



# PROSPECTO

## FLORIDA ICE AND FARM CO., SOCIEDAD ANÓNIMA.

### EMISIONES INSCRITAS Y AUTORIZADAS POR LA SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES:

ACCIONES COMUNES, MONTO POR ₡37.988.044.700.00

Debidamente autorizada en asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas celebrada el 13 de diciembre del 2012, donde se autoriza a FLORIDA ICE AND FARM CO., S.A. a la modificación del capital social según la resolución SGV-R-2786.

### PROGRAMAS DE EMISIONES:

Programa de bonos estandarizados A-2008 por ₡50.000.000.000 debidamente autorizada en sesión SGV-R-1878 del 11/6/2008 mediante resolución SGV-R-2520 del 13/09/2011 se autoriza a la desinscripción del Registro Nacional de Valores e Intermediarios las emisiones de las SERIE A3, SERIE A4, SERIE A5, SERIE A7, SERIE A8 Y SERIE A10, del programa de bonos estandarizados A-2008, quedando un saldo colocado de la Serie A6 por ₡5.250.000.000 y de la Serie A9 por la suma de ₡4.700.000.000

Programa de emisión de bonos estandarizados C-2011 por ₡50.000.000.000 debidamente autorizada en sesión SGV-R-2531 del 30/9/2011; de esta serie se colocó la C1 el 06 de noviembre del 2012; quedando un saldo colocado por la suma de ₡5.000.000.000; el 27 de mayo del 2013 se colocó la serie C2 con un saldo colocado de ₡10.000.000.000; el 03 de julio se colocó la serie C3 con un saldo colocado de ₡12.150.000.000 y el 26 de noviembre se colocó la serie C4 con un saldo colocado de ₡22.850.000.000.

Programa de emisión de bonos estandarizados D-2012 por \$100.000.000 debidamente autorizada en sesión SGV-R-2740 del 14/11/2012

Programa de emisión de bonos estandarizados E-2013 por ₡50.000.000.000 debidamente autorizada en sesión SGV-R-2873 del 13/12/2013

## PUESTOS DE BOLSA REPRESENTANTES

INVERSIONES SAMA S.A., PUESTO DE BOLSA S.A.

BCT VALORES, PUESTO DE BOLSA S.A.

ALDESA PUESTO DE VALORES S.A.

"La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre la emisión, ni la solvencia del emisor o intermediario".

FECHA DE ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DEL PROSPECTO: ENERO DE 2014

*Heredia, Costa Rica*

## NOTAS IMPORTANTES PARA EL INVERSIONISTA

Señor inversionista: es su deber y derecho conocer el contenido del Prospecto antes de tomar la decisión de invertir. Este le brinda información sobre la emisión, la información relevante relativa al emisor, así como los riesgos asociados tanto a la emisión como al emisor. La información estipulada en el Prospecto es de carácter vinculante para la Empresa, lo que significa que ésta será responsable legalmente por la información que se consigne en el Prospecto.

Consulte los comunicados de hechos relevantes que realiza el emisor sobre los acontecimientos que pueden incidir en el desempeño de la Empresa y los Informes Financieros periódicos. Complemente su análisis con la calificación de riesgo actualizada por las empresas calificadoras de riesgo.

El comportamiento y desempeño de las empresas emisoras a través del tiempo no aseguran su solvencia y liquidez futuras. La inversión que realice será únicamente por su cuenta y riesgo. La Superintendencia General de Valores no emite criterio sobre la veracidad, exactitud o suficiencia de la información contenida en este Prospecto.

La Superintendencia General de Valores y quienes intervienen en el proceso de intermediación bursátil no asumen responsabilidad sobre la situación financiera de la empresa emisora.

## CONTENIDO

<b>FLORIDA ICE AND FARM CO., SOCIEDAD ANÓNIMA.</b> .....	<b>2</b>
EMISIONES INSCRITAS Y AUTORIZADAS POR LA SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES: .....	2
PROGRAMAS DE EMISIONES:.....	2
PUESTOS DE BOLSA REPRESENTANTES .....	3
NOTAS IMPORTANTES PARA EL INVERSIONISTA.....	4
<b>CAPITULO PRIMERO</b> .....	<b>8</b>
<b>INFORMACIÓN SOBRE LAS EMISIONES, LA OFERTA E IDENTIFICACIÓN DE LOS DIRECTORES, GERENTES Y ASESORES INVOLUCRADOS CON EL PROCESO DE OFERTA PÚBLICA</b> .....	<b>8</b>
A.    INFORMACIÓN SOBRE LAS EMISIONES Y LA OFERTA .....	9
1.    EMISIONES DE DEUDA .....	9
2.    EMISIÓN DE ACCIONES .....	40
B.    IDENTIFICACIÓN DE LOS DIRECTORES, GERENTES Y ASESORES INVOLUCRADOS CON EL PROCESO DE OFERTA PÚBLICA .....	48
<b>CAPITULO SEGUNDO</b> .....	<b>49</b>
<b>INFORMACIÓN ESENCIAL</b> .....	<b>49</b>
A.    FACTORES DE RIESGO QUE AFECTAN A LA EMISIÓN Y A LA EMPRESA.....	50
1.    RIESGOS .....	50
2.    POLÍTICAS DE REDUCCIÓN DEL RIESGO .....	57
B.    ANÁLISIS DE INDICADORES FINANCIEROS.....	59
1.    ÍNDICES DE LIQUIDEZ.....	60
2.    ÍNDICES DE RENTABILIDAD .....	60
3.    ÍNDICES DE ACTIVIDAD .....	62
C.    ENDEUDAMIENTO Y CAPITALIZACIÓN .....	65
1.    ENDEUDAMIENTO .....	65
2.    CAPITALIZACIÓN .....	65
D.    CONTINGENCIAS.....	66
E.    COMPROMISOS .....	67
F.    COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL.....	68
1.    HISTORIA DEL CAPITAL SOCIAL .....	70
<b>CAPITULO TERCERO</b> .....	<b>73</b>
<b>INFORMACIÓN SOBRE LA EMPRESA EMISORA</b> .....	<b>73</b>
A.    HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMPRESA.....	74
1.    CONSTITUCIÓN .....	74
1.    BREVE RESEÑA HISTÓRICA.....	74
2.    ACTIVIDAD .....	76
3.    PRINCIPALES COMPETIDORES.....	81
4.    VISIÓN GENERAL DEL NEGOCIO.....	81
<b>CAPITULO CUARTO</b> .....	<b>86</b>

<b>RESULTADOS DE OPERACIÓN Y FINANCIEROS E INFORMACIÓN PROSPECTIVA.....</b>	<b>86</b>
A. MENSAJE DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA .....	87
B. INFORME DE OPERACIONES 2012-2013 .....	92
1. <i>DIMENSIÓN ECONÓMICA</i> .....	93
2. <i>DIMENSIÓN SOCIAL /INTERNA</i> .....	111
3. <i>DIMENSIÓN SOCIAL / EXTERNA</i> .....	113
4. <i>DIMENSIÓN AMBIENTAL</i> .....	117
<b>CAPITULO QUINTO .....</b>	<b>123</b>
<b>DIRECTORES, PERSONAL GERENCIAL Y EMPLEADOS .....</b>	<b>123</b>
A. DIRECTORES.....	124
B. PERSONAL GERENCIAL.....	126
1. <i>REPRESENTACIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL</i> .....	127
C. POLÍTICAS GENERALES DE COMPENSACIÓN DE LOS DIRECTORES Y PERSONAL GERENCIAL.....	128
D. PERSONAL.....	128
E. PARTICIPACIÓN SOCIAL .....	129
<b>CAPITULO SEXTO .....</b>	<b>130</b>
<b>PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS .....</b>	<b>130</b>
A. PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS.....	131
B. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	131
<b>CAPÍTULO SÉPTIMO .....</b>	<b>133</b>
<b>INFORMACIÓN GOBIERNO CORPORATIVO Y .....</b>	<b>133</b>
<b>FINANCIERA (ANEXOS).....</b>	<b>133</b>
A. PERIODICIDAD DE LA INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS.....	134
<b>ADENDUM .....</b>	<b>¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.</b>
GOBIERNO CORPORATIVO.....	135

## ÍNDICE DE CUADROS

<b>CUADRO No. 1 .....</b>	<b>9</b>
<b>CUADRO No. 2 .....</b>	<b>14</b>
<b>CUADRO No. 3 .....</b>	<b>14</b>
<b>CUADRO No. 4 .....</b>	<b>22</b>
<b>CUADRO No. 5 .....</b>	<b>23</b>
<b>CUADRO No. 6 .....</b>	<b>31</b>
<b>CUADRO No. 7 .....</b>	<b>42</b>
<b>CUADRO No. 8 .....</b>	<b>43</b>
<b>CUADRO No. 9 .....</b>	<b>58</b>
<b>CUADRO No. 10 .....</b>	<b>59</b>

CUADRO NO. 11 .....	64
CUADRO NO. 12 .....	66
CUADRO NO. 13 .....	69
CUADRO NO. 14 .....	72
CUADRO NO. 15 .....	82
CUADRO NO. 16 .....	83
CUADRO NO. 17 .....	120
CUADRO NO. 18 .....	125
CUADRO NO. 19 .....	129

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO NO. 1 .....	70
---------------------	----

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1 .....	124
ILUSTRACIÓN 2 .....	126

## CAPITULO PRIMERO



### INFORMACIÓN SOBRE LAS EMISIONES, LA OFERTA E IDENTIFICACIÓN DE LOS DIRECTORES, GERENTES Y ASESORES INVOLUCRADOS CON EL PROCESO DE OFERTA PÚBLICA

## A. INFORMACIÓN SOBRE LAS EMISIONES Y LA OFERTA

Florida Ice & Farm Co., Sociedad Anónima se encuentra inscrita en la Bolsa Nacional de Valores desde el año 1979, y cuenta con la autorización para transar dos tipos de título: acciones, y papel de deuda, antes certificados de inversión y ahora bonos.

### 1. EMISIONES DE DEUDA

Florida Ice and Farm tiene emisiones de bonos estandarizados tanto en colones como en dólares; se presenta a continuación un resumen de sus características principales de las emisiones colocadas:

**Cuadro No. 1**  
**Emisión de Bonos Estandarizados en Colones**

Nemotécnico	Código ISIN	Fecha de Emisión	Serie No.	Plazo en Años	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés Facial Neta	Tasa de Interés Facial Bruta *	Total de la Emisión en ¢	Ley de Circulación	Denominación en ¢
bfa6c	CRFIFCOB0923	13-nov-08	A6	6	13-nov-14	Tasa Bruta - 8% Imp. sobre la renta	Tasa Básica Pasiva +1,40	5.250.000.000	A la orden	5.000.000
bfa9c	CRFIFCOB0931	13-nov-08	A9	7	13-nov-15	Tasa Bruta - 8% Imp. sobre la renta	Tasa Básica Pasiva+1,50	4.700.000.000	A la orden	5.000.000
bfc1c	CRFIFCOB0972	06-nov-12	C1	5	06-nov-17	Tasa Bruta - 8% Imp. sobre la renta	Tasa Básica Pasiva+2	5.000.000.000	A la orden	5.000.000
bfc2c	CRFIFCOB0980	27-may-13	C2	7	27-may-20	8,75%	9,51%	10.000.000.000	A la orden	1.000.000
bfc3c	CRFIFCOB0998	03-jul-13	C3	10	03-jul-23	8,85%	9,62%	12.150.000.000	A la orden	1.000.000
bfc4c	CRFIFCOB1004	26-nov-13	C4	10	26-nov-23	Tasa bruta - impuesto de renta	TBP+200 pbs	22.850.000.000	A la orden	1.000.000
<b>Características aplicables para todas las emisiones estandarizadas de Florida Ice &amp; Farm Co., S.A.</b>					<b>Periodicidad</b>		Trimestral			
					<b>Representación</b>		Macro título			
					<b>Forma de Colocación</b>		Por ventanilla, por bolsa o ambas y Suscripción en firme			
					<b>Opción Redención anticipada</b>		Total o parcial a partir del tercer año de la fecha de emisión de los títulos las series A6 y A9. Para las Series C1, C2, C3 y C4 no aplica este rubro			
					<b>Precio de redención</b>		100% del valor nominal para las series A			
					<b>Factor de cálculo</b>		30/360			
					<b>Amortización del Principal</b>		Al vencimiento			

\* La tasa Básica Pasiva corresponde a la calculada por el Banco Central dos días hábiles antes del inicio de cada periodo de pago de intereses.

#### a. EMISIONES DE BONOS ESTANDARIZADOS A-2008 EN COLONES

El Programa de Emisión de Bonos estandarizados A-2008 fue aprobado mediante resolución SGV-R-1878 del 11 de junio del 2008 por un monto de ¢50.000.000.000

Adicionalmente, mediante resolución SGV-R-1931 del 29 de setiembre del 2008, se autoriza a Florida Ice and Farm Company, S.A., la modificación en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, para incluir una opción de redención anticipada para cada una de las emisiones que componen dicho programa.

Con resolución SGV-R-2520 del 13-09-2011 se autoriza a Florida Ice and Farm Co. S.A., a la desinscripción del Registro Nacional de Valores e Intermediarios las emisiones Serie A3, Serie A4, Serie A5, Serie A7, Serie A8 y Serie A10, pertenecientes al Programa de Bonos Estandarizados A-2008, así como la disminución de los montos autorizados en las emisiones Serie A1, Serie A2, Serie A6 y Serie A9, con un saldo colocado de ¢9.950.000.000 del Programa de Emisión de Bonos Estandarizados A-2008

## 1) GARANTÍAS

---

Las series del Programa de bonos estandarizados A-2008 de emisiones programadas no cuentan con ninguna garantía específica.

## 2) CALIFICACIÓN DE RIESGO

---

En sesión Ordinaria N°1222013 del 30 de julio del 2013 la empresa Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A., basado en información financiera no auditada al 31 de marzo del 2013, acordó otorgar la calificación de AAA para todas las series que componen el programa.

La calificación Scr AAA se le otorga a aquellos "emisores con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos acordados. No se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía. "Nivel excelente"

La calificación de riesgo se actualiza cada seis meses y se encuentra disponible en las Oficinas de Florida Ice & Farm Co., S.A., en la Superintendencia General de Valores y en la página web de la Sociedad Calificadora de Riesgos Centroamericana ([www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)).

## 3) CLÁUSULA DE REDENCIÓN ANTICIPADA EN COLONES

---

El emisor podrá redimir en forma anticipada las series A6 y A9 de manera total o parcial. Dicha redención se realizará en efectivo a un precio del 100% de su valor nominal.

## 4) CARACTERÍSTICAS GENERALES APLICABLES A LAS OPCIONES DE REDENCIÓN ANTICIPADAS EN COLONES.

---

Toda opción de redención anticipada podrá efectuarse de manera parcial o total. La fecha de redención anticipada deberá coincidir con una fecha de pago de intereses. El emisor es el autorizado para hacer la convocatoria y hacer efectiva la opción de redención, además informará a los tenedores mediante hecho relevante su decisión de redención anticipada, con al menos dos meses de anticipación a dicha fecha. Los tenedores de las series estandarizadas a redimir no podrán negarse a venderlas.

En caso de que la redención sea parcial, ésta se podrá realizar una o más veces a discreción del emisor, no existiendo límites mínimos o máximos sobre el monto a redimir con la única excepción

de que en ningún caso podrá quedar como remanente un saldo de la serie en circulación menor o igual a cien millones de colones o doscientos valores. El monto a redimir se distribuirá proporcionalmente entre todos los tenedores de las series a redimir en función del monto facial de su inversión. En este caso si la proporción a aplicar resulta en un número de títulos valores con una fracción igual o mayor a 0.5 valores se redondeará al entero superior, caso contrario se redondeará al entero inferior. La cancelación de la redención parcial o total según sea, se hará por medio de la CEVAL y acreditados los montos correspondientes a los inversionistas por medio de los puestos de bolsa y demás entidades depositantes. En el caso de una redención parcial se sustituirán los macro títulos en la CEVAL.

#### 5) DESTINO DE LOS RECURSOS

---

El objetivo del Programa de bonos estandarizados A-2008 de la emisión correspondiente al programa de colocación, es la captación de los recursos para capital de trabajo, la inversión en activos productivos de mediano y largo plazo y/o la sustitución de pasivos financieros. Dichos pasivos financieros se refieren a deuda bancaria y la sustitución de éstos se hará de conformidad con criterios de oportunidad y conveniencia estratégica en el momento en que se reciban los recursos.

#### 6) COSTO DE LA EMISIÓN Y COLOCACIÓN

---

Los gastos que llegaren a generarse en la distribución de los valores de las emisiones presentes deberán ser asumidos en su totalidad por los puestos de bolsa. Florida Ice And Farm Co.; S. A no reconocerá ninguna comisión de colocación a los puestos de bolsa.

#### 7) TRATAMIENTO TRIBUTARIO

---

De acuerdo a la legislación tributaria costarricense vigente a la fecha de elaboración del prospecto, los intereses devengados por los títulos valores a emitir, están sujetos a una retención del 8% por concepto de impuesto sobre la renta; dicho porcentaje podría ser sujeto a variaciones de acuerdo a los cambios en la legislación tributaria costarricense. Cualquier modificación futura en el tratamiento impositivo de los valores producto de cambios en la normativa relacionada, no serán asumidos por el emisor.

#### 8) REPRESENTACIÓN POR MACROTÍTULO Y ACLARACIÓN SOBRE SU REGISTRO

---

Cada emisión correspondiente a cada programa de emisiones de Bonos Estandarizados estará representada en la forma de macrotítulo, es decir que los valores representados por medio de

macrotítulos no se emitirán de forma física, salvo en los siguientes casos conforme al artículo No3 del Acuerdo SGV-A-32 de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL):

a) Incumplimiento de pago del emisor, siempre que el título físico se requiera para efectos del reclamo del crédito correspondiente dentro de un proceso judicial o de un proceso de conciliación o arbitraje.

b) A solicitud del propietario del valor, siempre que el título físico se requiera para la demostración de su legitimación ante un órgano administrativo o judicial o dentro de un proceso de conciliación o arbitraje.

Conforme al artículo 4 del Acuerdo SGV-A-32 de la SUGEVAL, el trámite de emisión física es el siguiente:

“El propietario de valores emitidos por medio de macrotítulo acreditará su titularidad por medio de la constancia respectiva que emita el custodio. No obstante, si la autoridad judicial o administrativa o el órgano encargado del proceso de conciliación o arbitraje requiriera la presentación del título físico, el propietario del valor, o la persona que ostente su representación, podrá solicitar su emisión física. La solicitud se hará ante la entidad de custodia de acuerdo con lo establecido en los párrafos siguientes.”

En los casos cubiertos por el inciso a) del artículo No. 3 del Acuerdo en mención, la emisión física la realizará la Central de Valores, de acuerdo con el procedimiento que ésta establecerá y que deberá aprobar el Superintendente.

En los casos cubiertos por el inciso b) del artículo No.3 del Acuerdo en mención, la emisión física la realizará el emisor, el cual deberá remitir a la Central de Valores un nuevo macrotítulo, que excluya los valores emitidos físicamente.

“En ambos casos, el solicitante deberá presentar la documentación que acredite la existencia del reclamo judicial o administrativo o del proceso de conciliación o arbitraje, así como la solicitud realizada por el órgano correspondiente para la exhibición del título físico. En los casos de valores emitidos a la orden, el título contendrá la leyenda a que se refiere el artículo 137 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores.”

Los valores se mantendrán en cuentas individualizadas en la Entidad de Custodia a nombre de cada titular. En el caso de negociación de los valores en bolsa el mantenimiento de la cuenta individual podría implicar cargos adicionales por el servicio de custodia. Todos los movimientos que afecten a los valores deberán inscribirse en el registro de la Entidad de Custodia y en la Entidad depositante, lo cual podría implicar cargos por el servicio de inscripción. La titularidad sobre los valores se demostrará por medio de constancias que las Entidades de Custodia están obligadas a emitir, a solicitud del propietario de los valores.

## 9) PRELACIÓN DE PAGOS

---

Florida Ice and Farm Co. S.A. aplicará la siguiente regla de prelación de pagos a sus acreedores, acudiendo en primera instancia a su patrimonio y según el siguiente orden de acuerdo con el artículo 886 del código de comercio y los artículos 981 y 989 hasta 993 del Código Civil:

- a) Pago de créditos privilegiados (pasivos con garantías reales, obligaciones con trabajadores, pago de impuestos vencidos y cualquier otro cuyo privilegio esté establecido por ley)
- b) Pago de obligaciones comunes o quirografarias, lo que incluye el pago de los tenedores de las emisiones de bonos y el pago de cualquier otro gasto.

## 10) AGENTE DE PAGO

---

De conformidad con lo dispuesto en el transitorio II de la Guía para la elaboración de prospectos de emisores, se deberá escoger un agente de pago cuando entre en vigencia el sistema de anotación en cuenta.

Actualmente el pago se realiza por medio de la CEVAL, de conformidad con el procedimiento vigente.

### **b. EMISIÓN DE BONOS ESTANDARIZADOS C-2011 EN COLONES**

---

El Programa de emisión de bonos estandarizados C-2011 por ₡50.000.000.000 debidamente autorizada en sesión SGV-R-2531 del 30/9/2011; de esta serie se colocó la C1 el 06 de noviembre del 2012; quedando un saldo colocado por la suma de ₡5.000.000.000; el 27 de mayo del 2013 se colocó la serie C2 por la suma de ₡10.000.000.000; el 03 de julio se colocó la serie C3 con un saldo colocado de ₡12.150.000.000 y el 26 de noviembre del 2013 se colocó la serie C4 con un saldo colocado de ₡22.850.000.000.

Las características principales del programa de emisiones de bonos estandarizados C-2011 son las siguientes:

## Cuadro No. 2

### Características principales del programa de emisiones de Bonos Estandarizados C-2011

<b>Clase de Instrumento</b>	Bonos
<b>Monto total del programa y moneda</b>	¢50.000.000.000.00 (colones)
<b>Nombre del Programa</b>	Programa de Emisión de Bonos Estandarizados C-2011 en Colones
<b>Monto de cada emisión</b>	(*)
<b>Fecha de emisión</b>	(*)
<b>Fecha de vencimiento</b>	(*)
<b>Denominación o valor facial</b>	¢5.000.000 (Cinco millones de colones)
<b>Plazo</b>	(*)
<b>Tasa de interés bruta <sup>1)</sup></b>	(*)
<b>Tasa de interés neta</b>	Tasa Bruta menos el 8% de impuesto sobre la renta.
<b>Código ISIN</b>	(*)
<b>Nemotécnico</b>	(*)
<b>Factor de cálculo</b>	30/360
<b>Periodicidad</b>	Cupón trimestral al vencimiento
<b>Amortización del Principal</b>	Al vencimiento
<b>Forma de representación</b>	Macroítulo
<b>Ley de Circulación</b>	A la orden
<b>Forma de colocación</b>	(*) Por ventanilla, Subasta por Bolsa y suscripción en firme o en garantía
<b>Calificación de riesgos</b>	Scr AAA

(\*) La fecha de emisión, la fecha de vencimiento, el plazo, el monto de las series, la forma de colocación, la tasa de interés, el código ISIN y el nemotécnico de las series que compone el Programa de Emisiones de Bonos Estandarizados C-2011 en colones serán informados mediante un Comunicado de Hecho Relevante al menos 2 días hábiles antes de la fecha de colocación del primer tracto de cada serie.

El programa de emisiones se colocará en su totalidad en el mercado primario bursátil costarricense.

El 14 de noviembre del 2012 se recibe la resolución SGV-R-2740 en la cual se autoriza a hacer la modificación del valor facial de cada emisión, la periodicidad de cada emisión, costo de emisión y colocación, como sigue:

## Cuadro No. 3

### Características de la modificación del programa de emisiones de Bonos Estandarizados C-2011

Rubro	Antes de la modificación	Después de la modificación
<b>Valor Facial de cada emisión</b>		
Programa C-2011	¢5.000.000	A definir por Hecho Relevante*
<b>Periodicidad de cada emisión</b>		
Programa C-2011	Trimestral	A definir por Hecho Relevante*
<b>Costo de la emisión y colocación</b>		
Programa C-2011	Los gastos que llegaren a generarse en la distribución de los valores de las emisiones presentes deberán ser asumidos en su totalidad por los puestos de bolsa representantes. Florida Ice and Farm Company S.A. no reconocerá ninguna comisión de colocación a los puestos de bolsa.	Los costos para la autorización y colocación de la emisión de los valores son asumidos por el emisor y representan aproximadamente un 0.5% del total de la emisión y corresponden a los siguientes aspectos: <ul style="list-style-type: none"> <li>· Calificación de riesgo y su mantenimiento</li> <li>· Código ISIN</li> <li>· Gastos de inscripción y mantenimiento del registro en bolsa.</li> <li>· Gastos administrativos, legales y financieros de estructuración.</li> <li>· Gastos de inscripción y mantenimiento para oferta pública en la Superintendencia General de Valores.</li> <li>· Gastos de colocación de la emisión según el mecanismo a utilizar</li> </ul>

## 1) FORMA DE COLOCACIÓN

---

El Programa de Emisiones de Bonos Estandarizados C-2011 en colones, se podrán colocar mediante las formas de colocación de ventanilla, subasta y suscripción en firme o en garantía. Únicamente puede ser utilizado un mecanismo para la colocación de un mismo tracto.

Florida Ice And Farm Co. S.A., informará mediante un Comunicado de Hecho Relevante, al menos 2 días hábiles antes de la fecha de colocación, lo siguiente: el mecanismo específico que utilizará para cada serie o tracto, los horarios de recepción de ofertas, la fecha y hora de asignación, el parámetro de asignación, el tipo de asignación, el tracto a colocar y el plazo liquidación. En el caso de subasta también se deberá indicar el precio máximo de asignación parcial.

En el caso que se coloque por suscripción en firme o en garantía, el emisor comunicará por Hecho Relevante el nombre de los suscriptores, la naturaleza y el plazo de las obligaciones de los intermediarios, el monto a suscribir por cada uno, las compensaciones convenidas y el precio a pagar por los valores, como máximo el día hábil después de su firma.

### a) COLOCACIÓN POR VENTANILLA

---

La colocación de cada serie perteneciente al Programa de Emisiones de Bonos Estandarizados C-2011 en colones, se podrá realizar mediante una o varias colocaciones por ventanilla. Estas se podrán realizar directamente en las instalaciones de Florida Ice & Farm Co, S.A.

Es una colocación por ventanilla, aquella en la que las ofertas de los inversionistas se refieren únicamente a la cantidad que se desea comprar al precio previamente establecido por el agente colocador. Para garantizar el trato igualitario a los inversionistas, el agente colocador debe mantener el precio sin modificaciones al menos durante el horario de recepción de ofertas de un mismo día, el cual debe abarcar al menos tres horas continuas diarias. El precio debe colocarse en un lugar visible de fácil acceso para los inversionistas o el agente de bolsa.

Las órdenes de compra para la colocación de cada serie del Programa de emisiones de Bonos Estandarizados C-2011 en colones deberán entregarse en la Tesorería de Florida Ice And Farm Co. S.A. en sus oficinas centrales ubicadas en Llorente de Flores, del Depósito del Lagar 100 al norte, Edificio Corporativo, indicando el monto a comprar, el nombre de la persona oferente (física o jurídica), su correspondiente cédula física o jurídica, y un número de fax para recibir confirmaciones, con atención a las personas que oportunamente se informará mediante comunicado de hecho relevante; este se publicará al menos dos días hábiles antes de la colocación.

Se aceptarán órdenes de compra que cumplan con los siguientes requisitos: órdenes en firme de compra debidamente completas, firmadas y autenticadas por notario público, todas las órdenes deberán ser parciales, es decir, que permitan la asignación parcial de la oferta, adicionalmente, deben adjuntarse los documentos pertinentes que respalden la autoridad del firmante para plantear la orden de inversión.

Se aplicará la regla de “primero en tiempo primero en derecho” a todas las solicitudes recibidas durante el periodo de recepción. El porcentaje máximo a asignar por inversionista aplicando la regla anterior, será del 1%. Cuando la ventanilla se mantenga abierta hasta colocar la totalidad de la emisión, este porcentaje se referirá al monto total disponible de la emisión, y cuando la colocación se realice por tractos, este porcentaje se refiere al tracto por colocar. Las ofertas de compras iguales o inferiores al porcentaje máximo por asignar por inversionistas se asignarán en forma inmediata.

Cuando resulte un monto remanente aplicando el porcentaje máximo por inversionista en el plazo de recepción de ofertas, la asignación de este remanente entre los inversionistas cuya oferta de compra haya superado este porcentaje podrá realizarse asignando montos iguales a cada uno, respetando el monto de cada oferta de compra y hasta agotar el remanente (asignación uniforme absoluta) o, alternativamente, con el método de prorrateo (asignación uniforme relativa), o sea, asignando este remanente de manera proporcional al monto de la oferta de cada participante sobre la base de los montos totales ofertados menos lo ya asignado mediante la regla de “primero en tiempo primero en derecho”. El tipo de asignación para el caso de que resulte un monto remanente aplicando el porcentaje máximo indicado, se revelará en el Comunicado de Hecho Relevante de la colocación.

El precio de colocación se dará a conocer mediante Comunicado de Hecho Relevante al menos 1 día hábil antes de la colocación de cada serie.

#### b) SUBASTA POR BOLSA

---

La colocación de cada serie perteneciente al Programa de emisiones de Bonos Estandarizados C-2011 en colones se realizará en una o varias subastas en la Bolsa Nacional de Valores, de conformidad con los mecanismos establecidos para este efecto por esa Institución. El parámetro para la asignación de las ofertas será el de precio ofrecido o precio de corte.

En caso de que haya más de una oferta al precio de corte, la asignación de los montos debe realizarse asignando montos iguales a cada una, respetando el monto de cada oferta y hasta agotar el remanente (asignación uniforme absoluta) o, alternativamente, asignando este remanente de manera proporcional al monto de la oferta de cada participante con respecto al monto total de ofertas, con el método de prorrateo (asignación uniforme relativa). El tipo de asignación cuando

haya más de una oferta al precio de corte, se revelará en el Comunicado de Hecho Relevante de la colocación.

El emisor establecerá un precio máximo de asignación parcial. En el caso de que sea por precio, solo puede asignar una cantidad o monto menor al previamente ofrecido con un precio de corte igual o menor al precio máximo de asignación parcial. Adicionalmente, el precio de corte puede ser mayor al precio máximo de asignación parcial únicamente si el emisor asigna una cantidad o monto igual o mayor al previamente ofrecido. El emisor únicamente puede declarar desierta la colocación si todas las ofertas tienen un precio menor al precio máximo de asignación parcial.

El precio máximo de asignación parcial, así como el monto o la cantidad a colocar, se podrán modificar mediante Comunicado de Hecho Relevante al menos 2 horas hábiles antes de la subasta.

El emisor podrá establecer la condición de que únicamente se recibirán ofertas de compra parciales, en cuyo caso dicha condición se establecerá en el Comunicado de Hecho Relevante de la colocación. La liquidación se efectuará en T+2.

#### c) COLOCACIÓN POR SUSCRIPCIÓN

---

Para las emisiones pertenecientes al Programa de emisiones de Bonos Estandarizados C-2011 en colones, el emisor puede celebrar contratos de suscripción bajo alguna de sus dos modalidades: suscripción en garantía o suscripción en firme.

### **1- PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN POR SUSCRIPCIÓN**

---

Florida Ice and Farm Co S.A. designará un puesto de bolsa que actúe como agente colocador en el caso de que se realice la asignación de las emisiones del Programa de emisiones de Bonos Estandarizados C-2011 en colones por medio de alguna de sus modalidades: suscripción en garantía o suscripción en firme.

El contrato de suscripción en garantía es el suscrito entre un emisor y el suscriptor por el cual, el segundo se obliga a comprar por cuenta propia, al precio convenido entre las partes, los valores que no hubieran sido adquiridos por los inversionistas al término del período de suscripción u oferta establecido.

El contrato de suscripción en firme es el suscrito entre un emisor y el suscriptor por el cual, el segundo se obliga a comprar por cuenta propia la totalidad o parte de una emisión al precio y en el plazo convenido entre las partes.

El suscriptor únicamente puede vender los valores hasta que la emisión o parte de una emisión, según corresponda al contrato de suscripción, esté suscrita y pagada y debe realizarse en el mercado secundario de valores inscritos.

#### d) SUSCRIPCIÓN EN FIRME

---

Los suscriptores informarán la rueda del mercado secundario, así como las condiciones aplicables (fechas de negociación, tracto a colocar y plazo de liquidación), mediante un comunicado de hecho relevante dos días hábiles antes de la fecha de negociación de cada tracto. Además deberán indicar si la oferta de los valores se dirige únicamente a sus clientes. En el caso de que así se disponga, los suscriptores deberán solicitar la autorización a la Bolsa Nacional de Valores S.A. para realizar las operaciones fuera de rueda.

#### e) SUSCRIPCIÓN EN GARANTÍA

---

En la primera etapa, el suscriptor hace su mejor esfuerzo por colocar la emisión y para ello utilizará cualquiera de los mecanismos descritos anteriormente (ventanilla o subasta por bolsa). Los valores que no fueron colocados en esta etapa deberán ser adquiridos por el suscriptor, quien podrá realizar la negociación una vez que la emisión se encuentre suscrita y pagada, según corresponda al contrato de suscripción. Estos valores únicamente podrán ser negociados en el mercado secundario de valores inscritos.

Los suscriptores informarán la rueda del mercado secundario, así como las condiciones aplicables (fechas de negociación, tracto a colocar y plazo de liquidación), mediante un Comunicado de Hecho Relevante 2 días hábiles antes de la fecha de la negociación de cada tracto. Además, deberán indicar si la oferta de los valores se dirige únicamente a sus clientes. En el caso de que así se disponga, los suscriptores deberán solicitar la autorización a la Bolsa Nacional de Valores, S.A. para realizar las operaciones fuera de rueda.

## 2) AGENTE COLOCADOR

---

Es agente colocador el puesto de bolsa representante, o en su ausencia, Florida Ice and Farm Co S.A. El agente colocador puede contratar a alguna bolsa de valores para colocar las series del Programa de emisiones de bonos estandarizados C-2011 en colones por ventanilla o subasta.

Cuando la colocación de un valor inscrito se realice fuera de la bolsa, por cualquiera de los mecanismos de colocación, el agente colocador debe comunicar a la bolsa en la que el valor está admitido a negociación lo siguiente para cada una de las operaciones de colocación: código ISIN, nemotécnico, emisor, descripción del valor, moneda, precio, monto o cantidad y el día de la transacción a más tardar un día hábil después de cerrada la operación.

El agente colocador debe cumplir con lo dispuesto en la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, legitimación de capitales y actividades conexas y su normativa, de conformidad con las disposiciones que emita el Superintendente General de Valores, excepto cuando el agente colocador realice la colocación a través de una bolsa de valores, en cuyo caso son los puestos de bolsa que presentan ofertas de compra los que deben cumplir con dicha ley.

El agente colocador debe cumplir además, excepto en el caso de la suscripción en firme por la totalidad de la emisión, con los siguientes requisitos:

Dar un trato igualitario a los inversionistas en el acceso y difusión de la información sobre la emisión y el mecanismo de colocación, tanto en relación con los contenidos como en relación con el momento y el medio por el cual se tiene acceso o se difunde la información.

Dar trato igualitario a los inversionistas en las condiciones de la colocación.

