo	544,685,851	41,686,632	586,372,483
Pasivo			
Obligaciones con entidades	-	20,989,770	20,989,770
Cuentas por pagar y provisiones	49,620,985	-	49,620,985
Otros pasivos	2,304,148	-	2,304,148
Total Pasivo	51,925,132	20,989,770	72,914,902

NOTA 6 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los activos, pasivos y resultados producto de operaciones con partes relacionadas (subsidiarias y asociadas) son los siguientes:

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

<u>Al 31 de marzo de 2026</u>	SALDO	CAC-ALIANZA	COST	SALDO AJUSTADO
Disponibilidades	57,377,622	-	-	57,377,622
Inversiones en Instrumentos Financieros	362,198,768	-	-	362,198,768
Cuentas y comisiones por cobrar	35,079,765	-	-	35,079,765
Activos no relacionados	231,586,707	-	-	231,586,707
ACTIVOS	686,242,863	-	-	686,242,863
Obligaciones con entidades	14,761,577	-	-	14,761,577
Otras cuentas por pagar y provisiones	71,201,468	-	-	71,201,468
Pasivos no relacionados	76,202,039	-	-	76,202,039
PASIVOS	162,165,083	-	-	162,165,083
<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	SALDO	CAC-ALIANZA	COST	SALDO AJUSTADO
Disponibilidades	30,362,701	-	-	30,362,701
Inversiones en Instrumentos Financieros	267,190,962	-	-	267,190,962
Cuentas y comisiones por cobrar	34,828,697	-	-	34,828,697
Activos no relacionados	315,431,701	-	-	315,431,701
ACTIVOS	647,814,061	-	-	647,814,061
Obligaciones con entidades	9,707,786	-	-	9,707,786
Otras cuentas por pagar y provisiones	40,288,561	-	-	40,288,561
Pasivos no relacionados	80,427,848	-	-	80,427,848
PASIVOS	130,424,194	-	-	130,424,194
Ingresos Financieros	51,619,594	-	-	51,619,594
Ingresos operativos diversos	887,400,943	42,339,630	-	845,061,313
Ingresos no relacionados	15,558,696	-	-	15,558,696
INGRESOS	954,579,233	42,339,630	-	1,027,105,101
Gastos Financieros	41,340,531	-	-	41,340,531
Gastos operativos diversos	747,699,942	21,254,610	-	726,445,332
Gastos de Administración	130,986,925	-	-	130,986,925
Gastos no relacionados	17,725,917	-	-	17,725,917
GASTOS	937,753,316	21,254,610	-	2,855,843,411

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

Al 31 de marzo de 2025	SALDO	CAC-ALIANZA	COST	SALDO AJUSTADO
Disponibilidades	80,920,689	-	-	80,920,689
Inversiones en Instrumentos Financieros	275,435,176	-	-	275,435,176
Cuentas y comisiones por cobrar	36,064,228	-	-	36,064,228
Activos no relacionados	250,318,273	-	-	250,318,273
ACTIVOS	642,738,367	-	-	642,738,367
Obligaciones con entidades	20,989,770	-	-	20,989,770
Otras cuentas por pagar y provisiones	49,620,985	-	-	49,620,985
Pasivos no relacionados	58,670,032	-	-	58,670,032
PASIVOS	129,280,786	-	-	129,280,786
Ingresos Financieros	12,558,615	-	-	12,558,615
Ingresos operativos diversos	236,840,527	3,399,446	-	233,441,081
Ingresos no relacionados	5,043,651	-	-	5,043,651
INGRESOS	254,442,794	3,399,446	-	375,280,482
Gastos Financieros	11,080,007	-	-	11,080,007
Gastos operativos diversos	194,462,784	8,690,973	-	185,771,811
Gastos de Administración	29,794,601	-	-	29,794,601
Gastos no relacionados	6,211,770	-	-	6,211,770
GASTOS	241,549,162	8,690,973	-	859,182,019

La entidad valora los precios de los servicios en las transacciones que realiza con la controladora a valor de mercado, utilizando para esto un estudio de precios de transferencia tal y como se establece la directriz 20-03 del 10 de junio de 2003 y en el decreto n°. 37898-H “Disposiciones sobre precios de transferencias” del 5 de junio de 2013, y en las sentencias de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, n°. 2012008739 y 2012004940.

