



La familia Florida crece

Reporte Anual | 2011-2012

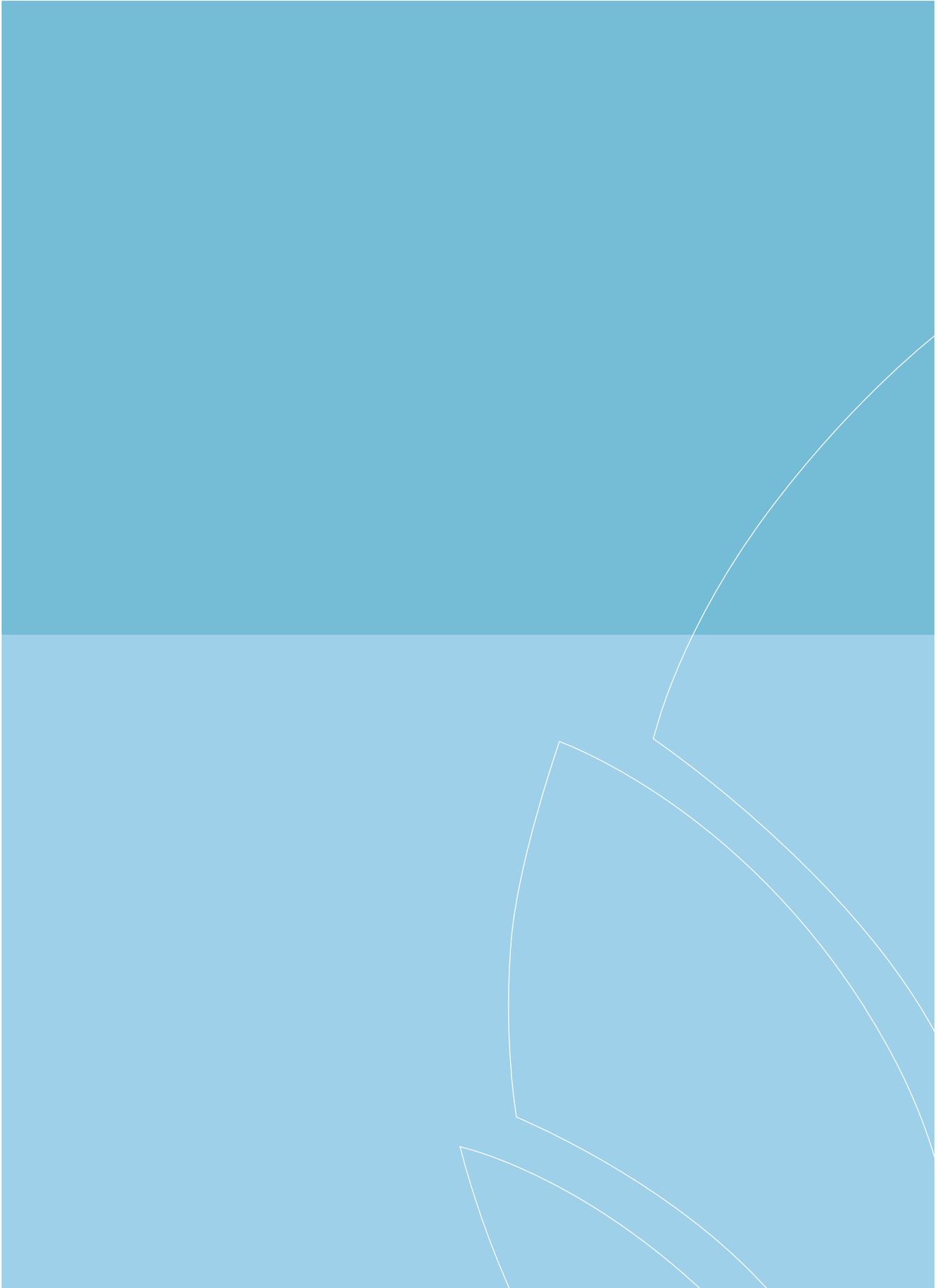
# La familia Florida crece







<b>Mensaje del Presidente de la Junta Directiva</b>	<b>5</b>
<b>Principales indicadores de desempeño</b>	<b>15</b>
<b>La familia Florida crece y se fortalece</b>	<b>22</b>
<b>Dimensión Económica</b>	<b>30</b>
Resultados financieros	31
Adquisiciones y alianzas estratégicas	32
Cervecería Costa Rica	34
Musmanni	59
Florida Inmobiliaria	61
Florida Capitales	65
<b>Dimensión Social Interna</b>	<b>68</b>
<b>Dimensión Social Externa</b>	<b>74</b>
<b>Dimensión Ambiental</b>	<b>84</b>
<b>Nuestros Resultados</b>	
Informe de la Fiscalía	93
Informe de Gobierno Corporativo	97
Informe de los Auditores Independientes	103



---

## MENSAJE DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA

---

Señoras y señores accionistas:

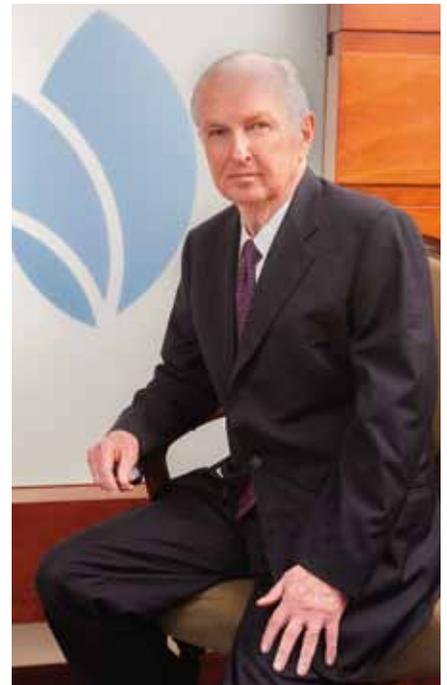
Durante el período fiscal 2011-2012, Florida Ice and Farm Company logró resultados sobresalientes a nivel de crecimiento y rentabilidad, así como también en sus dimensiones social y ambiental. Este fue un año en que el desarrollo orgánico en los diferentes negocios que operamos, estuvo complementado por una robusta agenda de expansión hacia nuevas categorías, segmentos y geografías. En la dimensión económica, las ventas de FIFCO crecieron durante el período un 9,9% hasta alcanzar los 348.308 millones de colones y la utilidad neta superó los 58.529 millones de colones, creciendo un 39,5% con respecto al año anterior.

En el negocio de bebidas y alimentos, el período estuvo caracterizado por un crecimiento sano en ventas y rentabilidad, en medio de la complejidad generada por una mayor diversificación de categorías y una fuerte competencia en todos los negocios y países donde operamos. Ante estos retos, la innovación y la excelencia en la forma de ir al mercado, jugaron un papel clave y pusieron las bases para garantizar el enfoque y la excelencia tanto de los negocios incipientes como de los más maduros de la compañía.

Específicamente en la categoría de cerveza y bebidas alcohólicas saborizadas, se logró recuperar una tendencia de crecimiento, sobre todo en el segundo semestre del período, impulsada por plataformas comerciales para aumentar la propuesta de valor de nuestras cervezas en un entorno cada vez más competitivo. Como resultado, la cerveza ganó, durante este período, participación de mercado dentro del canasto global de bebidas con contenido alcohólico.

En la categoría de agua, jugos, refrescos, néctares, energizantes y téis, el período estuvo marcado por un crecimiento saludable, en algunos casos de doble dígito, que permitió a la compañía aumentar su participación de mercado, no solo en Costa Rica sino también en Centroamérica. Este fue un período caracterizado por la innovación para hacer nuestros productos más relevantes para el consumidor en términos de sabor, calidad y funcionalidad. Adicionalmente, fue un año enfocado en la expansión geográfica que permitirá a Florida convertirse en un actor relevante en estas categorías a nivel de Centroamérica y El Caribe.

Por su parte, la categoría de alimentos tuvo resultados muy positivos gracias a una intensa agenda de innovación que incluyó el lanzamiento de 32 nuevos productos bajo las marcas Kern's y Ducal, incluyendo el ingreso en nuevas categorías como mayonesa y vegetales. Se trabajó también en reforzar el valor de las marcas ante un consumidor cada vez más sofisticado y en la excelencia en la ejecución comercial, que permitió un crecimiento de doble dígito en esta categoría.



**RODOLFO JIMÉNEZ BORBÓN**  
PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA

Como complemento al crecimiento orgánico, este período fiscal estuvo caracterizado por una intensa agenda de expansión que incluyó cuatro transacciones claves. Esta agenda dio inicio en diciembre del 2011 con la compra de la empresa Musmanni, el negocio más importante de franquicias en Costa Rica y que cuenta actualmente con más de 180 tiendas en todo el país. Esta adquisición no solo trajo a Florida la oportunidad de entrar en un buen negocio de producción y comercialización de productos de panadería y repostería, sino también de explorar la oportunidad de ampliar el surtido de productos para convertir algunos de nuestros puntos de venta en tiendas de conveniencia.

Esta agenda de expansión continuó en marzo del 2012, con la firma de una alianza entre Florida Bebidas y Coopeleche, y la creación de una nueva división de negocios: Florida Lácteos. Esta alianza permitirá a los 130 asociados de la cooperativa enfocarse en la producción de leche y a Florida, apalancar sus competencias claves de producción y distribución, para entrar en una categoría muy importante: la leche y sus derivados. Esta incursión se profundizó en setiembre del 2012, con el lanzamiento de una nueva línea de productos lácteos bajo la marca MÚ!

Con el fin de acercarnos más a nuestra visión de convertir a Florida en una empresa total de bebidas, se concretó en julio del 2012 una alianza con Diageo de Costa Rica. Después de un año y medio de ser socios en HA&COM Bebidas del Mundo, el paso natural de esta relación comercial era dejar en manos de Florida la administración y comercialización del portafolio de Diageo a través de la creación de una nueva división de negocios: Florida Vinos y Destilados.