Las reglas de asignación no pueden contener ningún elemento a definir durante o después de la colocación, excepto en el caso de la subasta la forma de definir el precio de corte cuando se defina por debajo del precio máximo de asignación parcial o se asigne un monto mayor al monto ofrecido (de la emisión o tracto, según corresponda).

El agente colocador deberá conservar la documentación que acredite el detalle de las ofertas recibidas de los inversionistas y la asignación, la cual debe estar a disposición de la SUGEVAL.

### 3) GARANTÍAS

---

Las series del Programa de emisiones de Bonos Estandarizados C-2011 en colones no cuentan con ninguna garantía específica.

### 4) CALIFICACIÓN DE RIESGO

---

En sesión Ordinaria N°1222013 del 30 de julio del 2013 la empresa Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A., basado en información financiera no auditada al 31 de marzo del 2013, acordó otorgar la calificación de AAA para todas las series que componen el programa.

Las calificaciones Scr AAA se le otorga a "emisores con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos acordados. No se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía. Nivel excelente"

La calificación de riesgo se actualiza cada seis meses y se encuentra disponible en las Oficinas de Florida Ice And Farm Co. S.A., en la Superintendencia General de Valores y en la página web de la Sociedad Calificadora de Riesgos Centroamericana ([www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)).

### 5) DESTINO DE LOS RECURSOS

---

El objetivo del Programa de emisiones de Bonos Estandarizados C-2011 en colones, es la captación de los recursos para capital de trabajo e inversiones de Capital.

### 6) COSTO DE LA EMISIÓN Y COLOCACIÓN

---

Los costos para la autorización y colocación de la emisión de los valores son asumidos por el emisor y representan aproximadamente un 0.5% del total de la emisión.

### 7) PRELACIÓN DE PAGOS

---

Florida Ice and Farm Co. S.A. aplicará la siguiente regla de prelación de pagos a sus acreedores, acudiendo en primera instancia a su patrimonio y según el siguiente orden de acuerdo con el artículo 886 del código de comercio y los artículos 981 y 989 hasta 993 del Código Civil:

- a) Pago de créditos privilegiados (pasivos con garantías reales, obligaciones con trabajadores, pago de impuestos vencidos y cualquier otro cuyo privilegio esté establecido por ley)
- b) Pago de obligaciones comunes o quirografarias, lo que incluye el pago de los tenedores de las emisiones de bonos y el pago de cualquier otro gasto.

#### 8) AGENTE DE PAGO

---

De conformidad con lo dispuesto en el transitorio II de la Guía para la elaboración de prospectos de emisores, se deberá escoger un agente de pago en tanto entre en vigencia el sistema de anotación en cuenta.

Actualmente el pago se realiza por medio de la CEVAL, de conformidad con el procedimiento vigente.

#### 9) EMISIONES INSCRITAS EN OTROS MERCADOS

---

Florida Ice And Farm Co.; S.A. no tiene emisiones ni en colones ni dólares inscritas en otros mercados.

**Nota:** No tiene la condición de redención anticipada.

#### c. EMISIÓN DE BONOS ESTANDARIZADOS D-2012 EN DÓLARES

---

Las características principales del programa de emisiones de bonos estandarizados D-2012 en dólares son las siguientes:

#### Cuadro No. 4

##### Características principales del programa de emisiones de Bonos Estandarizados D-2012

<b>Clase de Instrumento</b>	Bonos
<b>Monto total del programa y moneda</b>	\$100.000.000.00 (dólares)
<b>Nombre del Programa</b>	Programa de Emisión de Bonos Estandarizados D-2012 en dólares
<b>Monto de cada emisión</b>	(*)
<b>Fecha de emisión</b>	(*)
<b>Fecha de vencimiento</b>	(*)
<b>Denominación o valor facial</b>	\$10.000 (Diez mil dólares)
<b>Plazo</b>	(*)
<b>Tasa de interés bruta <sup>1)</sup></b>	(*)
<b>Tasa de interés neta</b>	Tasa Bruta menos el 8% de impuesto sobre la renta.
<b>Código ISIN</b>	(*)
<b>Nemotécnico</b>	(*)
<b>Factor de cálculo</b>	30/360
<b>Periodicidad</b>	Cupón trimestral al vencimiento
<b>Amortización del Principal</b>	Al vencimiento
<b>Forma de representación</b>	Macrotítulo
<b>Ley de Circulación</b>	A la orden
<b>Forma de colocación</b>	(*) Por ventanilla, Subasta por Bolsa y suscripción en firme o en garantía
<b>Calificación de riesgos</b>	Scr AAA

1) En el caso de emisiones con tasa de interés ajustable, la tasa de referencia que se utilizará será la vigente dos días hábiles antes del inicio de cada período de pago de intereses.

(\*) La fecha de emisión, la fecha de vencimiento, el plazo, el monto y cantidad de series, la forma de colocación, la tasa de interés, el código ISIN y el nemotécnico de las series que compone el Programa de Emisiones de Bonos Estandarizados D-2012 en dólares serán informados mediante un Comunicado de Hecho Relevante al menos 2 días hábiles antes de la fecha de colocación del primer tracto de cada serie.

El programa de emisiones se colocará en su totalidad en el mercado primario bursátil costarricense.

De conformidad a las disposiciones contenidas en el artículo 11 del Reglamento sobre Oferta Pública de Valores, cada emisión del programa deberá mantener un monto mínimo de ¢100.000.000.00 cien millones de colones netos o su equivalente en dólares al tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central y un número mínimo de doscientos valores, con el propósito de asegurar la existencia de un volumen suficiente de títulos para dar profundidad al mercado secundario.

El 14 de noviembre del 2012 se recibe la resolución SGV-R-2740 en la cual se autoriza a hacer la modificación del valor facial de cada emisión, la periodicidad de cada emisión, costo de emisión y colocación, como sigue:

## Cuadro No. 5

### Características de la modificación del programa de emisiones de Bonos Estandarizados D-2012

Rubro	Antes de la modificación	Después de la modificación
<b>Valor Facial de cada emisión</b>		
Programa D-2012	US \$10.000	A definir por Hecho Relevante*
<b>Periodicidad de cada emisión</b>		
Programa D-2012	Trimestral	A definir por Hecho Relevante*
<b>Costo de la emisión y colocación</b>		
Programa D-2012	Los gastos que llegaren a generarse en la distribución de los valores de las emisiones presentes deberán ser asumidos en su totalidad por los puestos de bolsa representantes. Florida Ice and Farm Company S.A. no reconocerá ninguna comisión de colocación a los puestos de bolsa.	Los costos para la autorización y colocación de la emisión de los valores son asumidos por el emisor y representan aproximadamente un 0.5% del total de la emisión y corresponden a los siguientes aspectos: <ul style="list-style-type: none"><li>· Calificación de riesgo y su mantenimiento</li><li>· Código ISIN</li><li>· Gastos de inscripción y mantenimiento del registro en bolsa.</li><li>· Gastos administrativos, legales y financieros de estructuración.</li><li>· Gastos de inscripción y mantenimiento para oferta pública en la Superintendencia General de Valores.</li><li>· Gastos de colocación de la emisión según el mecanismo a utilizar</li></ul>

## 1) FORMA DE COLOCACIÓN

---

El Programa de Emisiones de Bonos Estandarizados D-2012 en dólares, se podrán colocar mediante las formas de colocación de ventanilla, subasta y suscripción en firme o en garantía. Únicamente puede ser utilizado un mecanismo para la colocación de un mismo tracto.

Florida Ice And Farm Co. S.A., informará mediante un Comunicado de Hecho Relevante, al menos 2 días hábiles antes de la fecha de colocación, lo siguiente: el mecanismo específico que utilizará para cada serie o tracto, los horarios de recepción de ofertas, la fecha y hora de asignación, el parámetro de asignación, el tipo de asignación, el tracto a colocar y el plazo liquidación. En el caso de subasta también se deberá indicar el precio máximo de asignación parcial.

En el caso que se coloque por suscripción en firme o en garantía, el emisor comunicará por Hecho Relevante el nombre de los suscriptores, la naturaleza y el plazo de las obligaciones de los intermediarios, el monto a suscribir por cada uno, las compensaciones convenidas y el precio a pagar por los valores, como máximo el día hábil después de su firma.

### a) VENTANILLA

---

La colocación de cada serie perteneciente al Programa de emisiones de Bonos Estandarizados D-2012 en dólares, se podrá realizar mediante una o varias colocaciones por ventanilla. Estas se podrán realizar directamente en las instalaciones de Florida Ice & Farm Co, S.A.

Es una colocación por ventanilla, aquella en la que las ofertas de los inversionistas se refieren únicamente a la cantidad que se desea comprar al precio previamente establecido por el agente colocador. Para garantizar el trato igualitario a los inversionistas, el agente colocador debe mantener el precio sin modificaciones al menos durante el horario de recepción de ofertas de un mismo día, el cual debe abarcar al menos tres horas continuas diarias. El precio debe colocarse en un lugar visible de fácil acceso para los inversionistas o el agente de bolsa.

Las órdenes de compra para la colocación de cada serie del Programa de emisiones de Bonos Estandarizados D-2012 en dólares deberán entregarse en la Tesorería de Florida Ice And Farm Co. S.A. en sus oficinas centrales ubicadas en Llorente de Flores, del Depósito del Lagar 100 al norte, Edificio Corporativo, indicando el monto a comprar, el nombre de la persona oferente (física o jurídica), su correspondiente cédula física o jurídica, y un número de fax para recibir confirmaciones, con atención a las personas que oportunamente se informará mediante comunicado de hecho relevante; este se publicará al menos dos días hábiles antes de la colocación.

Se aceptarán órdenes de compra que cumplan con los siguientes requisitos: órdenes en firme de compra debidamente completas, firmadas y autenticadas por notario público, todas las órdenes deberán ser parciales, es decir, que permitan la asignación parcial de la oferta, adicionalmente, deben adjuntarse los documentos pertinentes que respalden la autoridad del firmante para plantear la orden de inversión.

Se aplicará la regla de “primero en tiempo primero en derecho” a todas las solicitudes recibidas durante el periodo de recepción. El porcentaje máximo a asignar por inversionista aplicando la regla anterior, será del 1%. Cuando la ventanilla se mantenga abierta hasta colocar la totalidad de la emisión, este porcentaje se referirá al monto total disponible de la emisión, y cuando la colocación se realice por tractos, este porcentaje se refiere al tracto por colocar. Las ofertas de compras iguales o inferiores al porcentaje máximo por asignar por inversionistas se asignarán en forma inmediata.

Cuando resulte un monto remanente aplicando el porcentaje máximo por inversionista en el plazo de recepción de ofertas, la asignación de este remanente entre los inversionistas cuya oferta de compra haya superado este porcentaje podrá realizarse asignando montos iguales a cada uno, respetando el monto de cada oferta de compra y hasta agotar el remanente (asignación uniforme absoluta) o, alternativamente, con el método de prorrateo (asignación uniforme relativa), o sea, asignando este remanente de manera proporcional al monto de la oferta de cada participante sobre la base de los montos totales ofertados menos lo ya asignado mediante la regla de “primero en tiempo primero en derecho”. El tipo de asignación para el caso de que resulte un monto remanente aplicando el porcentaje máximo indicado, se revelará en el Comunicado de Hecho Relevante de la colocación.

El precio de colocación se dará a conocer mediante Comunicado de Hecho Relevante al menos 1 día hábil antes de la colocación de cada serie.

#### b) SUBASTA POR BOLSA

---

La colocación de cada serie perteneciente al Programa de emisiones de Bonos Estandarizados D-2012 en dólares se realizará en una o varias subastas en la Bolsa Nacional de Valores, de conformidad con los mecanismos establecidos para este efecto por esa Institución. El parámetro para la asignación de las ofertas será el de precio ofrecido o precio de corte.

En caso de que haya más de una oferta al precio de corte, la asignación de los montos debe realizarse asignando montos iguales a cada una, respetando el monto de cada oferta y hasta agotar el remanente (asignación uniforme absoluta) o, alternativamente, asignando este remanente de manera proporcional al monto de la oferta de cada participante con respecto al monto total de ofertas, con el método de prorrateo (asignación uniforme relativa). El tipo de asignación cuando haya más de una oferta al precio de corte, se revelará en el Comunicado de Hecho Relevante de la colocación.

El emisor establecerá un precio máximo de asignación parcial. En el caso de que sea por precio, solo puede asignar una cantidad o monto menor al previamente ofrecido con un precio de corte igual o menor al precio máximo de asignación parcial. Adicionalmente, el precio de corte puede ser mayor al precio máximo de asignación parcial únicamente si el emisor asigna una cantidad o monto igual o mayor al previamente ofrecido. El emisor únicamente puede declarar desierta la colocación si todas las ofertas tienen un precio menor al precio máximo de asignación parcial.

El precio máximo de asignación parcial, así como el monto o la cantidad a colocar, se podrán modificar mediante Comunicado de Hecho Relevante al menos 2 horas hábiles antes de la subasta.

El emisor podrá establecer la condición de que únicamente se recibirán ofertas de compra parciales, en cuyo caso dicha condición se establecerá en el Comunicado de Hecho Relevante de la colocación. La liquidación se efectuará en T+2.

### c) COLOCACIÓN POR SUSCRIPCIÓN

---

Para las emisiones pertenecientes al Programa de emisiones de Bonos Estandarizados D-2012 en dólares, el emisor puede celebrar contratos de suscripción bajo alguna de sus dos modalidades: suscripción en garantía o suscripción en firme.

### 1- PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN POR SUSCRIPCIÓN

---

Florida Ice and Farm Co S.A. designará un puesto de bolsa que actúe como agente colocador en el caso de que se realice la asignación de las emisiones del Programa de emisiones de Bonos Estandarizados D-2012 en dólares por medio de alguna de sus modalidades: suscripción en garantía o suscripción en firme.

El contrato de suscripción en garantía es el suscrito entre un emisor y el suscriptor por el cual, el segundo se obliga a comprar por cuenta propia, al precio convenido entre las partes, los valores que no hubieran sido adquiridos por los inversionistas al término del período de suscripción u oferta establecido.

El contrato de suscripción en firme es el suscrito entre un emisor y el suscriptor por el cual, el segundo se obliga a comprar por cuenta propia la totalidad o parte de una emisión al precio y en el plazo convenido entre las partes.

El suscriptor únicamente puede vender los valores hasta que la emisión o parte de una emisión, según corresponda al contrato de suscripción, esté suscrita y pagada y debe realizarse en el mercado secundario de valores inscritos.

### d) SUSCRIPCIÓN EN FIRME

---

Los suscriptores informarán la rueda del mercado secundario, así como las condiciones aplicables (fechas de negociación, tracto a colocar y plazo de liquidación), mediante un comunicado de hecho relevante dos días hábiles antes de la fecha de negociación de cada tracto. Además deberán indicar si la oferta de los valores se dirige únicamente a sus clientes. En el caso de que así se disponga, los suscriptores deberán solicitar la autorización a la Bolsa Nacional de Valores S.A. para realizar las operaciones fuera de rueda.

#### e) SUSCRIPCIÓN EN GARANTÍA

---

En la primera etapa, el suscriptor hace su mejor esfuerzo por colocar la emisión y para ello utilizará cualquiera de los mecanismos descritos anteriormente (ventanilla o subasta por bolsa). Los valores que no fueron colocados en esta etapa deberán ser adquiridos por el suscriptor, quien podrá realizar la negociación una vez que la emisión se encuentre suscrita y pagada, según corresponda al contrato de suscripción. Estos valores únicamente podrán ser negociados en el mercado secundario de valores inscritos.

Los suscriptores informarán la rueda del mercado secundario, así como las condiciones aplicables (fechas de negociación, tracto a colocar y plazo de liquidación), mediante un Comunicado de Hecho Relevante 2 días hábiles antes de la fecha de la negociación de cada tracto. Además, deberán indicar si la oferta de los valores se dirige únicamente a sus clientes. En el caso de que así se disponga, los suscriptores deberán solicitar la autorización a la Bolsa Nacional de Valores, S.A. para realizar las operaciones fuera de rueda.

#### f) AGENTE COLOCADOR

---

Es agente colocador el puesto de bolsa representante, o en su ausencia, Florida Ice and Farm Co S.A. El agente colocador puede contratar a alguna bolsa de valores para colocar las series del Programa de emisiones de bonos estandarizados D-2012 en dólares por ventanilla o subasta.

Cuando la colocación de un valor inscrito se realice fuera de la bolsa, por cualquiera de los mecanismos de colocación, el agente colocador debe comunicar a la bolsa en la que el valor está admitido a negociación lo siguiente para cada una de las operaciones de colocación: código ISIN, nemotécnico, emisor, descripción del valor, moneda, precio, monto o cantidad y el día de la transacción a más tardar un día hábil después de cerrada la operación.

El agente colocador debe cumplir con lo dispuesto en la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, legitimación de capitales y actividades conexas y su normativa, de conformidad con las disposiciones que emita el Superintendente General de Valores, excepto cuando el agente colocador realice la colocación a través de una bolsa de valores, en cuyo caso son los puestos de bolsa que presentan ofertas de compra los que deben cumplir con dicha ley.

El agente colocador debe cumplir además, excepto en el caso de la suscripción en firme por la totalidad de la emisión, con los siguientes requisitos:

- a) Dar un trato igualitario a los inversionistas en el acceso y difusión de la información sobre la emisión y el mecanismo de colocación, tanto en relación con los contenidos como en relación con el momento y el medio por el cual se tiene acceso o se difunde la información.
- b) Dar trato igualitario a los inversionistas en las condiciones de la colocación.
- c) Las reglas de asignación no pueden contener ningún elemento a definir durante o después de la colocación, excepto en el caso de la subasta la forma de definir el precio de corte cuando se defina por debajo del precio máximo de asignación parcial o se asigne un monto mayor al monto ofrecido (de la emisión o tracto, según corresponda).
- d) El agente colocador deberá conservar la documentación que acredite el detalle de las ofertas recibidas de los inversionistas y la asignación, la cual debe estar a disposición de la SUGEVAL.

## 2) GARANTÍAS

---

Las series del Programa de emisiones de Bonos Estandarizados D-2012 en dólares no cuentan con ninguna garantía específica.

## 3) CALIFICACIÓN DE RIESGO

---

En sesión Ordinaria N°1222013 del 30 de julio del 2013 la empresa Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A., basado en información financiera no auditada al 31 de marzo del 2013, acordó otorgar la calificación de AAA para todas las series que componen el programa.

Las calificaciones Scr AAA se le otorga a "emisores con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos acordados. No se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía. Nivel excelente"

La calificación de riesgo se actualiza cada seis meses y se encuentra disponible en las Oficinas de Florida Ice And Farm Co. S.A., en la Superintendencia General de Valores y en la página web de la Sociedad Calificadora de Riesgos Centroamericana ([www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)).

## 4) DESTINO DE LOS RECURSOS

---

El objetivo del Programa de emisiones de Bonos Estandarizados D-2012 en dólares, es la captación de los recursos para capital de trabajo, la inversión en activos productivos medianos y largo plazo y/o la sustitución de pasivos financieros. Dichos pasivos financieros se refieren a deuda bancaria y la sustitución de éstos se hará de conformidad con criterios de oportunidad y conveniencia estratégica para el Emisor, en el momento en que se reciban los recursos.

## 5) COSTO DE LA EMISIÓN Y COLOCACIÓN

---

Los costos para la autorización y colocación de la emisión de los valores son asumidos por el emisor y representan aproximadamente un 0.5% del total de la emisión

## 6) TRATAMIENTO TRIBUTARIO

---

De acuerdo a la legislación tributaria costarricense vigente a la fecha de elaboración del prospecto, los intereses devengados por los títulos valores a emitir, están sujetos a una retención del 8% por concepto de impuesto sobre la renta; dicho porcentaje podría ser sujeto a variaciones de acuerdo a los cambios en la legislación tributaria costarricense. Cualquier modificación futura en el tratamiento impositivo de los valores producto de cambios en la normativa relacionada, no serán asumidos por el emisor.

## 7) REPRESENTACIÓN POR MACROTÍTULO Y ACLARACIÓN SOBRE SU REGISTRO

---

Las emisiones asociadas al Programa de emisiones de bonos estandarizados D-2012 en dólares se hacen bajo la forma de representación denominada macrotítulo, de conformidad con lo establecido en la Ley y las regulaciones del mercado de valores costarricense y el Acuerdo SGV-A-32 "Instrucciones para la utilización del macrotítulo y el certificado de deuda para representar valores provenientes de una misma emisión".

Se emitirán físicamente solo en los siguientes casos:

- a) Incumplimiento de pago del emisor, siempre que el título físico se requiera para efectos del reclamo del crédito correspondiente dentro un plazo judicial o de un proceso de conciliación o arbitraje.
- b) A solicitud del propietario del valor, siempre que el título físico se requiera para la demostración de su legitimación ante un órgano administrativo o judicial o dentro de un proceso de conciliación o arbitraje.

La solicitud se hará ante la entidad de custodia, quien la trasladará a la CEVAL o en la entidad de depósito, o al emisor, según corresponda de acuerdo con lo establecido en los párrafos siguientes.

En los casos cubiertos por el inciso a) anterior la emisión física la realizará la CEVAL o en la entidad de depósito, de acuerdo con el procedimiento que ésta establecerá y que deberá aprobar el Superintendente.

En los casos cubiertos por el inciso b), la emisión física la realizará el emisor, el cual deberá remitir a la CEVAL o en la entidad de depósito un nuevo macrotítulo, que excluya los valores emitidos físicamente.

En ambos casos, el solicitante deberá presentar la documentación que acredite la existencia del reclamo judicial o administrativo o del proceso de conciliación o arbitraje, así como la solicitud realizada por el órgano correspondiente para la exhibición del título físico. En los casos de valores emitidos a la orden, el título contendrá la leyenda a que se refiere el artículo 137 de la ley Reguladora del Mercado de Valores.

Los valores de cada serie se mantendrán en cuentas individuales en la CEVAL en la entidad de depósitos o la entidad de custodia, las que serán abiertas a nombre de cada titular. En el supuesto de negociación de los valores en bolsa o en un mercado secundario organizado, el mantenimiento de cada cuenta individual podría implicar cargos adicionales por el servicio de custodia.

Todos los movimientos que afecten a los valores de cada una de las series del presente programa de emisiones deberán inscribirse en el registro de la CEVAL y en la entidad de custodia para que afecten a terceros, lo cual podría implicar cargos por el servicio de inscripción.

Por otra parte, la titularidad sobre los valores de cada serie del programa de emisiones se demostrará por medio de constancias que los custodios están obligados a emitir a solicitud del propietario de los valores.

## 8) PRELACIÓN DE PAGOS

---

Florida Ice and Farm Co S.A. aplicará la siguiente regla de prelación de pagos a sus acreedores, acudiendo en primera instancia a su patrimonio y según el siguiente orden de acuerdo con el artículo 886 del Código de Comercio y los artículos 981 y 989 hasta 993 del Código Civil:

- a) Pago de créditos privilegiados (pasivos con garantías reales, obligaciones con los trabajadores, pago de impuestos vencidos y cualquier otro cuyo privilegio esté establecido por ley).
- b) Pago de obligaciones comunes o quirografarias, lo que incluye el pago a los tenedores de las emisiones de bonos y el pago de cualquier otro gasto.

## 9) AGENTE DE PAGO

---

De conformidad con lo dispuesto en el transitorio II de la Guía para la elaboración de prospectos de emisores, se deberá escoger un agente de pago en tanto entre en vigencia el sistema de anotación en cuenta.

Actualmente el pago se realiza por medio de la CEVAL, de conformidad con el procedimiento vigente.

#### 10) EMISIONES INSCRITAS EN OTROS MERCADOS

Florida Ice And Farm Co. S.A. no tiene emisiones inscritas en otros mercados.

#### d. EMISIÓN DE BONOS ESTANDARIZADOS E-2013 EN COLONES

Las características principales del programa de emisiones de bonos estandarizados E-2013 en colones son las siguientes:

**Cuadro No. 6**  
**Características principales del programa de emisiones de Bonos Estandarizados E-2013**

<b>Clase de Instrumento</b>	Bonos
<b>Monto total del programa y moneda</b>	₡50.000.000.000.00 (Colones)
<b>Nombre del Programa</b>	Programa de Emisión de Bonos Estandarizados E-2013 en Colones
<b>Monto de cada serie</b>	(*)
<b>Nombre de cada serie</b>	(*)
<b>Fecha de emisión</b>	(*)
<b>Fecha de vencimiento</b>	(*)
<b>Denominación o valor facial</b>	(*)
<b>Plazo</b>	(*)
<b>Tasa de interés bruta <sup>1)</sup></b>	(*)
<b>Tasa de interés neta <sup>1)</sup></b>	(*) Tasa Bruta menos el 8% de impuesto sobre la renta.
<b>Código ISIN</b>	(*)
<b>Nemotécnico</b>	(*)
<b>Factor de cálculo</b>	30/360
<b>Periodicidad</b>	(*)
<b>Amortización del Principal</b>	Al vencimiento
<b>Redención anticipada <sup>1)</sup></b>	(*)
<b>Forma de representación</b>	Macrotítulo
<b>Ley de Circulación</b>	A la orden
<b>Forma de colocación</b>	(*) Por ventanilla, Subasta por Bolsa y suscripción en firme o en garantía
<b>Calificación de riesgos</b>	Scr AAA

1) *En el caso de emisiones con tasa de interés ajustable, la tasa de referencia que se utilizará será la vigente dos días hábiles antes del inicio de cada período de pago de intereses.*

(\*) *Estas características serán informadas mediante un Comunicado de Hecho Relevante al menos dos días hábiles antes de la fecha de colocación del primer tracto de cada serie.*

2) *Las series podrán o no tener una opción de redención anticipada. Si la serie se define con una opción de redención anticipada, dicha opción de redención seguirá los lineamientos establecidos en el punto 14 de la presente sección del prospecto.*

El programa de emisiones se colocará en su totalidad en el mercado primario bursátil costarricense.

De conformidad a las disposiciones contenidas en el artículo 11 del Reglamento sobre Oferta Pública de Valores, cada emisión del programa deberá mantener un monto mínimo de

¢100.000.000.00 cien millones de colones netos o su equivalente en dólares al tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central y un número mínimo de doscientos valores, con el propósito de asegurar la existencia de un volumen suficiente de títulos para dar profundidad al mercado secundario.

## 1) FORMA DE COLOCACIÓN

---

El Programa de Emisiones de Bonos Estandarizados E-2013 en colones, se podrán colocar mediante las formas de colocación de ventanilla, subasta y suscripción en firme o en garantía. Únicamente puede ser utilizado un mecanismo para la colocación de un mismo tracto.

Florida Ice And Farm Co. S.A., informará mediante un Comunicado de Hecho Relevante, al menos 2 días hábiles antes de la fecha de colocación, lo siguiente: el mecanismo específico que utilizará para cada serie o tracto, la fecha y horarios de apertura y de cierre de recepción de ofertas, la fecha y hora de asignación, el parámetro de asignación, el tipo de asignación, el tracto a colocar y el plazo liquidación. En el caso de subasta también se deberá indicar el precio máximo de asignación parcial.

En el caso que se coloque por suscripción en firme o en garantía, el emisor comunicará por Hecho Relevante el nombre de los suscriptores, la naturaleza y el plazo de las obligaciones de los intermediarios, el monto a suscribir por cada uno, las compensaciones convenidas y el precio a pagar por los valores, como máximo el día hábil después de su firma.

### a) VENTANILLA

---

La colocación de cada serie perteneciente al Programa de Emisiones de Bonos Estandarizados E-2013 en colones, se podrá realizar mediante una o varias colocaciones por ventanilla. Estas se podrán realizar directamente en las instalaciones de Florida Ice & Farm Co, S.A.

Es una colocación por ventanilla, aquella en la que las ofertas de los inversionistas se refieren únicamente a la cantidad que se desea comprar al precio previamente establecido por el agente colocador. Para garantizar el trato igualitario a los inversionistas, el agente colocador debe mantener el precio sin modificaciones al menos durante el horario de recepción de ofertas de un mismo día, el cual debe abarcar al menos tres horas continuas diarias. El precio debe colocarse en un lugar visible de fácil acceso para los inversionistas o el agente de bolsa.

Las órdenes de compra para la colocación de cada serie del Programa de Emisiones de Bonos Estandarizados E-2013 en colones deberán entregarse en la Tesorería de Florida Ice And Farm

Co. S.A. en sus oficinas centrales ubicadas en Llorente de Flores, del Depósito del Lagar 100 al norte, Edificio Corporativo, indicando el monto a comprar, el nombre de la persona oferente (física o jurídica), su correspondiente cédula física o jurídica, y un número de fax para recibir confirmaciones, con atención a las personas que oportunamente se informará mediante comunicado de hecho relevante; este se publicará al menos dos días hábiles antes de la colocación.

Se aceptarán órdenes de compra que cumplan con los siguientes requisitos: órdenes en firme de compra debidamente completas, firmadas y autenticadas por notario público, todas las órdenes deberán ser parciales, es decir, que permitan la asignación parcial de la oferta, adicionalmente, deben adjuntarse los documentos pertinentes que respalden la autoridad del firmante para plantear la orden de inversión.

Se aplicará la regla de “primero en tiempo primero en derecho” a todas las solicitudes recibidas durante el periodo de recepción. El porcentaje máximo a asignar por inversionista aplicando la regla anterior, será del 1%. Cuando la ventanilla se mantenga abierta hasta colocar la totalidad de la emisión, este porcentaje se referirá al monto total disponible de la emisión, y cuando la colocación se realice por tractos, este porcentaje se refiere al tracto por colocar. Las ofertas de compras iguales o inferiores al porcentaje máximo por asignar por inversionistas se asignarán en forma inmediata.

Cuando resulte un monto remanente aplicando el porcentaje máximo por inversionista en el plazo de recepción de ofertas, la asignación de este remanente entre los inversionistas cuya oferta de compra haya superado este porcentaje podrá realizarse asignando montos iguales a cada uno, respetando el monto de cada oferta de compra y hasta agotar el remanente (asignación uniforme absoluta) o, alternativamente, con el método de prorrateo (asignación uniforme relativa), o sea, asignando este remanente de manera proporcional al monto de la oferta de cada participante sobre la base de los montos totales ofertados menos lo ya asignado mediante la regla de “primero en tiempo primero en derecho”. El tipo de asignación para el caso de que resulte un monto remanente aplicando el porcentaje máximo indicado, se revelará en el Comunicado de Hecho Relevante de la colocación.

El precio de colocación se dará a conocer mediante Comunicado de Hecho Relevante al menos 1 día hábil antes de la colocación de cada serie.

#### b) SUBASTA POR BOLSA

---

La colocación de cada serie perteneciente al Programa de Emisiones de Bonos Estandarizados E-2013 en colones se realizará en una o varias subastas en la Bolsa Nacional de Valores, de conformidad con los mecanismos establecidos para este efecto por esa Institución. El parámetro para la asignación de las ofertas será el de precio ofrecido o precio de corte.

En caso de que haya más de una oferta al precio de corte, la asignación de los montos debe realizarse asignando montos iguales a cada una, respetando el monto de cada oferta y hasta agotar el remanente (asignación uniforme absoluta) o, alternativamente, asignando este remanente de manera proporcional al monto de la oferta de cada participante con respecto al monto total de ofertas, con el método de prorrateo (asignación uniforme relativa). El tipo de asignación cuando haya más de una oferta al precio de corte, se revelará en el Comunicado de Hecho Relevante de la colocación.

El emisor establecerá un precio máximo de asignación parcial. En el caso de que sea por precio, solo puede asignar una cantidad o monto menor al previamente ofrecido con un precio de corte igual o menor al precio máximo de asignación parcial. Adicionalmente, el precio de corte puede ser mayor al precio máximo de asignación parcial únicamente si el emisor asigna una cantidad mayor al previamente ofrecido. El emisor únicamente puede declarar desierta la colocación si todas las ofertas tienen un precio menor al precio máximo de asignación parcial.

El precio máximo de asignación parcial, así como el monto o la cantidad a colocar, se podrán modificar mediante Comunicado de Hecho Relevante al menos 2 horas hábiles antes de la subasta.

El emisor podrá establecer la condición de que únicamente se recibirán ofertas de compra parciales, en cuyo caso dicha condición se establecerá en el Comunicado de Hecho Relevante de la colocación. La liquidación se efectuará en T+2.

#### c) COLOCACIÓN POR SUSCRIPCIÓN

---

Para las emisiones pertenecientes al Programa de Emisiones de Bonos Estandarizados E-2013 en colones, el emisor puede celebrar contratos de suscripción bajo alguna de sus dos modalidades: suscripción en garantía o suscripción en firme.

### **1- PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN POR SUSCRIPCIÓN**

---

Florida Ice and Farm Co S.A. designará un puesto de bolsa que actúe como agente colocador en el caso de que se realice la asignación de las emisiones del Programa de Emisiones de Bonos Estandarizados E-2013 en colones por medio de alguna de sus modalidades: suscripción en garantía o suscripción en firme.

El contrato de suscripción en garantía es el suscrito entre un emisor y el suscriptor por el cual, el segundo se obliga a comprar por cuenta propia, al precio convenido entre las partes, los valores que no hubieran sido adquiridos por los inversionistas al término del período de suscripción u oferta establecido.

El contrato de suscripción en firme es el suscrito entre un emisor y el suscriptor por el cual, el segundo se obliga a comprar por cuenta propia la totalidad o parte de una emisión al precio y en el plazo convenido entre las partes.

El suscriptor únicamente puede vender los valores hasta que la emisión o parte de una emisión, según corresponda al contrato de suscripción, esté suscrita y pagada y debe realizarse en el mercado secundario de valores inscritos.

#### d) SUSCRIPCIÓN EN FIRME

---

Los suscriptores informarán la rueda del mercado secundario, así como las condiciones aplicables (fechas de negociación, tracto a colocar y plazo de liquidación), mediante un comunicado de hecho relevante dos días hábiles antes de la fecha de negociación de cada tracto. Además deberán indicar si la oferta de los valores se dirige únicamente a sus clientes. En el caso de que así se disponga, los suscriptores deberán solicitar la autorización a la Bolsa Nacional de Valores S.A. para realizar las operaciones fuera de rueda.

#### e) SUSCRIPCIÓN EN GARANTÍA

---

En la primera etapa, el suscriptor hace su mejor esfuerzo por colocar la emisión y para ello utilizará cualquiera de los mecanismos descritos anteriormente (ventanilla o subasta por bolsa). Los valores que no fueron colocados en esta etapa deberán ser adquiridos por el suscriptor, quien podrá realizar la negociación una vez que la emisión se encuentre suscrita y pagada, según corresponda al contrato de suscripción. Estos valores únicamente podrán ser negociados en el mercado secundario de valores inscritos.

Los suscriptores informarán la rueda del mercado secundario, así como las condiciones aplicables (fechas de negociación, tracto a colocar y plazo de liquidación), mediante un Comunicado de Hecho Relevante 2 días hábiles antes de la fecha de la negociación de cada tracto. Además, deberán indicar si la oferta de los valores se dirige únicamente a sus clientes. En el caso de que así se disponga, los suscriptores deberán solicitar la autorización a la Bolsa Nacional de Valores, S.A. para realizar las operaciones fuera de rueda.

## f) AGENTE COLOCADOR

---

Es agente colocador el puesto de bolsa representante, o en su ausencia, Florida Ice and Farm Co S.A. El agente colocador puede contratar a alguna bolsa de valores para colocar las series del Programa de Emisiones de Bonos Estandarizados E-2013 en colones por ventanilla o subasta.