NOTA 7 – POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Los estados financieros presentados en colones, incluyen el equivalente de saldos en moneda extranjera de acuerdo al siguiente detalle:

	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2025
Activo			
Disponibilidades	1,260,177	1,350,600	1,358,115
Total Activo	1,260,177	1,350,600	1,358,115
Pasivo			
Total Pasivo	0	0	0
Posicion Equivalente a moneda extranjera	1,260,177	1,350,600	1,358,115
Tipo de cambio:	567.85	501.42	504.21

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

NOTA 8 – COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

8.1 DISPONIBILIDADES

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026, 31 de diciembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	MAR 2026	DIC 2025	MAR 2025
Deopistos a la vista en entidades financieras del país	57,377,622	30,362,701	80,920,689
Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista en Bancos Comerciales	50,377,307	24,339,839	75,675,430
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en Entidades	7,000,316	6,022,862	5,245,259
Total disponibilidades	57,377,622	30,362,701	80,920,689

8.2 INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026, 31 de diciembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	MAR 2026	DIC 2025	MAR 2025
Inversiones al costa Amortizado	360,000,000	265,000,000	275,000,000
Instrumentos financieros en entidades financieras del país	(a) 360,000,000	265,000,000	275,000,000
Cuentas y productos por cobrar Asociad a inversiones en instrumentos	2,546,430	2,361,768	637,677
Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	2,546,430	2,361,768	637,677
(Estimación por deterioro en instrumentos financieros)	(347,662)	(170,806)	(202,501)
(Estimación por deterioro para inversiones clasificadas al costo amortizado)	(347,662)	(170,806)	(202,501)
TOTAL	362,198,768	267,190,962	275,435,176

(a) El detalle de Emisores es el siguiente:

	MAR 2026	DIC 2025	MAR 2025
	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor Razonable</u>
Bancos del Estado	360,000,000	265,000,000	275,000,000
TOTAL	360,000,000	265,000,000	275,000,000

(b) La conciliación de la estimación por deterioro es la siguiente:

	MAR 2026	DIC 2025	MAR 2025
Saldo al inicio del periodo:	170,806	202,501	(86,182)
(+) Estimaciones Constituidas	196,861	423,105	288,682
(-) Disminución de estimaciones	20,005	166,117	-
(+/-) Otros (castigos y/o diferencias de cambio)	(40,010)	(620,916)	-
Saldo al final del periodo:	347,662	170,806	202,501

8.3 CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026, 31 de diciembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	MAR 2026	DIC 2025	MAR 2025
Otras cuentas por cobrar	41,763,399	42,301,830	42,820,859
Otras cuentas por cobrar	41,763,399	42,301,830	42,820,859
(Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar)	(6,683,634)	(7,473,133)	(6,756,631)
(Estimación de otras cuentas por cobrar)	(6,683,634)	(7,473,133)	(6,756,631)
TOTAL	35,079,765	34,828,697	36,064,228

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

8.4 BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026, 31 de diciembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	MAR 2026	DIC 2025	MAR 2025
Bienes adquiridos o producidos para la venta	80,380,044	91,245,472	118,505,281
Otros bienes adquiridos para la venta	80,380,044	91,245,472	118,505,281
Otros bienes adquiridos para la venta	1,548,797	1,164,190	1,312,775
Otros bienes mantenidos para la venta	1,548,797	1,164,190	1,312,775
TOTAL	81,928,841	92,409,662	119,818,055

8.5 INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026, 31 de diciembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	MAR 2026	DIC 2025	MAR 2025
Equipos y mobiliario	18,841,359	18,841,359	18,061,659
Costo de equipos y mobiliario	18,841,359	18,841,359	18,061,659
Equipo de Computación	3,197,142	3,197,142	3,197,142
Costo de equipos de computación	3,197,142	3,197,142	3,197,142
Activos por derecho de uso	31,568,399	31,503,472	31,503,472
Activos por derecho de uso – edificios e instalaciones	31,568,399	31,503,472	31,503,472
(Depreciación acumulada propiedades, mobiliario y equipo)	(30,848,807)	(34,861,390)	(22,608,397)
(Depreciación acumulada del costo de equipos y mobiliario)	(11,661,183)	(10,793,888)	(9,966,953)
(Depreciación acumulada del costo de equipos de computación)	(2,380,802)	(2,271,816)	(2,127,741)
(Depreciación acumulada derecho de uso – edificios e instalaciones)	(16,806,822)	(21,795,686)	(10,513,702)
TOTAL	22,758,093	18,680,582	30,153,876
Gasto por depreciación	976,281	1,587,525	616,515
Gasto por deterioro	-	-	-

8.6 OTROS ACTIVOS

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026, 31 de diciembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	MAR 2026	DIC 2025	MAR 2025
Gastos pagados por anticipado	26,197,611	27,004,560	18,587,465
Impuestos pagados por anticipado	24,241,502	25,637,341	16,686,587
Póliza de seguros pagada por anticipado	1,956,109	1,367,219	1,900,878
Operaciones pendientes de imputación	29,468,642	100,803,579	25,392,993
Otras operaciones pendientes de imputación	29,468,642	100,803,579	25,392,993
TOTAL	55,666,252	127,808,139	43,980,458