Como hecho subsecuente, en octubre del 2012, Florida anuncia el acuerdo de compra de la empresa cervecera North American Breweries, adquisición que marca un hito muy importante en la historia de Florida Ice & Farm Co., al incursionar en el mercado cervecero de Estados Unidos.

El negocio inmobiliario, por su parte, se caracterizó por un enfoque en el negocio hotelero y el desarrollo de proyectos que nos preparen para el crecimiento futuro. Es así como al cierre del período fiscal 2011-2012 se ha colocado más del 30% de los lotes del proyecto Llama del Bosque, se finalizó el diseño de Cortez Amarillo, que cuenta con 5 lotes con vista al mar, así como el anteproyecto y estructuración de Roble Sabana, un desarrollo de 20 condominios también con vista al mar. En el negocio hotelero, los resultados de ocupación fueron favorables y nuestro hotel ocupó la posición de liderazgo en el índice de satisfacción al cliente de la cadena Starwood en Latinoamérica.

Un hecho relevante del período fue el acuerdo de separación de activos que le permitió a Florida dejar su participación minoritaria en el proyecto "Península Papagayo" y recibir a cambio un terreno concesionado no desarrollado de 311 hectáreas en el sector norte de la Península, así como dos unidades residenciales ubicadas en el sector sur de la Península.

Los resultados operativos y financieros, unidos a operaciones de clase mundial y una administración basada en la eficiencia y la productividad, nos han permitido afianzar, durante este año, nuestro liderazgo y competitividad. Estos resultados financieros fueron complementados con un excelente desempeño de nuestras inversiones en empresas cerveceras y de envases en Florida Capitales.

Durante este período caracterizado por la expansión, la profundización de nuestra agenda de sostenibilidad también fue significativa. Logramos en la dimensión social interna, alcanzar los mejores resultados en seguridad industrial de la historia de la compañía y desarrollar un programa de formación de mandos medios, denominado "Líderes Florida", que nos permitió dar pasos firmes hacia convertirnos en un empleador de preferencia.

En la dimensión social externa, avanzamos en nuestra estrategia para promover la moderación y el consumo responsable de nuestros productos con contenido alcohólico. Este año, nuestros esfuerzos estuvieron enfocados en tres grandes áreas: promover la moderación entre los adultos sanos que deciden tomar; educar a nuestros colaboradores, clientes y líderes de opinión para promover el consumo responsable; y trabajar para prevenir el consumo de poblaciones sensibles, especialmente los menores de edad.

En la creación de valor social, logramos invertir este año un 6,7% de nuestra utilidad neta en proyectos estratégicos asociados a nuestras huellas ambientales y sociales, colocando a FIFCO en el grupo selecto de empresas a nivel mundial que invierten más de un 6% de su utilidad neta en inversión social. Esta inversión fue complementada con más de 54.000 horas de voluntariado de nuestros colaboradores, logrando posicionar a Florida como la empresa líder en voluntariado corporativo en Centroamérica.

En la dimensión ambiental, logramos aumentar el reciclaje de envases post-consumo a un 52%, lo que significa que al menos 5 de cada 10 botellas que Florida pone en el mercado, regresan a la empresa para su adecuada disposición, convirtiéndonos en el líder de la industria en materia de reciclaje. Durante este período, Florida también logró avanzar en su agenda de innovación en empaques sostenibles, no solo reduciendo en más de un 27% el plástico en todos nuestros envases de PET, sino también lanzando al mercado el primer envase de agua producido con PET reciclado bajo nuestra marca Cristal. Como hecho subsecuente, logramos en noviembre del 2012, convertir a Florida Bebidas en la primera empresa Agua Neutral de la región latinoamericana.

El crecimiento orgánico, la expansión hacia nuevas categorías, segmentos y geografías, así como la consolidación de FIFCO como líder en sostenibilidad, nos han permitido terminar el año con una empresa más competitiva y sostenible. Una empresa mejor preparada para enfrentar los retos del mercado, al mismo tiempo que creamos una ventaja competitiva mediante el cuidado del ambiente y la creación de oportunidades para las comunidades en donde operamos.

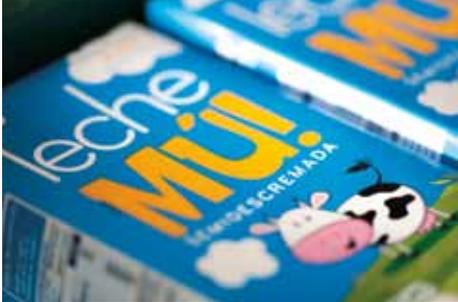
Florida Ice & Farm Co. fue reconocida durante este período como una empresa líder en las tres dimensiones del desarrollo sostenible por parte de organizaciones mundiales como Global Reporting Initiative, Foro Económico Mundial, Boston Consulting Group y Harvard Business Review, pero además, fue reconocida como la empresa más admirada de Costa Rica y la tercera de Centroamérica, de acuerdo con la revista Summa. Todos estos reconocimientos nos comprometen aún más y refuerzan nuestra convicción de que, al mismo tiempo que la familia Florida crece, también crece nuestro impacto social y ambiental positivo en Centroamérica.

**Rodolfo Jiménez Borbón**

PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA



## LO MÁS DESTACADO



### DIMENSIÓN ECONÓMICA

1. Resultados financieros **muy positivos**, a pesar de una mayor complejidad por más categorías y más competencia en todas las geografías.
2. Aumento en la **participación de mercado** en la mayoría de las categorías de bebidas y alimentos.
3. Ejecución eficiente y **productividad** en todas las operaciones.
4. Ingreso al mercado del pan con la adquisición de **Musmanni**.
5. Alianza con Coopeleche y creación de **Florida Lácteos**.
6. Alianza con Diageo de Costa Rica y creación de **Florida Vinos y Destilados**.
7. Ocupación favorable en **The Westin Resort & Spa, Playa Conchal** e índice de satisfacción de clientes más alto de Starwood LA.
8. Acuerdo de separación de activos en Península Papagayo, pasando de ser un socio minoritario a poseer el 100% de un terreno concesionado no desarrollado en la **Península Norte**.





**DIMENSION SOCIAL INTERNA**

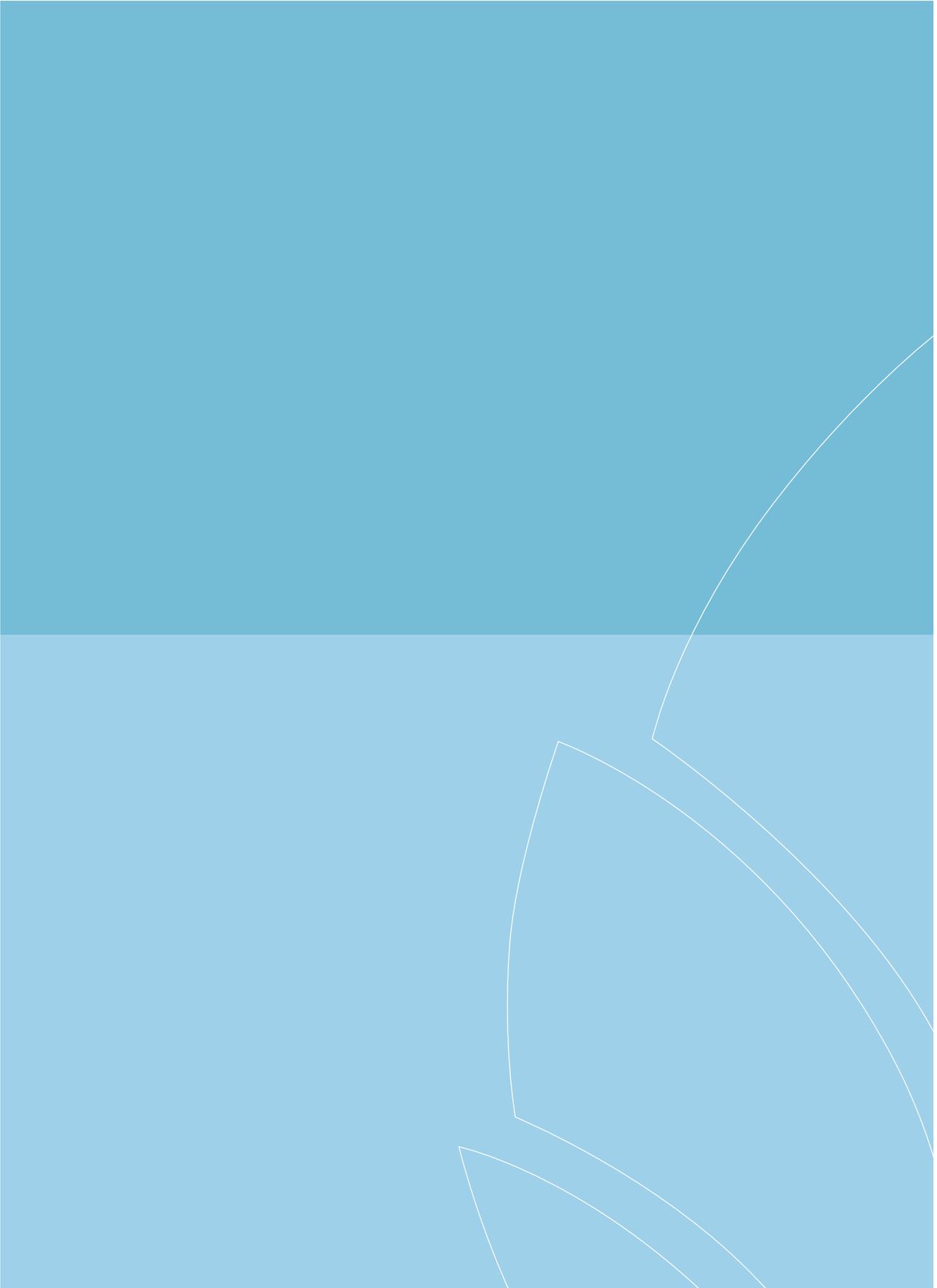
1. Una importante **mejora** en los resultados del estudio de cultura y clima organizacional.
2. **Integración** de los colaboradores de Musmanni, Lácteos, y Vinos y Destilados a la familia Florida.
3. Creación del programa de certificación **"Líder Florida"** para todos aquellos colaboradores que tienen personal a cargo.
4. En total, se impartieron **92.495 horas** de capacitación a los colaboradores de Florida.
5. El **índice de incidencia de accidentes** pasó de 2,9% en el período anterior a un 2,26% en el actual. El índice de severidad fue de 0,80 días.