Cuando la colocación de un valor inscrito se realice fuera de la bolsa, por cualquiera de los mecanismos de colocación, el agente colocador debe comunicar a la bolsa en la que el valor está admitido a negociación lo siguiente para cada una de las operaciones de colocación: código ISIN, nemotécnico, emisor, descripción del valor, moneda, precio, monto o cantidad y el día de la transacción a más tardar un día hábil después de cerrada la operación.

El agente colocador debe cumplir con lo dispuesto en la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, legitimación de capitales y actividades conexas y su normativa, de conformidad con las disposiciones que emita el Superintendente General de Valores, excepto cuando el agente colocador realice la colocación a través de una bolsa de valores, en cuyo caso son los puestos de bolsa que presentan ofertas de compra los que deben cumplir con dicha ley.

El agente colocador debe cumplir además, excepto en el caso de la suscripción en firme por la totalidad de la emisión, con los siguientes requisitos:

- a) Dar un trato igualitario a los inversionistas en el acceso y difusión de la información sobre la emisión y el mecanismo de colocación, tanto en relación con los contenidos como en relación con el momento y el medio por el cual se tiene acceso o se difunde la información.
- b) Dar trato igualitario a los inversionistas en las condiciones de la colocación.
- c) Las reglas de asignación no pueden contener ningún elemento a definir durante o después de la colocación, excepto en el caso de la subasta la forma de definir el precio de corte cuando se defina por debajo del precio máximo de asignación parcial o se asigne un monto mayor al monto ofrecido (de la emisión o tracto, según corresponda).
- d) El agente colocador deberá conservar la documentación que acredite el detalle de las ofertas recibidas de los inversionistas y la asignación, la cual debe estar a disposición de la SUGEVAL.

## 2) GARANTÍAS

---

Las series del Programa de Emisiones de Bonos Estandarizados E-2013 en colones no cuentan con ninguna garantía específica.

### 3) CALIFICACIÓN DE RIESGO

---

En sesión Extraordinaria N° 1392013 del 27 de noviembre del 2013 la empresa Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A., basado en información financiera no auditada al 30 de junio de 2013, acordó otorgar la calificación de AAA para todas las series que componen el programa.

Las calificaciones Scr AAA se le otorga a "emisores con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos acordados. No se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía. Nivel excelente"

La calificación de riesgo se actualiza cada seis meses y se encuentra disponible en las Oficinas de Florida Ice And Farm Co. S.A., en la Superintendencia General de Valores y en la página web de la Sociedad Calificadora de Riesgos Centroamericana ([www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)).

### 4) CARACTERÍSTICAS GENERALES APLICABLES A LAS OPCIONES DE REDENCIÓN ANTICIPADAS.

---

El emisor podrá redimir en forma anticipada las series de manera total o parcial. Dicha redención se realizará en efectivo a un precio del 100% de su valor nominal. La fecha a partir de la cual se puede comenzar a redimir la emisión, será definida mediante Comunicado de Hecho Relevante, al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de colocación. El emisor comunicará con al menos dos (2) meses de anticipación, la fecha y el monto a redimir.

Cuando se realice una redención anticipada, el emisor comunicará a más tardar el día hábil siguiente de la fecha de ejecución de la redención, el nombre de la emisión, la fecha de ejecución de la redención, el monto redimido y el saldo en circulación después de ejecutada la redención, de conformidad con lo establecido por SUGEVAL.

La fecha de redención anticipada deberá coincidir con una fecha de pago de intereses. El emisor es el autorizado para hacer la convocatoria y hacer efectiva la opción de redención, además informará a los tenedores mediante hecho relevante su decisión de redención anticipada, con al menos dos meses de anticipación a dicha fecha. Los tenedores de las series estandarizadas a redimir no podrán negarse a venderlas.

En caso de que la redención sea parcial, ésta se podrá realizar una o más veces a discreción del emisor, no existiendo límites mínimos o máximos sobre el monto a redimir con la única excepción de que en ningún caso podrá quedar como remanente un saldo de la serie en circulación menor o igual a cien millones de colones o doscientos valores. El monto a redimir se distribuirá proporcionalmente entre todos los tenedores de las series a redimir en función del monto facial de su inversión. En este caso si la proporción a aplicar resulta en un número de títulos valores con

una fracción igual o mayor a 0.5 valores se redondeará al entero superior, caso contrario se redondeará al entero inferior. La cancelación de la redención parcial o total según sea, se hará por medio de la CEVAL y acreditados los montos correspondientes a los inversionistas por medio de los puestos de bolsa y demás entidades depositantes. En el caso de una redención parcial se sustituirán los macrotítulos en la CEVAL.

Para efectos de la redención parcial, la fecha para identificar a los inversionistas que se tomarán en consideración, serán aquellos que aparezcan registrados en la CEVAL, tres días hábiles antes de la fecha de redención.

#### 5) DESTINO DE LOS RECURSOS

---

El objetivo del Programa de Emisiones de Bonos Estandarizados E-2013 en colones, es la captación de los recursos para capital de trabajo, la inversión en activos productivos medianos y largo plazo y/o la sustitución de pasivos financieros. Dichos pasivos financieros se refieren a deuda bancaria y la sustitución de éstos se hará de conformidad con criterios de oportunidad y conveniencia estratégica para el Emisor, en el momento en que se reciban los recursos.

#### 6) COSTO DE LA EMISIÓN Y COLOCACIÓN

---

Los costos para la autorización y colocación de la emisión de los valores son asumidos por el emisor y representan aproximadamente un 0.5% del total de la emisión.

#### 7) TRATAMIENTO TRIBUTARIO

---

De acuerdo a la legislación tributaria costarricense vigente a la fecha de elaboración del prospecto, los intereses devengados por los títulos valores a emitir, están sujetos a una retención del 8% por concepto de impuesto sobre la renta; dicho porcentaje podría ser sujeto a variaciones de acuerdo a los cambios en la legislación tributaria costarricense. Cualquier modificación futura en el tratamiento impositivo de los valores producto de cambios en la normativa relacionada, no serán asumidos por el emisor.

#### 8) REPRESENTACIÓN POR MACROTÍTULO Y ACLARACIÓN SOBRE SU REGISTRO

---

Las emisiones asociadas al Programa de Emisiones de Bonos Estandarizados E-2013 en colones se hacen bajo la forma de representación denominada macrotítulo, de conformidad con lo establecido en la Ley y las regulaciones del mercado de valores costarricense y el Acuerdo SGV-A-

32 "Instrucciones para la utilización del macrotítulo y el certificado de deuda para representar valores provenientes de una misma emisión".

Se emitirán físicamente solo en los siguientes casos:

a) Incumplimiento de pago del emisor, siempre que el título físico se requiera para efectos del reclamo del crédito correspondiente dentro un plazo judicial o de un proceso de conciliación o arbitraje.

b) A solicitud del propietario del valor, siempre que el título físico se requiera para la demostración de su legitimación ante un órgano administrativo o judicial o dentro de un proceso de conciliación o arbitraje.

La solicitud se hará ante la entidad de custodia, quien la trasladará a la CEVAL o en la entidad de depósito, o al emisor, según corresponda de acuerdo con lo establecido en los párrafos siguientes.

En los casos cubiertos por el inciso a) anterior la emisión física la realizará la CEVAL o en la entidad de depósito, de acuerdo con el procedimiento que ésta establecerá y que deberá aprobar el Superintendente.

En los casos cubiertos por el inciso b), la emisión física la realizará el emisor, el cual deberá remitir a la CEVAL o en la entidad de depósito un nuevo macrotítulo, que excluya los valores emitidos físicamente.

En ambos casos, el solicitante deberá presentar la documentación que acredite la existencia del reclamo judicial o administrativo o del proceso de conciliación o arbitraje, así como la solicitud realizada por el órgano correspondiente para la exhibición del título físico. En los casos de valores emitidos a la orden, el título contendrá la leyenda a que se refiere el artículo 137 de la ley Reguladora del Mercado de Valores.

Los valores de cada serie se mantendrán en cuentas individuales en la CEVAL en la entidad de depósitos o la entidad de custodia, las que serán abiertas a nombre de cada titular. En el supuesto de negociación de los valores en bolsa o en un mercado secundario organizado, el mantenimiento de cada cuenta individual podría implicar cargos adicionales por el servicio de custodia.

Todos los movimientos que afecten a los valores de cada una de las series del presente programa de emisiones deberán inscribirse en el registro de la CEVAL y en la entidad de custodia para que afecten a terceros, lo cual podría implicar cargos por el servicio de inscripción.

Por otra parte, la titularidad sobre los valores de cada serie del programa de emisiones se demostrará por medio de constancias que los custodios están obligados a emitir a solicitud del propietario de los valores.

## 9) PRELACIÓN DE PAGOS

---

Florida Ice and Farm Co S.A. aplicará la siguiente regla de prelación de pagos a sus acreedores, acudiendo en primera instancia a su patrimonio y según el siguiente orden de acuerdo con el artículo 886 del Código de Comercio y los artículos 981 y 989 hasta 993 del Código Civil:

- a) Pago de créditos privilegiados (pasivos con garantías reales, obligaciones con los trabajadores, pago de impuestos vencidos y cualquier otro cuyo privilegio esté establecido por ley).
- b) Pago de obligaciones comunes o quirografarias, lo que incluye el pago a los tenedores de las emisiones de bonos y el pago de cualquier otro gasto.

## 10) AGENTE DE PAGO

---

De conformidad con lo dispuesto en el transitorio II de la Guía para la elaboración de prospectos de emisores, se deberá escoger un agente de pago en tanto entre en vigencia el sistema de anotación en cuenta.

Actualmente el pago se realiza por medio de la CEVAL, de conformidad con el procedimiento vigente.

## 11) EMISIONES INSCRITAS EN OTROS MERCADOS

---

Florida Ice And Farm Co. S.A. no tiene emisiones inscritas en otros mercados.

## 2. EMISIÓN DE ACCIONES

Al 30 de setiembre del 2013 el Capital Social Autorizado de la Empresa es de ¢37.988.044.700.00 (treinta y siete mil novecientos ochenta y ocho millones cuarenta y cuatro mil setecientos colones), representado por 379.880.447 (trescientos setenta y nueve millones ochocientos ochenta mil cuatrocientos cuarenta y siete acciones comunes con un valor nominal de ¢100 (cien colones) por cada acción. Al 30 de setiembre del 2011, 2012 y 2013, el valor en libros de las acciones comunes fue de ¢641.81, ¢691,22 y ¢724,16 respectivamente, calculado con base en las acciones en circulación al 30 de setiembre de cada año.

En Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 13 de diciembre del 2012, se aprobó por unanimidad, la reducción del Capital Social de Florida Ice and Farm Co. S.A., por un monto de ¢180.430.400.00, equivalente a las acciones en Tesorería al 30 de setiembre del 2012, pasando de ¢38.168.475.100.00 a ¢37.988.044.700.00. Esto fue aprobado mediante la resolución SGV-R-2786. El valor de las acciones es de ¢100.00 cada una.

En Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de diciembre del 2011, se aprobó por unanimidad, la reducción del Capital Social de Florida Ice and Farm Co. S.A., por un monto de ¢1.831.524.900.00, equivalente a las acciones en Tesorería al 30 de setiembre del 2011, pasando de ¢40.000.000.000.00 a ¢38.168.475.100.00. El valor de las acciones es de ¢100.00 cada una, mediante resolución SGV-R-2605 del 06/02/2012 se autoriza a Florida Ice and Farm Co. S.A. a la modificación correspondiente del Capital Social.

Al 30 de setiembre del 2011 el Capital Social Autorizado de la Empresa es de ¢40.000.000.000,00 (cuarenta mil millones de colones), representado por 400 (cuatrocientos) millones de acciones comunes con un valor nominal de ¢100 (cien colones) por cada acción Al 30 de setiembre del 2009, 2010 y 2011, el valor en libros de las acciones comunes fue de ¢598.38, ¢588.92 y ¢641.81 respectivamente, calculado con base en las acciones en circulación al 30 de setiembre de cada año.

La emisión de acciones está inscrita ante la CEVAL mediante el código ISIN CRFIFCOA0015, que actualmente se negocian en la Bolsa Nacional de Valores con el Nemo-técnico "acom".

Florida Ice and Farm Co., S.A., de conformidad con el Acuerdo de Junta Directiva del pasado 13 de octubre del 2003, Artículo 4, en la que se delegó y autorizó a la Dirección General para gestionar un programa de recompra de acciones a través de la Bolsa Nacional de Valores, dicho programa fue aprobado por la suma de US\$10.000.0000.00 (diez millones de dólares), al 30 de setiembre del 2007, dicho programa de recompra fue cumplido a cabalidad de acuerdo a las regulaciones establecidas por la SUGEVAL.

Florida Ice and Farm Co., S.A., de conformidad con el Acuerdo de Junta Directiva del pasado 14 de diciembre del 2009, Artículo 5, en la que se delegó y autorizó a la Dirección General para gestionar un programa de recompra de acciones a través de la Bolsa Nacional de Valores, dicho programa fue por la suma de US\$10.000.0000.00 (diez millones de dólares), al 30 de setiembre del 2011, dicho programa de recompra fue cumplido a cabalidad de acuerdo a las regulaciones establecidas por la SUGEVAL.

Florida Ice and Farm Co., S.A., de conformidad con la ratificación de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el día 03 de noviembre del 2011, aprueba el Acuerdo de Junta Directiva del pasado 19 de setiembre del 2011, Artículo 7, en la que se delegó y autorizó a la

Dirección General para gestionar un programa de recompra de acciones a través de la Bolsa Nacional de Valores, dicho programa fue aprobado hasta por un monto de US\$10.000.0000.00 (diez millones de dólares), al 30 de setiembre del 2013, se había ejecutado recompras por la suma de \$ 5,168.423.15 , equivalente a 2.584.169 de acciones.

A continuación se muestra el valor de mercado de las acciones al 30 de setiembre de cada uno de los años comprendidos entre 2009 y 2013, ambos años inclusive, y su relación con la utilidad por acción y su valor en libros para cada uno de esos años.

**Cuadro No. 7**  
**Valor de Mercado de las acciones al 30 de setiembre del año respectivo**

Año	Valor de Mercado	Relación a (veces)	
		Utilidad por Acción	Valor en Libros
2009	755	12,77	1,26
2010	780	11,21	1,32
2011	919	12,03	1,43
2012	897	7,55	1,30
2013	1.501	16,98	2,09

Hoy en día Florida Ice & Farm Co., S. A. no emite acciones para colocar en el mercado accionario. A la fecha ningún accionista por sí o por interpósita persona, tiene más del 10% de las acciones en circulación.

Los Accionistas de Florida Ice & Farm Co., S. A. tienen todos los derechos que les otorga el Código de Comercio de Costa Rica y sus Reformas y son proporcionales a la cantidad de acciones que poseen.

El plazo de inscripción de los accionistas en el Libro de Accionistas es de 8 días hábiles, una vez reportados los cambios.

Por disposiciones legales, la Empresa deberá aplicar la retención para las acciones a título personal, 5% si fueron transadas por Bolsa y 15% si no fueron transadas por Bolsa, de acuerdo con el Código de Comercio.

#### **a. INMOVILIZACIÓN O DESMATERIALIZACIÓN DE ACCIONES**

En noviembre del 2000 la Bolsa Nacional de Valores S.A. creó el sistema de inmovilización y negociación electrónica de acciones, el cual permite la negociación de acciones mediante traspasos electrónicos de una cuenta a otra mediante la representación de la emisión accionaria

por un único certificado accionario (tipo macro título), el cual es depositado y administrado en la Central de Valores de la Bolsa Nacional de Valores (CEVAL).

En sesión Ordinaria de Junta Directiva de Florida Ice & Farm Co., S.A. No. dos mil quinientos treinta y seis, celebrada el día 21 de octubre del 2013 y de conformidad con el Artículo V de la Asamblea General de Accionistas, celebrada el 15 de diciembre del 2001, la Junta Directiva acuerda:

Emitir un CUADRAGESIMO QUINTO macro título por la cantidad de 259.223 acciones comunes y nominativas, que suman la cantidad de acciones físicas entregadas de acuerdo con su voluntad por los accionistas entre el 01 julio al 30 de setiembre del 2013. Estas acciones son sacadas de circulación e incorporadas al macro título el cual se depositará en la Central de Valores (CEVAL) de la Bolsa Nacional de Valores, S.A., autorizado en este acuerdo. Al 30 de setiembre del 2013, el total de acciones desmaterializadas es de 158,959,894

**Cuadro No. 8**  
**Resumen de Macro títulos realizados**

<b>PRIMER MACROTITULO</b>		<b>SEGUNDO MACROTITULO</b>	
SE EMITIÓ	1 DE ABRIL DEL 2002	SE EMITIÓ	EL 31 DE JULIO DEL 2002
CANTIDAD	5.975.060 ACCIONES	CANTIDAD	7.678.435 ACCIONES
PERIODO	DEL 2 DE ENERO AL 27 DE MARZO DEL 2002	PERIODO	DEL 1 DE ABRIL AL 31 DE JULIO DEL 2002
<b>TERCER MACROTITULO</b>		<b>CUARTO MACROTITULO</b>	
SE EMITIÓ	10 DE FEBRERO DEL 2003	SE EMITIO	12 DE AGOSTO DEL 2003
CANTIDAD	5.672.312 ACCIONES	CANTIDAD	26.677.745 ACCIONES
PERIODO	DEL 1 DE AGOSTO DEL 2002 AL 10 DEL FEBRERO 2003	PERIODO	DEL 11 DE FEBRERO AL 08 DE AGOSTO DEL 2003
<b>QUINTO MACROTITULO</b>		<b>SEXTO MACROTITULO</b>	
SE EMITIO	13 DE ENERO DEL 2004	SE EMITIO	06 DE JULIO DEL 2004
CANTIDAD	9.350.626 ACCIONES	CANTIDAD	5.337.588 ACCIONES
PERIODO	DEL 11 DE AGOSTO DEL 2003 AL 08 ENERO DEL 2004	PERIODO	DEL 09 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2004
<b>SETIMO MACROTITULO</b>		<b>OCTAVO MACROTITULO</b>	
SE EMITIO	20 DE OCTUBRE DEL 2004	SE EMITIO	25 DE ENERO DEL 2005
CANTIDAD	2.709.920 ACCIONES	CANTIDAD	2,278,285 ACCIONES
PERIODO	DEL 1 DE JULIO AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2004	PERIODO	DEL 01 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
<b>NOVENO MACROTITULO</b>		<b>DECIMO MACROTITULO</b>	
SE EMITIO	19 DE ABRIL DEL 2005	SE EMITIO	19 DE JULIO DEL 2005
CANTIDAD	1.831.174 ACCIONES	CANTIDAD	2.087.879 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE ENERO AL 31 DE MARZO DEL 2005	PERIODO	DEL 01 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DEL 2005
<b>UNDECIMO MACROTITULO</b>		<b>DECIMO SEGUNDO MACROTITULO</b>	
SE EMITIO	25 DE OCTUBRE DEL 2005	SE EMITIO	16 DE ENERO DEL 2006
CANTIDAD	2.763.400 ACCIONES	CANTIDAD	21.452.948 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE JULIO AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2005	PERIODO	DEL 01 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
<b>DECIMO TERCER MACROTITULO</b>		<b>DECIMO CUARTO MACROTITULO</b>	
SE EMITIO	25 DE ABRIL DEL 2006	SE EMITIO	18 DE JULIO DEL 2006
CANTIDAD	4.103.750 ACCIONES	CANTIDAD	1.811.140 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE ENERO AL 31 DE MARZO DEL 2006	PERIODO	DEL 01 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DEL 2006
<b>DECIMO QUINTO MACROTITULO</b>		<b>DECIMO SEXTO MACROTITULO</b>	
SE EMITIO	02 DE NOVIEMBRE DEL 2006	SE EMITIO	16 DE ENERO DEL 2007
CANTIDAD	418.860 ACCIONES	CANTIDAD	2.008.163 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE JULIO AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2006	PERIODO	DEL 01 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
<b>DECIMO SETIMO MACROTITULO</b>		<b>DECIMO OCTAVO MACROTITULO</b>	
SE EMITIO	02 DE MAYO DEL 2007	SE EMITIO	17 DE JULIO DEL 2007
CANTIDAD	2.038.894 ACCIONES	CANTIDAD	1.052.950 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 ENERO AL 31 DE MARZO DEL 2007	PERIODO	DEL 01 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DEL 2007
<b>DECIMO NOVENO MACROTITULO</b>		<b>VIGESIMO MACROTITULO</b>	
SE EMITIO	23 DE OCTUBRE DEL 2007	SE EMITIO	22 DE ENERO DEL 2008
CANTIDAD	3.328.236 ACCIONES	CANTIDAD	3.486.223 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE JULIO AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2007	PERIODO	DEL 01 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

<b>VIGESIMO PRIMERO MACROTITULO</b>		<b>VIGESIMO SEGUNDO MACROTITULO</b>	
SE EMITIO	29 DE ABRIL DEL 2008	SE EMITIO	22 DE JULIO DEL 2008
CANTIDAD	11.837.312 ACCIONES	CANTIDAD	561.986 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 ENERO AL 31 DE MARZO DEL 2008	PERIODO	DEL 01 ABRIL AL 30 DE JUNIO DEL 2008
<b>VIGESIMO TERCERO MACROTITULO</b>		<b>VIGESIMO CUARTO MACROTITULO</b>	
SE EMITIO	17 DE OCTUBRE DEL 2008	SE EMITIO	20 DE ENERO DEL 2009
CANTIDAD	1.329.087 ACCIONES	CANTIDAD	7.695.452 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DEL JULIO AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2008	PERIODO	DEL 01 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
<b>VIGESIMO QUINTO MACROTITULO</b>		<b>VIGESIMO SEXTO MACROTITULO</b>	
SE EMITIO	28 DE ABRIL DEL 2009	SE EMITIO	21 DE JULIO DEL 2009
CANTIDAD	577.708 ACCIONES	CANTIDAD	7.818.048 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE ENERO AL 31 DE MARZO DEL 2009	PERIODO	DEL 01 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DEL 2009
<b>VIGESIMO SETIMO MACROTITULO</b>		<b>VIGESIMO OCTAVO MACROTITULO</b>	
SE EMITIO	20 DE OCTUBRE DEL 2009	SE EMITIO	19 DE ENERO DEL 2010
CANTIDAD	475.927 ACCIONES	CANTIDAD	3.407.403 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE JULIO AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2009	PERIODO	DEL 01 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
<b>VIGESIMO NOVENO MACROTITULO</b>		<b>TRIGESIMO MACROTITULO</b>	
SE EMITIO	20 DE ABRIL DEL 2010	SE EMITIO	27 DE JULIO DEL 2010
CANTIDAD	1.605.948 ACCIONES	CANTIDAD	263.782 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE ENERO AL 31 DE MARZO DEL 2010	PERIODO	DEL 01 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DEL 2010
<b>TRIGESIMO PRIMERO MACROTITULO</b>		<b>TRIGESIMO SEGUNDO MACROTITULO</b>	
SE EMITIO	20 DE OCTUBRE DEL 2010	SE EMITIRA	25 DE ENERO DEL 2011
CANTIDAD	1.181.707 ACCIONES	CANTIDAD	743.556 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE JULIO AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2010	PERIODO	DEL 01 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
<b>TRIGESIMO TERCERO MACROTITULO</b>		<b>TRIGESIMO CUARTO MACROTITULO</b>	
SE EMITIO	26 DE ABRIL DEL 2011	SE EMITIO	19 DE JULIO DEL 2011
CANTIDAD	742.816 ACCIONES	CANTIDAD	2.725.468 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE ENERO AL 31 DE MARZO 2011	PERIODO	DEL 01 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DEL 2011
<b>TRIGESIMO QUINTO MACROTITULO</b>		<b>TRIGESIMO SEXTO MACROTITULO</b>	
SE EMITIRA	19 DE OCTUBRE DEL 2011	SE EMITIRA	24 DE ENERO DEL 2012
CANTIDAD	20.452 ACCIONES	CANTIDAD	3.463.462 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE JULIO AL 30 DE SETIEMBRE 2011	PERIODO	DEL 01 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
<b>TRIGESIMO SETIMO MACROTITULO</b>		<b>TRIGESIMO OCTAVO MACROTITULO</b>	
SE EMITIO	09 DE MARZO DEL 2012	SE EMITIO	24 DE ABRIL DEL 2012
CANTIDAD	141,061,542 ACCIONES	CANTIDAD	226.572 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE ABRIL 2002 AL 30 DE SETIEMBRE 2011	PERIODO	DEL 01 DE ENERO AL 31 DE MARZO DEL 2012
<b>TRIGESIMO NOVENO MACROTITULO</b>		<b>CUADRAGESIMO MACROTITULO</b>	
SE EMITIO	24 DE JULIO DEL 2012	SE EMITIO	23 DE OCTUBRE DEL 2012
CANTIDAD	61.978 ACCIONES	CANTIDAD	217.535 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO 2012	PERIODO	DEL 01 DE JULIO AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2012
<b>CUADRAGESIMO PRIMERO MACROTITULO</b>		<b>CUADRAGESIMO SEGUNDO MACROTITULO</b>	
SE EMITIO	22 DE ENERO DEL 2013	SE EMITIRA	16 DE ABRIL DEL 2013
CANTIDAD	15.086.646 ACCIONES	CANTIDAD	240.032 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE 2012	PERIODO	DEL 01 DE ENERO AL 31 DE MARZO DEL 2013
<b>CUADRAGESIMO TERCER MACROTITULO</b>		<b>CUADRAGESIMO CUARTO MACROTITULO</b>	
SE EMITIO	25 DE ABRIL DEL 2013	SE EMITIO	30 DE JULIO DEL 2013
CANTIDAD	143.226.785 ACCIONES	CANTIDAD	147.208 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE ABRIL 2002 AL 30 DE SETIEMBRE 2012	PERIODO	DEL 01 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DEL 2013
<b>CUADRAGESIMO QUINTO MACROTITULO</b>			
SE EMITIRA	22 DE OCTUBRE DEL 2013		
CANTIDAD	259.223 ACCIONES		
PERIODO	DEL 01 DE JULIO AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2013		

**Total Acciones Desmaterializadas al 30 de setiembre del 2013      158,959,894**  
**Representa del total de Acciones      41,84%**

Este sistema se creó con la intención de facilitar la operativa tanto para el emisor como para el inversionista, disminuyendo los riesgos de la circulación del papel. En virtud de lo anterior, la Bolsa Nacional de Valores ha gestionado con los principales emisores en el mercado el abandono de los títulos físicos a favor de los electrónicos.

Algunos de los beneficios de esta representación electrónica se ven reflejados en los diferentes participantes del mercado de valores de la siguiente forma:

### 1) PARA EL MERCADO DE VALORES COMO UN TODO

---

- Los títulos se pueden comprar y vender el mismo día
- El intermediario puede transar una o todas las acciones
- Aumenta el número de transacciones versus el volumen negociado
- La masa de compradores y vendedores forman precio

### 2) PARA EL INVERSIONISTA

---

- Existencia de "valor de realización".
- Formación de precio para realizar su inversión.
- Liquidez en sus valores.
- Menor volatilidad del precio por lo tanto menor riesgo.
- Se evita negociar la acción a bajo precio (descuento por iliquidez).
- Se eliminan problemas de seguridad (extravío y "gemeleo").

### 3) PARA EL EMISOR

---

- Se valora la acción y la capacidad de financiamiento
- La iliquidez afecta el valor de la acción negativamente, con la desmaterialización se logra flexibilidad en las transacciones lo cual evita que el precio de mercado de las acciones se vea afectado por dicho riesgo de iliquidez.
  - La acción líquida se convierte en alternativa atractiva de inversión
  - Una valoración atractiva disminuye la disolución para futuras emisiones
  - Una acción ilíquida elimina la posibilidad de futuras emisiones de acciones del emisor pues la colocación de dichas emisiones sería difícil y lenta por la inflexibilidad del mercado. La desmaterialización elimina este riesgo pues la compra y venta de acciones se puede realizar el mismo día lo cual provocará que cualquier nueva emisión de acciones se pueda realizar sin problemas de colocación.
    - Elimina logística de traspaso de títulos
    - Elimina problemas de seguridad (extravío, "gemeleo")
    - Permite el manejo electrónico del Libro de Accionistas

Florida Ice & Farm Co., S. A., reconociendo las ventajas de un mercado accionario desmaterializado, ha apoyado los esfuerzos del sector en este sentido. Consecuentemente, en

Asamblea Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 15 de diciembre del 2001, se aprobó la modificación a las cláusulas relacionadas con el capital social y afines, en línea con la desmaterialización de las acciones.

Aquellos accionistas que así lo deseen podrán entregar sus acciones y, después de un plazo perentorio, la Compañía emitirá un certificado accionario representativo de la totalidad de las acciones recibidas para el proceso de canje, el cual se depositará en la Central de Valores.

Cabe destacar que el proceso de canje será voluntario. Aquellos accionistas que deseen mantener sus certificados físicos lo podrán hacer. Sin embargo, en el momento que los accionistas deseen traspasar dichos certificados, tendrán primeramente que solicitar la desmaterialización de las acciones en cuestión, para que puedan ser traspasadas a un nuevo dueño.

Si el traspaso es originado por una operación de compra/venta, el accionista vendedor mantiene su derecho a recibir el saldo no vendido en forma física. En ese caso el accionista comprador podrá recibir las acciones compradas en forma desmaterializada o en forma física. En caso de que el comprador desee recibir sus acciones en forma física, debe informarlo en el acto o por escrito al Puesto de Bolsa que le realizó la operación de compra o a Florida Ice & Farm Co., S.A. en los 3 (tres) días hábiles siguientes a la operación.

En caso de que el traspaso sea a título no oneroso (cesión, herencia, etc.), el accionista que traspasa mantiene su derecho a recibir el saldo no traspasado en forma física. El accionista que adquiere las acciones podrá recibirlas en forma desmaterializada o en forma física. En caso de que el accionista adquirente desee recibir sus acciones en forma física, debe informarlo en el acto o por escrito a Florida Ice & Farm Co., S.A. en los 3 (tres) días hábiles siguientes a la operación.

La Bolsa Nacional de Valores ha sido clara en que, empezando con el año calendario 2002, sólo se podrán transar en bolsa las acciones de aquellos emisores que hayan aprobado desmaterializar sus acciones.

Los títulos accionarios podrán ser emitidos en forma individual y física únicamente en los siguientes casos:

- a) En el caso de quiebra del emisor, siempre que el título accionario individual se requiera para efectos del reclamo correspondiente dentro de un proceso judicial o de un proceso de conciliación o arbitraje.
- b) A solicitud del propietario del valor, siempre que el título accionario individual se requiera para la demostración de su legitimación ante un órgano administrativo o judicial o dentro de un proceso de conciliación o arbitraje.

De conformidad con el artículo 138 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, el propietario de valores accionarios representados por medio de certificados accionarios inmovilizados en la Central de Valores acreditará su titularidad por medio de la constancia que emita el puesto depositario. No obstante, si la autoridad judicial o administrativa o el órgano encargado del proceso de conciliación o arbitraje requieren la presentación física de la acción o acciones correspondientes, el propietario del valor o la persona que ostente su representación podrá solicitar su emisión.

La solicitud se hará ante el puesto depositario, quien la trasladará a la Central de Valores o al emisor según corresponda de acuerdo con lo establecido en los párrafos siguientes.

En los casos cubiertos por el inciso a) del artículo anterior, la emisión física la realizará la Central de Valores, de acuerdo con el procedimiento que ésta establecerá y que deberá aprobar el Superintendente.

En los casos cubiertos por el inciso b) del artículo anterior, la emisión física la realizará el emisor, el cual deberá remitir a la Central de Valores un nuevo certificado accionario, que excluya las acciones emitidas individualmente.

En ambos casos, el solicitante deberá presentar la documentación que acredite la existencia del reclamo judicial o administrativo o del proceso de conciliación o arbitraje, así como la solicitud realizada por el órgano correspondiente para la exhibición del título físico. El título contendrá la leyenda a que se refiere el artículo 137 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores.

Las acciones desmaterializadas serán depositadas en cuentas individualizadas en la Central de Valores. Estas cuentas serán abiertas por los puestos de bolsa depositarios a nombre de cada titular y que en el caso de negociación de los valores en bolsa el mantenimiento de la cuenta individual podría implicar cargos adicionales por el servicio de custodia.

Todos los movimientos que afecten a los valores deberán inscribirse en el registro de la Central de Valores para que afecten a terceros. Estos movimientos serán practicados por la entidad de custodia, lo cual podría implicar cargos por el servicio de inscripción. Estas inscripciones son las que tomará en cuenta el emisor, o sea Florida Ice & Farm Co., S. A., para efectos de la actualización del registro de socios.

El 02 de enero del 2002, Florida Ice & Farm Co., S.A. inició con el proceso de canje voluntario de las acciones físicas por acciones inmovilizadas o desmaterializadas en el Departamento Financiero en las oficinas centrales en San José. El último corte para la emisión del macrotítulo representando las acciones recibidas hasta ese momento fue el 30 de setiembre del 2012, posterior a lo cual, dichas acciones se podrán transar en forma electrónica.

## B. IDENTIFICACIÓN DE LOS DIRECTORES, GERENTES Y ASESORES INVOLUCRADOS CON EL PROCESO DE OFERTA PÚBLICA

Durante el proceso de Oferta Pública, se involucran los siguientes funcionarios de Florida Ice & Farm Co., S. A.:

Nombre	Puesto	Participación	Fax	Teléfono	Correo Electrónico
Ramón de Mendiola Sánchez	Director General	Representante Legal	2437-7011	2437-6700	<a href="mailto:ramonmendiola@Fifco.com">ramonmendiola@Fifco.com</a>
Thomas Alvarado Acosta	Director de Finanzas y Servicios Corporativos	Responsable	2437-7011	2437-6700	<a href="mailto:thomas.alvarado@Fifco.com">thomas.alvarado@Fifco.com</a>
Jorge Esquivel Villalobos	Gerente de Riesgo	Gerente de Riesgo	2437-7011	2437-6700	<a href="mailto:jorge.esquivel@Fifco.com">jorge.esquivel@Fifco.com</a>
Luis Fdo. Morgan Montealegre	Gerente de Tesorería	Gerente de Tesorería	2437-7011	2437-6700	<a href="mailto:fernando.morgan@Fifco.com">fernando.morgan@Fifco.com</a>
Deloitte & Touche, S.A.	Auditora Externa de la Entidad	Firma Auditoría Externa	2246-5100	2246-5000	<a href="mailto:información@deloitte.com">información@deloitte.com</a>

## CAPITULO SEGUNDO



## INFORMACIÓN ESENCIAL

## A. FACTORES DE RIESGO QUE AFECTAN A LA EMISIÓN Y A LA EMPRESA

Los factores de riesgo definen algunas situaciones, circunstancias o eventos que pueden suscitarse en la empresa y reducir o limitar el rendimiento y liquidez de los valores objeto de la oferta pública y traducirse en pérdidas para el inversionista. Las siguientes anotaciones le servirán de orientación para evaluar el efecto que éstos podrían tener en su inversión.