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

8.7 OBLIGACIONES CON ENTIDADES

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026, 31 de diciembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	<u>MAR 2026</u>	<u>DIC 2025</u>	<u>MAR 2025</u>
Obligaciones con entidades financieras a plazo	14,761,577	9,707,786	20,989,770
Obligaciones por derecho de uso - bienes recibidos en arrendamiento	14,761,577	9,707,786	20,989,770
TOTAL	<u>14,761,577</u>	<u>9,707,786</u>	<u>20,989,770</u>

8.8 OTRAS CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026, 31 de diciembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	<u>MAR 2026</u>	<u>DIC 2025</u>	<u>MAR 2025</u>
Cuentas y comisiones por pagar diversas	70,726,525	40,248,996	49,226,717
Honorarios por pagar	2	1,270,921	565,002
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	12,480,396	7,490,784	2,752,499
Aportaciones patronales por pagar	2,027,172	1,788,409	1,651,233
Impuestos retenidos por pagar	6,682	6,682	-
Vacaciones acumuladas por pagar	1,948,477	2,184,705	1,853,319
Aguinaldo acumulado por pagar	1,518,697	400,211	1,379,995
Otras cuentas y comisiones por pagar	52,745,099	27,107,284	41,024,669
Provisiones	474,943	39,564	394,268
Provisiones para obligaciones patronales	474,943	39,564	394,268
TOTAL	<u>71,201,468</u>	<u>40,288,561</u>	<u>49,620,985</u>

8.9 OTROS PASIVOS

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026, 31 de diciembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	<u>MAR 2026</u>	<u>DIC 2025</u>	<u>MAR 2025</u>
Operaciones pendientes de imputación	4,968,518	3,894,531	2,304,148
Otras operaciones pendientes de imputación	4,968,518	3,894,531	2,304,148
Cuentas recíprocas internas	(0)	-	(0)
Saldos con sucursales y agencias del país	(0)	-	(0)
TOTAL	<u>4,968,518</u>	<u>3,894,531</u>	<u>2,304,148</u>

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

8.10 CAPITAL SOCIAL

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026, 31 de diciembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	<u>MAR 2026</u>	<u>DIC 2025</u>	<u>MAR 2025</u>
Capital pagado	450,000,000	450,000,000	450,000,000
Capital pagado ordinario	450,000,000	450,000,000	450,000,000
TOTAL	450,000,000	450,000,000	450,000,000
Cantidad de Títulos	2	2	2
Valor patrimonial proporcional	262,038,889.71	258,694,933.16	256,728,790.32

8.11 APORTES PATRIMONIALES NO CAPITALIZADOS

La Entidad no registra saldos al cierre del periodo que se informa.

8.12 AJUSTES AL PATRIMONIO

La Entidad no registra saldos al cierre del periodo que se informa.

8.13 RESERVAS

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026, 31 de diciembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	<u>MAR 2026</u>	<u>DIC 2025</u>	<u>MAR 2025</u>
Reserva Legal	8,368,993	7,527,697	7,527,697
Reserva legal	8,368,993	7,527,697	7,527,697
Reservas voluntarias	-	841,296	-
Reservas voluntarias con destino específico	-	841,296	-
TOTAL	8,368,993	8,368,993	7,527,697

8.14 RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026, 31 de diciembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	<u>MAR 2026</u>	<u>DIC 2025</u>	<u>MAR 2025</u>
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	59,020,873	43,036,252	43,036,252
Utilidades de ejercicios anteriores sin afectar	59,020,873	43,036,252	43,036,252
TOTAL	59,020,873	43,036,252	43,036,252

8.15 RESULTADOS DEL PERIODO

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026, 31 de diciembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	<u>MAR 2026</u>	<u>DIC 2025</u>	<u>MAR 2025</u>
Utilidad o excedente del periodo	6,687,913	16,825,917	12,893,632
Utilidad o excedente del periodo	6,687,913	16,825,917	12,893,632
TOTAL	6,687,913	16,825,917	12,893,632
Traspaso a Reservas (Estatuto)	-	841,296	-
Total (reclasificado)	6,687,913	15,984,621	12,893,632

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

8.16 INGRESOS FINANCIEROS POR INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026 y 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	MAR 2026	MAR 2025	MAR 2026	MAR 2025
Productos por inversiones al costo amortizado	3,422,389	2,098,008	3,422,389	2,098,008
TOTAL	3,422,389	2,098,008	3,422,389	2,098,008