**DIMENSION SOCIAL EXTERNA**

1. La inversión social estratégica de la compañía alcanzó el **6,7%** de la utilidad neta, colocándose así en el 1% de las empresas líderes a nivel mundial.
2. Los colaboradores de Florida dedicaron **54.427 horas** de voluntariado a proyectos sociales y ambientales en Costa Rica y Guatemala.
3. Iniciativas dirigidas a promover la **moderación** y el **consumo responsable** de alcohol en diversos públicos meta.
4. Tercer **Reporte de Sostenibilidad**, bajo los estándares del Global Reporting Initiative (GRI); por segundo año consecutivo se alcanzó el máximo nivel de cumplimiento (**A+**), la única empresa en Centroamérica en lograrlo.
5. Reconocimiento a Consumo Responsable como una de las **mejores prácticas** de responsabilidad social empresarial en América Latina, por parte del Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI) y Forum Empresa.

**DIMENSION AMBIENTAL**

1. Florida Bebidas dio importantes pasos para convertirse, a finales del 2012, en la primera empresa **Agua Neutral** de la región latinoamericana.
2. Continuamos siendo una empresa **Cero Desechos**: 99,0% de los residuos se reciclan, reutilizan o co-procesan.
3. Se logró reciclar el **52%** de todos los envases que se colocaron en el mercado.
4. El consumo de agua del período fue de **5,47 hectolitros** por cada hectolitro de bebida y alimento producido.
5. En cuanto al consumo de **energía**, el indicador de energía eléctrica se logró mantener en 10,88 kWh por hectolitro producido, y el indicador de energía térmica en 134,4 MJ por hectolitro producido.
6. Certificación externa de la **huella de carbono** mediante la norma ISO 14064-1.





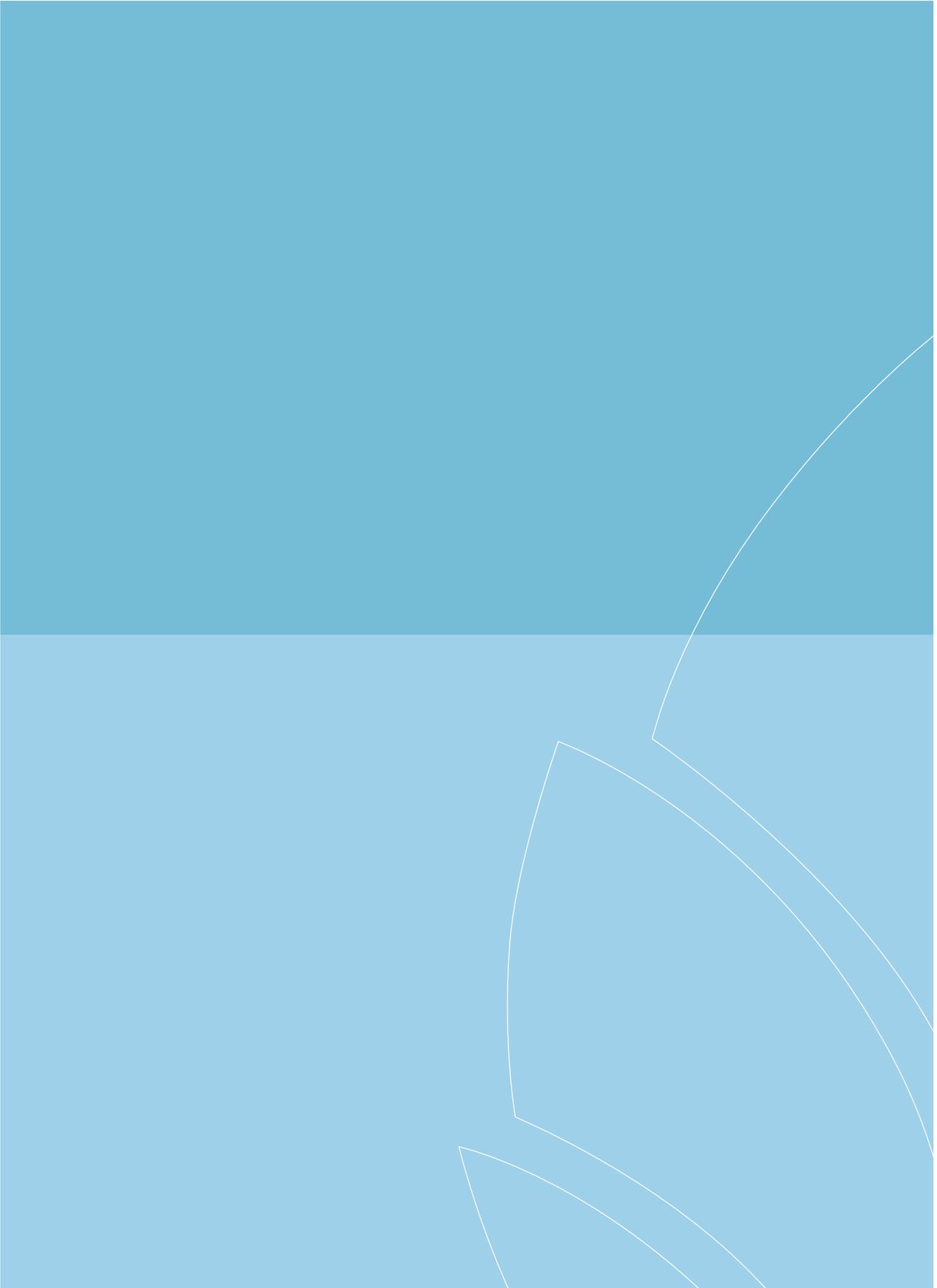
## JUNTA DIRECTIVA

RODOLFO JIMÉNEZ BORBÓN	PRESIDENTE
WILHELM STEINVORTH HERRERA	VICEPRESIDENTE
ARTURO ALEXIS LORÍA AGÜERO	SECRETARIO
GUILLERMO ALONSO GUZMÁN*	TESORERO
JOSÉ ROSSI UMAÑA*	VOCAL
EDNA CAMACHO MEJÍA*	VOCAL
SERGIO EGLOFF GERLI*	VOCAL
ROBERTO TRUQUE HARRINGTON*	FISCAL