### 1. RIESGOS

#### a. ACCIONES

---

##### 1) RIESGO DE ILIQUIDEZ EN EL MERCADO SECUNDARIO

---

El riesgo de iliquidez se refiere a la posible dificultad del inversionista en convertir los títulos valores en fondos líquidos con la prontitud esperada, ya sea por limitaciones del mercado o por las características de las emisiones. Tal situación puede conllevar ajustes en el precio y en los costos de transacción para cerrar una operación en el mercado, lo que podría ocasionar que el inversionista reciba un monto menor al invertido o que éste no pueda liquidar su inversión.

##### 2) RIESGO DE VOLATILIDAD

---

La falta de profundidad del mercado nacional puede ocasionar variaciones significativas en el precio cuando un inversionista hace oferta de venta o de compra de un número significativo de acciones, directamente influenciado por las variaciones en las expectativas del mercado, emisiones adicionales de acciones, Split de acciones y distribución de dividendos.

##### 3) COMERCIALIZACIÓN

---

El riesgo de comercialización se da cuando en el mercado existen pocos compradores y vendedores de una acción, por lo que se puede incurrir en altos costos por comisiones para poder cerrar una operación. Esto puede producir una baja rentabilidad en el retorno esperado o pérdidas mayores a las esperadas.

##### 4) RIESGO DE DILUCIÓN

---

El accionista pudiera verse afectado en su porcentaje de participación por motivo de una nueva emisión de acciones comunes adicional que pudiera hacer Florida Ice & Farm Co., S. A., en la

que, por alguna razón el accionista no decidiera participar, lo que implicaría una dilución de su participación en el capital común de la empresa.

#### 5) RIESGO DE VARIACIÓN EN EL TRATAMIENTO FISCAL DE LOS DIVIDENDOS

El tratamiento fiscal vigente para los ingresos por dividendos puede ser modificado por la Administración Tributaria, motivo por el cual se podrían ver afectados los ingresos netos de impuesto de renta del inversionista por concepto de dividendos.

#### 6) RIESGOS POR LA DISCRECIONALIDAD DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS PARA DECRETAR DIVIDENDOS

La Asamblea General ordinaria de accionistas de Florida Ice & Farm Co., S. A. tiene la discrecionalidad de decretar los dividendos que se pagarán en el período. La asamblea de accionistas también delega el pago a discreción de la Junta Directiva para que de acuerdo con el flujo de efectivo de la empresa proceda al pago correspondiente en pagos trimestrales, pudiendo aumentar o disminuir el dividendo por acción. La declaratoria de los dividendos está sujeta a la existencia de utilidades realizadas y líquidas, resultantes del balance aprobado por la asamblea de accionistas, como lo dispone el artículo 27 del Código de Comercio de Costa Rica.

### b. DEUDA

#### 1) RIESGO DE COMERCIALIZACIÓN DE LAS EMISIONES DE DEUDA

Una crisis de liquidez en el mercado podría ocasionar una baja en el retorno esperado si el inversionista deseara comercializarlo antes del vencimiento.

#### 2) RIESGO DE ILIQUIDEZ EN EL MERCADO SECUNDARIO

El riesgo de iliquidez se refiere a la posible dificultad del inversionista en convertir los títulos valores en fondos líquidos con la prontitud esperada, ya sea por limitaciones del mercado o por las características de las emisiones. Tal situación puede conllevar ajustes en el precio y en los costos de transacción para cerrar una operación en el mercado, lo que podría ocasionar que el inversionista reciba un monto menor al invertido o que éste no pueda liquidar su inversión.

### 3) RIESGO DE DESINSCRIPCIÓN

---

Este riesgo se refiere a la posibilidad de que Florida Icen And Farm Co., S. A. tomará la decisión de desinscribirse como emisor de oferta pública de valores, en cuyo caso los accionistas e inversionistas no podrían negociar los valores de Florida Icen And Farm Co., S. A. por medio de la Bolsa Nacional de Valores, y no contarían con información financiera periódica regulada.

Para que la empresa se pueda desinscribir es necesario que realice una serie de requisitos previstos por el Reglamento de Oferta Pública y que estén a satisfacción de la Superintendencia General de Valores.

### 4) RIESGO POR VARIACIONES EN EL PRECIO DE LOS VALORES DE DEUDA

---

El precio de los valores podría ser afectado por condiciones relacionadas con la percepción del riesgo que tengan los inversionistas sobre la solvencia de la empresa.

### 5) RIESGO DE CESACIÓN DE PAGOS DE PARTE DEL EMISOR

---

El riesgo de cesación de pagos se refiere a la posibilidad de que una entidad financiera no cuente con los recursos financieros necesarios para cumplir con sus obligaciones, incluido el incumplimiento del pago del principal e intereses sobre los valores emitidos. Lo anterior podrá ocasionar una disminución en el valor de mercado de los valores, reduciendo de esta forma el precio de los bonos de deuda.

### 6) RIESGO DE VARIACIÓN EN EL TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INTERESES

---

El tratamiento fiscal vigente para los ingresos por intereses sobre bonos puede ser modificado por la Administración Tributaria, motivo por el cual se podrían ver afectados los ingresos netos de impuesto de renta del inversionista.

### 7) RIESGO DE REDENCIÓN ANTICIPADA

---

En virtud de la opción de redención anticipada que tiene los bonos, el emisor podrá cancelarlos parcial o totalmente en forma anticipada en las condiciones estipuladas en dicha opción. Para el inversionista no hay certeza de cuando se haría efectiva la opción de redención, por lo que el rendimiento efectivo al vencimiento puede ser distinto del rendimiento esperado en el momento de compra del valor.

### **c. RIESGOS DE LA EMPRESA**

---

En términos generales la ocurrencia de alguno de los siguientes factores podría incidir de forma negativa en el precio y la rentabilidad de los títulos adquiridos por el inversionista, e inclusive podría provocar que el emisor no pueda cumplir con sus obligaciones.

#### **1) RIESGO POR EL ORIGEN Y TIPO DE MATERIA PRIMA**

---

Florida Ice & Farm Co.; S.A. adquiere una parte importante de sus materias primas en el extranjero, en especial la malta, y algunos concentrados. Al ser bienes importados, sus costos se ven afectados por la devaluación de la moneda nacional respecto a monedas “duras” como el Dólar y el Euro. Además se ha cubierto con contratos para asegurar el abastecimiento, por plazos prudentiales con los principales proveedores de materia prima.

#### **2) RIESGO DE FENÓMENOS NATURALES QUE INCIDAN EN LA PRODUCCIÓN**

---

Un invierno prolongado, así como cualquier otro fenómeno natural, pueden incidir directamente en el consumo y producción de nuestros productos, provocando disminuciones en nuestras ventas y afecten los inmuebles y la reducción de su valor.

#### **3) RIESGO DE NUEVOS IMPUESTOS**

---

Siempre existe el riesgo de que se le imputen nuevos impuestos a nuestros productos, ya que por la naturaleza de la industria estos resultan fáciles de recaudar para las autoridades fiscales

#### **4) RIESGO DEL NEGOCIO**

---

Este riesgo consiste en que por razones económicas o naturales los productos que elabora y comercializa la empresa no se vendan conforme a las proyecciones causando un impacto en los ingresos proyectados. Dicho riesgo depende de la posición competitiva que mantenga la empresa en cada uno de los sectores en que participa (bebidas, alimentos e inmobiliario), satisfaciendo las necesidades de los clientes directos y las expectativas de los consumidores finales.

#### 5) RIESGO POR MODIFICACIONES EN LA REGULACIÓN APLICABLE A LA ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

---

Florida Ice & Farm Co.; S. A. se desarrolla en el campo industrial, comercial e inmobiliario principalmente, lo que implica que esté sujeta a distintas regulaciones propias de estas actividades emitidas por las leyes de Costa Rica, Guatemala y Estados Unidos de Norteamérica. En el eventual caso de modificaciones en estas regulaciones, podría verse afectada alguna de las actividades y pudiendo incidir en los resultados de la empresa y en los intereses de los accionistas.

#### 6) RIESGO DE DISMINUCIÓN DE LA LIQUIDEZ EN LA ECONOMÍA

---

Por las características de nuestros productos, la disminución en el poder de compra de los consumidores podría incidir en las ventas.

#### 7) RIESGO DE VARIACIONES DE TIPO DE CAMBIO

---

El riesgo cambiario se refiere a las variaciones que pudieran ocurrir en los ingresos y gastos por consecuencia de cambios inesperados en el tipo de cambio del colón y el quetzal con respecto a otras monedas extranjeras. Este riesgo también está asociado a la exposición cambiaria de Florida Ice & Farm Co., S. A. en el balance.

#### 8) RIESGO DE VARIACIONES EN LA TASA DE INTERÉS

---

Florida Ice & Farm Co.; S. A. financia algunas de sus inversiones con instrumentos financieros, tales como emisiones de bonos o créditos bancarios. Las tasas de interés tienen una repercusión directa en el costo de los recursos de la empresa ante cualquier variación en el entorno macroeconómico donde se opera.

El riesgo por variaciones en la tasa de interés se define como la exposición a pérdidas debido al cambio de las tasas de interés activas como las tasas de interés pasivas.

#### 9) RIESGOS DE CONTINUIDAD DE OPERACIÓN

---

La operación normal de la empresa se puede ver afectada por muchos factores como pueden ser problemas con el suministro eléctrico, fallos en líneas de envasado, interrupciones en los sistemas informáticos, problemas en los sistemas de carga y descarga de camiones, etc.

## 10) RIESGOS DE COMPETENCIA

---

La industria de bebidas pasa hoy en día por un constante movimiento que genera alianzas entre diferentes grupos mundiales. En caso de Florida, las recientes incorporaciones de competidores globales en el mercado centroamericano hacen que nuestra compañía sea susceptible de amenazas de esa naturaleza.

## 11) RIESGO DE CONCENTRACIÓN

---

Florida Ice & Farm Co.; S. A. participa en los Mercados de bebidas, alimentos y el sector inmobiliario, teniendo operaciones en Costa Rica, Guatemala y Estados Unidos de Norteamérica, principalmente, si a nivel de éstos países se diera algún cambio en las políticas establecidas para éstos sectores, esto podría afectar la actividad.

## 12) RIESGO MACROECONÓMICO

---

Es el generado propiamente por el mercado y su entorno, y se refiere al que se asume cuando los diversos factores de la economía entran en recesión o en bonanza, pudiendo afectar los precios y la liquidez de las inversiones, así como los resultados de las empresas.

### d. RIESGO PAÍS

---

Se refiere a la capacidad que tiene un país para hacerle frente a sus obligaciones financieras con el resto del mundo. Una entidad pudiera verse afectada, cuando el país donde tiene operaciones tiene el factor de riesgo país alto, ocasionándole dificultad al acceso de fondos internacionales.

## 1) RIESGO DE VARIACIONES EN LA TASA DE INTERÉS

---

El riesgo de las tasa de interés se genera por variaciones en las tasa de interés de los activos y pasivos de la empresa como consecuencia de cambios en las variables generales del mercado. Estos cambios pueden ser causados por factores internos de la política de la empresa o por factores externos relacionados con la economía como: la política monetaria, fiscal y cambiaria interna y externa. Los cambios en las tasas de interés pueden causar impacto en el nivel de utilidades y en el patrimonio de Florida Ice & Farm Co.; S.A.

## 2) RIESGO DE VARIACIÓN DE TIPO DE CAMBIO

---

El riesgo cambiario se refiere a las variaciones que pudieran ocurrir en los ingresos y gastos por consecuencia de cambios inesperados en el tipo de cambio del colón con respecto a otras monedas extranjeras. Este riesgo también está asociado a la exposición cambiaria de Florida Ice & Farm Co. S. A. en el balance.

## 3) RIESGO POR FENÓMENOS NATURALES

---

Un invierno prolongado, así como cualquier otro fenómeno natural, pueden incidir directamente en el consumo de nuestro principal producto, provocando disminuciones en nuestras ventas.

### e. RIESGOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

---

#### 1) INGRESO TURISTAS

---

Tanto la actividad hotelera como de venta de producto inmobiliario sustentan su crecimiento y desarrollo en la sostenida tendencia de crecimiento que experimenta el ingreso de turistas al país vía transporte aéreo. De la misma forma un decrecimiento en el flujo de turistas afectaría adversamente ambas actividades y por ende los resultados económicos.

#### 2) DESEMPEÑO DE LA ECONOMÍA

---

Siendo que el mercado norteamericano representa algo cercano al 70% de los turistas que ingresan al país, y un número similar de los clientes de producto inmobiliario, el desempeño de la economía de los Estados Unidos y el ingreso disponible de sus consumidores tiene un potencial impacto en el desempeño de la actividad hotelera e inmobiliario, tanto favorable como desfavorable en los resultados económicos.

#### 3) COSTOS DE OPERACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

---

Incrementos en los costos relativos de operación hotelera y construcción de producto inmobiliario a nivel nacional, generados ya sea por variaciones relativas de las tasas de cambio del dólar y la inflación, o por aumentos de precios de materias primas e insumos, o por incrementos en los costos de mano de obra especializada para la industria hotelera o para la construcción, que vengán a afectar adversamente los márgenes de operación y los resultados económicos en el sector inmobiliario.

#### 4) RIESGO POR OCURRENCIA DE SINIESTROS

---

En el eventual caso de ocurrencia de un siniestro de la naturaleza en la zona donde la empresa tiene actividad hotelera y producto inmobiliario, y éstas fueran afectadas por el mismo, podría haber un impacto negativo en los ingresos corrientes y en las utilidades por el lapso de tiempo mientras que se activan las operaciones nuevamente.

#### 5) RIESGO POR CONTRACCIÓN DE LA ECONOMÍA

---

La demanda por producto residencial continúa incipiente para el año 2013, lo que incide directamente en la industria inmobiliaria, afectando principalmente la venta de producto residencial para uso vacacional, lo que implica la paralización de los desarrollos inmobiliarios, y disminución de las utilidades. En este período se ha logrado un incremento del cerca del 27,5% por el ingreso de turistas por el Aeropuerto de Liberia, lo que nos ha ayudado a llenar la oferta adicional de cuartos en Guanacaste, permitiendo un aumento en el nivel de ocupación y tarifa del hotel. (Datos estadísticos de ingreso de turistas en Aeropuerto Daniel Oduber, Liberia)

## 2. POLÍTICAS DE REDUCCIÓN DEL RIESGO

Para proteger la continuidad de la operación, la compañía cuenta con sistemas alternativos para dar soporte a la operación por tiempos prolongados, como son plantas eléctricas de gran capacidad para generar electricidad por varios días, talleres de servicio y personal capacitado las 24 horas para dar mantenimiento preventivo y correctivo tanto a maquinaria, sistemas eléctricos, sistemas informáticos y vehículos. Se cuenta también con servidores informáticos de respaldo para toda la compañía, sistemas manuales de cálculo para carga y descarga de camiones, etc. Adicionalmente, la compañía se encuentra protegida con pólizas de seguro las cuales se detallan al final de este apartado.

Pese a la introducción al país de marcas de cerveza especialmente provenientes de U.S.A., México, Suramérica y Europa, la constante inversión publicitaria hace que el reconocimiento y fidelidad hacia nuestras marcas se convierta en una gran barrera de entrada para cualquier competidor. Además, la alta calidad de nuestros productos, la búsqueda constante de la eficiencia y reducción de costos en todos los procesos productivos y de comercialización, nos permite mantener una posición competitiva aún a nivel internacional. Es importante mencionar que en la Industria Cervecería mundial, la experiencia ha demostrado que las marcas de cerveza importadas logran obtener porcentajes de participación de mercado pequeños debido entre otros factores al sentido “nacionalista” y de pertenencia que el consumidor da a las marcas locales de cerveza sobre cualquier otra marca importada.

Pese a que nuestra principal materia prima, la malta, proviene del exterior, los precios de la misma son negociados con los proveedores para evitar fluctuaciones severas. Además, contamos con un moderno sistema de silos con capacidad de almacenar grandes cantidades de dicha materia prima a granel permitiendo comprar en épocas en que el precio se encuentra bajo, además de aprovechar reducciones por volumen en los costos de transporte.

Con el lanzamiento de los frescos Tropical, y la adquisición de Industrias Alimenticias Kern's (fabricante de néctares, salsas Kern's y productos Ducal) y la adquisición de la franquicia de Pepsi en Costa Rica para la producción y distribución de bebidas carbonatadas, y con el fin de evitar problemas con el abastecimiento de las pulpas de fruta, frijoles y concentrados para néctares, necesarios para la fabricación, la empresa cuenta con bodegas para el almacenamiento adecuado de estos productos, con sistemas de enfriamiento que le permite almacenar por tiempos prolongados grandes cantidades de pulpa y concentrados.

Convencidos de la importancia de administrar el riesgo, se cuenta con un grupo de pólizas de seguro, las cuales se describen a continuación:

**Cuadro No. 9**

**Detalle de las pólizas de Seguro así como los montos asegurados en cada una, al 30 de Setiembre 2013**

<b>Tipo de Póliza</b>	<b>Bienes Asegurados</b>	<b>2013 (En Millones de Colones)</b>	<b>2012 (En Millones de Colones)</b>
Todo Riesgo, Daño Físico	Edificios, mejoras a terrenos, obras de arte, herramientas, muebles y enseres, obras en proceso, maquinaria y equipo,	284.767,67	251.595,21
Calderas	Calderas de la Compañía.	3.909,69	3.812,82
Responsabilidad Civil General	Producción, distribución y venta de los productos de la Compañía en territorio nacional y en el extranjero.	12.244,16	8.322,76
Responsabilidad Civil Umbrella	Producción, distribución y venta de los productos de la Compañía en territorio nacional y en el extranjero.	26.547,68	28.962,61
Equipo Contratista	Equipo Contratista	430,77	360,77
Carga, Importación y Exportación	Materias primas, material de empaque, repuestos, productos importados y de exportación.	84.980,54	68.376,69
Flotilla de Vehículos	Vehículos propiedad de la compañía	2.028,74	3.396,51
Póliza Médica	Ejecutivos de la compañía	20.890,00	20.881,59
Póliza colectiva de Vida	Ejecutivos de la compañía	5.030,00	5.032,37
Riesgos del Trabajo	Funcionarios de la compañía	38.843,22	35.957,18
Rotura de maquinaria	Tarima hidráulica	282,13	533,76
Riesgo Nombrado	Planta Electrica en Vehiculo de E E		10,00
Equipo Electronico	Pantallas LED y accesorios	9,66	374,35
Fidelidad	Fianza de Filidelidad	357,58	104,95
Valores en Transito	Valores en tránsito, robo y asalto	25,01	25,01
<b>Monto Total Asegurado en Colones</b>		<b>480.346,85</b>	<b>427.746,59</b>

## B. ANÁLISIS DE INDICADORES FINANCIEROS

La situación financiera de la Empresa en los últimos dos años queda transcrita en el siguiente cuadro que muestra datos sobre la liquidez, el endeudamiento, la rentabilidad y la actividad de Florida Ice & Farm Co., S.A.

**Cuadro No. 10**  
Detalle del cálculo de las Razones financieras, al 30 de Setiembre del respectivo año

a) INDICES DE LIQUIDEZ	2011	(en millones de colones)	2012	(en millones de colones)	2013	(en millones de colones)
Act. Circ./Pas. Circ.	2,06	¢141.167/¢68.445	1,66	¢141.853/¢85.617	1,58	¢192.785/¢121.966
(Act. Circ.-Inv.) / Pasivo Circ.	1,57	(¢141.167-¢33.981)/¢68.445	1,14	(¢141.853-¢44.036)/¢85.617	1,03	(¢192.785-¢67.730)/¢121.966
b) INDICES DE RENTABILIDAD (%)						
Utilidad Neta / Activo Total	6,38%	¢29.178/((¢469.489+¢444.886)/2)	9,29%	¢45.280/((¢505.037+¢469.489)/2)	5,10%	¢33.594/((¢813.019+¢505.037)/2)
Utilidad Neta / Ventas	9,20%	¢29.178/¢316.980	13,00%	¢45.280/¢348.308	6,08%	¢33.594/¢552.667
Utilidad Neta / Patrimonio Neto	12,24%	¢29.178/((¢244.967+¢231.896)/2)	17,84%	¢45.280/((¢262.580+¢244.967)/2)	12,51%	¢33.594/((¢274.538+¢262.580)/2)
Utilidad por acción (en colones)	76,45	(¢29.178*1000)/¢381.684	118,63	(¢45.280*1000)/¢381.684	88,43	(¢33.594*1000)/¢379.880
c) INDICES DE ACTIVIDAD						
Periodo medio cobro Ctas. x cobrar comerciales (días)	42	(¢30.637*365/¢316.980*,85)	53	(¢42.650*365/¢348.308*,85)	47	(¢60068*365/¢552.667*,85)
Periodo medio de pago (días)	61	(¢22.384*365)/¢133.279	67	(¢26.766*365)/¢146.572	67	(¢54.896*365)/¢299.105
Días inventario	93	¢33.981/(¢133.279/365)	110	¢44.036/(¢146.572/365)	83	¢67.730/(¢299.105/365)
Rotación de Inventarios	3,92	¢133.279/¢33.981	3,33	¢146.572/¢44.036	4,42	¢299.105/¢67.730
Rotación activo fijo	1,84	¢316.980/¢171.985	1,84	¢348.308/¢189.494	2,32	¢552.667/¢237.838
(Util. Neta + gasto financiero) / gastos financiero	4,57	(¢41.955+¢11.737)/(¢11.737)	6,34	(¢58.529+¢10.962)/(¢10.962)	2,93	(¢43.937+¢22.720)/(¢22.720)
Cuentas Incobrables a Ventas	0,15%	¢467/¢316.980	0,28%	¢972/¢348.308	0,07%	¢378/¢552.667
d) NIVELES DE CAPITALIZACION Y ENDEUDAMIENTO						
Pasivo Total / (Patr. - Util. No Distribuidas)	1,88	¢187.802/(¢244.967-¢145.263)	2,20	¢203.526/(¢262.580-¢170.216)	5,49	¢499.722/(¢274.538-¢183.458)
Captación / Pas. Total	14,08%	¢26.439/¢187.802	13,05%	(¢9.777+¢16.792)/¢203.526	7,40%	(¢36.986+¢0)/¢499.722

Fuente: Estados Financieros Auditados de Florida Ice & Farm Co., S. A. al 30/09/2011, 30/09/2012 y 30/09/2013.

## 1. ÍNDICES DE LIQUIDEZ

	Año Fiscal 2011	Año Fiscal 2012	Año Fiscal 2013	Variación	
				Abs.	%
<b>INDICES DE LIQUIDEZ:</b>					
Liquidez Corriente (veces)	2,06	1,66	1,58	-0,08	-4,60%
Razón Ácida (veces)	1,57	1,14	1,03	-0,12	-10,26%

Fuente: Estados Financieros Auditados de Florida Ice & Farm Co., S. A. al 30/09 de, 2011, 2012 y 2013

### a. LIQUIDEZ CORRIENTE

El cálculo de esta razón corresponde a dividir el activo circulante entre el pasivo circulante, y se interpreta como el número de veces que el activo a corto plazo cubre el pasivo a corto plazo. Debido a que tanto el activo a corto plazo como el pasivo a corto plazo tienen un período de vencimiento similar, este es un buen indicador para medir la liquidez de una empresa en un momento determinado, y para el cierre del período 2013, ésta razón disminuye ligeramente, por la integración de North American Breweries (NAB), que aun así es un resultado muy saludable.

### b. RAZÓN ACIDA

El cálculo de esta razón corresponde a tomar el activo circulante y restarle los inventarios, y el resultado se divide entre el pasivo circulante, y se interpreta como el número de veces en que la empresa puede pagar las obligaciones a corto plazo con los activos a corto plazo.

Con la incorporación de NAB en el año 2013, este indicador se ve afectado disminuyendo un -10,26 con respecto al año anterior, que a pesar de esta caída el resultado de este indicador es saludable.

## 2. ÍNDICES DE RENTABILIDAD

	Año Fiscal 2011	Año Fiscal 2012	Año Fiscal 2013	Variación	
				Abs.	%
<b>INDICES DE RENTABILIDAD:</b>					
Utilidad Neta/Activo total	6,38	9,29	5,10	4,19	45,1%
Utilidad Neta/Ventas	9,20	13,00	6,08	6,92	53,2%
Utilidad Neta/Patrimonio Neto	12,24	17,84	12,51	5,33	29,9%
Utilidad Por Acción	€76,45	€118,63	€88,43	-€30,20	-25,5%

Fuente: Estados Financieros Auditados de Florida Ice & Farm Co., S. A. al 30/09 del 2011, 2012 y 2013

#### **a. UTILIDAD NETA A ACTIVO TOTAL**

---

El cálculo de esta razón corresponde a tomar la utilidad neta después de impuestos y dividirla entre el activo total, el resultado nos indica el monto de las ganancias que la empresa puede generar por cada colón invertido.

El resultado de este indicador en el año 2012, es impactado por ingresos extraordinarios no operativos, (venta de participación en Proyecto Papagayo y superávit realizado en Comegua), los cuales reflejaron un factor muy positivo para ese año, en el 2013, la utilidad neta se ve impactada con el registro de gastos extraordinarios por la compra de NAB, dando como resultado una disminución de 4,19 en este indicador, con respecto al año anterior.

#### **b. UTILIDAD NETA A VENTAS**

---

El cálculo de ésta razón corresponde a tomar la Utilidad Neta y dividirla entre las Ventas Netas Totales, y se define como la capacidad que tiene una empresa de conservar como ganancia por cada colón de ventas.

El resultado de este indicador en el año 2012, es impactado por ingresos extraordinarios no operativos, (venta de participación en Proyecto Papagayo y superávit realizado en Comegua), los cuales reflejaron un factor muy positivo para ese año, en el 2013, la utilidad neta se ve impactada con el registro de gastos extraordinarios por la compra de NAB, dando como resultado una disminución de 6,92 en este indicador, con respecto al año anterior.

#### **c. UTILIDAD NETA A PATRIMONIO NETO**

---

El cálculo de esta razón corresponde a tomar la Utilidad Neta y dividirla entre el Patrimonio promedio, y se interpreta como el índice de retorno sobre el patrimonio de los accionistas.

El resultado de este indicador en el año 2012, es impactado por ingresos extraordinarios no operativos, (venta de participación en Proyecto Papagayo y superávit realizado en Comegua), los cuales reflejaron un factor muy positivo para ese año, en el 2013, la utilidad neta se ve impactada con el registro de gastos extraordinarios por la compra de NAB, dando como resultado una disminución de 5,33 en este indicador, con respecto al año anterior.

#### d. UTILIDAD POR ACCIÓN

---

El cálculo de este indicador corresponde a dividir las utilidades del período promedio entre las acciones en circulación del período. El resultado obtenido representa la utilidad en colones por acción común nominativa que tiene el accionista.

Para el período 2013 se produce una disminución en este indicador del 25.5% básicamente por la disminución de las utilidades netas, debido a las partidas extraordinarios del 2012 como del 2013, que se detallaron anteriormente.

### 3. ÍNDICES DE ACTIVIDAD

	Año Fiscal 2011	Año Fiscal 2012	Año Fiscal 2013	Variación Abs.	%
<b>ÍNDICES DE ACTIVIDAD:</b>					
Periodo medio de cobro ctas x cobrar comerc. (días)	42	53	47	-5,91	-11,2%
Periodo medio pago (días)	61	67	67	0,34	0,5%
Días Inventario	93	110	83	-27,01	-24,6%
Rotación Inventario (veces)	3,92	3,33	4,42	1,09	32,7%
Rotación Activo Fijo (veces)	1,84	1,84	2,32	0,49	26,4%
(Util. neta+gastos financ.)/gastos financ. (veces)	4,57	6,34	2,93	-3,41	-53,7%
Cuentas Incobrables a Ventas	0,15%	0,28%	0,07%	-0,21%	-75,5%

Fuente: Estados Financieros Auditados de Florida Ice & Farm Co., S. A. al 30/09/ del 2011, 2012 y 2013

#### a. PERÍODO MEDIO DE COBRO DE CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

---

El cálculo de esta razón corresponde a tomar el saldo de las Cuentas por Cobrar y dividirlo entre las ventas a crédito (se estima que las ventas a crédito representan el 85% de las ventas totales), y se interpreta como plazo promedio en días de recuperación de las Cuentas por Cobrar.

Florida Ice & Farm Co., S. A. tiene una política de Crédito que le permite mantener niveles de recuperación favorables, en el año 2012 este indicador aumenta con respecto al 2011 debido a la incorporación de nuevos negocios (Musmanni, Florida Lácteos, Florida Vinos y Destilados) los cuales por su dinámica comercial y competitividad requieren el otorgamiento de mayores plazos de crédito a los clientes (Principalmente en el negocio de Vinos y Destilados); para el período fiscal 2013 este indicador se encuentra en 47 días de recuperación mejorando un 11.2% con respecto al año anterior, aun tomando en cuenta la incorporación del negocio de NAB.

#### **b. PERÍODO MEDIO DE PAGO**

---

El cálculo de esta razón corresponde a tomar el saldo de las Cuentas por pagar multiplicarlo por los 365 días del año y dividirlo entre el costo de ventas, y se interpreta como la cantidad de días promedio que tarda la compañía en realizarle sus pagos a los proveedores.

Para el período 2012 y 2013 este indicador se mantiene en 67 días promedio para hacer efectivo el pago a los proveedores, tanto nacionales como los del exterior.

#### **c. DÍAS INVENTARIO**

---

El cálculo de esta razón corresponde a tomar saldo del Inventario Total y se divide entre el Costo de Mercadería Vendida diario, el resultado se interpreta como el número de días ventas que la empresa tiene en existencias para cubrir el mercado en caso de que no haya producción por cualquier motivo.

La administración de los niveles de inventario en Florida Ice & Farm Co., S. A. es constante, de manera que sea óptimo su manejo, en el 2012 este indicador aumenta a 110 días, principalmente por la incorporación de portafolio de vinos y destilados, hacia el final de dicho período fiscal donde dicho portafolio, opera con una dinámica diferente, (rotación más lenta), en el período fiscal 2013 este indicador se mejora sustancialmente, disminuyendo 24,6% o sea 27 días, denotando una administración más eficiente de la rotación de inventarios.

#### **d. ROTACIÓN DE INVENTARIO**

---

El cálculo de esta razón corresponde a tomar el Costo de Mercadería Vendida y dividirlo entre el Inventario Total, el resultado se interpreta como veces que rota el inventario en un año.

Para el 2013 el inventario rota 4.42 veces en el año, 1.09 veces más que el periodo anterior, lo cual esta es consistente, con la disminución presentada con los días inventario.

#### **e. ROTACIÓN DEL ACTIVO FIJO**

---

El cálculo de esta razón corresponde al tomar las Ventas Netas y dividir las entre el Activo Fijo Total, y se interpreta como la efectividad que tiene la empresa para utilizar su Activo Fijo Total y convertirlo en desempeño comercial a través de las ventas.

En Florida Ice & Farm Co., S. A. este indicador muestra un aumento del 26,4% con respecto al año anterior, lo cual denota un mejor aprovechamiento de los activos de la compañía.

#### **f. UTILIDAD NETA MÁS GASTOS FINANCIEROS A GASTOS FINANCIEROS**

El cálculo de esta razón corresponde a tomar la Utilidad Neta y sumarle los Gastos Financieros y el resultado dividirlo entre los Gastos Financieros. El resultado se interpreta como el número de veces que las ganancias netas generadas por la empresa antes de intereses cubren la carga financiera.

Este índice para Florida Ice & Farm Co.; S. A. en el 2013 disminuye debido a la caída del 24.51% en las utilidades netas con respecto al 2012 (por el efecto de las ganancias extraordinarios mostradas en el año 2012, producto de la venta de participación de proyecto Papagayo) y al aumento del gasto financiero del 107.26% con respecto al período pasado, (principalmente por el financiamiento contratado para la adquisición de NAB). Pese a lo explicado anteriormente el resultado de este indicador para el 2013, muestra que la compañía, tiene suficientes ganancias netas para ser frente al a su gasto financiero.

#### **g. CUENTAS INCOBRABLES A VENTAS NETAS**

El cálculo de esta razón corresponde a tomar el monto del gasto por cuentas incobrables del período y dividirlo entre las ventas netas, y se interpreta como la capacidad que tiene la empresa de cubrir las cuentas incobrables respecto a las Ventas Netas.

Con respecto a éste indicador para el periodo 2013 hay una importante disminución del 75.5% de este indicador con respecto al período pasado confirmando la buena gestión de cobro que realiza la empresa.

**Cuadro No. 11**

**CONSOLIDADO FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A.**  
**Antigüedad de Documentos y Cuentas por Cobrar, Períodos 2009-2010-2011-2012**

<b>Plazo</b>	<b>Al 30/09/2009</b>	<b>Al 30/09/2010</b>	<b>Al 30/09/2011</b>	<b>Al 30/09/2012</b>	<b>Al 30/09/2013</b>
Al Día	25.511	25.685	24.325	34.842	54.472
De 01 a 30 Días	2.452	2.686	4.340	5.136	3.272
De 31 a 60 Días	303	358	716	686	173
De 61 a 90 Días	456	37	186	623	541
De 91 a 120 Días	20	37	186	442	355
Más de 120 Días	195	95	183	921	1.255
En Cobro Judicial	131	224	701	-	-
<b>Total</b>	<b>29.067</b>	<b>29.122</b>	<b>30.637</b>	<b>42.650</b>	<b>60.068</b>

Fuente: Fuente: Estados Financieros Auditados de Florida Ice & Farm Co., S. A. al 30/09/2013; Pagina 55.

La información referente a la antigüedad de saldos es interina y proviene del Ingresador de SUGEVAL con cierre a setiembre del 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013

## C. ENDEUDAMIENTO Y CAPITALIZACIÓN

De conformidad con el artículo 116 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, las empresas de los sectores no financieros que soliciten su registro a la Superintendencia General de Valores no podrán exceder un nivel de endeudamiento total (individual o consolidado) de 4 veces su capital y reservas de conformidad con la metodología que establezca el superintendente General de Valores.

Nota: Por indicación de la Superintendencia General de Valores, para el cálculo de éstos indicadores, se debe incluir el total de las emisiones autorizadas, y así reflejar el total del indicador autorizado y el cual no debe ser igual o superior a cuatro veces el patrimonio neto de las utilidades disponibles.

	Año Fiscal 2011	Año Fiscal 2012	Año Fiscal 2013	Variación Abs.	%
<b>NIVEL DE CAPITALIZACION Y ENDEUDAMIENTO:</b>					
Pasivo Total/(Patri.-Utilidades.no Distrib.) (veces)	1,88	2,20	5,49	3,28	149,0%
Captación/Pasivo Total (veces)	14%	13%	7%	-6%	-43,3%

Fuente: Estados Financieros Auditados de Florida Ice & Farm Co., S. A. al 30/09/ del 2011, 2012 y 2013

### 1. ENDEUDAMIENTO

#### • Pasivo Total a Patrimonio Neto (Excluyendo las Utilidades Disponibles)

El cálculo de esta razón corresponde a tomar el saldo del Pasivo Total (incluyendo el total de las emisiones autorizadas) y dividirlo entre el Patrimonio Neto (excluyendo las utilidades disponibles). El resultado se interpreta como la exposición de los acreedores en el caso de una posible insolvencia de la empresa, una vez excluidas las utilidades disponibles. (Nota, este cálculo no incluye el interés minoritario)

### 2. CAPITALIZACIÓN

#### • Captación a Pasivo Total

El cálculo de ésta razón corresponde a tomar el saldo total de la emisión de deuda autorizada (captación) y dividirlo entre el Pasivo Total (incluyendo el total de las emisiones autorizadas). La

interpretación del resultado de esta razón representa las captaciones de la empresa respecto del Pasivo Total.