8.17 GANANCIAS Y PÉRDIDAS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026 y 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	MAR 2026	MAR 2025	MAR 2026	MAR 2025
Pérdidas por diferencial cambiario y unidades de desarrollo (UD)	93,846	22,949	93,846	22,949
Diferencias de cambio por disponibilidades	90,422	22,949	90,422	22,949
Diferencias de cambio por cuentas y comisiones por cobrar	3,423	-	3,423	-
Ganancia o (perdida) neta por diferencias de cambio UD	(93,846)	(22,949)	(93,846)	(22,949)

8.18 OTROS INGRESOS FINANCIEROS

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026 y 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	MAR 2026	MAR 2025	MAR 2026	MAR 2025
Otros ingresos financieros diversos	1,360	965	1,360	965
TOTAL	1,360	965	1,360	965

8.19 GASTOS FINANCIEROS POR OBLIGACIONES CON ENTIDADES FINANCIERAS Y NO FINANCIERAS

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026 y 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	MAR 2026	MAR 2025	MAR 2026	MAR 2025
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	345,380	468,078	345,380	468,078
TOTAL	345,380	468,078	345,380	468,078

8.20 OTROS GASTOS FINANCIEROS

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026 y 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	MAR 2026	MAR 2025	MAR 2026	MAR 2025
Otros gastos financieros diversos	137,611	129,338	137,611	129,338
TOTAL	137,611	129,338	137,611	129,338

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

8.21 ESTIMACIONES DE DETERIORO Y RECUPERACIONES DE ACTIVOS

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026 y 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	MAR 2026	MAR 2025	MAR 2026	MAR 2025
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	466,141	1,720,442	466,141	1,720,442
Recuperaciones de activos financieros liquidados	377,848	1,526,660	377,848	1,526,660
Recuperaciones de créditos liquidados	377,848	1,526,660	377,848	1,526,660
Disminución de estimaciones de cartera de créditos	68,287	193,782	68,287	193,782
Disminución de estimaciones de otras cuentas por cobrar	68,287	193,782	68,287	193,782
Disminución de estimaciones de inversiones en instrumentos	20,005	-	20,005	-
Disminución de estimación de inversiones en instrumentos	20,005	-	20,005	-
Gasto por estimación de deterioro de activos	734,443	1,263,830	734,443	1,263,830
Gasto por estimación de deterioro de cartera de créditos y	537,582	975,148	537,582	975,148
Gastos por estimación de deterioro e incobrabilidad de otras	537,582	975,148	537,582	975,148
Gasto por estimación de deterioro de inversiones en	196,861	288,682	196,861	288,682
Gasto por estimación de deterioro de instrumentos financieros a	196,861	288,682	196,861	288,682
Resultado neto estimaciones de deterioro y recuperaciones	(268,302)	456,612	(268,302)	456,612

8.22 INGRESOS Y GASTOS DE COMISIONES POR SERVICIOS

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026 y 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	MAR 2026	MAR 2025	MAR 2026	MAR 2025
Ingresos por comisiones por servicios	3,432,486	1,804,446	3,432,486	1,804,446
Comisiones por operaciones con partes relacionadas	3,432,486	1,804,446	3,432,486	1,804,446
Gastos de comisiones por servicios	524,329	591,711	524,329	591,711
Comisiones por cobranzas	420,829	492,711	420,829	492,711
Comisiones por operaciones con partes relacionadas	103,500	99,000	103,500	99,000
Resultado de comisiones por servicios	2,908,157	1,212,735	2,908,157	1,212,735

8.23 INGRESOS Y GASTOS POR BIENES REALIZABLES

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026 y 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	MAR 2026	MAR 2025	MAR 2026	MAR 2025
Ingresos por bienes mantenidos para la venta	280,997,574	230,205,575	280,997,574	230,205,575
Otros ingresos por bienes mantenidos para la venta	280,997,574	230,205,575	280,997,574	230,205,575
Gastos por bienes mantenidos para la venta	225,590,726	182,242,317	225,590,726	182,242,317
Otros gastos generados por los bienes mantenidos para la venta	225,590,726	182,242,317	225,590,726	182,242,317
Resultado neto de bienes realizables	55,406,848	47,963,259	55,406,848	47,963,259

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

8.24 OTROS INGRESOS Y GASTOS CON PARTES RELACIONADAS

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026 y 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	MAR 2026	MAR 2025	MAR 2026	MAR 2025
Otros ingresos con partes relacionadas	4,457,000	4,385,000	4,457,000	4,385,000
Otros ingresos con partes relacionadas	4,457,000	4,385,000	4,457,000	4,385,000
Gastos con partes relacionadas	18,481,047	8,591,973	18,481,047	8,591,973
Otros gastos con partes relacionadas	18,481,047	8,591,973	18,481,047	8,591,973
Resultado neto de otros ingresos y gastos operativos	(14,024,047)	(4,206,973)	(14,024,047)	(4,206,973)