## COMITÉ DE AUDITORÍA

ROBERTO TRUQUE HARRINGTON*
ARTURO ALEXIS LORÍA
JOSÉ ROSSI UMAÑA*

\*MIEMBROS INDEPENDIENTES DE LA JUNTA DIRECTIVA





## COMITÉ EJECUTIVO

RAMÓN MENDIOLA SÁNCHEZ

DIRECTOR GENERAL

THOMAS ALVARADO ACOSTA

DIRECTOR DE FINANZAS Y SERVICIOS CORPORATIVOS

ROLANDO CARVAJAL BRAVO

DIRECTOR REGIONAL NEGOCIO DE BEBIDAS Y ALIMENTOS

SCARLET PIETRI VERENZUELA

DIRECTORA DE RECURSOS HUMANOS

GISELA SÁNCHEZ MAROTO

DIRECTORA DE RELACIONES CORPORATIVAS

HELMUTH SAUTER ORTIZ

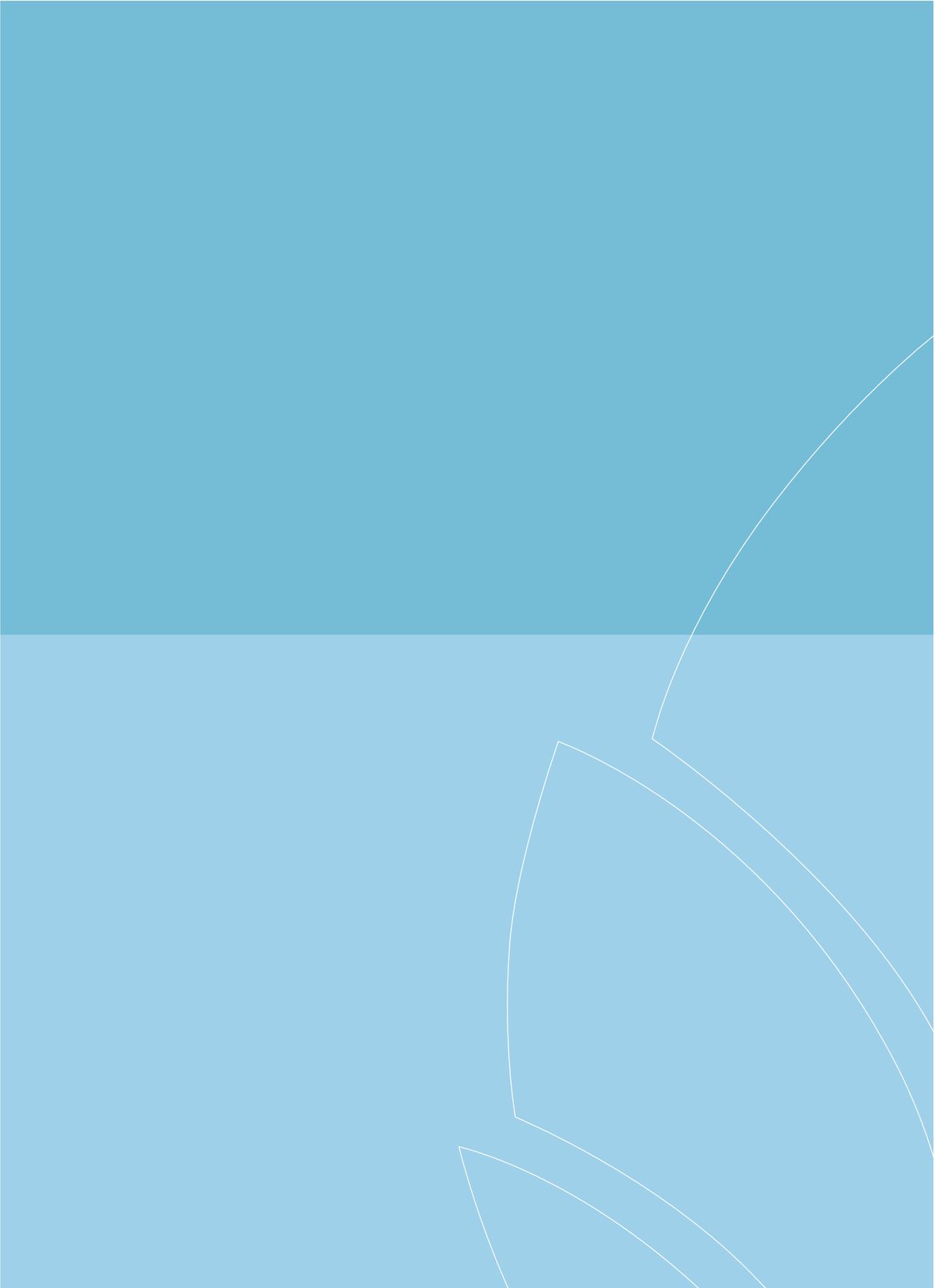
DIRECTOR NEGOCIO INMOBILIARIO

JAVIER SIBAJA OVIEDO

DIRECTOR MUSMANNI

FABRIZIO PAPAIANI MARTÍNEZ

AUDITOR CORPORATIVO



## PRINCIPALES INDICADORES DE DESEMPEÑO

### PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

(en millones de colones)

	al 30 de setiembre del 2012	al 30 de setiembre del 2011	Variación %
<b>Resultados</b>			
Ventas Netas (sin impuestos directos)	348.308	316.980	9,9%
Costo de Ventas	146.572	133.279	10,0%
Utilidad Bruta	201.736	183.701	9,8%
Utilidad de Operación	74.855	70.880	5,6%
Utilidad Neta	58.529	41.955	39,5%
Utilidad Neta Atribuible a los Accionistas	45.280	29.178	55,2%
Dividendos a Accionistas	19.309	13.609	41,9%
<b>Balance General</b>			
Activo Circulante	141.853	141.167	0,5%
Activo No Circulante	363.184	328.322	10,6%
Activo Total	505.037	469.489	7,6%
Pasivo Circulante	85.617	68.445	25,1%
Pasivo a Largo Plazo	117.909	119.357	-1,2%
Pasivo Total	203.526	187.802	8,4%
Capital de Trabajo, Neto de Inversiones y Obligaciones Onerosas	84.606	82.132	3,0%
Patrimonio Total	301.511	281.687	7,0%
Patrimonio Neto, Atribuible a los Accionistas	262.580	244.967	7,2%
Capital Social Neto (en Acciones en Circulación)	37.988	38.168	-0,5%
<b>Indicadores por Acción (en Colones)</b>			
Número de Acciones en Circulación (en miles)	379.880	381.685	-0,5%
Utilidad de Operación	197,05	185,70	6,1%
Utilidad Neta Atribuible a los Accionistas	118,84	76,38	55,6%
Dividendos	50,00	36,00	38,9%
Valor en Libros	691,22	641,80	7,7%
<b>Ingreso Neto</b>			
Ventas de Bebidas	281.111	258.665	8,7%
Ventas de Alimentos	43.509	35.814	21,5%
Ventas Inmobiliario	20.091	19.904	0,9%
Otras Ventas	3.597	2.597	38,5%

**PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS**

(en millones de colones)

	al 30 de setiembre del 2012	al 30 de setiembre del 2011	Variación %
<b>Activos Tangibles</b>			
Inmuebles, Planta y Equipo, neto	189.494	171.985	10,2%
Inversión en Asociadas + Crédito Mercantil	56.775	60.689	-6,4%
<b>Recurso Humano</b>			
Número de Empleados	5.075	4.049	25,3%
<b>Razones</b>			
<b>Utilidad Operativa</b>			
sobre Ventas Netas (sin impuestos directos)	21,5%	22,4%	
sobre Patrimonio Total	24,8%	25,2%	
<b>Utilidad Neta</b>			
sobre Ventas Netas (sin impuestos directos)	16,8%	13,2%	
sobre Activo Total	11,6%	8,9%	
<b>Utilidad Neta Atribuible a los Accionistas</b>			
sobre Patrimonio Neto	17,2%	11,9%	
sobre Capital Social Neto	119,2%	76,4%	
<b>Dividendo</b>			
sobre Utilidad Neta Atribuible a los Accionistas	42,6%	46,6%	
<b>Razón de Liquidez Corriente</b>	1,66	2,06	

**RESULTADOS CONSOLIDADOS PARA EL PERIODO TERMINADO EL 30 DE SETIEMBRE DE 2012**

(En millones de colones)

	2012	2011	Variación Interanual	
			Absoluta	%
<b>Ventas Netas</b>	<b>348.308</b>	<b>316.980</b>	<b>31.328</b>	<b>9,9%</b>
<b>Costo de Ventas</b>	146.572	133.279	13.293	10,0%
Utilidad Bruta	201.736	183.701	18.035	9,8%
Gastos de Operación	126.881	112.821	14.060	12,5%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>74.855</b>	<b>70.880</b>	<b>3.975</b>	<b>5,6%</b>
Otros Ingresos/(Gastos)	5.428	(6.787)	12.215	-180,0%
Utilidad Antes de Impuestos	80.283	64.093	16.190	25,3%
Impuesto de Renta	21.754	22.138	(384)	-1,7%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>58.529</b>	<b>41.955</b>	<b>16.574</b>	<b>39,5%</b>
Interés Minoritario	13.249	12.777	472	3,7%
<b>Atribuible a los Accionistas</b>	<b>45.280</b>	<b>29.178</b>	<b>16.102</b>	<b>55,2%</b>

## COMENTARIOS A LOS RESULTADOS FINANCIEROS

### Ventas Netas

Las ventas netas crecen un 9,9% como resultado de la inclusión del negocio de Musmanni, incrementos de precios en la mayoría de categorías y mayor volumen de bebidas y alimentos. El sector Inmobiliario refleja una leve mejora en los ingresos producto de un mayor nivel de ocupación en el hotel, sin embargo, la venta de producto inmobiliario continúa afectada por la crisis del sector.

### Costo de Ventas

El costo de ventas creció 10,0%, en línea con el incremento en ventas, la inclusión del negocio de Musmanni y mezcla desfavorable en algunas presentaciones de bebidas; fue parcialmente compensado por programas de productividad y precios favorables en algunos de los principales insumos (maltas, aluminio y etiquetas).

### Gastos de Operación

Los gastos de operación crecieron un 12,5%, principalmente por mayor inversión en el refrescamiento de las marcas y mayor inversión en nuestra red de distribución. Además, incluye el efecto de la incorporación del negocio de Musmanni.

### Utilidad Operativa

Incremento en la utilidad operativa del 5,6% con respecto al año anterior, principalmente por el incremento en ventas y el efecto de la inclusión de nuevos negocios, neto del aumento en gastos de operación.

### Otros Ingresos (Gastos) netos

Los otros Ingresos y Gastos se vieron impactados por:

- El gasto financiero neto fue mayor que el año anterior, producto de la reestructuración de la deuda y menores ingresos por menor nivel de inversiones, debido a que se usaron recursos para la compra de nuevos negocios.
- Efecto favorable en el diferencial cambiario, principalmente por la realización del ajuste por traducción monetaria por la liquidación de las acciones del Proyecto Papagayo y el cambio de moneda funcional de Reserva Conchal.
- Mayor ingreso en los resultados de las empresas asociadas Comegua (realización de superávit), INCECA y Barú. Además, menores pérdidas en el Proyecto Papagayo producto de la transacción de intercambio de activos (2012 tres meses de operación con pérdida vs. 2011 doce meses de operación con pérdida).

### Utilidad Neta

La utilidad neta atribuible a los accionistas refleja un crecimiento del 55,2%, producto del aumento a nivel de utilidad operativa del 5,6% (generado principalmente por el negocio de bebidas y alimentos, la incorporación de Musmanni y menores pérdidas en el segmento inmobiliario), más el impacto favorable en el diferencial cambiario de ₡6.964 millones de colones (relacionado en buena medida a la realización del ajuste por traducción monetaria de las acciones del Proyecto Papagayo), y a la mejora en las utilidades de las compañías asociadas por +₡5.379 millones de colones.

**BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2012**

(Millones de Colones)

	2012	2011	Variación	
			Absoluta	%
<b>ACTIVO</b>	<b>505.037</b>	<b>469.489</b>	<b>35.549</b>	<b>7,6%</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	40.181	54.290	(14.109)	-26,0%
Cuentas por Cobrar	42.650	30.637	12.013	39,2%
Inventarios	44.036	33.981	10.055	29,6%
Propiedades para Venta Futura C. P.	2.711	1.700	1.011	59,5%
Otros	12.275	20.559	(8.284)	-40,3%
<b>Activo Circulante</b>	<b>141.853</b>	<b>141.167</b>	<b>686</b>	<b>0,5%</b>
Inversiones Permanentes	56.775	60.689	(3.914)	-6,4%
Inmuebles, Planta y Equipo	189.494	171.985	17.509	10,2%
Propiedades de Inversión	56.585	45.108	11.477	25,4%
Activos Intangibles	51.498	42.156	9.342	22,2%
Otros	8.832	8.384	448	5,3%
<b>Activo a Largo Plazo</b>	<b>363.184</b>	<b>328.322</b>	<b>34.863</b>	<b>10,6%</b>
<b>PASIVO</b>	<b>203.526</b>	<b>187.802</b>	<b>15.724</b>	<b>8,4%</b>
Deuda a Corto Plazo	29.081	18.818	10.263	54,5%
Cuentas por Pagar	26.766	22.384	4.382	19,6%
Gastos Acumulados y Otras por Pagar	14.226	14.592	(366)	-2,5%
Adelantos de Clientes	2.206	1.241	965	77,8%
Otros	13.338	11.410	1.928	16,9%
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>85.617</b>	<b>68.445</b>	<b>17.172</b>	<b>25,1%</b>
Deuda a Largo Plazo	108.589	108.579	10	0,0%
Impuesto Diferido	9.320	10.778	(1.458)	-13,5%
<b>Pasivo a Largo Plazo</b>	<b>117.909</b>	<b>119.357</b>	<b>(1.448)</b>	<b>-1,2%</b>
<b>PATRIMONIO</b>	<b>301.511</b>	<b>281.687</b>	<b>19.824</b>	<b>7,0%</b>
Capital en Acciones Comunes	38.168	40.000	(1.832)	-4,6%
Menos: Acciones en Tesorería	180	1.832	(1.652)	-90,2%
Capital Acciones en Circulación	37.988	38.168	(180)	-0,5%
Capital Adicional Pagado	54	54	-	0,0%
Reservas	54.322	61.482	(7.160)	-11,6%
Utilidades No Distribuidas	170.216	145.263	24.953	17,2%
<b>Patrimonio Atribuible a Casa Matriz</b>	<b>262.580</b>	<b>244.967</b>	<b>17.613</b>	<b>7,2%</b>
Interés Minoritario	38.931	36.720	2.211	6,0%
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>505.037</b>	<b>469.489</b>	<b>35.548</b>	<b>7,6%</b>



---

## COMENTARIOS A LAS PRINCIPALES VARIACIONES DEL BALANCE GENERAL

---

### Activo Circulante

El activo circulante crece ligeramente en un 0,5%, cifra compensada que en detalle muestra un crecimiento en las cuentas de Cuentas por Cobrar e Inventarios (nuevos negocios de Vinos y Destilados, Musmanni y Lácteos), neto de la disminución en Efectivo y Equivalentes de Efectivo por la compra de los nuevos negocios.

### Activo a Largo Plazo

El Activo a Largo Plazo aumenta un +10,6%, específicamente en la cuenta Inmuebles, Planta y Equipos, que incluye remodelación del Hotel, inclusión del negocio de Musmanni, mejoras en las plantas de producción, compra de terrenos para futura expansión y mejora de la flota de distribución. Propiedades de inversión, corresponde al registro del terreno de Península Norte recibido como parte de la transacción de intercambio de activos. Activos Intangibles, está asociado a la compra de Musmanni, neto de la disminución de la inversión en acciones en el proyecto Papagayo.

### Pasivo Circulante

El pasivo circulante crece un +25,1%, producto del traslado de bonos de largo a corto plazo, las cuentas a pagar comerciales +19,6%, debido a mayores volúmenes de venta y la incorporación de nuevos negocios (Vinos y Destilados, Musmanni y Lácteos), además de mayor saldo de impuestos por pagar.

### Pasivo a Largo Plazo

Los pasivos a largo plazo disminuyen en un -1,2%, principalmente en la cuenta de Impuesto de Renta Diferido.

### Patrimonio Atribuible a la Casa Matriz

El patrimonio crece en un +7,2%, principalmente por la acumulación de utilidades +17,2% neto de disminución en las reservas -11,6%, por realización de ajuste por traducción monetaria producto de la transacción de intercambio de activos del proyecto Papagayo.



# La familia Florida crece y se fortalece





Durante el período 2011-2012, Florida Ice & Farm Co. dio pasos importantes para consolidarse como una compañía total de bebidas y alimentos, al complementar su crecimiento integral con la incursión en nuevas categorías, negocios y geografías, aunado a importantes avances en las dimensiones social y ambiental.

De esta forma, la familia Florida amplió sus horizontes para incluir nuevos negocios, nuevos colaboradores, nuevos retos ambientales y sociales, pero también nuevos propósitos de contribuir, mediante su estrategia de Triple Utilidad, al desarrollo sostenible de los países donde operamos.

“Este fue un año caracterizado por el crecimiento orgánico, la incursión en nuevas categorías, negocios y geografías; y el logro de metas sociales y ambientales significativas. Todos estos resultados permitieron reforzar el liderazgo, la competitividad y la sostenibilidad de Florida Ice & Farm Co.”

**RAMÓN MENDIOLA**  
DIRECTOR GENERAL



## Dimensión Económica

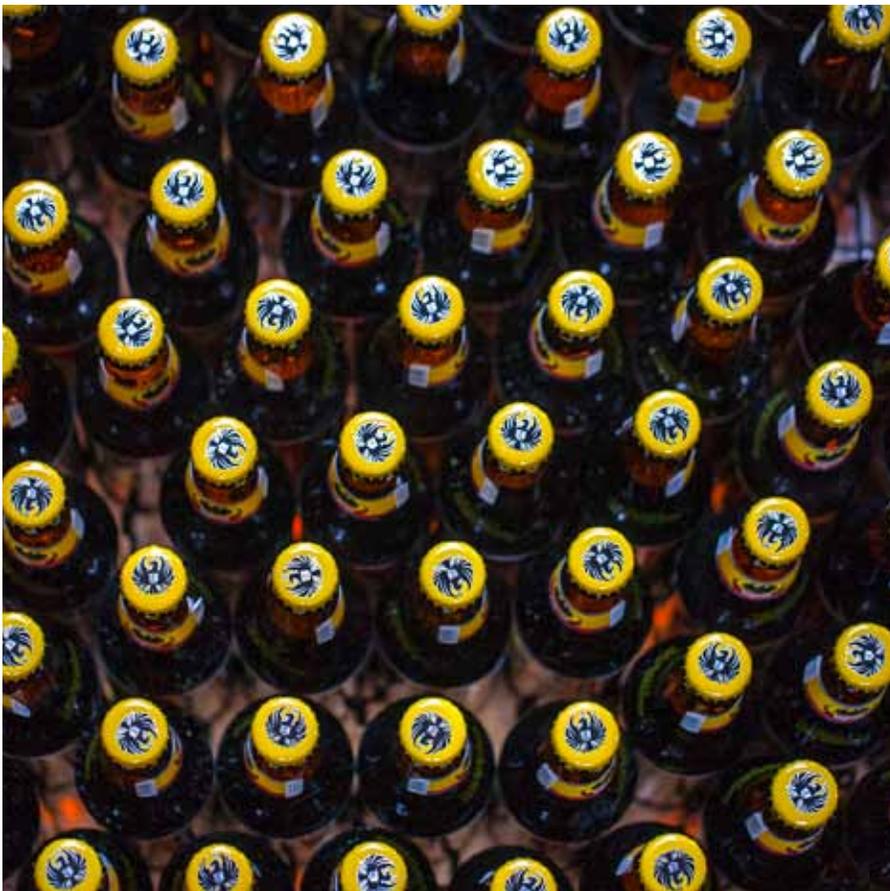
En la dimensión económica, la empresa experimentó un crecimiento importante en ventas y rentabilidad, gracias a una agenda robusta de innovación e incursión en nuevas categorías. Las ventas del período fiscal 2011-2012 aumentaron en un 9,9% y tuvimos un crecimiento en la utilidad atribuible a los accionistas de un 55,2% con respecto al año anterior.

En el negocio de bebidas y alimentos, el año estuvo caracterizado por un aumento en la complejidad, en un mercado cada vez más competitivo. A pesar de ello, la categoría de cerveza logró recuperar una tendencia de crecimiento, impulsada por la innovación y la intensificación en la dinámica comercial. Ello dio como resultado un incremento en la participación de la cerveza dentro del canasto global de bebidas alcohólicas.

En la categoría de agua, jugos, refrescos, néctares y té, la innovación en productos, presentaciones y empaques fue la constante durante el período, y ello permitió no solo crecimiento de doble dígito (en algunas categorías), sino también un aumento en la participación de mercado, tanto en Costa Rica como en la región centroamericana.

En cuanto a la categoría de alimentos, a través de nuestras marcas Kern's y Ducal, logramos este año colocar un nuevo producto en el mercado prácticamente cada semana y media, logrando así fortalecer nuestro liderazgo y crecer en ventas y rentabilidad.

Además del crecimiento orgánico, Florida vivió durante el período una intensa agenda de expansión, con el fin de acercarse más a su visión de convertirse en una compañía total de bebidas y alimentos. Esta agenda incluyó 4 transacciones claves:





**a) Adquisición del negocio de**

**Musmanni** (diciembre del 2011):

Además de una planta productora de panadería y repostería (Pinova), Musmanni cuenta con la red de franquicias más importante del país. La compra de este nuevo negocio nos permitió incursionar en una categoría muy interesante desde la perspectiva de participación de mercado y rentabilidad, al mismo tiempo que nos acerca a nuestros consumidores a través de una red de más de 180 puntos de venta. Asimismo, en los últimos meses del período fiscal, iniciamos un proceso de ampliación del surtido de productos, para convertir algunas de nuestras panaderías en tiendas de conveniencia.

**b) Alianza estratégica con Coopeleche y la incursión en la categoría de lácteos** (marzo 2012):

A través de una alianza con Coopeleche R.L., Florida incursionó por primera vez en la categoría de lácteos. Mientras que la cooperativa -conformada por 130 asociados- está enfocada en la producción de leche en sus fincas, Florida, a través de su nueva división de negocios Florida Lácteos, está a cargo de la planta productiva ubicada en San Ramón y de la comercialización de los productos.