**Cuadro No. 12**  
Exposición cambiaria para los tres últimos períodos fiscales

<b>Al 30 de setiembre de</b>			
<b>(en miles de dólares)</b>			
<b>Activos:</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Efectivo y equivalente de efectivo	8.513	13.968	3.943
Cuentas por cobrar y anticipos a proveedores	5.842	15.312	96.121
Depósitos en garantía	-	-	-
Por cobrar a largo plazo a compañías asociadas	24.825	10.000	10.000
	39.180	39.280	110.064
<b>Pasivos:</b>			
Préstamos bancarios	160.917	172.346	560.836
Adelantos recibidos de clientes	2.158	2.072	-
Cuentas por pagar y gastos acumulados	28.697	19.180	107.624
	191.772	193.598	668.460
<b>Exceso de pasivos sobre activos monetarios denominados en US dólares</b>	<b>(152.592)</b>	<b>(154.318)</b>	<b>(558.396)</b>

*Fuente: Pagina 59 EF, Detalle de activos y pasivos monetarios en dólares*

**Nota:** En los estados financieros auditados de Florida Ice & Farm Co., S. A. los auditores externos emiten una “Opinión Razonablemente” en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Florida Ice & Farm Co., S. A. y Subsidiarias al 30 de setiembre de 2013 y 2012, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

En caso de ocurrir algún ajuste importante, Florida Ice & Farm Co., S. A. emitirá el Hecho Relevante correspondiente como lo requiere la SUGEVAL. En caso de ajustes menores serán reflejados en los estados financieros trimestrales inmediatos.

## D. CONTINGENCIAS

Existen contingencias por concepto de diferencias en el cálculo de los impuestos del IDA y del IFAM, contingencias con la Dirección General de Tributación Directa por diferencias en el pago del Impuesto sobre la renta y otras contingencias por concepto de Juicios Laborales y juicios Civiles que se revelan en los estados financieros auditados del 2013 (ver nota 28), las cuales por recomendación de los asesores legales existe una gran posibilidad de obtener resultados favorables al final de los litigios, de manera tal que no amerita el registro de una provisión para éstas contingencias.

## E. COMPROMISOS

Florida Ice & Farm Co., S.A. y Subsidiarias es garante solidario de operaciones concedidas a las compañías siguientes:

- ◆ Desarrollos Hoteleros Guanacaste, S.A.: garantía solidaria de Florida Ice and Farm Co. SA por la suma de US\$47.480 en miles por una operación de crédito que mantiene con el Banco Scotiabank.
- ◆ Reserva Conchal, S.A.: garantía solidaria de Florida Ice and Farm Co, S.A. por la suma de US\$27.013 en miles por una operación de crédito que mantiene con el Banco de Costa Rica.
- ◆ Reserva Conchal, S.A.: garantía solidaria de Florida Ice and Farm Co, S.A. por la suma de US\$15.000 en miles por una operación de crédito que mantiene con Banco Bancolombia.
- ◆ Reserva Conchal, S.A.: garantía solidaria de Florida Ice and Farm Co, SA por la suma de US\$25.000 en miles por una operación de crédito que mantiene con el Banco Agrícola de El Salvador.
- ◆ Productora La Florida, S.A. y Distribuidora La Florida, S.A.: garantía solidaria de Cervecería Costa Rica, S.A. por la suma de ¢29.165 en millones por operaciones que mantiene con el Banco de Costa Rica.
- ◆ Productora La Florida, S.A.: garantía solidaria de Cervecería Costa Rica, S.A. por la suma de US\$5.786 en miles por operaciones que mantiene con el Banco General.
- ◆ Distribuidora La Florida, S.A.: garantía solidaria de Cervecería Costa Rica, S.A.: por la suma de US\$29.000 en miles por operaciones que mantiene con el BACSJ.
- ◆ Industrias Alimenticias Kern´s: garantía solidaria de Cervecería Costa Rica, S.A. por la suma de US\$4.345 en miles por operaciones que mantiene con el Banco Bancolombia.
- ◆ Comapan, S.A. y Premezclas Industriales para Panadería, S.A.: garantía prendaria por la suma de US\$3.360 en miles por operaciones que mantiene con el Scotiabank.
- ◆ North American Breweries, LLC: garantía sobre todos los activos de North American Breweries, LLC por la suma de US\$175.000 en miles por operaciones que mantiene con Morgan Stanley.
- ◆ CCR American Holding Inc: Avaluos Cervecería Costa Rica S.A., Productora la Florida, S.A. y Distribuidora la Florida, S.A. por la suma de US\$215.000 en miles por operaciones que mantiene con Bancolombia.
- ◆ Florida Falcon Holding, LLC: fianza mercantil de Florida Ice and Farm Co , S.A. por la suma de US\$6.830 en miles, a favor de AVN Air, LLC., para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por Florida Falcon Holding, LLC en un contrato de arrendamiento.
- ◆ Envases del Itsmo, S.A.: garantía de Florida Ice and Farm, Co., S.A. por la suma de US\$500 en miles por línea de crédito que mantiene con el Banco General.

## F. COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL

Al 30 de setiembre del 2013 el Capital Social Autorizado de la Empresa es de ¢37.988.044.700.00 (treinta y siete mil novecientos ochenta y ocho millones cuarenta y cuatro mil setecientos colones), representado por 379.880.447 (trescientos setenta y nueve millones ochocientos ochenta mil cuatrocientos cuarenta y siete acciones comunes con un valor nominal de ¢100 (cien colones) por cada acción.

En Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 13 de diciembre del 2012, se aprobó por unanimidad, la reducción del Capital Social de Florida Ice and Farm Co. S.A., por un monto de ¢180.430.400.00, equivalente a las acciones en Tesorería al 30 de setiembre del 2012, pasando de ¢38.168.475.100.00 a ¢37.988.044.700.00. Esto fue aprobado mediante la resolución SGV-R-2786. El valor de las acciones es de ¢100.00 cada una.

Al 30 de setiembre del 2012 el Capital Social Autorizado de la Empresa es de ¢38.168.475.100.00 (treinta y ocho mil ciento sesenta y ocho millones cuatrocientos setenta y cinco mil cien colones), representado por 381.684.751 (trescientos ochenta y un millones seiscientos ochenta y cuatro mil setecientos cincuenta y un acciones comunes con un valor nominal de ¢100 (cien colones) por cada acción. Al 30 de setiembre del 2010, 2011 y 2012, el valor en libros de las acciones comunes fue de ¢588.92, ¢641.81 y ¢691,22 respectivamente, calculado con base en las acciones en circulación al 30 de setiembre de cada año.

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de diciembre del 2011, se aprobó por unanimidad, la reducción del Capital Social de Florida Ice and Farm Co. S.A., por un monto de ¢1.831.524.900.00, equivalente a las acciones en Tesorería al 30 de setiembre del 2011, pasando de ¢40.000.000.000.00 a ¢38.168.475.100.00. El valor de las acciones es de ¢100.00 cada una, mediante resolución SGV-R-2605 del 06/02/2012 se autoriza a Florida Ice and Farm Co. S.A. a la modificación correspondiente del Capital Social.

Al 30 de setiembre del 2011, en Tesorería se encontraban 18.315.249 acciones comunes y nominativas con un valor nominal de ¢100.00 (cien colones) cada una. Dichas acciones representaban el 4.57% del Capital Social Autorizado a esa fecha el cual es de 400.000.000 (cuatrocientos millones) de acciones comunes y nominativas con un valor nominal de ¢100.00 (cien colones) cada una, representando un total de ¢38.168.475.000 (treinta y ocho mil ciento sesenta y ocho millones cuatrocientos setenta y cinco mil colones netos) de Capital Social en acciones en circulación.

Al 30 de setiembre del 2010, en Tesorería se encontraban 16.673.330 acciones comunes y nominativas con un valor nominal de ¢100.00 (cien colones) cada una. Dichas acciones representaban el 4.17 % del Capital Social Autorizado a esa fecha el cual es de 400.000.000 (cuatrocientos millones) de acciones comunes y nominativas con un valor nominal de ¢100.00 (cien colones) cada una, representando un total de ¢38.332.667.000 (treinta y ocho mil trescientos

treinta y dos millones seiscientos sesenta y siete mil colones netos) de Capital Social en acciones en circulación.

Al 30 de setiembre del 2009, en Tesorería se encontraban 11.970.374 acciones comunes y nominativas con un valor nominal de ¢100.00 (cien colones) cada una. Dichas acciones representaban el 2.99% del Capital Social Autorizado a esa fecha el cual es de 400.000.000 (cuatrocientos millones) de acciones comunes y nominativas con un valor nominal de ¢100.00 (cien colones) cada una, representando un total de ¢38.802.963.000 (treinta y ocho mil ochocientos dos millones novecientos sesenta y tres mil colones netos) de Capital Social en acciones en circulación.

La Asamblea General ordinaria de accionistas de Florida Ice & Farm Co., S. A. tiene la discrecionalidad de decretar los dividendos que se pagarán en el período. La asamblea de accionistas también delega el pago a discreción de la Junta Directiva para que de acuerdo con el flujo de efectivo de la empresa proceda al pago correspondiente en pagos trimestrales, pudiendo aumentar o disminuir el dividendo por acción. La declaratoria de los dividendos está sujeta a la existencia de utilidades realizadas y líquidas, resultantes del balance aprobado por la asamblea de accionistas, como lo dispone el artículo 27 del Código de Comercio de Costa Rica.

A la fecha, Florida ice & Farm Co., S. A. no tiene emisiones de Capital en el Extranjero.

La Compañía actualmente no tiene una política de dividendos, pero ha mantenido una constante distribución de utilidades durante los últimos 10 años, según se muestra en el siguiente detalle:

**Cuadro No. 13**  
Distribución de utilidades de los últimos 10 años

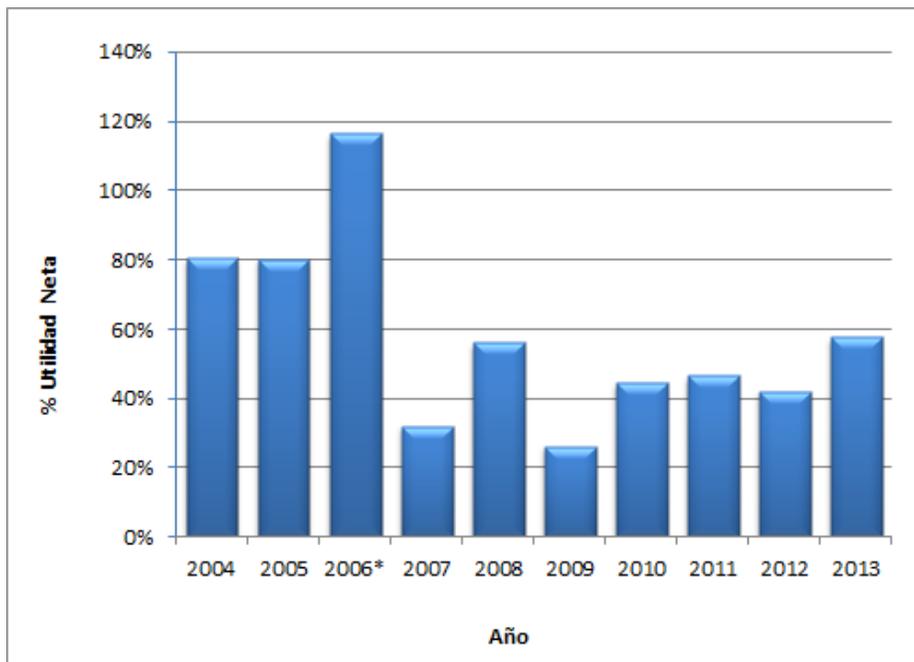
Periodo	Dividendos (millones de colones)	% de la Utilidad Neta	Utilidad Neta (millones de colones)**
2004	¢ 10.625	80,5%	¢ 13.206
2005	¢ 12.137	80,2%	¢ 15.128
2006*	¢ 25.394	116,6%	¢ 21.784
2007	¢ 12.044	32,0%	¢ 37.663
2008	¢ 13.514	56,0%	¢ 24.127
2009	¢ 9.503	26,3%	¢ 36.153
2010	¢ 12.385	44,5%	¢ 27.834
2011	¢ 13.609	46,6%	¢ 29.178
2012	¢ 19.039	42,0%	¢ 45.280
2013	¢ 19.391	57,7%	¢ 33.594

\*Incluye Dividendo extraordinario

\*\*Utilidad atribuible a casa controladora.

En el siguiente gráfico se puede notar la relación que existe entre la repartición de los dividendos por cada año y el % de la Utilidad Neta según el período.

**Gráfico No. 1**  
**Relación Dividendo a Utilidad Neta del período**



*\*Incluye Dividendo extraordinario*

El año 2006 incluye un dividendo extraordinario de ¢14.894.000.000.00 (¢38.50 por acción común) pagado por acumulación de utilidades.

## 1. HISTORIA DEL CAPITAL SOCIAL

Al 30 de setiembre del 2013 el Capital Social Autorizado de la Empresa es de ¢37.988.044.700.00 (treinta y siete mil novecientos ochenta y ocho millones cuarenta y cuatro mil setecientos colones), representado por 379.880.447 (trescientos setenta y nueve millones ochocientos ochenta mil cuatrocientos cuarenta y siete acciones comunes con un valor nominal de ¢100 (cien colones) por cada acción.

En Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 13 de diciembre del 2012, se aprobó por unanimidad, la reducción del Capital Social de Florida Ice and Farm Co. S.A., por un monto de ¢180.430.400.00, equivalente a las acciones en Tesorería al 30 de setiembre del 2012, pasando de ¢38.168.475.100.00 a ¢37.988.044.700.00. El valor de las acciones es de ¢100.00 cada una, mediante la resolución de SUGEVAL SGV-R-2786 donde se autoriza a Florida Ice and Farm Co. S.A. a la modificación correspondiente del Capital Social.

Al 30 de setiembre del 2012 el Capital Social Autorizado de la Empresa es de ¢38.168.475.100.00 (treinta y ocho mil ciento sesenta y ocho millones cuatrocientos setenta y cinco mil cien colones), representado por 381.684.751 (treientos ochenta y un millones seiscientos ochenta y cuatro mil setecientos cincuenta y un acciones comunes con un valor nominal de ¢100 (cien colones) por cada acción. Al 30 de setiembre del 2010, 2011 y 2012, el valor en libros de las acciones comunes fue de ¢588.92, ¢641.81 y ¢691,22 respectivamente, calculado con base en las acciones en circulación al 30 de setiembre de cada año.

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de diciembre del 2011, se aprobó por unanimidad, la reducción del Capital Social de Florida Ice and Farm Co. S.A., por un monto de ¢1.831.524.900.00, equivalente a las acciones en Tesorería al 30 de setiembre del 2011, pasando de ¢40.000.000.000.00 a ¢38.168.475.100.00. El valor de las acciones es de ¢100.00 cada una, mediante resolución SGV-R-2605 del 06/02/2012 se autoriza a Florida Ice and Farm Co. S.A. a la modificación correspondiente del Capital Social.

El 22 de julio del 2003 en Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se aprobó aumentar el Capital Social de la Empresa en ¢20.000.000.000 (veinte mil millones de colones), mediante la capitalización de Utilidades no Distribuidas. En consecuencia, el Capital Social Autorizado de la Empresa pasó de ¢20.000.000.000 (veinte mil millones de colones), representado por 200.000.000 (doscientos millones) de acciones comunes a ¢40.000.000.000 (cuarenta mil millones de colones) representado por 400.000.000 (cuatrocientos millones) de acciones comunes.

El 3 de febrero del 2000 en Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se aprobó aumentar el Capital Social de la Empresa en ¢10.000.000.000 (diez mil millones de colones), mediante la capitalización de Superávit por Revaluación, del Capital Adicional Pagado y Utilidades no Distribuidas. En consecuencia, el Capital Social Autorizado de la Empresa pasó de ¢10.000.000.000 (diez mil millones de colones), representado por 100.000.000 (cien millones) de acciones comunes a ¢20.000.000.000 (veinte mil millones de colones) representado por 200.000.000 (doscientos millones) de acciones comunes.

El 18 de agosto de 1998 en Asamblea Extraordinaria de Accionistas se aprobó aumentar el Capital Social de la Empresa en ¢4.000.000.000 (cuatro mil millones de colones), mediante capitalización del Superávit por Revaluación, del Capital Adicional Pagado y de Utilidades no Distribuidas. En consecuencia, el Capital Social Autorizado de la Empresa en ese momento pasó a ser de ¢10.000.000.000 (diez mil millones de colones), representado por 100 (cien) millones de acciones con un valor nominal de ¢100.00 (cien) cada una.

El 04 de marzo de 1996 en Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se aprobó aumentar el Capital Social de la Empresa en ¢2.000.000.000 (dos mil millones de colones), mediante capitalización del Superávit por Revaluación. En consecuencia el Capital Social Autorizado de la Empresa en ese

momento pasó a ser de ¢6.000.000.000 (seis mil millones de colones), representado por 60 (sesenta millones) de acciones comunes.

**Cuadro No. 14**  
**Historia del Capital Social, en miles de colones**

Fecha	Aumentos	Disminución	Nuevo Capital	Resumen provenientes de				
				Acciones en tesorería	Nuevos Aportes	Utilidades No Distribuidas	Superávit por Revaluación	Capital Adicional Pagado
20-dic-52	0		8.000		8.000	0	0	0
05-nov-57	4.000		12.000		4.000	0	0	0
19-nov-66	24.000		36.000		12.000	0	0	0
19-nov-66	2.000		38.000		2.000	0	0	0
25-nov-67	2.000		40.000		2.000	0	0	0
11-dic-71	10.000		50.000		0	10.000	0	0
27-jun-77	50.000		100.000		220	42.000	7.780	0
14-ago-81	100.000		200.000		0	0	100.000	0
27-abr-82	200.000		400.000		0	0	200.000	0
20-ago-83	200.000		600.000		0	0	200.000	0
07-feb-86	600.000		1.200.000		114	369.057	230.829	0
10-ago-87	300.000		1.500.000		0	225.000	75.000	0
28-may-90	1.500.000		3.000.000		0	1.050.000	450.000	0
16-nov-92	1.000.000		4.000.000		0	0	1.000.000	0
04-mar-96	2.000.000		6.000.000		0	0	2.000.000	0
18-ago-98	4.000.000		10.000.000		0	2.964.202	958.766	77.032
03-feb-00	10.000.000		20.000.000		0	8.965.865	892.299	141.836
22-jul-03	20.000.000		40.000.000		0	20.000.000	0	0
15-dic-11	0,00	1.831.524,90	38.168.475,10	(1.831.524,90)	0	0,00	0	0
13-dic-12	0,00	180.430,40	37.988.044,70	(180.430,40)	0	0,00	0	0

Florida Ice and Farm Co., S.A., de conformidad con el Acuerdo de Junta Directiva del pasado 13 de octubre del 2003, Artículo 4, en la que se delegó y autorizó a la Dirección General para gestionar un programa de recompra de acciones a través de la Bolsa Nacional de Valores, dicho programa fue aprobado por la suma de US\$10.000.0000.00 (diez millones de dólares), al 30 de setiembre del 2007, dicho programa de recompra fue cumplido a cabalidad de acuerdo a las regulaciones establecidas por la SUGEVAL.

Florida Ice and Farm Co., S.A., de conformidad con el Acuerdo de Junta Directiva del pasado 14 de diciembre del 2009, Artículo 5, en la que se delegó y autorizó a la Dirección General para gestionar un programa de recompra de acciones a través de la Bolsa Nacional de Valores, dicho programa fue por la suma de US\$10.000.0000.00 (diez millones de dólares), al 30 de setiembre del 2011, dicho programa de recompra fue cumplido a cabalidad de acuerdo a las regulaciones establecidas por la SUGEVAL.

Florida Ice and Farm Co., S.A., de conformidad con la ratificación de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el día 03 de noviembre del 2011, aprueba el Acuerdo de Junta Directiva del pasado 19 de setiembre del 2011, Artículo 7, en la que se delegó y autorizó a la Dirección General para gestionar un programa de recompra de acciones a través de la Bolsa Nacional de Valores, dicho programa fue aprobado hasta por un monto de US\$10.000.0000.00 (diez millones de dólares), al 30 de setiembre del 2013, se había ejecutado recompras por la suma de \$ 5,168.423.14 , equivalente a 2,584.169 de acciones.

## CAPITULO TERCERO INFORMACIÓN SOBRE LA EMPRESA EMISORA



## A. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMPRESA

<b>Razón Social</b>	Florida Ice & Farm Co., Sociedad Anónima
<b>Teléfono</b>	(506) 2437-6700
<b>Fax</b>	(506) 2437-6998 / 2437-7000
<b>Sitio Web</b>	<a href="http://www.Florida.co.cr">http://www.Florida.co.cr</a>
<b>E-Mail</b>	webmaster@florida.co.cr
<b>Apartado Postal</b>	2046-3000 Heredia
<b>Dirección</b>	Heredia, Llorente de Flores, 250 metros sur de la entrada noreste de la planta de Cervecería Costa Rica.

### 1. CONSTITUCIÓN

Florida Ice & Farm Co., Sociedad Anónima, es una compañía establecida en Costa Rica debidamente inscrita desde el día cinco de agosto de mil novecientos ocho, al tomo 618, folio 219 y asiento 303 de la Sección Mercantil del Registro Público. Su número de cédula de persona jurídica es 3-101-000784-37, y su objeto social principal es la explotación de empresas industriales o agrícolas de cualquier naturaleza. Sin embargo también puede ejercer actividades comerciales de cualquier tipo, así como celebrar contratos, comprar, vender, arrendar, pignorar, hipotecar, y en cualquier otra forma gravar o enajenar toda clase de bienes muebles e inmuebles. Es parte de su objeto social comprar o de cualquier otra forma, adquirir, ceder o vender toda clase de valores, acciones comerciales, licencias, derechos o privilegios convenientes o útiles a la buena marcha de la empresa. De este modo, puede formar parte de otras sociedades, y rendir cualquier tipo de fianzas a favor de socios o terceros, previa autorización de la Junta Directiva y cuando en virtud de ello la Compañía reciba algún tipo de beneficio.

Los accionistas de Florida Ice & Farm Co., S. A. tienen todos los derechos que les otorga el Código de Comercio de Costa Rica y sus reformas.

### 1. BREVE RESEÑA HISTÓRICA

En el año de 1908 un grupo de empresarios decidió constituir una empresa con el nombre de Florida Ice & Farm Co., Sociedad Anónima. En el año 1912 incursionó en la actividad cervecera del país al adquirir la Cervecería Traube, que fue la pionera en el arte cervecero nacional.

En el año 1957 se adquiere la Cervecería Ortega, otra de las empresas nacionales dedicadas a la producción de este tipo de bebida.

En el año de 1966 se inaugura la Planta denominada “Cervecería Costa Rica”, que desde entonces ha sido la principal empresa de este tipo en el país (al ser la única cervecería de Costa Rica).

A finales de 1977 se adquirió la participación mayoritaria de Cervecería Tropical, S. A.

El 09 de junio de 1998, en Asambleas Extraordinarias de Accionistas tanto de Cervecería Tropical S. A. como de Florida Ice & Farm Co., S. A., se aprobó el proyecto de fusión de ambas empresas, prevaleciendo Florida Ice & Farm Co., S. A.

El 1 de agosto del 2006 se concluye la adquisición del 100% de Industrias Alimenticias Kern’s de Guatemala y su subsidiaria Industrias Alimenticias Kern’s El Salvador, S. A. de C. V.

En mayo del 2007 adquiere el 100% de la Embotelladora Centroamericana S.R.L. y Distribuidora Centroamericana de Bebidas DCB, Ltda, empresas que tienen la franquicia para producir y distribuir las bebidas de PepsiCo.

En mayo del 2007 se concluye la adquisición del 100% de Reserva Conchal S. A., Desarrollos Inmobiliarios Guanacaste, Inmobiliaria Conchal del Pacífico S. A. e Inversiones 1346 S. A., empresas dedicadas al sector turístico, a través de sendas transacciones de compra con ambos socios: SABMiller y Sol Meliá. Con esta adquisición Florida Ice & Farm Co., S. A. ingresa en una nueva actividad de manera directa pasando de socio a propietario de un proyecto Turístico – Inmobiliario.

FIFCO al tomar las riendas del total proyecto se propuso continuar con los proyectos de inversión y desarrollo que ya se encontraban aprobados. A partir del 1 de mayo del 2011, Florida Ice and Farm Co. S.A, firmó un contrato de operación para el hotel “Westin Playa Conchal Resort and Spa” que es de su propiedad, para que fuera operado por el grupo Westin Hotel Management, LP, empresa subsidiaria de Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc.

El 01 de Octubre del 2010 se concluye la adquisición del 100% de HI Cuveé S.A, y Vinum Aura S.A., empresas distribuidoras de vinos de varias marcas.

Al 30 de abril de 2011 la compañía por medio de Desarrollos Hoteleros Guanacaste S.A. terminó la relación con la Operadora Costa Risol S.A. y adjudicó la operación del hotel a Starwood a partir del 1 de mayo de 2011, nombrándose como The Westin Resort & Spa, Playa Conchal

El pasado 20 de diciembre del 2011, mediante comunicado de prensa, Florida Ice & Farm Co. (FIFCO) adquirió la Corporación Musmanni, una compañía 100% costarricense dedicada a la producción de productos de panadería y repostería. Con esta adquisición, FIFCO busca diversificar su negocio e incursionar en una nueva categoría en su portafolio de alimentos. Así mismo adquirió los derechos de propiedad intelectual e industrial sobre la marca MUSMANNI.

El 17 de marzo de 2012, la compañía, a través de Florida Bebidas S.A y la Cooperativa Agropecuaria de Productores de Leche (COOPELECHE R.L), establecieron una alianza estratégica con el fin de fortalecer la producción y distribución de leche y sus derivados. La compañía por medio de Productora La Florida S.A. formalizó un acuerdo para adquirir el establecimiento mercantil de “COOPELECHE R.L”

El 15 de junio de 2012, Distribuidora La Florida y DIAGEO de Costa Rica S.A. suscribieron un Contrato de Distribución, mediante el cual se designó a Distribuidora La Florida S.A. como el distribuidor exclusivo en Costa Rica, del portafolio de productos importados por DIAGEO.

Y para finalizar la reseña, el 26 de octubre de 2012, FIFCO a través de Cervecería Costa Rica concretó la negociación de compraventa del 100 % de la empresa estadounidense North American Breweries Holding LLC y sus subsidiarias (NAB). Ésta cuenta con una planta de producción New York, y otras tres cervecerías ubicadas en Oregón, California y Vermont. Cuenta con una red de distribución con distribuidores mayoristas claves y siete puntos de venta al detalle directo al consumidor, la transacción fue cerrada exitosamente el día 11 de diciembre del 2012.

## 2. ACTIVIDAD

La principal actividad de la Empresa es la elaboración y distribución de bebidas, participando en varias de las categorías, siendo la principal la cerveza, su marca líder es IMPERIAL (silver, light), las otras marcas son: PILSEN (Frost), BAVARIA (Gold, Light, Blues y Dark), ROCK ICE (Limón y Golden Monkey), BOHEMIA, KAISER (cerveza sin alcohol), Cerveza de Barril (Imperial y Bavaria Gold) y MAXI MALTA (Caramelo). Adicionalmente, y bajo licencia de Heineken Brouwerijen de Holanda, producimos la cerveza HEINEKEN (existe un contrato desde 1986, prorrogable todos los años).

La fase de producción se realiza en la planta ubicada en Belén (planta de producción #1), en la provincia de Heredia. Contamos actualmente con una capacidad instalada que nos permite producir anualmente 1.650.000 hectolitros de cerveza y 150.000 hectolitros de Bebidas Alcohólicas

Saborizadas (BAS). Actualmente el 90% de las materias primas utilizadas en ésta planta son importadas, principalmente por las características especiales de los productos que se fabrican.

En el año 2013 se utilizó alrededor del 87.5% de la capacidad.

En el proceso de producción, se emplean materias primas de la más alta calidad a nivel mundial. Obtenemos las maltas de Francia, Canadá, Alemania y Bélgica los lúpulos de Estados Unidos de Norteamérica y Alemania.

Para el resguardo de la calidad, se cuentan con modernos laboratorios de control de calidad, en los cuales laboran profesionales altamente calificados. En estos laboratorios, se someten a análisis las diferentes materias primas y el producto en las distintas etapas del proceso de producción.

Para reforzar los estrictos controles, laboratorios de Estados Unidos analizan periódicamente muestras de nuestra producción y verifican la calidad de las materias primas antes de ser adquiridas.

En el caso concreto de HEINEKEN, estos análisis complementarios, son realizados por Heineken Brouwerijen, propietaria de la marca, con quien existe un contrato de asistencia técnica desde 1986 y es prorrogable anualmente.

La Empresa distribuye la marca de cerveza CORONA, de la Cervecería Modelo de México, cerveza GALLO de la Cervecería Centroamericana de Guatemala, cerveza TOÑA de la Compañía Cervecera de Nicaragua, mediante contratos prorrogables cada año.

En junio del 2003 se incursionó en la producción de bebidas alcohólicas saborizadas (BAS), bajo licencia del Grupo DIAGEO, producimos SMIRNOFF ICE (Vodka con concentrado de lima), en el 2005 se expande éste portafolio de productos con la introducción de la marca propia BAMBOO (ron con cola).

A raíz de la fusión de Cervecería Tropical, S. A. con Florida Ice & Farm Co., S. A. en julio de 1998, se destinó la planta de producción de la primera (planta de producción #2) a productos sin contenido alcohólico, inicialmente con la producción de Agua de Manantial CRISTAL. Hoy día Productora La Florida S.A. es miembro del Latin American Bottled Water Association (LABWA); asociación que reúne a los fabricantes de agua embotellada en la región con el fin de compartir mejores prácticas, análisis de tendencias de mercado y otras oportunidades de negocio.

En el mes de junio del 2001, Florida Ice & Farm Co., S.A. lanzó al mercado la marca TAMPICO. Los sabores ofrecidos a la fecha son citrus punch. TAMPICO es una marca registrada y desarrollada por la empresa estadounidense Tampico Beverages, INC; con quién se tiene un acuerdo contractual para el desarrollo de las operaciones en Costa Rica.

En el mes de noviembre del 2001, Florida Ice & Farm Co., S.A. lanzó al mercado la marca TROPICAL, una familia de frescos y Té Frío fabricados bajo las más estrictas normas de calidad y totalmente desarrollados por Florida Ice & Farm Co., S. A. Los sabores ofrecidos a la fecha son: Frutas Mixtas, Mango, Manzana, Uva, Guayaba, Mora, Piña, Jugo de Naranja, Té Negro Melocotón, Té Negro Limón, Té Verde Manzana Verde, Té Blanco Arándano, Té Rojo, Té Negro Melocotón Light, Té Verde Manzana Verde Light y Te Blanco Light. En esta planta aproximadamente el 67% de las materias primas son importadas, siendo los concentrados de frutas el más importante.

En el año 2012 se utilizó alrededor del 63% de la capacidad de ésta planta.

Así mismo durante el 2004 y el 2005, aprovechando la ventaja competitiva de la fuerza de ventas y la red de distribución con que cuenta la empresa, se incorporaron productos de otras industrias, como es el caso de la bebida energética MAXXX ENERGY, fabricada en la planta de Cerveza.

En Agosto del 2006 Florida Ice & Farm Co., S. A. por medio de su subsidiaria Cervecería Costa Rica, S. A. adquiere el 100% de Industrias Alimenticias Kern's de Guatemala (Planta de producción #3).

En el año 2012 se lanza también la marca Sun Tea Kern's, como alternativa para crecimiento regional en la categoría de Té en Centroamérica. Asimismo apoyando las iniciativas de participación regional en las categorías de Bebidas Refrescantes, se introduce en el 2012 la marca Ki Kern's, con sabores autóctonos de Guatemala.

El portafolio de productos de Kern's viene a complementar el de Florida Bebidas, S. A. especialmente en el área de alimentos y bebidas. En este campo Kern's produce néctares de Néctares de manzana, pera, melocotón y piña en presentaciones regular y Junior; Jugos de tomate, tomate con Chile, tomate con almejas y Vegetales en tres tipos de envases: aluminio, hojalata y Tetra Pack; además de Kétchup Pasta de Tomate, Mayonesa regular y con limón. Bajo la marca de Ducal se produce: Néctares de manzana, pera, melocotón, Guayaba, Banano fresa y piña; jugos de Tomate y Vegetales; frijoles refritos, enteros y rojo con chorizo; salsitas preparadas en variedades Ranchera, italiana, con Queso, con Carne, Sofrito, Verde y Sazonada y Frutas, chiles y vegetales en Conservas en hojalata.

Además Refresco de melocotón, manzana, pera, frutas mixtas bajo la marca de Fun-C y Te de Limón, durazno, Cramberry, manzana, Light, rosa Jamaica, Bebida de Tamarindo, Frutas Mixtas bajo la marca KI / Sun Tea

Todos estos productos y presentaciones se fabrican en una sola planta industrial de 50.000m<sup>2</sup> ubicada cerca de la ciudad de Guatemala.

Las materias primas que se utilizan en esta planta son importadas y representan alrededor del 70% del total, el Azúcar es suministrada localmente, es la materia prima de mayor relevancia, además del concentrado de tomate y los concentrados de fruta.

En el año 2013 se utilizó alrededor del 75% de la capacidad.

En mayo del año 2007, Florida Ice & Farm Co., S. A. adquiere Embotelladora Centroamericana, Ltda. (ECSRL) (Planta de producción #4), como parte de la compra de los activos de SABMiller en Costa Rica. ECSRL tiene la franquicia para producir y distribuir las bebidas de PepsiCo, Inc. en el mercado costarricense, respaldado por un contrato prorrogable anualmente. Su adquisición, por lo tanto, agregó al portafolio de Florida las bebidas carbonatadas Pepsi Cola, Pepsi Light, Mirindas, Evervess, Mug, Té Lipton, H<sub>2</sub>OH, 7up y 7up Light, así como la isotónica Gatorade, líder mundial en su categoría, y la bebida energética Sobe Adrenaline Rush. En el caso de las marcas Milorys y Jet son marcas propias pero igualmente se producen en esta planta.

Las materias primas que se utilizan en esta planta son importadas y representan alrededor del 85% del total, siendo los concentrados de bebidas carbonatadas, en primer lugar.

En el año 2013 se utilizó alrededor del 70% de la capacidad de ésta planta en sus diferentes líneas de producción de vidrio, Pet y Post Mix, así como el soplado propio del envase Pet.

El mercado de refrescos naturales, néctares, aguas y alimentos también tiene competencia importante por parte de grandes compañías, que implican que Florida Ice & Farm Co., S. A. se enfoque constantemente en la calidad de los productos, la calidad del servicio y asistencia en el punto de venta.

Dentro de nuestras actividades del negocio bebidas y alimentos existe una marcada estacionalidad en las épocas de semana santa y fin de año, donde nuestros volúmenes de venta aumentan considerablemente.

Luego de ocho años de haberse aventurado en el mundo de las exportaciones; Florida se enfoca en consolidar y afianzar sus marcas en mercados donde ya se comercializan sus productos, más que explorar nuevos mercados.

El abastecimiento de nuestros productos a los detallistas, principalmente bares, restaurantes, supermercados, licoreras, abastecedores, etc., se realiza de manera directa por medio de nuestra red de distribución, y agencias distribuidoras.