8.25 OTROS INGRESOS Y GASTOS OPERATIVOS

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026 y 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	MAR 2026	MAR 2025	MAR 2026	MAR 2025
Otros ingresos operativos	311,906	445,505	311,906	445,505
Ingresos operativos varios	311,906	445,505	311,906	445,505
Otros gastos operativos varios	5,854,846	3,036,783	5,854,846	3,036,783
Gastos por impuesto al valor agregado	199,953	582,046	199,953	582,046
Patentes	53,539	-	53,539	-
Otros impuestos pagados en el país	658,174	897,949	658,174	897,949
Gastos operativos varios	4,943,179	1,556,787	4,943,179	1,556,787
Resultado neto de otros ingresos y gastos operativos	(5,542,940)	(2,591,277)	(5,542,940)	(2,591,277)

8.26 GASTOS POR PROVISIONES

No existen saldos para el periodo o carecen de importancia relativa.

8.27 GASTOS DE PERSONAL

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026 y 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	MAR 2026	MAR 2025	MAR 2026	MAR 2025
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	10,828,487	10,083,892	10,828,487	10,083,892
Viáticos	15,400	-	15,400	-
Décimotercer sueldo	1,269,451	1,278,315	1,269,451	1,278,315
Vacaciones	660,241	1,183,092	660,241	1,183,092
Incentivos	65,406	-	65,406	-
Otras retribuciones	3,621,597	4,290,412	3,621,597	4,290,412
Gasto por aporte al Auxilio de Cesantía	1,814,538	847,585	1,814,538	847,585
Cargas sociales patronales	3,477,788	3,477,528	3,477,788	3,477,528
Seguros para el personal	764,383	481,279	764,383	481,279
Salario escolar	193,179	257,636	193,179	257,636
Fondo de capitalización laboral	457,002	460,193	457,002	460,193
TOTAL	23,167,473	22,359,932	23,167,473	22,359,932

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

8.28 OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026 y 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	MAR 2026	MAR 2025	MAR 2026	MAR 2025
Gastos por servicios externos	2,424,017	1,320,000	2,424,017	1,320,000
Servicios de computación	1,439,400	1,320,000	1,439,400	1,320,000
Auditoría externa	574,831	-	574,831	-
Otros servicios contratados	409,786	-	409,786	-
Gastos de movilidad y comunicaciones	1,293,285	760,784	1,293,285	760,784
Pasajes y fletes	1,293,285	760,784	1,293,285	760,784
Gastos de infraestructura	4,816,009	4,316,584	4,816,009	4,316,584
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos	86,882	86,864	86,882	86,864
Gastos por Activos por derecho de uso – propiedades	3,752,846	3,613,205	3,752,846	3,613,205
Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo excepto	976,281	616,515	976,281	616,515
Gastos generales	1,278,193	1,037,301	1,278,193	1,037,301
Otros seguros	583,360	696,694	583,360	696,694
Papelería, útiles y otros materiales	73,658	211,007	73,658	211,007
Suscripciones y afiliaciones	621,175	129,600	621,175	129,600
TOTAL	9,811,505	7,434,669	9,811,505	7,434,669

8.29 IMPUESTO SOBRE LA RENTA

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026 y 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	MAR 2026	MAR 2025	MAR 2026	MAR 2025
Disminución del impuesto sobre la renta	1,002,604	3,323,209	1,002,604	3,323,209
Disminución de impuesto sobre la renta del periodo	1,002,604	3,323,209	1,002,604	3,323,209
Impuesto sobre la renta	2,662,340	4,947,940	2,662,340	4,947,940
Impuesto sobre la renta en el país	2,662,340	4,947,940	2,662,340	4,947,940
Resultado Neto	(1,659,736)	(1,624,731)	(1,659,736)	(1,624,731)

8.30 OTROS RESULTADOS INTEGRALES NETO DE IMPUESTOS

No existen saldos para el periodo o carecen de importancia relativa.

8.31 CUENTAS CONTINGENTES

La entidad no registra saldos al cierre del periodo que se informa.