Esta incursión en el mercado de los lácteos se profundizó con el lanzamiento de una nueva línea de productos bajo la marca MÚ! Sin duda alguna, el ingreso de Florida a esta categoría ha aumentado la complejidad del entorno competitivo pero, al mismo tiempo, nos ha permitido reforzar nuestro posicionamiento como una compañía presente en las principales categorías de bebidas en Centroamérica.



Además, consistentes con nuestra estrategia de Triple Utilidad, firmamos con Coopeleche un acuerdo de cooperación enfocado en apoyar a los pequeños productores en 5 temas fundamentales: 1) aprovechamiento de subproductos de Cervecería Costa Rica como el afrecho y el polvo de malta para la alimentación del ganado; 2) apoyo en el diagnóstico y aumento de la eficiencia de las fincas lecheras; 3) un programa de tratamiento de la bosta; 4) acceso al programa de Pago de Servicios Ambientales de FONAFIFO y 5) un programa de becas para los asociados y sus hijos.

**c) Alianza con Diageo de Costa Rica para la comercialización de su portafolio** (julio 2012): Después de ser socios en HA&COM Bebidas del Mundo por más de un año, decidimos, en conjunto con Diageo de Costa Rica, crear una alianza estratégica.

Un aspecto fundamental de esta alianza es que deja en manos de Florida la distribución y comercialización exclusiva del portafolio de Diageo en el país. Esta alianza dio origen a una nueva división de negocios, Florida Vinos y Destilados, que tiene la responsabilidad de comercializar tanto el portafolio de Diageo como el portafolio completo de vinos con que cuenta nuestra empresa.

**d) Anuncio de la compra de North American Breweries, como hecho relevante subsecuente** (octubre 2012): En los últimos años, NAB ha sido el distribuidor de nuestra cerveza Imperial en Estados Unidos, con excelentes resultados y presencia actualmente en 24 estados. La buena relación con NAB como distribuidor de Imperial nos permitió conocer a profundidad sus fortalezas competitivas en un mercado de más de 314 millones de habitantes.

Las principales razones estratégicas de esta adquisición son: a) la oportunidad de diversificación geográfica de nuestro negocio cervecero; b) la adquisición de un activo netamente cervecero (escasos en un mercado global cada vez más consolidado); c) la oportunidad de aumentar la penetración de Imperial en el mercado de EE.UU; d) las fortalezas de NAB (innovación y comercialización) en segmentos de mercado con alto crecimiento (cervezas artesanales, BAS, cervezas importadas y auténticas americanas); y e) el equipo gerencial de alto desempeño.

Esta incursión marca un hito en la historia de FIFCO, no solo por el tamaño de la transacción, sino por el potencial de crecimiento que representa incursionar en el principal mercado cervecero del mundo.

Florida Inmobiliaria, por su parte, estuvo enfocada en el negocio hotelero y en el desarrollo de proyectos que nos preparen para el crecimiento futuro, en

un destino que continúa vigente para el turismo nacional e internacional.

Durante este año, el hotel Westin Resort & Spa, Playa Conchal concluyó sus obras de remodelación y contó con niveles de ocupación favorables; asimismo, fue reconocido dentro de la cadena Starwood como el hotel líder en el índice de satisfacción al cliente en Latinoamérica. Adicionalmente, durante el período se colocó más del 30% de los lotes del proyecto Llama del Bosque, se finalizó el diseño del proyecto Cortez Amarillo y se inició con el anteproyecto de Roble Sabana.

Un hecho relevante del período y que tuvo un impacto positivo en los estados financieros de FIFCO, fue la separación de activos que le permitió a Florida dejar su participación minoritaria en el proyecto Península Papagayo, a cambio de lo cual recibimos un terreno concesionado no desarrollado de un poco más de 300 hectáreas en la zona norte de la Península.



### Dimensión Social

Para la dimensión social interna, la incorporación de los nuevos negocios (Musmanni, Lácteos, Vinos y Destilados) significó todo un desafío sobre cómo lograr la integración de sus colaboradores de una manera fluida y sin perder talento clave. Este proceso tuvo resultados muy positivos pues se logró esta integración, logrando también la alineación con las prácticas laborales de la compañía.

Adicionalmente, alcanzamos los índices de seguridad industrial más sobresalientes en la historia de la empresa y enfocamos nuestro esfuerzo en potenciar el liderazgo de los colaboradores que tienen personal a su cargo, a través de la creación del programa "Líder Florida". La mejora continua en el clima organizacional nos

acercó durante este período a nuestra meta de ser un empleador de preferencia en la región centroamericana.

En la dimensión social externa, continuamos escuchando y atendiendo las inquietudes de nuestros públicos de interés, al promover la moderación y el consumo responsable de alcohol en Costa Rica.

Además, invertimos este año un 6,7% de nuestra utilidad neta en inversión social, colocando a FIFCO en el 1% de empresas a nivel mundial que invierte más de un 6% de su utilidad neta en proyectos de impacto social y ambiental. Como complemento a esta inversión, logramos completar más de 54.000 horas de voluntariado de nuestros colaboradores, posicionando a Florida como la empresa líder en este campo en la región.





### Dimensión Ambiental

Durante este período fiscal, avanzamos significativamente en nuestro objetivo de ser una empresa líder en reciclaje, al recuperar el 52% de todos los envases de plástico (PET, HDPE), aluminio y tetra pak, que colocamos en el mercado. Adicionalmente y como hecho subsecuente, logramos convertir a Florida Bebidas en la primera empresa Agua Neutral de la región latinoamericana.



El avance de FIFCO en las tres dimensiones quedó plasmado en nuestro reporte de sostenibilidad, que por segundo año consecutivo alcanzó el nivel A+, por parte de la organización internacional Global Reporting Initiative (GRI). De esta forma, Florida se convirtió en la única empresa en Costa Rica y Centroamérica con contar con dos reportes A+.



# Dimensión Económica





## Resultados financieros

El período 2011-2012 estuvo marcado por un crecimiento moderado, debido principalmente a una recuperación leve que experimentó Estados Unidos. Aunque la economía estadounidense muestra algunos indicadores de mejoría, no cuentan con el dinamismo necesario para impulsar a países en su área de influencia como Costa Rica y el resto de Centroamérica.

Esta situación, aunada a la crisis que atraviesa la Unión Europea, crea un ambiente de incertidumbre económica que, en términos generales, hace que los inversores sean precavidos y el consumidor, más conservador.

En general, fue un período de crecimiento leve, pero con estabilidad y marcado por la dinámica cambiaria en Costa Rica, donde el colón continúa sin devaluarse y ello tiene implicaciones en el poder adquisitivo y el comportamiento de los consumidores.

"Florida Ice and Farm Company vivió un período complejo y retador ante la necesidad de consolidar varios proyectos importantes de adquisición y de alianzas estratégicas, lo cual implicó el compromiso y esfuerzo por parte de la empresa y sus colaboradores"

**THOMAS ALVARADO**  
DIRECTOR FINANCIERO



## → Dimensión Económica

## Adquisiciones y Alianzas Estratégicas



Musmanni | Diciembre 2011



Alianza con Coopeleche y creación de Florida Lácteos | Marzo 2012



Alianza con Diageo de Costa Rica y creación de Florida Vinos y Destilados Julio 2012



North American Breweries  
Firma acuerdo: Octubre 2012

A nivel interno de la compañía, se trató de un período complejo y retador ante la necesidad de consolidar varios proyectos importantes de adquisición (Musmanni, Ha&Com Bebidas del Mundo) y de alianzas estratégicas (Coopeleche R.L.). Ello implicó un esfuerzo considerable por parte de la empresa.

Asimismo, los resultados operativos están en línea con los resultados del período anterior, y la utilidad neta mantuvo un crecimiento relevante con respecto al período 2010-2011 debido a los resultados de las empresas asociadas y a las ganancias cambiarias.

En cuanto al negocio inmobiliario, uno de los principales logros fue la transacción mediante la cual se modificó la estructura de participación de FIFCO en el proyecto Península de Papagayo, pasando de ser un socio minoritario, a poseer el 100% del proyecto en la Península Norte. Esta transacción tuvo efectos muy positivos en los estados financieros.

En general, Florida vivió un período caracterizado por la expansión de sus negocios, lo cual implicó un ajuste importante a nivel interno de la compañía, pero también un efecto positivo en su crecimiento.



### HECHO SUBSECUENTE

## Compra de North American Breweries

A inicios del período 2012-2013, se concretó una de las principales transacciones que haya realizado FIFCO en su historia, al adquirir la mayor empresa cervecera independiente en Estados Unidos: North American Breweries (NAB).

NAB cuenta con un portafolio de 10 familias de marcas, incluyendo cervezas importadas como Labatt (la cerveza canadiense líder) e 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.

NAB tiene su sede en Rochester, Nueva York, y cuenta con 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.

La compañía tiene más de 1.200 empleados y se ha caracterizado por su innovación (lanzamiento de nuevos productos, nuevos envases, etc.), así como por su cultura de mejora continua y excelencia. NAB continuará bajo el liderazgo de su actual director general, Richard Lozyniak y su equipo.

→ Dimensión Económica

**Programa de recompra de acciones** | NOVIEMBRE 2011 – SETIEMBRE 2012

Con la aprobación por parte de los Señores Accionistas en la Asamblea General Extraordinaria del 3 de noviembre del 2011, Florida Ice and Farm Company, S.A. inició el pasado 21 de noviembre del 2011, un programa formal de recompra de sus propias acciones con las siguientes características:

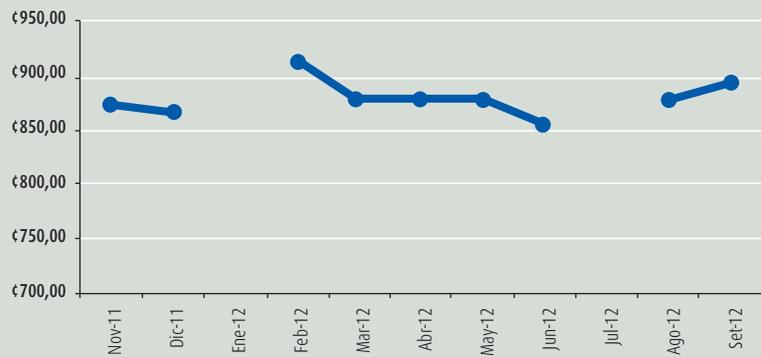
<b>Monto máximo</b>	US\$ 10.000.000,00
<b>Plazo</b>	36 meses
<b>Empresa compradora</b>	Florida Ice and Farm Company S.A.
<b>Puesto de Bolsa</b>	Inversiones SAMA
<b>Modalidad</b>	A través de la Bolsa Nacional de Valores

Dicho programa de recompra está siendo ejecutado bajo estricto apego a las regulaciones establecidas por la SUGEVAL y continúa a la fecha.