En el año 2012 Florida Ice & Farm Co. (FIFCO), a través de Florida Bebidas S.A y la Cooperativa Agropecuaria de Productores de Leche (COOPELECHE R.L), establecieron una alianza estratégica con el fin de fortalecer la producción y distribución de leche y sus derivados.

En su planta de producción en San Ramón de Alajuela (planta de producción #5) se elaboran productos como: leche semidescremada y descremada, leches saborizadas (Fresa, Chocolate, Granizado y Avena), crema dulce, natilla 12% con sal, queso crema, yogurt (fresa, melocotón y frutas), helado de aire (Crema, crema chips, crema galleta, veteado de chocolate, veteado de fresa, choco turrón y naranja piña) y helado de palito (Natilla, coco, crema maní, choco maní, naranja piña, leche condensada y frutas).

Las materias primas que se utilizan en esta planta son 95% nacionales y tan solo el 5% importadas.

Y por último para este período se utilizó alrededor del 90% de la capacidad de ésta planta en sus diferentes líneas de producción.

En el mismo año 2012 Florida Ice & Farm Co. (FIFCO) adquirió la Corporación Musmanni, planta producción #6 una compañía 100% costarricense dedicada a la producción y distribución de productos de panadería y repostería. Básicamente los productos que se producen son: productos de panadería, repostería, pasteles y postres. Al cierre de período, la empresa cuenta con 41 Musmanni Mini Súper, ubicados principalmente en el Gran área Metropolitana, además de 147 panaderías.

La capacidad utilizada de la planta Musmanni para este período fue del 75%.

En junio de 2012, Distribuidora La Florida y DIAGEO de Costa Rica S.A. suscribieron un Contrato de Distribución, mediante el cual se designó a Distribuidora La Florida S.A. como el distribuidor exclusivo en Costa Rica, del portafolio de productos importados por DIAGEO.

En diciembre de 2012, FIFCO a través de Cervecería Costa Rica concretó la negociación de compraventa del 100 % de la empresa estadounidense North American Breweries Holding LLC y sus subsidiarias (NAB), la cual tiene su sede en Rochester, Nueva York, la cual cuenta con cinco

fábricas de cerveza en Nueva York, Oregón, California y Vermont, así como seis puntos de venta directa al consumidor. Dentro de su portafolio de marcas, incluye 10 familias de cervezas importantes de los U.S.A., como Labatt producida en Canadá, cervezas artesanales como Magic Hat, Pyramid, Dundee, Mac Tarnahan's and Buffalo Bill's Brewery, cervezas auténticas americanas como Genesee y Brown Honey, y bebidas de malta saborizadas bajo la marca Seagram's Escapes.

### 3. PRINCIPALES COMPETIDORES

El mercado de bebidas en que opera Florida Ice & Farm Co., S. A. es muy competitivo, actualmente los competidores directos de nuestros productos son principalmente la Cooperativa de Productores de Leche Dos Pinos, que produce y comercializa lácteos y además envasa jugos y bebidas, Sigma Alimentos (con la marca de lácteos Prado), la compañía FEMSA (embotellador de gaseosas y otras bebidas), Grupo Ajesen (embotellador de gaseosas), la Fábrica Nacional de Licores (productor de bebidas destiladas), Distribuidora La Pampa y Distribuidora La Nacional, Centenario, La Isleña (Distribuidoras de licores, destilados y vinos), panaderías y reposterías como: Panaderías Samuelito, Panaderías La Selecta, Panaderías Leandro y tiendas de conveniencia.

En el campo turístico e inmobiliario, la competencia es muy amplia, pero el sector en que se enfoca Florida es muy exclusivo, es importante indicar que el segmento hotelero tiene su principal estacionalidad con la ocupación más alta, en el verano en Costa Rica y el verano en U.S.A.

### 4. VISIÓN GENERAL DEL NEGOCIO

A continuación se detallan las subsidiarias que tiene Florida Ice & Farm Co., S.A. al 30 de setiembre del 2013:

#### CERVECERIA COSTA RICA, S. A.

---

La participación de FIFCO en esta empresa al 30 de setiembre del 2013 es del 75%. En el período 2013 aportó el 92,40% de la utilidad neta de Florida Ice & Farm Co., Su actividad principal es la de producir y distribuir bebidas envasadas en Costa Rica (Cerveza, Bebidas Alcohólicas Saborizadas, aguas, refrescos, néctares, carbonatadas y productos alimenticios). (Ver cuadro No.16, estructura organizativa)

## FLORIDA INMOBILIARIA, S. A.

La participación en esta empresa al 30 de setiembre del 2013 es del 100% y en el período 2013 aportó el -5,82% de la utilidad neta de Florida Ice & Farm Co., S. A. Su actividad principal es invertir en bienes raíces y proyectos turísticos. (Ver cuadro No.16, estructura organizativa)

## FLORIDA CAPITALES, S. A.

Nuestra participación en esta empresa al 30 de setiembre del 2013 es del 100% y en el 2013 aportó el 13,43% de la utilidad neta de Florida Ice & Farm Co., S. A. Su actividad principal es de invertir en otras compañías fuera del territorio costarricense. (Ver cuadro No.16, estructura organizativa)

La compañía mide las operaciones de sus segmentos de negocio, de acuerdo a políticas corporativas y contables, dicha información se muestra en el siguiente cuadro de segmentos:

**Cuadro No. 15**  
**Medición de Operaciones de acuerdo a políticas corporativas y contables, según cada segmento**

<b>Balance por Segmentos</b>	<b>Bebidas</b>	<b>Alimentos</b>	<b>Inmobiliario</b>	<b>Otros</b>	<b>Total Consolidado</b>
Ventas	83%	11%	5%	1%	100%
Costo de Ventas	81%	14%	4%	0%	100%
Depreciación de Activos	82%	6%	11%	0%	100%
Utilidad Operativa	96%	3%	4%	-4%	100%

Es importante hacer la aclaración respecto de las compañías que se detallan en la Nota 9 de los estados financieros Auditados (Empresas Comegua S. A., NBH,S.A., Cervecerías Barú Panamá S. A. y Subsidiarias, Envases del Istmo, S.A., Sociedad Agrícola Auristela, S.A., Desarrollos Roble Sabana RTL, S.A., las cuales son empresas “Asociadas” de Florida Ice & Farm Co., S. A. por medio de su subsidiaria Florida Capitales S. A. asimismo la participación accionaria es inferior al 50% en cada una de ellas, y que por la dimensión de la inversión y por tener influencia significativa, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF’s) permiten la consolidación de las empresas asociadas por el método de “Participación Patrimonial”, procedimiento que se aplica para todas ellas en los estados financieros.

## a. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

La estructura organizativa de nuestra empresa queda reflejada en el organigrama que presentamos a continuación:

**Cuadro No. 16**  
Medición de Operaciones de acuerdo a políticas corporativas y contables, según cada segmento

Florida Ice & Farm Co. S. A.	País	Participación al 30 de Setiembre	
		2013	2012
<b>I Cervecería Costa Rica, S.A.:</b>	<b>Costa Rica</b>	<b>75%</b>	<b>75%</b>
A. Cervecería Costa Rica American Holding, INC.	EUA	100%	-
1. CCR American Breweries	EUA	100%	-
a. CCR Breweries	EUA	100%	-
1) North American Breweries Holding, LLC (*)	EUA	100%	-
B, Florida Bebidas y Alimentos, S.A.:	Costa Rica	100%	-
1. Florida Bebidas	Costa Rica	100%	100%
a. Productora La Florida, S.A.	Costa Rica	100%	100%
1) Servicios Técnicos Labco, Ltda	Costa Rica	50%	50%
b. Distribuidora La Florida, S.A.	Costa Rica	100%	100%
c. Embotelladora Centroamericana, LTDA.	Costa Rica	100%	100%
d. Vinum Aura S.A.	Costa Rica	100%	100%
e. HI Cuveé, S.A.	Costa Rica	100%	100%
1) HA&COM Bebidas del Mundo, S.A.	Costa Rica	50%	50%
2) Holcom Industrial, S.A.	Costa Rica	50%	50%
f. Florida Vinos y Destilados S.A.	Costa Rica	100%	100%
g. Florida Productos Lácteos, S.A.	Costa Rica	100%	100%
2. Industrias Alimenticias Kern 's y Compañía., S.C.A.:	Guatemala	100%	100%
a. Industrias Alimenticias Kern 's El Salvador, S.A. de C.V.	El Salvador	100%	100%
3. Florida Food & Beverages Corp.	EUA	100%	100%
C. GRUPO MUSI S.A.	Costa Rica	100%	100%
1. Premezclas Industriales para Panadería, S.A.	Costa Rica	100%	100%
2. Comapan, S.A.	Costa Rica	100%	100%
3. Pacma de San José, S.A.	Costa Rica	100%	100%
4. Panemark, S.A.	Costa Rica	100%	100%

Florida Ice & Farm Co. S. A.	País	Participación al 30 de Setiembre	
		2013	2012
<b>II Florida Inmobiliaria, S.A.:</b>	<b>Costa Rica</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
A. I.M.B La Florida, S.A.	Costa Rica	100%	100%
B. Inmobiliaria Cervecería Costa Rica de San José, S.A.	Costa Rica	100%	100%
C. Corporación de Inversiones FIFCO, S.A.	Costa Rica	100%	100%
D. Remansos de Conchal, S.A.	Costa Rica	100%	-
E. Reserva Conchal, S.A.:	Costa Rica	100%	100%
1. Desarrollos Hoteleros Guanacaste, S.A.:	Costa Rica	100%	100%
a. F&C Investments, S.A.	Costa Rica	100%	100%
b. Técnicas de Publicaciones Turísticas S.A.	Costa Rica	100%	100%
2. Shore Red Ocean, S.A.	Costa Rica	100%	100%
3. Hacienda Pura Vida M&R, S.A.	Costa Rica	100%	100%
E. London Caribbean, Inc.	Gran Caiman	100%	100%
1. North Peninsula Holding (NPH), S.A.	Costa Rica	100%	100%
<b>III Florida Capitales, S.A.:</b>	<b>Costa Rica</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
A. London Overseas, Inc.:	Gran Caiman	100%	100%
1. Aeroservicios La Florida ASFL, S.A.:	Costa Rica	100%	100%
a. Florida Falcon Holding Inc.	EUA	100%	100%
B. Florida Servicios Corporativos, S.A. (antes Mercantile Adviser)	Costa Rica	100%	100%

## **b. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

---

Florida Ice & Farm Co., S. A. posee seis plantas de producción según la naturaleza del producto, siendo éstas cerveza, refrescos naturales y aguas, néctares, alimentos y refrescos gaseosos. La Planta Echeverría No.1 para la producción de cerveza tiene una capacidad instalada de 1.650.000 hectolitros al año y actualmente su utilización es alrededor del 87,5%. En esta misma planta se producen las Bebidas Alcohólicas Saborizadas (BAS) tales como Smirnoff Ice y Bamboo, para lo cual se tiene una capacidad instalada de producir 150.000 hectolitros por año.

Por otra parte, la Planta Cristal No.2, donde se centraliza la producción de refrescos y agua en Costa Rica, tiene capacidad para para 1.759.658 hectolitros de agua y 1.263.698 hectolitros de refrescos.

Como sucursales, cabe mencionar que contamos 8 agencias en Zona Rural, las cuales brindan el servicio a las zonas aledañas. Dichas agencias se ubican en: Puntarenas, Liberia, Nicoya, Guápiles, Limón, San Carlos, San Isidro de El General y Ciudad Neilly y un Centro de Distribución del Este de la capital.

En Industrias Alimenticias Kern's en Guatemala se cuenta con una planta de producción No.3 de 50.000 metros cuadrados, con capacidad de producir néctares de frutas, salsas de tomate y frijoles empacados.

En el caso de Embotelladora Centroamericana de Bebidas SRL tiene una planta de producción No.4 de 25.500 metros cuadrados con capacidad de producción de 900.000 hectolitros en bebidas carbonatadas, la cual está ubicada en un terreno de 70.340 metros cuadrados en el Barreal de Heredia, Costa Rica.

La nueva división de negocios, Florida Lácteos, está a cargo de la planta procesadora de lácteos No.5, ubicada en San Ramón de Alajuela, en un área de 10.362 metros cuadrados, la misma se encarga de la comercialización de los productos.

Con la adquisición de Musmanni, la cual incluye la planta procesadora de panadería y repostería No.6, se incursiona en una categoría de negocio nueva, la cual cuenta con una red de franquicias que permite una atractiva participación de mercado.

Con la alianza estratégica entre Florida y DIAGEO se dio origen a la división de negocios, Florida Vinos y Destilados, que tiene la responsabilidad de distribución y comercialización del portafolio de vinos y licores.

Por otro lado, ya se encuentra NAB en la estructura de FIFCO, logrando ser un hito en la historia de la empresa, no solo por el tamaño de la transacción, sino por el potencial de crecimiento que presenta incursionar en unos de los principales mercados de cerveza del mundo, NAB (North American Breweries)

El Centro de Distribución del Área Metropolitana es un edificio con un área de bodega de 39.000 m<sup>2</sup>, con capacidad para almacenar y distribuir la totalidad de los productos de las fábricas de cerveza y de bebidas no alcohólicas. Además, dicho centro se encuentra en un sitio de aproximadamente 14 hectáreas, de forma que tenemos suficiente espacio de parqueo y área de maniobras de los camiones, también se cuenta, en el Este del GAM, con un Centro de Distribución y almacenamiento de producto, con un área aproximada de 4.500 m<sup>2</sup>, para más facilidad de distribución.

Florida Inmobiliaria, S.A. es propietaria del 100% del proyecto turístico Reserva Conchal que incluye las compañías Reserva Conchal, S.A. y sus subsidiarias Hacienda Pura Vida M&S, S.A.; Shore Red Ocean, S.A. y Desarrollos Hoteleros Guanacaste, S.A. que a su vez tiene como subsidiarias a F&C Investments, S.A. y Técnicas de Publicaciones Turísticas, S.A. Este proyecto ubicado en la provincia de Guanacaste incluye el Hotel Westin Playa Conchal Golf, Resort & Spa y un área cercana a las 900 hectáreas dedicadas al desarrollo inmobiliario.

Todas estas propiedades, plantas y equipos cuentan con un amplio esquema de seguros, que desde luego coadyuvan a proteger el patrimonio de los accionistas en caso de cualquier eventualidad.

### **C. EMPLEO Y RIQUEZA PARA EL PAÍS**

---

En la actualidad, Florida Ice & Farm Co., S. A. se ha convertido en una empresa generadora de empleo directo e indirecto, al cierre fiscal de setiembre de 2013, la empresa contaba con 5,992 empleados.

Además de pagar impuestos, dividendos y salarios, la Empresa invierte grandes sumas en las compras locales de bienes y servicios. Por otra parte, hay una gran diversidad de fábricas y empresas que han ido creciendo junto a ella, al suministrarle sus productos o solicitar sus servicios. De esta forma, la Empresa contribuye de múltiples formas al bienestar de la sociedad costarricense como un todo.

En cuanto a los trabajadores se procura que, además de una adecuada compensación, tengan condiciones seguras de trabajo, gocen de buenos servicios de alimentación y salud, y por supuesto, tengan facilidades recreativas que les sirvan a ellos y a sus familias. Los empleados de Florida Ice & Farm Co., S. A. están organizados en una asociación solidarista, que cuenta con el apoyo total de la Empresa, y que rinde grandes beneficios a los trabajadores.

## CAPITULO CUARTO



## RESULTADOS DE OPERACIÓN Y FINANCIEROS E INFORMACIÓN PROSPECTIVA

## A. MENSAJE DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA

Señoras y señores accionistas:

Durante la última década (2003-2013) Florida Ice and Farm Company logró resultados sobresalientes a nivel de crecimiento y rentabilidad y estuvo enfocada en alcanzar la meta de convertirse en una compañía total de bebidas. Al cierre del período fiscal 2012-2013 esta meta ha sido alcanzada, pues la empresa compite en todas las categorías más importantes de bebidas y sobrepasó la escala de mil millones de dólares en ventas netas.

Éste fue un año caracterizado por la expansión y el crecimiento significativo a través de la incorporación de nuevos negocios, especialmente de la empresa North American Breweries (NAB) y del crecimiento orgánico de los negocios en Costa Rica y Guatemala. Es así como la compañía logró alcanzar un volumen de ventas de más de 86 millones de cajas equivalentes y ventas netas por 552,667 millones de colones, que representan un crecimiento del 59% versus el año anterior. Este crecimiento se debe principalmente a la incorporación de nueve meses de resultados del negocio cervecero en Estados Unidos (NAB).

La utilidad operativa, por su parte, cerró prácticamente en línea con el año anterior mientras que las ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA por sus siglas en inglés), presentan un crecimiento del 13% con respecto al año anterior, impulsado especialmente por la incorporación del negocio de NAB y un buen desempeño del negocio inmobiliario. La utilidad neta cerró en 33,592 millones de colones, un 25,8% por debajo del año anterior. Este resultado está impactado por 3 partidas extraordinarias relevantes: a) la ganancia extraordinaria por el intercambio de los activos en Península Papagayo, que impactó positivamente los resultados del período 2011 en 8,994 millones de colones, b) los gastos incurridos este año por la compra de North American Breweries por 2,209 millones de colones y c) el superávit registrado por COMEGUA debido a un cambio de política contable el año pasado, por 1,367 millones de colones. Al comparar la utilidad neta del período 2011-2012 con la del 2012-2013, ambas ajustadas por estas partidas extraordinarias, se puede ver un crecimiento de un 2,5% en la utilidad neta ordinaria del período con respecto al año anterior.

Específicamente en el negocio de bebidas y alimentos en Costa Rica (Florida Bebidas), éste fue un período complejo, caracterizado por un crecimiento moderado, pero con una utilidad operativa que cerró un 7,6% abajo del año anterior. Esto se debió principalmente al creciente contrabando de bebidas con contenido alcohólico, a la entrada al país de cervezas subvaloradas que generan una competencia desleal, a la desaceleración en el consumo debido al entorno económico y al aumento significativo en el precio de los insumos, entre ellos especialmente, la electricidad.

Con el fin de abordar estos retos con contundencia, la empresa desarrolló un plan integral para trabajar de la mano con el Gobierno de Costa Rica en la lucha contra el contrabando y la evasión fiscal de algunas cervezas importadas. Al mismo tiempo puse en marcha un plan para mejorar su competitividad buscando eficiencia y la productividad en todas sus operaciones. Como parte de este plan y como hecho subsecuente, el 15 de noviembre del 2013, la empresa debió prescindir de los servicios de 170 colaboradores, quienes recibieron además de todos los beneficios laborales de ley y dependiendo de la situación particular de cada uno de ellos, acompañamiento y orientación en el proceso de transición hacia nuevos puestos y reingreso al mercado laboral, sumado a un paquete adicional de salida. Los cambios en los procesos con una estructura más eficiente, hacen que Florida Bebidas sea una organización más ágil y mejor preparada para enfrentar los retos del futuro.

Específicamente en la categoría de cerveza en Costa Rica, la compañía enfrentó un aumento en la competencia de cervezas importadas en el segmento de precio bajo (que en algunos casos no pagan correctamente sus impuestos, generando una competencia desleal) y la entrada en vigencia de la ley de comercialización de bebidas alcohólicas, que ha ocasionado problemas serios a nuestros clientes, por un cobro desproporcionado del canon. Sin embargo, la propuesta de valor de nuestras marcas, dio como resultado que la cerveza ganara más de cuatro puntos de participación de mercado dentro del canasto de bebidas con contenido alcohólico con contenido alcohólico.

En las categorías de vinos y destilados en Costa Rica, el periodo fiscal estuvo marcado por la búsqueda de sinergias, el aumento en la eficiencia y en la calidad en el servicio al cliente, que permitió cerrar el periodo con un crecimiento de doble dígito y un aumento de participación de mercado en ambas categorías. Sin embargo, es importante mencionar que la categoría de destilados se vio impactada negativamente de manera significativamente por el contrabando. De acuerdo con un estudio completado por la empresa EUROMONITOR en octubre del 2013, un 22% del mercado de bebidas alcohólicas en Costa Rica es ilegal y de este mercado un 69% lo representan las bebidas destiladas, que por sus bajos precios terminan afectando a todas las bebidas incluyendo las cervezas.

En el negocio cervecero en Estados Unidos (NAB) aportó a FIFCO un crecimiento importante en ventas y EBITDA. Es así como la contribución de 9 meses a los resultados financieros de FIFCO representó un incremento de 35 millones de cajas equivalentes, un aumento en las ventas de 168,764 millones de colones y un aumento en el EBITDA de 12,375 millones de colones. Además, el EBITDA generado por NAB, fue aproximadamente equivalente a los gastos financieros relacionados a la compra de la empresa, permitiendo a FIFCO, que financió el 100% de la compra de la empresa cervecera en Estados Unidos, generar el flujo adicional para cubrir los intereses de dicha deuda. Es importante mencionar que estos resultados fueron impulsados por la cerveza Labatt y un crecimiento de doble dígito de SEGRAM'S Escapes.

En la categoría de agua, jugos, refrescos, néctares, energizantes, carbonatadas y tés, el periodo se caracterizó por un crecimiento sano, que permitió a la compañía ganar participación en el

mercado en la región centroamericana, a pesar de experimentar un aumento importante en la competencia en todas las categorías. En el segmento de lácteos, la marca Mú! continúa ganando la preferencia del consumidor a pesar de no comercializarse en la principal cadena de supermercados de Costa Rica. Por su parte la categoría de alimentos experimento un crecimiento satisfactorio, fortalecido especialmente por la categoría de frijoles y una intensa agenda de innovación.

La empresa Musmanni no solo trajo a Florida la oportunidad de entrar en el negocio de producción y comercialización de productos de panadería y repostería, sino también de transformar algunos de sus puntos de venta en tiendas de conveniencia. Es así como al cierre del período fiscal se cuenta con 41 Musmanni Mini Súper y una nueva estructura de mercadeo y operaciones, para dar un servicio especializado a los dos segmentos del negocio: panaderías y tiendas de conveniencia.

El negocio inmobiliario, por su parte, obtuvo resultados muy positivos durante este período. El hotel The Westin Golf Resort & Spa, Playa Conchal, logró un crecimiento de doble dígito en el número de huéspedes y utilidad operativa, alcanzando nuevamente este año los índices de satisfacción del cliente más altos entre todos los Westin Resorts en Latinoamérica.

Por su parte, las ventas de producto residencial en Reserva Conchal, aumentaron en más de un 55% con respecto al año anterior, gracias a la colocación de un diez por ciento adicional del proyecto Llama del Bosque, a la terminación del proyecto Cortez Amarillo y a la venta del 80% del inventario disponible, así como a la preventa de 8 de los 20 condominios del proyecto Roble Sabana. A estos resultados se suma una contribución relevante proveniente de la venta de dos parcelas del nuevo Condominio Industrial Logístico RC, ubicado en El Coyoil de Alajuela.

Los resultados de las compañías subsidiarias fueron complementados con un desempeño satisfactorio de nuestras inversiones en empresas cerveceras y de envases, a través de Florida Capitales.

Durante este período, caracterizado por la integración de nuevos negocios y la búsqueda de oportunidades de eficiencia y simplificación de procesos, el avance en nuestras iniciativas de sostenibilidad también fue muy significativo.

En la dimensión social interna logramos certificar a Florida como un “Excelente Lugar para Trabajar” (Great Place to Work®) y ocupamos la posición 14 entre 300 empresas de Centroamérica y del Caribe.

Adicionalmente lanzamos una propuesta de valor para nuestros colaboradores, un programa de competencias y liderazgo para más de 200 colaboradores que ocupan puestos de jefatura, un

programa de habilidades gerenciales para 40 gerentes de alto nivel y completamos 92.000 horas de capacitación para nuestros empleados. En cuanto a salud y seguridad ocupacional, logramos la implementación de un modelo de gestión proactiva que permitió cerrar el período con los mejores resultados de la historia, con un índice de accidentabilidad de solamente un 1,64%.

En la dimensión social externa avanzamos en nuestra estrategia de promover la moderación como parte de un estilo de vida saludable, por medio de campañas masivas y la educación de poblaciones sensibles que no deben tomar alcohol, en especial, los menores de edad.

Logramos también apoyar la consolidación de Educualcohol Costa Rica, una organización sin fines de lucro, que se dedica a la educación de los costarricenses en el consumo responsable de alcohol.

Para crear valor social, invertimos el 6.5% de la utilidad neta de FIFCO en inversión social (94% estratégica) y completamos más de 56.700 horas de voluntariado, posicionando nuevamente a FIFCO como la empresa líder en voluntariado corporativo en la región.

Sin duda, la iniciativa más significativa en el ámbito social (un hecho subsecuente del período), fue la creación de Nutrivida: la primera empresa social de Centroamérica y que desarrollamos en alianza con el Profesor Muhammad Yunus, Premio Nobel de la Paz. La empresa social tiene la misión de erradicar la subnutrición en Costa Rica y reducir la desnutrición en Centroamérica y Haití. Esta iniciativa fue galardonada con el Premio Stephan Schmidheiny a la Innovación en Sostenibilidad.

Adicionalmente se creó un programa pionero de Educación Dual en el hotel, inspirado en el modelo alemán, que pretende formar técnicos profesionales en carreras de hotelería y así reducir el desempleo y mejorar la calidad de vida de los jóvenes de Santa Cruz, en Guanacaste.

En la dimensión ambiental logramos avances en las cinco áreas estratégicas ambientales: agua, desechos sólidos, carbono, biodiversidad y cadena de valor. En la iniciativa de Agua Neutralidad, logramos cerrar el período con un consumo de 4,32 hectolitros de agua por cada hectolitro de bebida producido (20% menos que el año anterior), inauguramos una planta de tratamiento de aguas residuales en la planta de Industrias Alimenticias Kern's en Guatemala, e implementamos proyectos de cosecha de agua de lluvia en dos depósitos y un colegio público en Heredia.

En cuanto a residuos sólidos, logramos valorizar más del 99,2% de los residuos en todas nuestras operaciones y reciclamos el 57% de los envases que pusimos en el mercado, convirtiendo a Florida en la empresa líder en reciclaje de envases en la región. En cuanto a carbono neutralidad,

el depósito de Liberia se convirtió en el primero en operar con energía solar y abrimos al público el Refugio Mixto de Vida Silvestre en Reserva Conchal.

Todos estos resultados fueron plasmados en el tercer reporte de sostenibilidad de FIFCO que recibió una calificación A+ del Global Reporting Initiative. La integración de los nuevos negocios y la búsqueda de sinergias, eficiencia y simplificación operativa, nos han permitido terminar el año siendo una empresa más ágil y competitiva; una empresa aún mejor preparada para enfrentar los retos del mercado, al mismo tiempo que generamos valor social y ambiental para nuestros públicos de interés y los países y comunidades que servimos

Quisiera agradecer a todos los colaboradores de Florida Ice & Farm Co. por su trabajo y dedicación, pues es gracias a ellos, que nuestra empresa logra cada año alcanzar sus metas.

Deseo concluir haciendo un reconocimiento muy especial a Don Rodolfo Jiménez Borbón, quien como miembro de la Junta Directiva por más de 46 años, fungió como Presidente por los últimos 22 años y que afortunadamente nos sigue acompañando como Vicepresidente.

En nombre de la Junta Directiva, de todos los colaboradores de Florida Ice & Farm Co. y del mío propio, quisiera hacer un reconocimiento público y un agradecimiento sincero a don Rodolfo. Bajo su liderazgo, hemos logrado que FIFCO se consolide como una compañía sólida, líder en el mercado de bebidas y conservas en Centroamérica, que ha logrado trascender la región centroamericana y además, que se ha destacado como una empresa modelo en sostenibilidad.

*Wilhelm Steinvorth H.*

*Presidente de la Junta Directiva*

## B. INFORME DE OPERACIONES 2012-2013

El principal logro de Florida Ice and Farm Company (FIFCO) durante el período 2012-2013 fue, sin duda, la adquisición de la principal empresa cervecera independiente de los Estados Unidos: North American Breweries (NAB).

Esta adquisición marcó un hito no sólo para la compañía, sino también para el país, y le permite a FIFCO diversificar su riesgo, de cara a un entorno económico cada vez más complejo en Costa Rica y Centroamérica.

La compra de NAB brinda, además, la posibilidad de ingresar a un mercado de grandes dimensiones y, conforme se dinamice la economía estadounidense, de poder potenciar aún más el crecimiento en dicho país.

Asimismo, desde el punto de vista financiero, un logro importante fue financiar en un 100% la compra de la empresa cervecera, por lo que la perspectiva es que en un plazo razonable, NAB logre dar mantenimiento a esa deuda por sí misma.

En cuanto al negocio inmobiliario, éste se ha estabilizado a través de la apertura de diferentes proyectos, que brindaron variedad al segmento y que se lograron dinamizar con financiamiento interno. Además, en este período, al consolidarse el cambio del operador del hotel en Reserva Conchal (The Westin Golf Resort & Spa, Playa Conchal), se obtuvieron resultados económicos muy satisfactorios.

En el caso del negocio de Musmanni, éste se mantuvo en línea con los resultados del año anterior, a pesar del impacto financiero que tuvo la apertura y transformación de algunas de sus panaderías en tiendas de conveniencia. En general, Musmanni viene superando las expectativas iniciales y es un negocio que ha venido agregando valor.

En el caso de Industrias Alimenticias Kern's, este negocio de alimentos y bebidas se enfrenta a un entorno retador, pues los mercados del norte de Centroamérica son muy competidos por precio. Sin embargo, Kern's logró buenos resultados apoyándose en un pilar de innovación en sus productos.

Por otro lado, Florida Bebidas tuvo como escenario durante el período una economía costarricense con retos subyacentes complejos, crecientes niveles de desempleo y una demanda contraída. La continua apreciación de la moneda local (colón) con respecto al dólar afectó al negocio en Costa Rica al encarecer sus insumos locales y sus productos, vis a vis similares importados.

Ante los retos coyunturales que enfrenta, la compañía realizó un proceso de introspección, en la búsqueda constante de ser cada vez más eficiente. Por ello, durante el período, Florida implementó una agenda de optimización de procesos, para defender su rentabilidad en un entorno complejo desde el punto de vista económico.

En general, FIFCO cuenta ahora con nuevas fortalezas al haber logrado incursionar en el mercado cervecero de los Estados Unidos a través de NAB, y al haber incorporado nuevos negocios (Musmanni) y categorías de productos (lácteos, destilados), aunado a los buenos resultados que obtuvo Florida Inmobiliaria durante el período.

Desde el punto de vista financiero, una estructura y procesos optimizados, así como la dilución del riesgo país y la diversificación de productos, le brindan una mayor solidez a la empresa en el largo plazo.

## 1. DIMENSIÓN ECONÓMICA

### a. CERVECERÍA COSTA RICA: BEBIDAS Y ALIMENTOS

---

Durante el período fiscal 2012-2013, Florida Bebidas y Alimentos dio un gran paso estratégico, al separar las estructuras organizacionales de las categorías: Cerveza y Bebidas Alcohólicas Saborizadas; Refrescos y Lácteos; Vinos y Destilados; y Alimentos.

De esta forma, se busca que los equipos de trabajo de cada categoría (que incluyen desde los procesos de fabricación hasta la gestión comercial), ejecuten un mejor trabajo de cara al cliente y al consumidor final, logrando un mayor enfoque en el mediano y largo plazo.

Al mismo tiempo, durante el período, se experimentó una fuerte competencia en todas las categorías. Solo en cerveza, por ejemplo, se pueden encontrar en el mercado más de 24 marcas de cerveza importadas, la mayoría de las cuales compite en el segmento de precios bajos.

Esto llevó a Florida Bebidas y Alimentos a mantener una agenda de inversión más intensa, para posicionar sus marcas en la mente del consumidor y en la preferencia de sus socios comerciales.

Ante este ambiente competitivo, la compañía se vio en la necesidad de ser más creativa, innovadora y proactiva en el desarrollo de estrategias comerciales que le permitan mantener su liderazgo y participación de mercado.

A este panorama se une la contracción de la demanda que experimentó Centroamérica en general, derivada de un menor poder adquisitivo, mayor desempleo y, en el caso de Costa Rica y Guatemala, la apreciación de la moneda local.

Asimismo, en Costa Rica, la puesta en vigencia de la Ley para la Comercialización de Bebidas con Contenido Alcohólico, puso en jaque a los pequeños y medianos propietarios de patentes, debido al cobro desproporcionado del canon. Ello llevó incluso al cierre de negocios y a una difícil situación por parte de nuestros socios comerciales.

En resumen, en el presente período fiscal, la empresa se enfocó en desarrollar una independencia sana en las divisiones de negocio, siempre manteniendo la capitalización de las sinergias en aquellas áreas que brindan soporte a dichas divisiones.

Fue un año donde se incrementó la competencia en todas las categorías, pero ello llevó a Florida Bebidas y Alimentos a desarrollar estrategias innovadoras y creativas para mantener y crecer en sus participaciones de mercado, ampliar su presencia en diferentes geografías, y diluir así la dependencia en ciertos mercados y categorías.

## 1) NUESTRAS CATEGORÍAS

---

### a) CERVEZA Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS SABORIZADAS (BAS)

---

El negocio de Cerveza y BAS se enfrentó durante el período a un panorama de mucha competencia, generada por la presencia de más de 24 marcas de cerveza importada, que compiten en el segmento de precio bajo.

Sin embargo, la participación de la cerveza en el canasto de bebidas con contenido alcohólico en el país aumentó en más de 4 puntos.

En este año, la categoría de Cerveza se enfocó en buscar que la retornabilidad o los empaques de vidrio retornable tomaran mayor relevancia en la decisión de compra de los consumidores y en el espacio para la venta por parte del comercio.

Desde el punto de vista de accesibilidad, ésta es la forma más económica en que un consumidor puede adquirir nuestras principales marcas y, además, representa un importante aporte ambiental.

Como parte de este enfoque, se lanzó el proyecto “Pit Stop”, una activación para hacer de la compra de cerveza en envase retornable una experiencia agradable, rápida y cómoda para el consumidor.

El “Pit Stop” se instala en el exterior de un punto de venta, por lo general, un supermercado, y ahí las personas pueden adquirir cerveza en envases retornables desde su automóvil. Esta dinámica comercial ha permitido un incremento en la retornabilidad.

El crecimiento de la botella de 750 ml en el on-premise (bares y restaurantes), y de la botella de 1 litro en el off-premise (supermercados, minisúpers, licorerías) ha sido relevante; son envases especiales para compartir que tienen un precio muy accesible gracias a su tamaño y retornabilidad.

## 1- INNOVACIÓN

---

### • Imperial

La Cerveza de Costa Rica continuó siendo la cerveza de preferencia en el país. Se lanzó, además, con gran éxito la Imperial “Draft”, el producto que más credenciales tiene en esta categoría por su frescura y calidad.

Asimismo, se colocó en el mercado la Imperial Silver en botella transparente de 750 ml, y la Imperial Light en botella ámbar de 750 ml, así como una edición limitada de verano de todas las presentaciones.

### • Pilsen

En el período, se lanzó Pilsen Frost, una versión de Pilsen con un sabor más suave y refrescante, que vino a satisfacer una tendencia donde los consumidores buscan una bebida más fácil de tomar (drinkability). Asimismo, se lanzó Pilsen Draft en setiembre del 2013.