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

8.32 CUENTAS DE ORDEN

La composición de la cuenta al 31 de marzo de 2026, 31 de diciembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es la siguiente:

CONCEPTO	<u>MAR 2026</u>	<u>DIC 2025</u>	<u>MAR 2025</u>
Otras cuentas de orden por cuenta propia deudoras	123,910,423	155,762,804	158,133,373
Cuentas liquidadas	118,677,367	148,069,343	150,539,902
Créditos liquidados	117,497,556	146,522,658	148,993,217
Otras cuentas por cobrar liquidadas	988,970	988,970	988,970
Productos por cobrar liquidados	190,841	557,715	557,715
Productos por cobrar en suspenso	1,261,977	3,622,393	3,622,393
Productos en suspenso de cartera de crédito	1,261,977	3,622,393	3,622,393
Otras cuentas de registro	3,971,079	4,071,069	3,971,079
Otras cuentas de registro	3,971,079	4,071,069	3,971,079
TOTAL	<u>123,910,423</u>	<u>155,762,804</u>	<u>158,133,373</u>

NOTA 9 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

9.1 RIESGO DE CREDITO

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito al que se enfrenta la Compañía, la administración cuenta con una serie de políticas restrictivas de crédito que establece límites o montos a los deudores.

En primera instancia las políticas de crédito son establecidas por la Junta Directiva de la Compañía, y posteriormente, parametrizadas en el sistema de crédito, el cual se encarga de aprobar y asignar el monto de crédito por cliente.

En el período, acatando recomendaciones de la SUGEF, el Centro Comercial Alianza S.A dejó de otorgar crédito a sus clientes, por lo que el riesgo por cartera de crédito no existe en la actualidad.

9.2 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.

El vencimiento de activos y pasivos al 31 de marzo de 2026, diciembre 2025 y marzo 2025 se detallan en los cuadros que siguen:

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026 (CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

Marzo 2026

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	56,117,445	0	0	0	0	0	0	56,117,445
Inversiones MN	0	50,876,681	40,185,961	40,483,839	130,776,825	100,223,125	0	362,546,430
Total recuperación de activos MN	56,117,445	50,876,681	40,185,961	40,483,839	130,776,825	100,223,125	0	418,663,875
Obligaciones con entidades financieras MN	0	1,267,665	1,276,116	1,284,624	3,905,484	3,294,507	3,733,180	14,761,577
Total vencimiento de pasivos MN	0	1,267,665	1,276,116	1,284,624	3,905,484	3,294,507	3,733,180	14,761,577
Diferencia (activos -pasivos) MN	56,117,445	49,609,016	38,909,845	39,199,215	126,871,341	96,928,618	-3,733,180	403,902,299

Dolares	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	1,260,177	0	0	0	0	0	0	1,260,177
Total recuperación de activos ME	1,260,177	0	0	0	0	0	0	1,260,177
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia (activos -pasivos) ME	1,260,177	0	0	0	0	0	0	1,260,177
Total Activos	57,377,622	50,876,681	40,185,961	40,483,839	130,776,825	100,223,125	0	419,924,053
Total Pasivos	0	1,267,665	1,276,116	1,284,624	3,905,484	3,294,507	3,733,180	14,761,577

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

Marzo 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	79,562,574	0	0	0	0	0	0	79,562,574
Inversiones MN	0	75,458,646	0	100,082,344	100,096,688	0	0	275,637,677
Total recuperación de activos MN	79,562,574	75,458,646	0	100,082,344	100,096,688	0	0	355,200,251
Obligaciones con entidades financieras MN	0	1,220,496	1,228,632	1,236,826	3,760,163	5,452,443	8,091,212	20,989,770
Total vencimiento de pasivos MN	0	1,220,496	1,228,632	1,236,823	3,760,163	5,452,443	8,091,212	20,989,770
Diferencia (activos -pasivos) MN	79,562,574	74,234,150	(1,228,632)	98,845,520	96,336,524	(5,452,443)	(8,091,212)	334,210,482

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	1,358,115	0	0	0	0	0	0	1,358,115
Total recuperación de activos ME	1,358,115	0	0	0	0	0	0	1,358,115
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia (activos -pasivos) ME	1,358,115	0	0	0	0	0	0	1,358,115
Total Activos	80,920,689	75,458,646	0	100,082,344	100,096,688	0	0	356,558,366
Total Pasivos	0	1,220,496	1,228,632	1,236,823	3,760,163	5,452,443	8,091,212	20,989,770

9.3 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.

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

NOTA 10 – CONTINGENCIAS

A la fecha del periodo que se informa, la Entidad no presenta contingencias no registradas o no estimadas y no tiene compromisos asumidos, excepto, los normales emergentes de operaciones y acciones propias de la actividad.

NOTA 11 – HECHOS POSTERIORES RELEVANTES

Con posterioridad al periodo de información, no se han producido hechos o circunstancias que afecten en forma significativa o material la información financiera.