**RESULTADOS DEL PROGRAMA DE RECOMPRA DE ACCIONES AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2012**

<b>Total de Acciones</b>	1.814.304 acciones (0,47534% del Capital Social)
<b>Precio Promedio</b>	€878,87 por acción
<b>Precio Mínimo</b>	€855,34 por acción
<b>Precio Máximo</b>	€914,15 por acción
<b>Plazo</b>	11 meses (noviembre 2011 – setiembre 2012)

FLORIDA ICE & FARM CO. S.A.  
**PROGRAMA DE RECOMPRA DE ACCIONES**  
NOVIEMBRE 2011 - SETIEMBRE 2012  
PRECIO PROMEDIO MENSUAL



FLORIDA ICE & FARM CO. S.A.  
**PROGRAMA DE RECOMPRA DE ACCIONES**  
NOVIEMBRE 2011 - SETIEMBRE 2012  
CANTIDAD DE ACCIONES RECOMPRADAS



→ Dimensión Económica



→ Dimensión Económica

## Cervecería Costa Rica: Bebidas y Alimentos

La compañía continuó con un crecimiento sano durante el período, en medio de la complejidad generada por una mayor diversificación de categorías y una agenda de adquisiciones que ampliaron el negocio.

Ante este panorama, la innovación en productos y procesos jugó un papel determinante.

Además de ampliar geografías, Florida lidió con una fuerte competencia, no solo en cerveza sino en todas las categorías y en todos los países donde opera.

Ello llevó a desarrollar una mejor planificación, así como a un rediseño de los diferentes procesos en busca de sinergias, para hacerle frente a este reto.

“Este período resultó clave para garantizar el enfoque y la independencia estratégicas de los negocios nuevos, así como asegurar el éxito de los negocios más maduros de la compañía”.

**ROLANDO CARVAJAL,**  
DIRECTOR REGIONAL NEGOCIO  
BEBIDAS Y ALIMENTOS



→ Dimensión Económica



El tema de la productividad también fue una constante a lo largo del período y se logró superar la meta establecida para todas las operaciones. Además, se continuó trabajando fuertemente en la agenda de Triple Utilidad, en todos sus componentes.

En una coyuntura de incursión en nuevas categorías, este período resultó clave para diseñar los pasos a seguir con el fin de garantizar el enfoque y la independencia estratégicas de los negocios nuevos, así como asegurar el éxito de los negocios más maduros de la compañía.

→ Dimensión Económica

NUESTRAS CATEGORIAS

Cerveza y Bebidas Alcohólicas Saborizadas (BAS)



La categoría de cerveza logró recuperar una mejor tendencia de crecimiento, especialmente en el segundo semestre del período. Ello ocurre gracias a un esfuerzo por llegarle al consumidor con plataformas comerciales que hicieran a la cerveza más competitiva en un entorno complejo.

Como resultado, la cerveza ganó una importante participación de mercado dentro del canasto global de bebidas con contenido alcohólico en el 2012.

Sin embargo, esta categoría se enfrentó tanto a una fuerte regulación (que modificó los patrones de consumo) como al nivel más intenso de competencia que ha tenido en los últimos años. Durante el período, aumentó la oferta de marcas de cerveza importada, y en algunos casos, existe la preocupación de que no se esté pagando adecuadamente toda la carga impositiva.

Como respuesta a este reto, la compañía decide, entonces, ampliar su portafolio con Bohemia, una cerveza que compite por precio, orientada hacia el canal de los supermercados.

En el caso de las bebidas alcohólicas saborizadas (BAS), éstas se renuevan mediante diseños, promociones y nuevos formatos innovadores. Durante el período, se lanzó al mercado los *pre-mixes*, bebidas que combinan licores destilados con jugos o refrescos de cola, en varias presentaciones.



## → Dimensión Económica

**Imperial**

Con el Festival Imperial, en marzo del 2012, esta marca realizó una importante inversión que le permitió renovarse y acercarse a los adultos jóvenes. Este Festival se convirtió en el principal evento musical del año en el país, al cual acudieron unas 60.000 personas y 32 artistas (ver nota aparte).

**Innovación en empaques****Presentación de 750 mililitros**

Empezando con Imperial, pero luego ampliando a todo el portafolio de cerveza nacional, la botella de 750 ml brindó una opción al consumidor del *on-premise* (lugares donde el producto se consume dentro del local) de un precio más bajo por mililitro.

**Multiempaques**

Se incursionó con la presentación de cerveza en lata en multiempaques, con los cuales se le ofrece al consumidor mayor conveniencia y precios diferenciados por cantidad (a transacciones más altas, precios más bajos).

→ Dimensión Económica



**Bavaria**

La marca nacional *premium* del portafolio lanzó la campaña "Origen, momentos y estilo", enfocada en las credenciales del producto y en transmitir un estilo de vida. Asimismo, se realizó un remozamiento en el diseño de sus envases.

**Pilsen**

Creada en 1888, Pilsen continúa renovándose y, durante el período, estuvo presente mediante una nueva campaña publicitaria enfocada en la masculinidad y aquellas actividades que comparten los grupos de amigos.

→ Dimensión Económica



**Rock Ice**

Lanzó su campaña "Srprndnt!", enfocada a redes sociales y medios electrónicos, y colocó en el mercado, como producto de temporada, la extensión de línea Rock 'n Cola, la única cerveza con sabor a cola.

**Heineken**

Se realizó la campaña "Excelencia en los Detalles", que buscaba mostrar diferentes detalles del empaque de Heineken, con mensajes enfocados al mundo internacional de la marca. También para las fechas festivas, se contó con el keg de 5 litros.

**Corona**

Durante el verano, la marca Corona estuvo presente en vallas publicitarias en ruta a las principales playas del país. Asimismo, se realizó la promoción "La Isla Perdida", a través de la cual se otorgaron paquetes para que los consumidores viajaran a Bahamas.



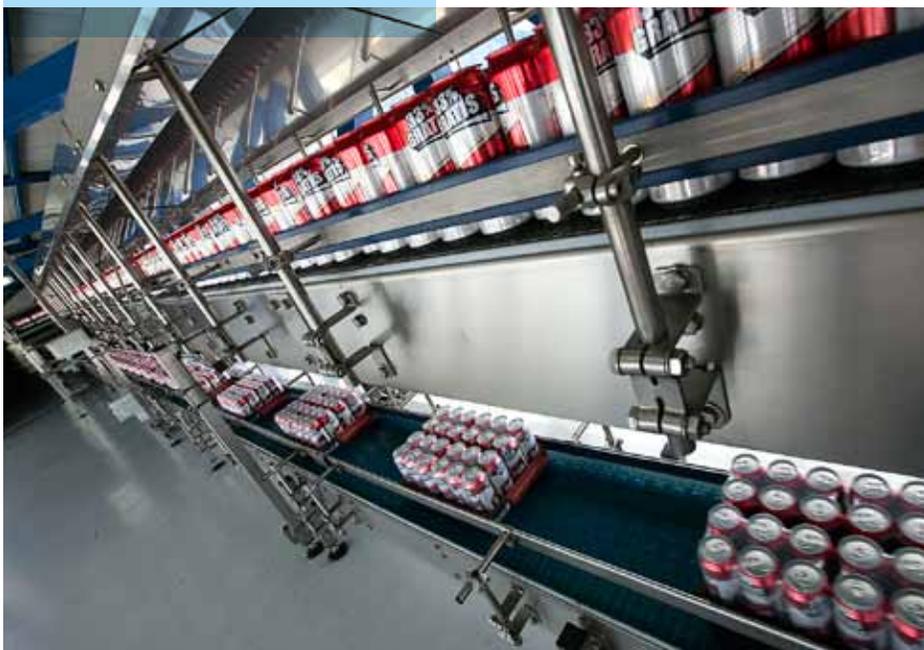
→ Dimensión Económica

**Smirnoff Ice®**

Durante el verano, Smirnoff Ice® realizó una intensa campaña publicitaria con diseños innovadores en sus envases. También se lanzó "Nightlife Exchange", que consistió en 6 fiestas masivas, donde el consumidor experimentó todo el mundo de marca de Smirnoff®.