### • Heineken

La distintiva botella verde de Heineken, que se ha convertido en un ícono de esta cerveza premium, se renovó con un diseño más estilizado, con un cuello delgado que enfatiza la marca y

alarga el tamaño de la botella. La innovadora botella va acompañada por una nueva identidad en su empaque.

#### • Corona

Por tercer año consecutivo, Corona realizó su exitosa promoción de verano: “Chill Beach Corona”, con el fin de posicionar aún más a la marca como una de las premium del mercado. En el 2013, los ganadores viajaron a Playa del Carmen en la Riviera Maya, México.

#### • Smirnoff Ice

Con el lanzamiento del “Midnight Circus”, Smirnoff celebró los espectáculos nocturnos más novedosos en 25 países. El equipo de Costa Rica ganó este año el premio de “Best Non-Scotch Activation Award”, gracias a la espectacular implementación de “Smirnoff Midnight Circus”.

## 2- PRODUCCIÓN

---

En la Planta Cerveza, se realizaron importantes inversiones que incluyen:

- Nueva línea de llenado de barriles de 20 y 29 litros.
- Nueva sala de filtración totalmente automatizada.
- Obra civil para colocar 8 nuevos tanques de fermentación.

#### b) REFRESCOS Y LÁCTEOS

---

En el negocio de Refrescos y Lácteos, fue un año caracterizado por la competencia en todas las categorías y por una importante agenda de innovación, con el fin de brindarle a los consumidores nuevas opciones de productos.

## 1- INNOVACIÓN

---

#### • Tropical

En el caso de Tropical, se lanzó la campaña “Tómese la vida”, la cual retoma las credenciales del producto como una bebida saludable para toda la familia.

Además, se introdujeron en el mercado el nuevo sabor de Té Frío Cranberry y el Té Rojo, único en el mercado elaborado con extracto de roibos, una planta conocida mundialmente por ofrecer múltiples beneficios a la salud.

En setiembre del 2013, Tropical lanzó tres sabores tradicionales de temporada: ponche de frutas, cas y tamarindo, bajo la campaña promocional “Con lo más rico de los ticos”. Y para los más pequeños, puso a disposición Tropical Kids, en envases tetra pak y PET.

La promoción “La Playa Tropical” se realizó con gran éxito; en este período, los ganadores tuvieron la oportunidad de viajar a Punta Cana, República Dominicana. También se desarrolló el programa “Comparta su Navidad con Tropical”.

#### Ki y Sun Tea

Tanto Ki (bebida de frutas) como los tés Sun Tea han logrado un desarrollo muy exitoso en los mercados del norte de Centroamérica, con participaciones de mercado relevantes en corto tiempo. Sun Tea ya se ha consolidado como la marca líder en El Salvador.

#### Fun-C

Esta bebida con sabor a frutas introdujo un nuevo empaque de 200 ml en los mercados de Guatemala y El Salvador.

#### Kern's

Durante el período, se lanzó la línea Kern's Mix, con sabores de fusión de frutas. También se trabajó de manera exitosa el tema de las licencias de películas infantiles en la presentación Kern's Junior. Esta es una promoción que se realiza a nivel de todo el Istmo.

#### Agua Cristal

En el complejo mercado del agua embotellada, Cristal continúa destacándose por su origen y sabor, al ser agua pura de manantial.

Además de vincularse con actividades relacionadas con belleza y salud, Cristal también desarrolló una exitosa campaña de apoyo a la Selección Nacional de fútbol de Costa Rica: “Se pudo antes, se puede ahora”, como uno de sus patrocinadores.

Como parte de su compromiso con el medio ambiente, en abril del 2013, se ofrece por primera vez, Cristal en un envase retornable de vidrio de 750 ml, tanto en presentación natural como gasificada.

#### Bebidas Energizantes

En esta categoría, se lanzó el envase de 473 ml de Maxxx Energy, así como el innovador Maxxx shot de 60 ml. En agosto del 2013, se colocó en el mercado el JET Citrus Rush, sabor lima-limón, que completa la familia de esta bebida en dos sabores.

#### Bebidas hidratantes

La innovación en esta categoría vino de la mano de Vitaloe, una bebida a base de aloe, elaborada con altos estándares de calidad. Se lanzó en dos tamaños (500 ml y 1 litro) y rápidamente se convirtió en una de las preferidas por los consumidores.

Además, se incorporó un nuevo integrante a la familia de las maltas: Vita Malt Plus, que además de vitaminas del complejo B, tiene tres ingredientes funcionales (ginseng, jalea real y aloe vera).

Por su parte, Gatorade® continuó fortaleciendo su imagen como la bebida deportiva número #1 del mundo, mediante su participación en diversos eventos. En mayo, organizó la exitosa Media Maratón Gatorade® Costa Rica y, en setiembre, patrocinó la maratón de Tamarindo.

#### Bebidas carbonatadas

Esta categoría se caracteriza por una fuerte competencia y una intensa activación comercial.

Pepsi® continúa fortaleciendo su imagen a través de la campaña “Vive Hoy” y su plataforma de Pepsi Music®, la cual ha atraído a diversos segmentos de la población a través de diferentes perfiles de artistas.

Por su parte, H2Oh!® remozó su imagen durante el período e incorporó el nuevo sabor de Maracuyá a su línea de aguas ligeramente gasificadas.

#### Lácteos

El período 2012-2013 arrancó con el lanzamiento de la nueva línea de productos lácteos Mú!, que incluye leche, yogurt líquido, crema dulce, natilla, queso crema y helados.

Desde entonces, Mú! ha construido una base de consumidores que la reconocen como una excelente alternativa de calidad. Asimismo, ha crecido su posicionamiento en el mercado, a pesar de enfrentar el reto de no poder comercializarse en la principal cadena supermercados de Costa Rica.

Dado que son productos de distribución en frío, con la que no contaba la empresa, se estableció una red de pequeños distribuidores, quienes se encargan de colocar los productos Mú! en todo el país.

Dentro de las principales innovaciones en esta categoría, se encuentra el empaque en caja rectangular del queso crema, el uso de tapa rosca en las cajas de leche y la natilla en envase doypack.

Además, se lanzó la línea de leches saborizadas Mú!, en envases tetra pak y cuatro sabores (Choco Dichoso, Fresa Sorpresa, Granizado Sensación, Avena Macarena), los cuales han logrado buenos resultados iniciales en el mercado.

## 2- PRODUCCIÓN

---

### • Planta de Lácteos

Se realizaron mejoras relevantes, tanto relacionadas con el ámbito ambiental, como para la seguridad y bienestar de los colaboradores, por ejemplo, la instalación de un nuevo comedor. También se lograron mejoras en la eficiencia y reducción de costos.

### • Planta de agua, jugos y refrescos

Obtuvo cero no conformidades en la auditoría de certificación ISO 14000 y recibió su primera auditoría de certificación en seguridad alimentaria (FSSC 22000), cuyo informe indica que el sistema de gestión de la inocuidad se encuentra muy avanzado.

### • Planta de carbonatadas

Se implementaron acciones para mejorar la eficiencia, entre ellas, la instalación de equipo para el control de la demanda eléctrica, así como mejoras importantes en la infraestructura y líneas de producción.

### c) VINOS Y DESTILADOS

---

El período 2012-2013 marca el momento en que esta división se consolida por primera vez como responsable de la operación completa de vinos y destilados, incluyendo la distribución del portafolio de Diageo.

Es por ello que durante el año se implementaron ajustes en los procesos y la forma en que se llega al mercado, con el fin de buscar eficiencias y robustecer la calidad del servicio que se brinda a los clientes.

En el caso de los Vinos, se logró un crecimiento de doble dígito y un aumento en la participación de mercado, gracias a la incorporación de nuevas bodegas al portafolio, consolidando así la oferta más completa del mercado para esta categoría.

Dentro de las bodegas incorporadas, se encuentra una de las mayores de España, Protos, con su reconocido origen Ribera del Duero, así como la francesa Hob Nob y la chilena Ooops, que apelan al consumidor moderno con una imagen fresca.

También se sumaron el vino italiano Planeta Plumbago, los vinos españoles Enate Tapas y el Deusa Nai Albariño, este último de la bodega Marqués de Cáceres; las bodegas estadounidenses La Crema y 14 Hands, así como la nueva línea "Los Árboles" de la bodega argentina Navarro Correas.

Asimismo, Florida Vinos y Destilados fue reconocido como el mejor distribuidor en Latinoamérica por parte de la prestigiosa bodega chilena Concha y Toro.

En el caso de los Destilados, de la mano de las marcas de Diageo, se continuó ganando participación de mercado en las diferentes categorías, a pesar de un creciente problema de contrabando en el país.

Ante esta coyuntura, la empresa se ha concentrado en fortalecer el valor agregado en los canales mayoristas, mediante iniciativas promocionales y una intensa dinámica comercial.

En el caso particular del ron Flor de Caña, la gestión de la división de Vinos y Destilados le permitió alcanzar un crecimiento de doble dígito y ganar participación de mercado.

## 1- INNOVACIÓN

---

### • Nueva tienda Vinum

En abril del 2013, se inauguró la nueva tienda de vinos y destilados, Vinum, que vino a revolucionar la forma en que los costarricenses se relacionan con el vino.

Ubicada en Vía Lindora, Santa Ana, Vinum ofrece a sus clientes la posibilidad “Pruebo, luego Compro”, al ser la primera tienda equipada con una máquina de la línea Enomatic, con degustación permanente de 16 vinos, los cuales varían cada cierto tiempo.

Además de un amplio portafolio de vinos y licores, Vinum también ofrece un menú de tapas y platillos del restaurante vecino El Novillo Alegre, así como otros productos complementarios como quesos, carnes frías, productos gourmet u otros accesorios.

### d) ALIMENTOS

---

En la categoría de Alimentos, se mantuvo una agenda de innovación durante el período que permitió enfrentar mercados cada vez más competitivos y lograr un crecimiento moderado.

Ese crecimiento provino principalmente de la categoría de frijoles Ducal, donde por medio de innovaciones en empaques (doy pack y tamaños grandes), se consolidó su liderazgo en Centroamérica y Estados Unidos.

En el caso de la salsa de tomate Kern's, también se desarrollaron nuevos empaques como el upside down y el doy pack de 50 gramos, que le permitieron ganar participación de mercado.

La categoría de salsitas Ducal alcanzó crecimientos importantes, consolidándose como la segunda marca de mayor relevancia en la región. Además, el ingreso en la categoría de mayonesa Kern's revitalizó el negocio de aderezos, con un buen crecimiento.

En el caso de las conservas Ducal, el ingreso en el segmento de palmito y champiñones resultó un acierto con buenos resultados durante el período.

## 1- PRODUCCIÓN

---

En Kern's, se puso en marcha una planta de tratamiento de aguas de última tecnología, que va más allá de los requisitos legales y ambientales en Guatemala.

Además, se amplió la línea de empaque de salsa de tomate y la capacidad de producción de frijoles molidos en empaques doy pack, con máquinas para empaclado y tecnología para el cocimiento y lavado de los frijoles.

También se inauguró una línea de alta velocidad, la más moderna de Centroamérica, de empaque tetra pak para jugos y refrescos.

## 2) CADENA DE ABASTECIMIENTO

---

Durante el período 2012-2013, se continuó con una agenda de productividad en la cadena de valor de la compañía, alcanzando mejoras considerables en costos, materias primas y materiales de empaque.

Además, se buscaron eficiencias para disminuir los niveles de inventarios en los diferentes centros de manejo de materias primas, producto terminado, repuestos, importaciones, y demás; sumado a una mejora en la gestión de cuentas por cobrar.

Dentro de los logros se encuentran:

- ◆ Construcción del nuevo depósito de Puntarenas
- ◆ Conclusión de la nueva bodega de materiales y químicos en Planta Pepsi
- ◆ Modernización del cuarto de control de los silos de malta
- ◆ Salas de esparcimiento para colaboradores en Ciudad Neily, CEDI y Planta Pepsi
- ◆ Nueva estación de lavado de flota
- ◆ Certificación por parte de la Alianza Empresarial para el Comercio Seguro (BASC)
- ◆ Consolidación de Compras Sostenibles en Guatemala y lanzamiento en Musmanni

### 3) UN NUEVO MODELO COMERCIAL

---

Como empresa, Florida Bebidas y Alimentos requiere de un modelo comercial que le permita continuar con una agenda de crecimiento en Costa Rica para los próximos años.

Por ello, durante el período, se valoró cuál es ese modelo óptimo para llegar al mercado costarricense, en términos del portafolio adecuado de productos, el enfoque por canales y los múltiples de venta.

Este proceso fue la base que permitió implementar una nueva estructura organizacional de Bebidas y Alimentos, donde se separó la fuerza de ventas por negocio: Cerveza y Bebidas Alcohólicas Saborizadas; Refrescos; Vinos y Destilados.

### 4) EXPORTACIONES

---

Luego de nueve años de haberse iniciado en el mundo de las exportaciones, Florida Bebidas y Alimentos continuó en un proceso de consolidación en los mercados en que se encuentra presente y una expansión geográfica limitada.

Dentro de las actividades desarrolladas, se encuentran las primeras exportaciones a Trinidad y Tobago, bajo la marca Tropifruit, que se unen así a la presencia de esta línea de bebidas de frutas y tés en Jamaica, país donde también se exporta Fun C y Kern's.

Durante el período se realizó, además, la primera exportación de Tropical a Panamá, país donde se han logrado buenos resultados y que se está convirtiendo en un mercado clave para la compañía en un mediano plazo.

En Nicaragua, se mantuvo una tendencia muy positiva de crecimiento en las bebidas (refrescos y tés), que incluso llegó a alcanzar cifras de tres dígitos.

Se iniciaron, además, las exportaciones de JET a Honduras con un nuevo distribuidor, y en Estados Unidos, se realizó el lanzamiento de algunos multiempaques de néctares Kern's.

Las “águilas” de Imperial continuaron presentes en 24 estados de los Estados Unidos, con la estrategia de seguir focalizados en aquellos que son bastiones de la marca: Texas, California y Florida, con Colorado mostrando un importante crecimiento.

Dentro del equipo de North American Breweries (NAB), se nombró a un gerente de ventas de Imperial, con el fin de retomar la tendencia creciente que había venido mostrando la marca en años anteriores y que se vio desacelerada por la transición.

Durante el período, Imperial participó en el festival de música Austin City Limits, en Texas, así como en diversas activaciones en el estado de Florida, donde también empezaron a circular nuevos camiones de distribución con la imagen de la Cerveza de Costa Rica.

## **b. NORTH AMERICAN BREWERIES**

---

A finales del 2012, la noticia trascendió fronteras: una empresa costarricense, Florida Ice and Farm Company, había adquirido la mayor cervecera independiente de los Estados Unidos: North American Breweries (NAB).

Este hecho marcó un hito en la historia de FIFCO y del país. Con la firma del acuerdo, culminaban meses de complejas negociaciones y empezaba un nuevo capítulo para ambas empresas, el cual dio inicio con un período de transición y de ajustes durante el presente año fiscal.

NAB tiene su sede en Rochester, Nueva York, y cuatro fábricas de cerveza en Nueva York, Oregon, California y Vermont, así como una red de distribución basada en relaciones de largo plazo con mayoristas clave. Además, posee siete puntos de venta directa al consumidor.

Cuenta con un portafolio de 10 familias de marcas en todos los segmentos de cerveza más importantes de los EE.UU., incluyendo cervezas importadas como la canadiense Labatt y nuestra Imperial; cervezas artesanales (Magic Hat, Pyramid, Dundee, Mac Tarnahan’s and Buffalo Bill’s Brewery), auténticas cervezas americanas (Genesee y Brown Honey) y bebidas de malta saborizadas bajo la marca Seagram’s Escapes.

Para NAB y, en general, para la industria estadounidense, este fue un período retador debido a la lenta recuperación de la economía y a un incremento del 2% en el impuesto sobre la nómina de Seguridad Social en ese país. A pesar de ello, NAB desarrolló diversos programas de mercadeo para fortalecer sus marcas.

En el caso de su principal marca, Labatt, se lanzó una nueva campaña en televisión y redes sociales para destacar la calidad y la herencia de esta cerveza, con el eslogan “Raise it Up” y la participación del emblemático oso canadiense de Labatt. La campaña culminó en setiembre con un concierto exclusivo para 5.500 consumidores con el grupo The Killers, en Pittsburg, Pensilvania.

Por su parte, las bebidas de malta saborizadas Seagram’s Escapes continuaron con un crecimiento de doble dígito, gracias a su innovación continua, la variedad de más de 22 sabores y una mayor presencia en los principales minoristas del país.

En el caso de la cerveza auténticamente americana Genesee, el trabajo se enfocó en mejorar la rentabilidad de la marca, a través de aspectos relacionados con precio de venta, costos de logística y costos de producción.

Por otro lado, en la categoría de cervezas artesanales, NAB continúa desarrollando sus marcas líderes como Magic Hat y Pyramid, e invirtiendo en este segmento de rápido crecimiento en el mercado.

Asimismo, desde la adquisición por parte de FIFCO, NAB ha realizado importantes inversiones en sus plantas de producción, con el fin de modernizarlas y mejorar su impacto ambiental, a través de una reducción en el consumo de agua y energía eléctrica.

### **c. MUSMANNI**

---

Con la llegada de Musmanni a la familia Florida, se produjo el proceso de integración de una tradicional empresa de panificación, que opera bajo la modalidad de franquicia, con una de las empresas de bebidas y alimentos más importantes de la región.

A esta transición, se le sumó la transformación de algunas de las panaderías tradicionales en tiendas de conveniencia bajo el formato de Musmanni Mini Súper, donde se combinan los productos de panadería y repostería con abarrotes, comida preparada, bebidas, artículos de limpieza y cuidado personal.

Además, se realizó un trabajo importante de mejora en la presentación y los estándares de las tiendas, de acuerdo con las necesidades del consumidor costarricense. Al cierre del período, la empresa cuenta con 41 Musmanni Mini Súper, ubicados principalmente en el Gran Área Metropolitana, y 147 panaderías.

En el caso de la planta Pinova, se realizaron mejoras importantes en sus procesos productivos, buscando tanto la eficiencia como el enfoque en productos y clientes relevantes.

La planta cuenta con tecnología de punta en el área de panificación, basándose en un proceso de pan congelado, en líneas de pan melcochón, reposterías de hojaldre y pastelería.

Actualmente, Pinova es el proveedor de la cadena Subway para todo Centroamérica y Colombia. Asimismo, atiende a la cadena El Rey, en Panamá, y su portafolio de productos se distribuye en Costa Rica a pequeños comercios, hoteles y diferentes clientes institucionales.

## **1- INNOVACIÓN**

---

### **• Mini pasteles**

En el 2013, se lanzó la línea de pasteles Musmanni en tamaños más pequeños, para compartir con la familia y en reuniones de oficina.

Esta nueva presentación mide 18 centímetros de diámetro y pueden disfrutarlo entre 8 y 12 personas, según el tamaño de la porción.

Los mini pasteles se encuentran en sabores de chocolate y fresa con vainilla.

### **d. FLORIDA INMOBILIARIA**

---

El período 2012-2013 fue muy satisfactorio para la División Inmobiliaria, ya que se lograron cosechar resultados favorables en todas sus dimensiones, con respecto a los obtenidos en el período anterior.

En términos de su contribución a la utilidad operativa, el hotel y las ventas de producto residencial consiguieron incrementos de doble dígito, mientras que los gastos operativos se lograron reducir.

Sin embargo, la contribución más significativa la generan las ventas de dos parcelas del nuevo desarrollo comercial ubicado en El Coyol de Alajuela, el cual se orienta a empresas nacionales para el desarrollo de facilidades de bodegas y distribución.

A pesar de que Costa Rica, y específicamente Guanacaste, continúa demostrando ser un destino turístico atractivo, el tráfico de pasajeros en la nueva terminal aérea de Liberia no mostró en el período el crecimiento experimentado en años anteriores.

## 1) THE WESTIN GOLF RESORT & SPA, PLAYA CONCHAL

---

Este año representó el tercero en que el hotel opera con Starwood bajo la bandera Westin; sin embargo, fue el primero libre de las interferencias propias del proyecto de remodelación del hotel.

Los resultados del período son muy satisfactorios, con incrementos de doble dígito en el número de huéspedes y habitaciones ocupadas, y lográndose conservar los niveles de tarifa alcanzados en el período anterior.

The Westin Golf Resort & Spa, Playa Conchal nuevamente consiguió alcanzar al cierre de setiembre del 2013, los índices de satisfacción del cliente más altos entre todos los Westin Resorts en Latinoamérica.

## 2) DESARROLLO INMOBILIARIO

---

A pesar de una demanda incipiente en la región de Guanacaste, Reserva Conchal ha podido capitalizar sus ventajas competitivas y dar continuidad al desarrollo y venta de su producto residencial. En adición a colocar un diez por ciento adicional del inventario del proyecto Llama del Bosque, durante el presente período se desarrollaron los siguientes proyectos:

### Cortez Amarillo

Se ejecutaron en su totalidad las obras del nuevo residencial denominado Cortez Amarillo, el cual se compone de cinco lotes con vista al mar, de los cuales se consiguió vender cuatro al cierre del período.

### Roble Sabana

Este proyecto representa el primer desarrollo de producto terminado desde la crisis del 2008, y consiste en 20 condominios en un edificio de cuatro plantas. Durante el período, se consiguió finalizar el diseño y los trámites de permisos constructivos, permitiendo dar inicio a las obras de construcción en el mes de julio, y colocar en preventa ocho de sus unidades.

#### a) CONDOMINIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO RC – EL COYOL, ALAJUELA

---

Este proyecto se desarrolla en un conjunto de propiedades de 36 hectáreas, ubicadas en el principal polo de desarrollo industrial y logístico del Gran Área Metropolitana. Durante el período, se concretaron dos transacciones de compra venta por aproximadamente el 50% del área vendible y la entrega de la infraestructura se tiene prevista para el primer semestre del 2014.

#### b) PENÍNSULA NORTE – PAPAGAYO

---

Luego del acuerdo de separación de activos alcanzado en 2012 en el proyecto Península de Papagayo, se logró concretar la venta de las dos unidades residenciales recibidas a través de dicho acuerdo, y se ha dado continuidad al proceso de permisos preliminares, en cumplimiento con las obligaciones de desarrollo que impone el contrato de concesión con el Instituto Costarricense de Turismo (ICT).

### 3) AMBIENTE Y COMUNIDAD

---

Tanto el componente inmobiliario como el hotelero de Florida Inmobiliaria continuaron desarrollando proyectos ambientales y sociales durante el período, entre ellos:

- Como hecho subsecuente, se lanzó en diciembre del 2013, una iniciativa de Educación Dual inspirada en el modelo alemán y en alianza con el INA y la Cámara de Comercio e Industria Costarricense Alemana.
- Recertificación ISO 14001:2004 y Certificado de Sostenibilidad Turística, por parte del ICT, para The Westin Golf Resort & Spa, Playa Conchal.
- Bandera Azul Ecológica (BAE) para Playa Conchal (dos estrellas) y para Reserva Conchal como comunidad costera (de tres a cuatro estrellas).
- Recertificación ambiental de Audubon para la cancha de golf de Reserva Conchal.
- Bandera Azul Ecológica para el Refugio Mixto de Vida Silvestre Conchal con tres estrellas.
- Mejoras en las instalaciones de este refugio, lo que permitió su apertura al público.
- Proyecto “Surf for Youth”, para niños vecinos de la zona que desean practicar este deporte, pero con la condición de mantenerse en el sistema educativo.

- Limpieza de playas, reforestación y cuidado de nidos de tortuga por parte de los voluntarios de Reserva Conchal.

#### **e. FLORIDA CAPITALES**

---

Florida Capitales es una subsidiaria de Florida Ice & Farm Co. que se ocupa principalmente de las inversiones en la producción de envases y en negocios de cerveza en Centroamérica.

FIFCO tiene participación como accionista en:

- Cervecería El Barú, Panamá (25%)
- Comegua, empresa dedicada a la fabricación de envases de vidrio (25%)
- Envases del Istmo (Endelis), compañía que produce envases de aluminio (45%)
- Inversiones Cerveceras Centroamericanas (INCECA), Nicaragua (37%)

#### **1) CERVECERÍAS BARÚ, PANAMÁ**

---

Durante el período 2012-2013, Cervecerías Barú experimentó un crecimiento general en lo que se refiere a participación de mercado en Panamá.

En julio de 2013, relanzaron la cerveza Soberana, con un nuevo diseño de empaque y una campaña exitosa. El fortalecimiento de esta marca contribuye con la prioridad estratégica de la empresa de construir un portafolio balanceado.

Asimismo, se dio un rápido crecimiento en la presentación en latas, impulsado por un precio atractivo y la necesidad de los consumidores de contar con un envase práctico y conveniente.

Cervecerías Barú Panamá (CBP) arrancó, además, con su proyecto de expansión de la cervecería, con el fin de separar la línea de latas de la de botellas.

Y finalmente, como parte de su Responsabilidad Social Corporativa, CBP continuó con su programa con la ONG Techo, dirigido a construir casas para familias en extrema pobreza. Durante

el período, se edificaron 70 viviendas, de las cuales 21 fueron construidas por colaboradores de Barú.

## 2) COMEGUA

---

Los resultados de Comegua S.A. (Grupo VICAL) fueron impactados principalmente por los daños sufridos en la planta de Panamá que afectaron su productividad, así como por una menor demanda en los mercados de El Salvador, Costa Rica y República Dominicana.

Las plantas de Guatemala y Costa Rica continuaron operando con un buen nivel de eficiencia y productividad; ambas plantas mantuvieron indicadores muy por encima del promedio de la industria.

Asimismo, en el presente período, arrancó la planta de lavado de gases de emisión para los dos hornos en Costa Rica. Esta la primera planta en el continente americano que cuenta con esta tecnología, la cual permite que no se genere humo, cumpliendo incluso con la normativa de la Comunidad Económica Europea.

## 3) ENVASES DEL ISTMO S.A. (ENDELIS)

---

Envases del Istmo S.A. es una empresa localizada en Colón, Panamá, que se dedica a la manufactura de latas de aluminio, para los mercados panameño y costarricense.

Su enfoque principal radica en la disminución del consumo de aluminio, tarea en la que ha conseguido importantes ahorros, a través de la modernización de su sistema productivo.

Asimismo, logró una importante reducción de los costos de producción, en comparación con los resultados del período anterior, y se tiene proyectado realizar inversiones para aumentar la capacidad y mejora continua.

La compañía adelantó la implementación de un Sistema de Administración Total de la Productividad, para optimizar el modelo de negocio actual cuya rentabilidad ha mejorado sustancialmente en el presente período.

#### 4) INVERSIONES CERVECERAS CENTROAMERICANAS S.A. (INCECA)

---

Durante el período reportado, INCECA obtuvo resultados muy positivos de crecimiento.

En el caso de sus productos con contenido alcohólico, realizó actividades de alto impacto, por ejemplo, la campaña “Sorprendentemente Refrescante” de Victoria Frost y el relanzamiento de Victoria Selección Maestro.

La categoría de bebidas energizantes también experimentó dinamismo, con el ingreso de nuevas presentaciones de Raptor y la ejecución de las clínicas deportivas Revive.

Asimismo, se creó la Gerencia de Calidad, Seguridad y Sostenibilidad, con el objetivo de coordinar los proyectos que encaminen a la empresa a una estrategia de Triple Utilidad.

Se realizaron encuentros con todas las áreas para presentar esta nueva visión, así como la evaluación de impacto ambiental de cada una de las operaciones.

La empresa estableció acuerdos de entendimiento con el Centro de Producción Más Limpia de Nicaragua y la ONG Re.Te de la Unión Europea para trabajar proyectos de educación ambiental y de fortalecimiento de las cooperativas de pequeños recolectores.

## 2. DIMENSIÓN SOCIAL /INTERNA

Ante los retos que enfrenta Florida Ice and Farm Co. como una compañía que ha crecido y diversificado su portafolio y sus mercados, la Dimensión Social Interna cobra especial importancia para lograr que los colaboradores asuman con éxito estos nuevos desafíos y continúen siendo el motor de avance de la empresa.

Para alcanzar esta meta, durante el período 2012-2013 se llevaron a cabo las siguientes iniciativas bajo las tres áreas estratégicas de esta dimensión.

### a. CULTURA META

---

Por primera vez, Florida Ice & Farm Co. participó y fue certificada como una empresa “Great Place to Work” (Un Gran Lugar para Trabajar), obteniendo el lugar 14 de 300 empresas en Centroamérica y El Caribe.

Este ranking se basó tanto en una auditoría de cultura organizacional, donde se evalúan parámetros internacionales en el manejo del personal, como en los resultados de una encuesta realizada a los colaboradores de las diferentes unidades de negocio.

En esta encuesta, el factor mejor evaluado fue el orgullo que sienten los colaboradores de trabajar en una empresa socialmente responsable y sostenible como FIFCO, que también genera productos de alta calidad.

Asimismo, durante el período, se implementaron por primera vez las sesiones “Uno a Uno”, como práctica corporativa, fortaleciendo la comunicación en doble vía entre el colaborador y su jefe inmediato, así como entre el jefe y su grupo de trabajo bajo la modalidad de microclimas.

Se lanzó también la propuesta de valor de Florida para los colaboradores, bajo el nombre “Planeta Florida”. Para ello, se formó a 25 *champions* de la empresa que promueven con sus compañeros dicha propuesta de valor, la cual se basa en tres pilares: FIFCO como una compañía centenaria con un enfoque de Triple Utilidad; las marcas y productos que ofrece; y su gente.

## **b. SEGURIDAD Y SALUD OCUPACIONAL**

---

En el período 2012-2013, Florida obtuvo sus mejores niveles históricos en accidentabilidad. El índice de accidentes cerró en 1,64% (vs. 2,26 % en el período anterior) y con un índice de severidad de 0,61 días por empleado.

Este logro es el resultado de innovadoras acciones, entre ellas, la implementación de un modelo de reporte oportuno siguiendo el concepto de la pirámide de accidentes, el cual permite anticipar los accidentes gracias a nuevos indicadores de gestión proactiva.

Se implementó también un programa de Terapia Física, que mediante un manejo profesional y oportuno de posibles lesiones, permitió minimizar o evitar los períodos de incapacidad por riesgos laborales y reincorporar de forma más inmediata al colaborador.

Asimismo, Florida fue la sede del I Torneo Industrial de Brigadas de Emergencias, que reunió a más de 120 brigadistas de diferentes empresas nacionales, donde se logró una destacada participación y varios de los premios de las diferentes categorías.

Finalmente, se logró la aprobación de la auditoría preliminar de certificación para el sistema de gestión en seguridad y salud ocupacional mediante la norma OHSAS 18001, en la Planta Cristal.

### **C. GESTIÓN DEL TALENTO**

---

Como parte de un sólido programa de formación en liderazgo, se graduaron en este tema 200 supervisores, mandos medios y gerentes de toda la compañía, en alianza con la Universidad de Harvard y su programa “Managementor”.

Asimismo, 40 gerentes senior participaron en un entrenamiento en habilidades gerenciales, gracias a un programa conjunto con el Centro de Estudios de Posgrado de la Universidad de Navarra.

Con el afán de crear vínculos en todas las áreas de la empresa, se desarrolló un campamento de cuatro días en el que participaron 180 colaboradores. Además de fortalecer los lazos laborales entre supervisores, se logró que los participantes también compartieran el aprendizaje adquirido con sus subalternos.

En julio del 2013, se realizó la convención de Mercadeo de FIFCO, donde profesores estadounidenses desarrollaron una agenda intensa sobre la importancia y el impacto que tiene esta área en la empresa.

En total, los colaboradores de FIFCO recibieron en total más de 92.000 horas de capacitación durante el período.

## **3. DIMENSIÓN SOCIAL / EXTERNA**

Esta dimensión se refiere al impacto positivo que, como compañía, puede tener Florida Ice & Farm Co. en sus públicos de interés y en las comunidades y países donde opera.

En el período 2012-2013 se llevaron a cabo diversas iniciativas bajo sus tres principales áreas estratégicas.

## a. CONSUMO INTELIGENTE DE ALCOHOL

---

Como parte de su compromiso con la promoción del consumo inteligente de bebidas con contenido alcohólico por parte de adultos sanos, la empresa desarrolló las siguientes líneas de acción:

### 1) PROMOVER LA MODERACIÓN COMO UN ESTILO DE VIDA

---

Durante el período, se lanzó la campaña: “**Así soy Yo... Moderación es Saber Vivir**”, que buscó relacionar el consumo responsable con el concepto de bienestar integral y un estilo de vida saludable en los adultos jóvenes.

Además, se realizó en redes sociales la investigación “**Jale por una Birra**”, con el fin de generar información cualitativa sobre el consumo de cerveza y su relación con la moderación. Ante el éxito obtenido, continuó funcionando como un fanpage en Facebook que promueve a la cerveza como la bebida de la moderación por excelencia.

Como parte de los esfuerzos por dar a conocer los beneficios del consumo moderado de la cerveza, también se publicó el folleto “**Cerveza y mucho más**”, el cual circuló en un diario nacional y fue entregado a diversos públicos de interés, entre ellos, clientes y colaboradores.

### 2) IMPULSAR QUE POBLACIONES SENSIBLES NO CONSUMAN DEL TODO BEBIDAS ALCOHÓLICAS

---

Como parte de este pilar, se desarrolló la gira **Yo versus Yo** en cinco colegios del Gran Área Metropolitana (GAM), alcanzando a más de 5.000 estudiantes. El objetivo de este programa, en alianza con el Ministerio de Educación Pública, consiste en educar a los jóvenes sobre las consecuencias negativas que tiene el consumo del alcohol a temprana edad.

Con este mismo fin, se lanzó la publicación “**La Goma**”, la cual aborda todos los mitos sobre el malestar ocasionado por el uso nocivo de bebidas alcohólicas. El folleto ha sido distribuido en las principales universidades del GAM.

### 3) SEGURIDAD VIAL

---

Como parte de su compromiso con este tema y dentro del convenio con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), Florida Bebidas pautó la campaña masiva “**Tuanis es...**” y participó en el Operativo Peatón que se realiza cada año en el centro de San José.

Asimismo, se impartieron charlas de educación vial en escuelas, mediante voluntarios del programa “Elegí Ayudar”. En total, más de 7.000 niños recibieron esta capacitación que incluye el uso correcto de los puentes y semáforos peatonales, entre otros temas.

## **b. INVERSIÓN SOCIAL**

---

Para FIFCO, la inversión social va más allá de la filantropía, consiste en crear valor social y ambiental en los países donde opera. En el período 2012-2013, la compañía invirtió un 6,5% de su utilidad neta en estos y otros proyectos:

- La creación de Nutrivida, la primera empresa social de Centroamérica, en una alianza con Muhammad Yunus, Premio Nobel de la Paz 2006 (hecho subsecuente).
- Proyecto de cosecha de agua de lluvia en el Liceo Regional de Flores.
- Apoyo al Banco de Alimentos, tanto en Costa Rica como Guatemala.
- Formando Triunfadores: Gracias al aporte de los empleados de Florida Bebidas y Musmanni, del Centro Cultural Costarricense Norteamericano y fondos contraparte de Florida, 26 hijos de colaboradores recibieron becas para estudiar inglés.
- Altura Saludable: Se logró impactar a casi 4.000 niños mediante charlas de nutrición y buenos hábitos alimenticios en escuelas del país.
- Construcción de tres viviendas para colaboradores, a cargo de voluntarios de la empresa y en alianza con Hábitat para la Humanidad.
- Comunidades Musmanni: Se realizó un diagnóstico con la comunidad de Cuatro Reinas de Tibás sobre la situación de su distrito, y a partir de éste, se desarrollaron algunas iniciativas, entre ellas, una inversión en la Unidad Pedagógica de Cuatro Reinas y un proyecto para desarrollar espacios recreativos comunes.