NOTA 12 – CONTRATOS

A las fechas de cierre de los periodos que se informan estaban vigentes los siguientes contratos:

CONCEPTO	No. CONTRATO	FECHA CONTRATO	FECHA VENCTO	<u>MAR 2026</u>	<u>DIC 2025</u>	<u>MAR 2025</u>
Servicios Múltiples	GC-M196-2020	01/10/2023	01/10/2024	-	-	500,000
Arrendamiento Local Comercial	GC-M195-2020	01/10/2023	01/10/2026	400,000	400,000	400,000
Arrendamiento Local Comercial	GC-M126-2023	17/11/2023	17/11/2028	200,000	200,000	200,000
Servicios entre Coopealianza y CCA	GC-M052-2025	30/05/2025	30/05/2026	512,701	512,701	-
TOTAL				1,112,701	1,112,701	1,100,000

NOTA 13 – TRANSICIÓN A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

• **Principales diferencias entre las normas emitidas por el CONASSIF y las NIIF emitidas:**

A continuación, se detallan algunas de las principales diferencias entre las normas de contabilidad emitidas por el Consejo y las NIIF, así como las NIIF ó CINIIF no adoptadas aún:

- a. Norma Internacional de Contabilidad N°. 21: Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera

El CONASSIF requiere que los estados financieros de las entidades supervisadas se presenten en colones costarricenses como moneda funcional.

Adicionalmente, los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice la operación para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial: colón costarricense.

Al cierre de cada mes, se utilizará el tipo de cambio de referencia que corresponda según lo indicado en el párrafo anterior, vigente al último día de cada mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario en las partidas monetarias en moneda extranjera.

De acuerdo con la NIC 21, al preparar los estados financieros, cada entidad determinará su moneda funcional. La entidad convertirá las partidas en moneda extranjera a la moneda funcional, e informará de los efectos de esta conversión. Tal como se indicó anteriormente, el CONASSIF determinó que tanto la presentación de la información financiera como el registro contable de las transacciones en moneda extranjera debían convertirse al colón, independientemente de cuál sea su moneda funcional.

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

b. Norma Internacional de Información Financiera N°. 9: Instrumentos financieros

- i. Para la aplicación de la NIIF 9, específicamente la medición de las pérdidas crediticias esperadas se continuará con la regulación prudencial emitida por el CONASSIF para la cartera de créditos, cuentas por cobrar y créditos contingentes concedidos, hasta que esta norma se modifique.
- ii. Para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas para fondos de inversión de mercado de dinero, para la porción de la cartera de instrumentos financieros que se clasifiquen a costo amortizado, el CONASSIF estableció un umbral que determina si se debe o no registrar esas pérdidas crediticias, según lo dispuesto por el artículo N°. 36 bis y el transitorio XV del Reglamento General de Sociedades Anónimas y Fondos de Inversión, el cual incluye una tabla de gradualidad, que establece porcentajes de desviación del valor de la cartera de inversiones. La NIIF 9 no indica la posibilidad de establecer umbrales o estimaciones mínimas para instrumentos financieros.
- iii. Las entidades reguladas deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el monto de la suspensión del registro del devengo de las comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.

c. Normas de sostenibilidad

La Fundación IFRS está integrada por la IASB, a cargo de la emisión de las (NIIF contables), conforme se indicó anteriormente, y por la Junta de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB, por sus siglas en inglés), que es la encargada de desarrollar los estándares para reportar información relacionada con los impactos ambientales del clima y de sostenibilidad.

Estos estándares emitidos por la ISSB son diseñados para garantizar que las empresas proporcionen información relacionada con la sostenibilidad en forma integrada con los estados financieros que emitan las entidades en su periodo regular. El 26 de junio de 2023, la ISSB emitió los dos primeros estándares, que entraron en vigor internacionalmente a partir del 1 de enero de 2024.

El primer estándar de las Normas Internacionales de Información Financiera de Sostenibilidad 1 (NIIF S1) trata de los “Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con sostenibilidad”.

El segundo estándar de las Normas Internacionales de Información Financiera de Sostenibilidad 2 (NIIF S2) es sobre “Información a revelar relacionada con el clima”.

Las NIIF S1 y NIIF S2 se adoptan por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica según la circular n°. 33-23: “Adopción de normas internacionales de información financiera relacionadas con sostenibilidad” a partir del 1 de enero de 2024. Su aplicación ha sido voluntaria a partir del 01 de enero de 2024, y obligatoria en la escala siguiente:

- Empresas con obligación pública de rendir cuentas, supervisadas y reguladas por el CONASSIF y empresas catalogadas como grandes contribuyentes ante la Administración Tributaria, reportarán en el 2028 la información del cierre fiscal al 31 de diciembre de 2027.

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

- Otras entidades fuera de las categorías mencionadas en el inciso a) que apliquen las NIIF pueden adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera relacionadas con sostenibilidad NIIF S1 y S2 en el periodo que la administración de la entidad considere conveniente.
- Para las entidades que apliquen las NIIF para pymes, no será obligatorio hasta que la norma no lo requiera y determine de forma obligatoria. En el caso de los entes públicos regulados por la Contabilidad Nacional, se atienen a las disposiciones que la Contabilidad Nacional como ente rector gire en la materia.

Las entidades usualmente preparan informes no financieros sobre sus programas de sostenibilidad, los cuales estarían siendo sustituidos con la entrada en vigor de esta normativa una vez que hayan sido adoptadas por el CONASSIF.

- **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas, pero aún no aplicadas.**

De acuerdo con los requerimientos de la NIIF 1, "Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera", se detallan las normas, enmiendas y mejoras emitidas por el IASB que no han sido adoptadas anticipadamente en estos estados financieros.

Las siguientes normas y enmiendas han sido publicadas y son efectivas para periodos futuros:

1. NIIF 18 - Presentación e información a revelar en los estados financieros. Fecha de vigencia: Periodos anuales a partir del 1 de enero de 2027. Aplicación anticipada permitida.

Impacto esperado: Introduce mejoras en la presentación y desagregación de información en los estados financieros, incluyendo subtotales definidos y mejor clasificación de ingresos y gastos.

2. Enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7 - Instrumentos financieros. Fecha de vigencia: Periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2026. Aplicación anticipada permitida.

Impacto esperado: Clarificaciones en la clasificación y medición de instrumentos financieros, particularmente sobre cambios en flujos de efectivo contractuales y requerimientos de divulgación.

3. NIIF 19 - Subsidiarias sin responsabilidad pública. Fecha de vigencia: Periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2025.

Impacto esperado: Reducción significativa en los requerimientos de revelación para subsidiarias sin responsabilidad pública, sin alterar los principios de reconocimiento y medición.

4. Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) centradas en Sostenibilidad:

El Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB, por sus siglas en inglés) el pasado 26 de junio de 2023 aprobó dos NIIF centradas en sostenibilidad. Estas nuevas normas son la NIIF S1 Requerimientos generales para la información a revelar sobre sostenibilidad relacionada con la Información financiera; y la NIIF S2 información a revelar relacionada con el clima. Su aplicación ha sido voluntaria a partir del 1 de enero de 2024 y para las entidades financieras reguladas del sistema financiero se espera que la entrada en vigor de las normas sea para el ejercicio contable de 2027.

CENTRO COMERCIAL ALIANZA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AL 31 DE MARZO 2026
(CON CIFRAS CORRESPONDIENTES A DICIEMBRE 2025 Y MARZO 2025)

5. Revisión anual de normas 2024. Fecha de vigencia: Aplicación para periodos anuales a partir del 1 de enero de 2025.

Cambios principales:

- a. NIIF 10 - Estados financieros consolidados: Ajustes relacionados con el tratamiento de control de entidades bajo circunstancias específicas, proporcionando mayor claridad sobre la aplicación del principio de control.
- b. NIIF 9 - Instrumentos financieros: Modificaciones para mejorar la presentación de pérdidas crediticias esperadas y aclaraciones sobre modificaciones sustanciales de términos contractuales.
- c. NIIF 1 - Adopción por primera vez de las NIIF: Cambios menores para facilitar la transición a NIIF en operaciones específicas, particularmente para subsidiarias adoptantes por primera vez.
- d. NIC 7 - Estado de flujos de efectivo: Aclaraciones en la presentación de flujos de efectivo relacionados con instrumentos financieros.
- e. NIIF 7 - Instrumentos financieros: Información a revelar: Inclusión de requerimientos adicionales relacionados con riesgos de liquidez y cambios significativos durante el periodo.

Impacto esperado: Estas modificaciones buscan clarificar términos y asegurar consistencia en la aplicación, con impactos limitados en las políticas contables actuales.

La administración de la entidad está analizando los efectos de estas normas y enmiendas en los estados financieros. Aunque no se anticipan impactos materiales significativos, se realizarán ajustes en la presentación y revelación de información para cumplir con los nuevos requerimientos. La entidad no aplica normas de forma anticipada por lo indicado en el acuerdo CONASSIF 6-18, Reglamento de Información Financiera en su artículo 3. Adopción de normas contables.

- **Revelación del impacto económico por alejamiento de las NIIF**

Debido a que la base contable utilizada por la entidad descrita en la nota 2, difiere en algunos aspectos y criterios de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), se podrían generar divergencias monetarias en algunos saldos contables. Al respecto, la Administración de la entidad no determinará la cuantificación económica de tales diferencias existentes, debido a que consideran que es impracticable.

NOTA 14 – AUTORIZACION DE EMISION DE ESTADOS FINANCIEROS

La Gerencia General de la Entidad autorizó la emisión de los estados financieros el 28 de abril de 2026 mediante acuerdo **No. 265-04-2026**.

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