## **1) FUNDACIÓN FLORIDA**

---

La Fundación Florida es una organización no gubernamental, sin fines de lucro, que busca crear en Santa Cruz de Guanacaste, un modelo de desarrollo sostenible que sea replicable en otros cantones del país.

En conjunto con la Fundación Acción Joven, se ha logrado disminuir las tasas de exclusión estudiantil en seis colegios de Santa Cruz. En décimo año, por ejemplo, el porcentaje bajó de un 18,4% en el 2009 a un 3,7% en el 2012.

Con el apoyo de la Asociación Profútbol de Cartago (APROCA), se cuenta con 7 escuelas de fútbol en el cantón con una matrícula de 415 niños y una asistencia permanente del 70%.

Asimismo, se logró la constitución del grupo Santa Cruz 2017, con 30 actores relevantes del cantón provenientes de instituciones, empresas y sociedad civil, como un espacio de diálogo y análisis sobre las posibilidades de su desarrollo integral y sostenible.

## 2) PROGRAMA DE VOLUNTARIADO “ELEGÍ AYUDAR”

Los colaboradores de Florida Ice & Farm Co. lograron completar más de **56.700 horas** de voluntariado durante el período, de las cuales 79% correspondieron a proyectos de impacto social, mientras que el 21% se dedicó a proyectos ambientales.

Con esto, se logra un acumulado de más de 230.000 horas de voluntariado durante los últimos 5 años, ratificando el liderazgo de FIFCO en este tema en la región.

Algunos de los proyectos implementados más importantes son:

- Jornadas de recolección de residuos y barridas contra el dengue, mediante las cuales se recolectaron 13.000 kilos de residuos.
- Siembra de más de 6.000 árboles en los corredores biológicos en las plantas Cerveza y Cristal, así como en zonas de protección en Coronado.
- Limpieza de playas, reforestación y cuidado de nidos de tortuga por parte de los voluntarios de Reserva Conchal.
- Charlas impartidas por voluntarios de Florida Bebidas y Musmanni en temas de educación vial, ambiente, nutrición y en el proyecto “Arte por la Paz”, alcanzando a más de 19.000 niños escolares.
- En Guatemala, los voluntarios de Kern´s continuaron apoyando la comunidad de Zacapa, mediante la atención en la clínica de desnutrición, el hogar de ancianos y los comedores.
- Apoyo al Banco de Alimentos, tanto en Costa Rica como Guatemala.

• Mentorías a niños del Triángulo de la Solidaridad en Tibás, a cargo de los voluntarios de Florida Vinos y Destilados.

### **C. ÉTICA Y TRANSPARENCIA**

---

Por tercer año consecutivo, Florida Ice & Farm Co. reportó sus resultados en el camino hacia el desarrollo sostenible, bajo los lineamientos de la organización internacional Global Reporting Initiative (GRI).

De esta forma, FIFCO se convirtió en la única empresa en Centroamérica y El Caribe en contar con tres Reportes de Sostenibilidad con nivel A+ y auditados por Deloitte.

## **4. DIMENSIÓN AMBIENTAL**

Además de la mejora y continuidad en la gestión ambiental en el negocio de bebidas y alimentos en Costa Rica y Guatemala, se tuvo en este período grandes avances en las otras unidades de negocio, específicamente en Reserva Conchal y la operación industrial del Grupo Musmanni, Premezclas Industriales para Panadería (Pinova), las cuales se detallan a continuación.

### **a. AGUA Y SANEAMIENTO**

---

Florida continúa manejando sus operaciones bajo la gestión de Agua Neutralidad alcanzada en el 2012. Ello implica medir el consumo de agua, su disminución al mínimo posible y, finalmente, compensar externamente la huella remanente.



En el período 2012-2013, la huella de agua operativa (uso de agua más el agua incluida en el producto) fue de 18,9 millones de hectolitros de agua. Ello representa 4,32 hectolitros de agua por cada hectolitro de bebida y alimento producido y distribuido (vs. 5,47 hl de agua por hl producido en el 2012).

El esfuerzo realizado en las instalaciones productivas para implementar proyectos de uso racional, reutilización y reciclaje de agua, permitió la reducción del consumo absoluto en 4,47 millones de hectolitros. Ello representa un 19% de mejora con respecto al año anterior. La planta Kern's en Guatemala realizó un importante aporte a estas cifras, gracias a un proceso de cambio de tuberías del suministro de agua.

Asimismo, se ejecutaron varios proyectos de cosecha de agua de lluvia en el Centro de Distribución (CEDI) en Heredia, en el Depósito de Ciudad Neily y en las instalaciones de Servicios Comerciales. Además, se implementó el primer proyecto de Cosecha de Agua en un colegio ubicado en una comunidad vecina de la empresa (Liceo Regional de Flores).

Por segundo año, se contabilizó la huella de agua de la planta Pinova (13,5 hl de agua por tonelada producida), lo cual representa una mejora del 22% con respecto al año anterior. De igual forma, se reporta 100% sistematizada la huella de agua de Reserva Conchal, que corresponde a 9,7 millones de hl de agua. Por primera vez, se contabilizó la huella de Florida Lácteos, que se encuentra en 3,54 hl agua por hl producido.

La compensación externa de la huella de agua se realiza mediante la protección de cuencas hidrográficas a través del mecanismo de Pagos por Servicios Ambientales (PSA).

En este período, el área de cobertura aumentó en 15 hectáreas, para un total de 792,5 hectáreas en zonas de gran importancia hídrica.

En cuanto al tratamiento de aguas, se concluyeron las obras de remodelación de la planta de tratamiento en Pepsi; inició la operación de la planta de tratamiento del Depósito de Liberia, y entró en operación la nueva planta de tratamiento de aguas residuales de Industrias Alimenticias Kern's, en Guatemala, sistema que opera con una eficiencia del 98%, superando con creces el límite máximo permitido por la legislación local.

## **b. DESECHOS POST-INDUSTRIALES**

---

Del total de los residuos generados por las operaciones de Florida Bebidas en Costa Rica, el 99,2% se envió a alguna corriente de valorización posterior (reutilización, reciclaje, alimentación animal o uso energético). Tan solo un 0,8% (232.171 kg) se envía a un relleno sanitario.



Entre las principales acciones que se desarrollaron para lograr la consecución de este objetivo se encuentran:

- Rechazo y/o disminución del material de empaque en los insumos y materias primas
- Mayor cantidad de estaciones de reciclaje en las instalaciones
- Instalación y operación de centros de transferencia de residuos en las plantas de Cerveza y Pepsi, y el CEDI (Centro de Distribución oeste).

En el caso de Kern's en Guatemala, por segundo año se sistematizó la cantidad de desechos sólidos, la cual fue de 864 gramos por hectolitro producido. En Pinova, esta huella es la principal del negocio (46,7 toneladas anuales); a pesar de ello se logró una mejora del 67% con respecto al 2012, gracias al programa de manejo de residuos.

Por su parte, Reserva Conchal generó 11,4 toneladas anuales de desechos, y por primer año se contabilizó la huella de residuos del hotel, que corresponde a 229,1 toneladas anuales (0,52 kg por persona por día).

Para compensar externamente la huella de residuos, se realizaron 11 jornadas de limpieza en el Gran Área Metropolitana y el Pacífico Central con voluntarios de Florida. Se lograron recuperar 13.479 kg de residuos valorizables (que se enviaron a reciclar y a co-procesar) y 7.078 kg de desechos ordinarios, a los que se les dio una disposición adecuada en un relleno sanitario.

#### **C. RECICLAJE DE ENVASES POST-CONSUMO**

---



Para el período 2012-2013, se superó la meta de recolección de envases a través del Programa de Reciclaje; ello significa que se logró recolectar el 57,3% de las botellas plásticas de PET y HDPE, latas de aluminio, hojalata y empaques tetra pak que la empresa coloca en el mercado.

Esta recolección equivale a 4,2 millones de kilogramos de empaques que no llegaron a algún sitio de disposición final (relleno sanitario o vertedero) o inclusive quedarán en el ambiente. La recolección de este año representa un aumento de 600 toneladas métricas recuperadas con respecto al año anterior.

En este período, se consolidó la recolección de los envases de hojalata que comercializa la compañía en sus líneas Ducal y Kern's. En total, se logró recuperar 22.105 kg de hojalata del mercado, un 50% con respecto al año anterior.

Cuadro No. 17  
Reciclaje 2012 – 2013

Tipo de empaque		Porcentaje de recolección
 PET	Envases plásticos de PET	41,0%
 HDPE	Envases plásticos de polietileno de alta densidad (HDPE)	300,0%
 AL	Envases de aluminio (AL)	52,0%
 Tetra Pak	Envases polilaminados de Tetra Pak	77,0%
	Hojalata	7,0%
<b>TOTAL</b>		<b>57,0%</b>

#### d. COMPRAS SOSTENIBLES



Este programa de apoyo a los proveedores para lograr su sostenibilidad ambiental y social cumplió tres años de haber iniciado.

A la fecha, cuenta con la participación del 100% de los proveedores de Florida Bebidas (2.211) y se ha trabajado con especial énfasis con aquellos 100 que tienen la mayor incidencia en la huella indirecta de la empresa en Costa Rica (23 más con respecto al 2012).

De estos proveedores, 93 participaron en un proceso de autoevaluación para conocer sus prácticas de negocio. Adicionalmente, 51 de los 100 proveedores ya se encuentran trabajando en la segunda fase que consiste en elaborar y ejecutar un plan de acción para mejorar sus prácticas ambientales y sociales.

Asimismo, el programa de Compras Sostenibles continuó con los 4 proveedores con mayor incidencia de Kern's en Guatemala, y se inició su implementación en Pinova y Reserva Conchal, con la elaboración del ABC de Sostenibilidad y la incorporación de 10 proveedores.

#### e. SISTEMA DE GESTIÓN AMBIENTAL



Durante el período, tanto Planta Cerveza como Planta Cristal mantuvieron su certificación del Sistema de Gestión Ambiental bajo la norma ISO 14001:2004. Planta Pepsi concluyó sus mejoras en infraestructura para certificarse a finales del año calendario 2013.

Por su parte, Distribuidora La Florida incrementó la implementación a un 85% en el 2013, y Planta Kern's, en Guatemala, también aumentó a un 30% el cumplimiento de requisitos basados en dicha norma.

El Sistema de Gestión Ambiental de Pinova alcanzó su 100% de implementación en solo un año y está listo para su certificación integrada con el sistema de inocuidad en febrero del 2014. En cuanto al área industrial de Vinos y Destilados (Holcom), en el período se inició con la formalización de su sistema de gestión ambiental.

En el caso de Florida Inmobiliaria, se mantuvo la certificación ISO 14001:2004 de The Westin Golf Resort & Spa, Playa Conchal, y se inició la implementación de requisitos para las operaciones de Reserva Conchal, alcanzando un 15%.

#### **f. ENERGÍA Y EMISIONES**

---



Con el fin de alcanzar la Carbono Neutralidad en el año 2017, FIFCO ha medido y certificado sus emisiones de efecto invernadero (52.275 ton) y realiza diversos esfuerzos para reducirlas, con el fin de iniciar con su compensación externa en el año 2015.

La reducción de dichas emisiones se basa en la eficiencia energética, la sustitución de combustibles fósiles por energía limpia (solar y biomasa), y la recuperación de gases refrigerantes, entre otros.

Durante el período, se llevaron a cabo proyectos de uso de biodiesel en los camiones de Reciclaje, y de gas LP en la flota vehicular liviana de la compañía, así como el aprovechamiento de la energía solar para el calentamiento de agua para calderas y generación eléctrica.

Asimismo, se inauguró un sistema de generación eléctrica con paneles solares en el centro de distribución de Liberia, Guanacaste, y continúa en operación el laboratorio de energía solar en el Centro de Distribución oeste, proyecto realizado en conjunto con Ad Astra Rocket.

A pesar de que en este período se logró bajar el indicador de energía eléctrica por unidad de bebida producida (10,32 kWh/hl producido), para toda la operación de bebidas y alimentos en la región, el consumo de energía eléctrica total subió con respecto al 2012 en 911 MWh para un incremento anual del 1,97%.

Esta situación se debió a nuevos procesos en Planta Pepsi y principalmente en Planta Kern's, donde el cambio en la proporción de producción de bebidas/alimentos con diferentes factores energéticos por tipo de producto, tiene una gran influencia en este resultado.

Por otro lado, el consumo de energía térmica en sus diferentes formas (búnker, gasolina, diésel, gas LP y Jet A1) representa el 71,2% de la huella de carbono de Florida, de ahí la importancia de su control y reducción.

El consumo de energía térmica aumentó en 8.680 GJ con respecto al año anterior (1,5%) debido a la flota de distribución y al cambio en la mezcla de producción en Planta Kern's.

#### **g. BIODIVERSIDAD**

---

A través del Pago por Servicios Ambientales, Florida protege 792,5 hectáreas de bosque, no solo por la importancia del recurso hídrico, sino también para la conservación de la biodiversidad.

A ello se une la creación del Refugio Nacional de Vida Silvestre Mixto Conchal, ubicado en Reserva Conchal, el cual tiene un área de 39,75 hectáreas, y cuyas instalaciones fueron mejoradas lo que permitió su apertura al público en agosto del 2013.

Adicionalmente, en las plantas de producción de Cerveza y de Refrescos se realizaron proyectos de reforestación con especies nativas, con miras a la consolidación del corredor biológico de la zona.

## CAPITULO QUINTO



## DIRECTORES, PERSONAL GERENCIAL Y EMPLEADOS

## A. DIRECTORES

Electos en Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 13 de diciembre del 2012, por el periodo del 1° de enero del 2013 al 31 de diciembre de 2014.

En cumplimiento con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, en sesión de Junta Directiva de Florida Ice and Farm Company, S.A. del 17 de diciembre del 2012, se nombraron los puestos de la Junta Directiva quedando integrada de la siguiente forma:

### Ilustración 1

Junta Directiva vigente hasta el 31 de Diciembre 2014



**Cuadro No. 18**  
**Junta Directiva vigente hasta el 31 de Diciembre 2014**

<b>CARGO</b>	<b>PERSONA</b>	<b>DETALLES</b>
Presidente	Wilhelm Steinvorth Herrera	Fecha de nacimiento: 28/09/1953
		Ingresó a la Junta Directiva en 1993
Vicepresidente	Rodolfo Jiménez Borbón	Fecha de nacimiento: 14/05/1938
		Ingresó a la Junta Directiva en 1966
Secretario	Arturo Alexis Loría Agüero	Fecha de nacimiento: 28/10/1953
		Ingresó a la Junta Directiva en 1988
Tesorero	Guillermo Alonso Guzmán	Fecha de nacimiento: 29-04-1953
		Ingresó a la Junta Directiva en 2007
Vocales	José Rossi Umaña	Fecha de nacimiento: 22/03/1961 Ingresó a la Junta Directiva en 2006
	Edna Camacho Mejía	Fecha de nacimiento: 8-4-1964 Ingresó a la Junta Directiva en 2007
	Sergio Egloff Gerli	Fecha de nacimiento: 06-06-1954 Ingresó a la Junta Directiva en 2011
Fiscal	Roberto Truque Harrington	Fecha de nacimiento: 17-12-1955
		Ingresó a la Junta Directiva en 2012

<b>COMITÉ DE AUDITORIA</b>	
Roberto Truque Harrington	Presidente
Arturo Alexis Loría Agüero	Secretario
José Rossi Umaña	Miembro

*Nota: Los Directores son de nacionalidad costarricense y no existen relaciones de parentesco entre los miembros de la Junta Directiva y los miembros de la Administración.*

## B. PERSONAL GERENCIAL

El personal Directivo y Gerencial de Florida Ice & Farm Co., S. A. tiene amplia experiencia en la Empresa, así como en compañías nacionales y transnacionales de los campos de tecnología, consumo masivo, industria y bebidas, entre otros. Esto les ha permitido acumular una interesante experiencia que les faculta y respalda para ejercer una labor profesional con habilidades y destrezas importantes que se reflejan en los continuos resultados en el desarrollo de la Empresa.

### Ilustración 2

Directores actuales de FIFCO, al 30 de setiembre 2012



**Cuadro No. 19**  
**Directores Actuales de FIFCO, al 30 de setiembre 2013**

<b>CARGO</b>	<b>PERSONA</b>	<b>DETALLES</b>
Director General	Ramón de Mendiola Sánchez	Nacionalidad: Costarricense
		Fecha de nacimiento: 28-02-1964
		Ingreso 1º de Agosto del 2003
Director UEN Finanzas y Servicios Corporativos	Thomas F. Alvarado Acosta	Nacionalidad: Costarricense
		Fecha de nacimiento: 28-09-1962
		Ingreso 1º de Noviembre de 1997
Director UEN Ventas y Distribución	Rolando Carvajal Bravo	Nacionalidad: Costarricense
		Fecha de nacimiento: 23-04-1970
		Ingreso 16 de Diciembre del 2003
Director North American Breweries	Richard Lozyniak	Nacionalidad Estadounidense
		Ingreso Diciembre 2012
Directora de Recursos Humanos	Scarlett Pietri Verenzuela	Nacionalidad: Venezolana
		Fecha de nacimiento: 03-09-1970
		Ingreso 15 de marzo del 2007
Directora de Relaciones Corporativas	Gisela Sánchez Maroto	Nacionalidad: Costarricense
		Fecha de nacimiento: 03-02-74
		Ingreso 1º de agosto de 2008
Director Florida Inmobiliaria y Capitales	Helmuth Sauter Ortiz	Nacionalidad: Costarricense
		Fecha de nacimiento: 24-04-1966
		Ingreso 5 de Marzo del 2004
Director Musmanni	Javier Sibaja Oviedo	Nacionalidad: Costarricense
		Fecha de nacimiento: 01-03-1961
		Ingreso 23 de Enero del 2012
Auditor Corporativo	Fabrizio Papaiani Martinez	Nacionalidad: Colombiano
		Fecha de nacimiento: 13-09-1969
		Ingreso 10 de Enero del 2011
Asesor Legal	Bufete Lara, López, Matamoros, Rodríguez y Tinoco	Años de laborar para la Empresa: 2

## 1. REPRESENTACIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

La representación judicial y extrajudicial de la Compañía, con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma, corresponde al Presidente y Vicepresidente. También la representación corresponde al Director General.

Adicionalmente tienen poder para comunicar Hechos Relevantes a la Superintendencia General de Valores el señor Thomas F. Alvarado Acosta, quien ocupa actualmente el cargo de “Director Corporativo de la Unidad Estratégica de Negocios Finanzas y Servicios Corporativos”.

## C. POLÍTICAS GENERALES DE COMPENSACIÓN DE LOS DIRECTORES Y PERSONAL GERENCIAL

Las políticas de compensación se han establecido conforme los diferentes niveles de la estructura organizacional. A nivel de Junta Directiva, se tiene establecido un sistema de dietas únicamente. En lo que corresponde al nivel Gerencial (Directores de unidades estratégicas de negocios) el plan general de remuneración establece un salario base, gratificación anual por el logro de objetivos en efectivo, en acciones, seguros, etc.

Finalmente, para los Gerentes que reportan a Directores de UEN, se mantiene una estructura similar a la anterior.

Las acciones que se utilizan en el plan de compensación por logros obtenidos se compran en el mercado secundario en el momento de la adjudicación, este esquema de adjudicación de acciones de la empresa a sus ejecutivos es en realidad un plan de retención, debido a que las acciones se asignan a los beneficiarios en un plazo de 5 años.

Desde 1998 y hasta el 2006 la empresa tuvo en práctica la de otorgar un beneficio patrimonial a través de acciones en Tesorería de la compañía a ciertos ejecutivos, este esquema se desestimó sustituyéndolo por la gratificación anual por logros que se describe al principio.

## D. PERSONAL

Al 30 de setiembre del 2013, Florida Ice & Farm Co., S. A. emplea directamente a 5,992 personas, entre personal de planta, de distribución, de administración y de servicio. Miles de personas trabajan adicionalmente en empresas que directa o indirectamente se relacionan con la Empresa.

**Cuadro No. 19**  
**Distribución del personal de FIFCO, al 30 de setiembre 2013**

Grupo	Descripción	Total general
Florida	Aero Servicios	6
Florida	Distribuidora La Florida	1.776
Florida	Embotelladora Centroamericana	105
Florida	Florida Bebidas	522
Florida	Florida Lácteos	95
Florida	Fundación Florida	1
Florida	Labco	2
Florida	Productora	445
Florida	Vinos y Destilados	104
Florida	Vinum Aura	16
Musmanni	Comapan	80
Musmanni	Pacma	121
Musmanni	Pinova	194
Reserva Conchal	Desarrollos Hoteleros G.	54
Reserva Conchal	Reserva Conchal	139
Westin	Hotel Westin Conchal	516
IAK El Salvador	IAK El Salvador	75
IAK Guatemala	IAK Guatemala	660
NAB	U.S.A.	1.081
<b>Total Empleados</b>		<b>5.992</b>

Los empleados de Florida Ice & Farm Co., S. A. en Costa Rica están organizados en Asociaciones Solidaristas, que cuenta con el apoyo total de la Empresa, y que rinde grandes beneficios a los trabajadores. A estas pertenecen al 95% de los empleados de las Compañía.

## E. PARTICIPACIÓN SOCIAL

Al 30 de setiembre del 2013, los empleados de Florida Ice & Farm Co.; S. A. a través de la Asociación Solidarista de Empleados (Asofloridaice, S.A.) tienen una participación de 0.3750% del capital accionario total.

En lo que se refiere a los niveles de directores de unidades estratégicas de negocios su participación es de 0.076148% del capital accionario total.

Al día de hoy ninguno de los miembros de junta directiva de Florida Ice And Farm Co.; S. A. tiene derechos ni restricciones de suscripción preferentes.

Actualmente los estatutos de Florida Ice And Farm Co.; S. A. no incluyen ninguna cláusula o política que permita a los directores votar en una propuesta en la que tengan interés o en una compensación para sí mismos o cualquier miembro de junta directiva.

Los estatutos no contemplan prácticas de selección de junta directiva, ni contratos que contemplen adquisición de beneficios en el evento de terminación del período.

## CAPITULO SEXTO



### PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

## A. PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

A la fecha ningún accionista por sí o por interpósita persona, tiene más del 10% de las acciones en circulación.

## B. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La Empresa mantiene transacciones comerciales con compañías asociadas, las cuales nos suplen algunos servicios y materiales para la operación. Estas compañías son las siguientes:

Compañía	Relación Comercial
Envases del Istmo, S. A.	Compras de lata de aluminio
INCECA, S. A.	Dividendos
Vidriera Centroamericana S.A.	Compra de envases de vidrio
Vidriera Guatemalteca S. A.	Compra de envases de vidrio
Cervecería Barú	Ingresos por Intereses

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan como sigue: Nota 25

	Al 30 de setiembre	
	2013	2012
	(En miles de colones)	
<b>Saldos:</b>		
<b>Por cobrar:</b>		
Envases del Istmo, S.A.	₡ 4	3
Heineken Internacional , BV	203	113
Inversiones Cerveceras Centroamericanas S.A.	-	3.357
Compañía Cervecera de Nicaragua S.A	-	113
Empresas Comegua, S.A.	353	-
	<b>₡ 560</b>	<b>3.586</b>
<b>Porción circulante por cobrar a largo plazo a asociadas</b>		
Cervecerías Barú- Panamá, S.A.	5.057	-
	<b>₡ 5.057</b>	<b>-</b>
<b>Documentos por cobrar a largo plazo:</b>		
Cervecerías Barú- Panamá, S.A.	₡ -	5.033
<b>Por pagar:</b>		
Envases del Istmo, S.A.	142	162
Vidriera Centroamericana, S.A.	59	467
Vidriera Guatemalteca, S.A.	32	-
P.P. Holdings Limited	8	8
	<b>₡ 241</b>	<b>637</b>
<b>Transacciones:</b>		
Compras de latas y tapas de aluminio:		
Envases del Istmo, S.A.	₡ 3.766	3.204
Compras de envases de vidrio:		
Vidriera Centroamericana, S.A.	97	3.517
Vidriera Guatemalteca, S.A.	2.332	169
	<b>₡ 2.429</b>	<b>3.686</b>
<b>Ingreso por intereses:</b>		
Cervecerías Barú- Panamá, S.A.	₡ 90	276
<b>Ingresos por dividendos :</b>		
Inversiones Cerveceras Centroamericanas S.A.	4.046	6.455
Empresas Comegua, S.A.	-	436
	<b>₡ 4.046</b>	<b>6.891</b>
<b>Pagos de beneficios a personal clave</b>	<b>₡ 2.884</b>	<b>2.788</b>

Las cuentas por pagar a Envases del Istmo, S.A., Vidriera Guatemalteca, S.A. y a Vidriera Centroamericana, S.A., se originan por la compra de material de envasado.

Los términos de compra de productos con partes relacionadas, son establecidos considerando como referencia el valor del mercado de los bienes transados.

Los documentos por cobrar a Cervecerías Barú Panamá, S.A. (con vencimiento en enero de 2014) corresponden a ¢5,033 millones; están denominados en dólares y se encuentran garantizados con bonos de deuda del emisor y devengan un interés de Libor más 7%, solo si el EBIT del emisor es igual o superior al 12% de las ventas. Estos documentos se encuentran garantizados con hipoteca de primer grado y goce de la posesión sobre los terrenos y edificios de Cervecería Barú-Panamá, S.A., y garantía prendaria sobre equipo de cerveza y envasado, mantenido a nombre de Cervecería Barú-Panamá, S.A. Dicha emisión de bonos contiene limitaciones y restricción sobre desembolsos de capital, pago de dividendos y gravámenes sobre activos.

Las operaciones en el 2012 con Ecodesarrollo Papagayo, S.A., Península de Papagayo Ventures, LLC y Marina Papagayo Ltda fueron canceladas en su totalidad como parte de acuerdo de permuta (Ver Nota 9 Inversiones en asociadas y otras, pág. 29).

## CAPÍTULO SÉPTIMO



## INFORMACIÓN GOBIERNO CORPORATIVO Y FINANCIERA (ANEXOS)

## A. PERIODICIDAD DE LA INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

Señor Inversionista, la siguiente información sobre la empresa y su situación financiera estará a disposición en la empresa emisora y en la Superintendencia General de Valores para su consulta:

- Hechos relevantes en el momento en que la empresa tenga conocimiento del evento.

- Prospecto actualizado con la última información a disposición de la empresa. Estados financieros trimestrales.

- Estados financieros auditados anuales.

- Flujo de caja proyectado y flujos de caja reales trimestrales.

- Estados de captación con información sobre las captaciones mediante emisiones.

- Indicar otra información que deba suministrarse de acuerdo con las características de la emisión.

## GOBIERNO CORPORATIVO



Deloitte & Touche, S.A.  
Barrio Dent, San Pedro  
3667-1000 San José  
Costa Rica

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

### **CERTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL REGLAMENTO DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LA BOLSA NACIONAL DE VALORES**

Señores  
Junta Directiva y Accionistas de  
Florida Ice & Farm Company, S.A. y Subsidiarias

El suscrito Contador Público Autorizado fue contratado por Florida Ice & Farm Company, S.A. y Subsidiarias, cédula jurídica 3-101-000784-37, para certificar el reporte anual de Cumplimiento de Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo, al cual está comprometida la entidad como adherente voluntaria al Reglamento de Gobierno Corporativo de la Bolsa Nacional de Valores.

El procedimiento utilizado consistió en cotejar la existencia de los documentos y aseveraciones de Florida Ice & Farm Company, S.A. y Subsidiarias, expuestas en el anexo adjunto, "Reporte Anual de Cumplimiento Gobierno Corporativo" al 30 de setiembre de 2013, para ayudarles a evaluar la validez de la aseveración que realiza la Administración sobre el Reglamento de Gobierno Corporativo de la Bolsa Nacional de Valores que se resume de la siguiente forma:

Obtener las representaciones de la Administración (Anexo adjunto) y verificar la documentación de soporte que sustenta tal aseveración.

Debido a que los procedimientos antes citados no constituyen una auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, no expresamos ninguna opinión. Si hubiéramos realizado procedimientos adicionales o hubiéramos realizado una auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, podrían haber surgido otros asuntos que habrían sido incluidos en nuestro informe.

En virtud de la revisión efectuada a la información contenida en el "Reporte Anual de Cumplimiento Gobierno Corporativo", preparado por la Administración de la entidad a la fecha indicada, el suscrito Contador Público Autorizado certifica que la información contenida en el "Reporte Anual de Cumplimiento Gobierno Corporativo" está documentada debidamente por la Administración de la entidad Florida Ice & Farm Company, S.A. y Subsidiarias.

No me alcanzan las limitaciones del Artículo No.9 de la Ley No.1038 ni 20 y 21 del Reglamento a la Ley del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica ni Artículo No.11 del Código de Ética para expedir esta certificación.

Se extiende la presente a solicitud de Florida Ice & Farm Company, S.A. y Subsidiarias. Dada en la ciudad San José, a los 28 días del mes de noviembre de 2013.

  
Lic. Luis Carlos A. Parado Rodríguez - C.P.A. No.2749  
Póliza No.0116 FIG 7  
Vence: 30 de setiembre de 2014  
Cancelado Timbre de Ley No.6663, \$50



Member of Deloitte Touche Tohmatsu

**FLORIDA ICE & FARM CO., S.A.**  
**Reporte Anual de Cumplimiento Gobierno Corporativo**  
**Fecha de corte: 30 de Setiembre del 2013**

Elemento del Reglamento (resumen)	Elemento adoptado ("sí/ no")	Comentarios del emisor
1. Diferentes personas como Gerente y presidente	Si	
2. Directores designados por un tiempo determinado	Si	Los directores son electos por dos años y pueden ser re-electos en forma sucesiva.
3. Dos directores independientes	Si	Actualmente se cuenta con cuatro directores independientes.
4. Identificación de los Directores en el informe anual (Memoria)	Si	
5. Contenidos mínimos del Reglamento Interno de la Junta	Si	
6. Inducción formal de cada nuevo director	Si	Se implementa con todo nuevo director.
7. Reuniones regulares y programadas de la junta	Si	
8. Sólo votan los directores quienes participan en una reunión	Si	
9. Directores controlan la agenda	Si	
10. Actas claras de cada reunión	Si	
11. Directores pueden salvar sus votos	Si	
12. Comité de Auditoría de 2 directores independientes y el Fiscal	Si	El comité de auditoría participan dos directores independientes y el Fiscal.
13. Responsabilidades mínimas del Comité de Auditoría	Si	En el sitio web de la empresa se incluye los objetivos y responsabilidades del Comité de Auditoría.
14. Comité de Compensación de 2 directores independientes y el Fiscal	No	Participa dos directores Independientes, pero no participa el fiscal.
15. Responsabilidades mínimas del Comité de Compensación	Si	
16. Reglamento Interno de la Junta destaca que los directores son responsables para los controles internos	Si	
17. Revisión anual de la eficacia de los controles internos	Si	
18. Control interno sobre las compras y ventas de acciones por personal clave	Si	
19. Política de relaciones con inversionistas	Si	En el sitio web de la empresa se incluye la comunicación de dicha política.

**FLORIDA ICE & FARM CO., S.A.**  
**Reporte Anual de Cumplimiento Gobierno Corporativo**  
**Fecha de corte: 30 de Setiembre del 2013**

Elemento del Reglamento (resumen)	Elemento adoptado ("si/ no")	Comentarios del emisor
20. La Junta Directiva u órgano equivalente, como requisito previo, aprobó transacciones que involucraron la adquisición, venta, hipoteca o prenda de activos de la compañía emisora que representen un porcentaje igual o superior al diez por ciento (10 %) de los activos totales de ésta.	Si	Adquisición de North American Breweries Holdings, LLC y sus subsidiarias.
21. Se divulgaron mediante un Comunicado de Hecho Relevante las transacciones indicadas en el punto inmediato anterior.	Si	<u>Hechos Relevantes:</u> HR-2012-10-025 del 26 de octubre del 2012 HR-2012-11-027 del 02 de noviembre del 2012 HR-2012-12-034 del 12 de diciembre del 2012
22. Detallar en este aparte los términos de las transacciones que se llevaron a cabo indicadas en el numeral 21 incluyendo para cada una de ellas el siguiente detalle: nombre de la persona que actúe como contraparte en la transacción, tipo de operación, plazos y condiciones de la operación en caso de que apliquen garantías otorgadas o recibidas, moneda y monto de la operación. En el caso de que la transacción a su vez haya involucrado partes relacionadas, este hecho debe también ser incluido en ambas comunicaciones y bajo los mismos términos.	Si	<u>Detalles de la Transacción:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adquisición del 100% de la empresa North American Breweries Holdings, LLC., domiciliada en los Estados Unidos de América.</li> <li>• Los vendedores fueron KPS Special Situations Fund III, LP, KPS Special Situations Fund III (A); LP y un grupo minoritario de accionistas.</li> <li>• La compra fue realizada a través de la subsidiaria Cervecería Costa Rica, S.A.</li> <li>• Precio pactado US\$ 388,4 millones de dólares</li> <li>• Precio financiado en un 100% a través de dos préstamos bancarios con Morgan Stanley Senior Funding, Inc. y Bancolombia, S.A.</li> </ul>
23. Reporte Anual	Si	

Nota: Los usuarios de los Reportes Anuales de Cumplimiento, deben entender que el hecho de que no se cumpla con algunas de las prácticas adoptadas por parte de la empresa, no implica un incumplimiento automático del presente Reglamento, pues se reconoce que pueden presentarse circunstancias particulares que justifiquen esta situación, mismas que la compañía debe explicar.

  
 Jorge Esquivel Villalobos  
 Gerente de Riesgo  
 Florida Ice and Farm Co., S.A.

Heredia, 13 de Diciembre 2013

**FLORIDA ICE AND FARM CO., S.A.**  
**Anexo a Reporte Anual de Cumplimiento de Gobierno Corporativo**  
**Fecha de Corte: 30 de Setiembre 2013**

En relación al punto N°20 incluido Reporte Anual de Cumplimiento de Gobierno Corporativo de la Sociedad Florida Ice and Farm Co., S.A., reporte debidamente certificado por la firma de Auditoría Deloitte & Touche, S.A. el 28 de Noviembre del 2013; a manera de anexo al mencionado reporte, se revelan a continuación los montos de transacciones con compañías relacionadas que la Administración pudo identificar durante el periodo fiscal comprendido entre el 1° de Octubre del 2012 al 30 de Setiembre del 2013.

Cabe mencionar que esta revelación se hace de forma voluntaria pues los montos detallados no superan el 10% de los activos totales de la sociedad Florida Ice and Farm Co., S.A.

Empresa	Monto Anual en Miles de Dólares (US\$ 000's)	Porcentaje sobre los Activos Totales de Florida Ice and Farm Co., S.A.
Terranova	\$ 2.850,9	0,18%
JBQ (Costa Rica)	\$ 1.916,1	0,12%
La fábrica y JBQ (Guatemala)	\$ 1.300,7	0,08%
IMC	\$ 1.514,8	0,09%
La Nación	\$ 148,9	0,01%



Jorge Esquivel Villalobos  
Gerente de Riesgo  
Florida Ice and Farm Co., S.A.