**Bamboo y Cuba Libre**

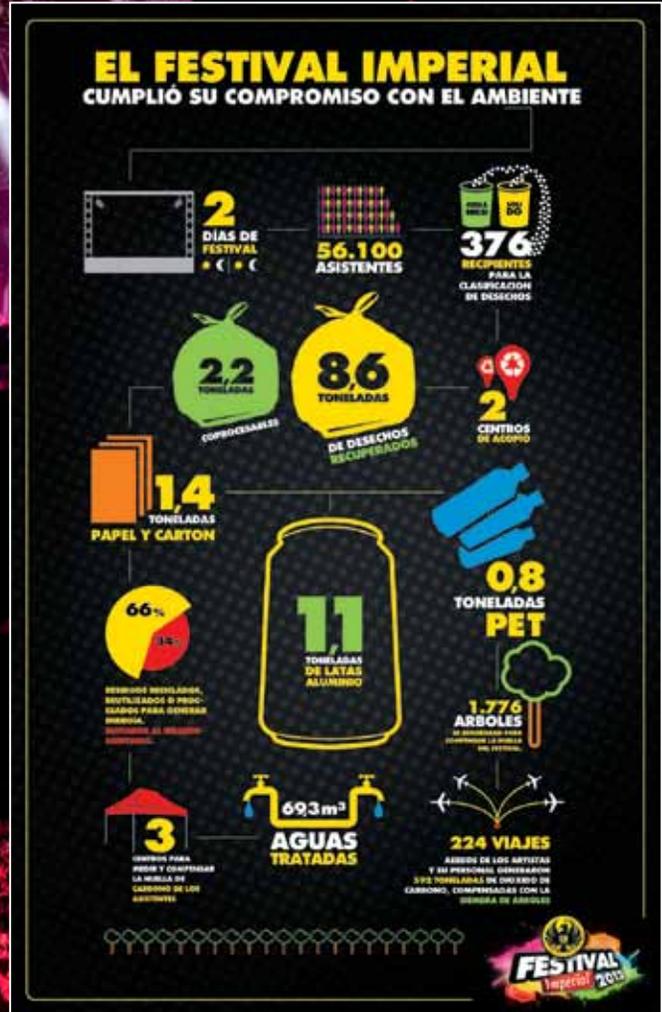
Al tiempo que Cuba Libre regresó al mercado, Bamboo renovó su imagen y lanzó una nueva versión en vidrio retornable para los establecimientos donde el consumo es dentro del local (*on-premise*).



**Planta Cerveza**

En la planta de Cervecería Costa Rica, se realizaron importantes inversiones de mantenimiento del negocio (por ejemplo, compra de botella y mejoras en los equipos), más la inversión en la nueva línea de latas con tecnología de punta, que permite producir los multiempaques de 4, 6, 12 y 24 unidades. Asimismo, se instaló una nueva línea para la producción de barriles.

**FESTIVAL IMPERIAL 2012**  
**La música nos unió**



Bajo un concepto nuevo de festival y congruentes con la estrategia de Triple Utilidad de la compañía, el Festival Imperial 2012 se convirtió en el evento musical más importante del año en Costa Rica.

Unas 60.000 personas acudieron los días 24 y 25 de marzo del 2012 al autódromo La Guácima, en Alajuela, para disfrutar de la experiencia de un festival y de 32 bandas de diversos géneros musicales, entre ellos, Maroon 5, LMFAO, Bjork, Skrillex y Moby.

Asimismo, el Festival Imperial innovó para convertirse en un festival social y ambientalmente responsable. Se colocaron 50 estructuras para recolección de desechos, 15 estaciones de reciclaje (aluminio, plástico,

tetra pak, vidrio) y 2 centros de acopio donde se separaron los residuos.

Para evitar el consumo por parte de menores de edad, se instalaron 15 puestos de acreditación, donde se solicitó la cédula de identidad y se les entregó a los adultos un brazalete, el cual debían mostrar cada vez que adquirían bebidas con contenido alcohólico.

En cuanto al tema social, 250 colaboradores de Florida Bebidas realizaron diversas labores de voluntariado. Asimismo, la empresa destinó US\$50.000 dólares a proyectos de inversión social en la comunidad de La Guácima, beneficiando a más de 72.000 personas.

→ Dimensión Económica



Esta categoría se caracterizó por un crecimiento saludable durante el período (en algunos casos de doble dígito), lo cual implica una ganancia en las participaciones de mercado, no solo en Costa Rica, sino también en el resto de Centroamérica.

Ante el dinamismo del mercado, con múltiples categorías y marcas, se le apostó fuertemente a la innovación. Por ejemplo, el relanzamiento de Tropical con su nuevo envase fue clave, pues vino a rejuvenecer a la marca más relevante en la categoría de refrescos y tés.

Se ha manejado, asimismo, una agenda de expansión geográfica con el fin de lograr que Florida se proyecte como un jugador regional relevante. Durante el período, se expandieron las líneas de tés, bebidas de frutas y energizantes en diferentes países de Centroamérica y El Caribe.

**Tropical**

A diez años de su aparición en el mercado costarricense, la familia Tropical experimentó un remozamiento total en su empaque, con un nuevo diseño de botellas y etiquetado. También se lanzó el concepto de "Tómese la vida" y se llevó a cabo la promoción "La Playa Tropical".

En cuanto a nuevas presentaciones, se lanzó el Té Blanco *light* y una nueva línea de Tropical en combinaciones que incluyen limón como ingrediente común (toronja con limón y cereza con limón).



→ Dimensión Económica



**Sun Tea y Ki**

Durante el período, se consolidó Sun Tea en Guatemala y se lanzó en El Salvador con excelentes resultados. Asimismo, se incursionó en el mercado guatemalteco con Ki, una nueva marca de bebidas de frutas (tamarindo, rosa de Jamaica y frutas).



**Fun-C**

Se realizó una actualización para mejorar su diseño de empaque en el norte de Centroamérica y El Caribe.



→ Dimensión Económica

**Kern's**

Por primera vez, se introduce en Guatemala el jugo de naranja bajo la marca Kern's, en envase tetra pak. Asimismo, con la marca Kern's Jr., se trabajó de una manera exitosa el patrocinio de licencias de películas infantiles en toda Centroamérica.



**Agua Cristal**

En una categoría caracterizada por la fuerte competencia, Cristal destacó por innovar con la sostenibilidad de su empaque y lanzó, en mayo del 2012, su botella elaborada con 50 por ciento de plástico reciclado.

Gracias a esta tecnología de punta, Costa Rica se unió a la lista de países líderes en el reciclaje de plástico PET -tales como Inglaterra, Estados Unidos y Canadá- con la introducción de la nueva botella de Agua Cristal.

La botella R-PET está compuesta de resina PET (plástico) que se obtiene de envases vacíos y recuperados a través de un sistema de recolección. Esta resina se mezcla con la de plástico virgen en una proporción de 50-50.

De esta forma se logra llevar al mercado el mejor sabor de agua de manantial, generando un menor impacto al ambiente.



## → Dimensión Económica

**Gatorade®**

Esta bebida hidratante, ideal para deportistas, vivió un rediseño completo de su imagen y su logo durante el período 2011-2012.

**Bebidas Energizantes**

En este período, se logró exportar por primera vez la bebida Jet a Nicaragua y Panamá. En el caso de Maxxx Energy, se continuó trabajando para consolidar el liderazgo de la marca. Además de promociones con los consumidores, Maxxx Energy ha participado con activaciones en diversos eventos, como por ejemplo, el Festival de Deportes Extremos.

→ Dimensión Económica

### Bebidas Carbonatadas

Esta categoría tuvo un desempeño positivo durante el período, en un mercado altamente competitivo.

Principalmente, se han construido las credenciales de Pepsi® como una marca posicionada en el segmento de los jóvenes de 16 a 20 años y bajo dos plataformas: fresca y Pepsi Music®. Ello permitió contar con excelentes indicadores de salud de la marca, los mejores en los últimos 5 años.

En cuanto a Milory, se realizaron promociones que procuraran acercar la bebida al consumidor más joven, así como activaciones dirigidas al segmento juvenil con *skateparks* que se llevaron a diversos centros comerciales del Gran Área Metropolitana.



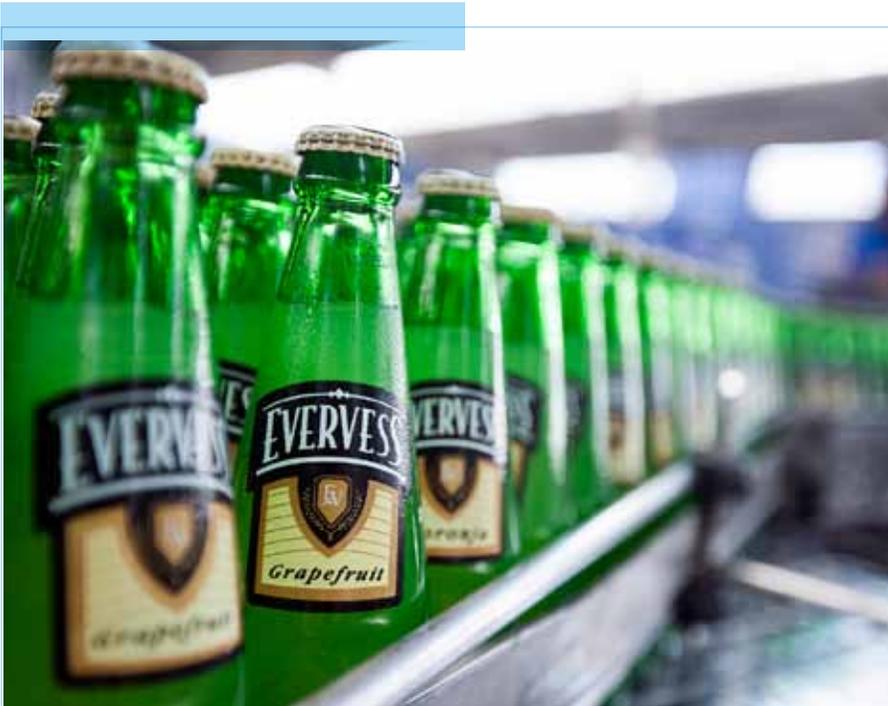
**REFRESCA TU MUNDO**

**AAAAHH!**

**Saborea tu suerte con MILORY**

¿Ya activaste los códigos?  
Ver reglamento en [www.milory.co.cr](http://www.milory.co.cr) o [www.facebook.com/milorycr](http://www.facebook.com/milorycr).

## → Dimensión Económica



### Planta de bebidas carbonatadas

- ▶ Resultados excelentes en la auditoría del Reglamento Técnico Centroamericano
- ▶ Mejoras importantes en las instalaciones
- ▶ Se han excedido las metas establecidas por las auditorías de PepsiCo.
- ▶ Mejoramiento de la planta de tratamiento de aguas residuales



### Planta de agua, jugos y refrescos

- ▶ Recertificación en ISO 14001
- ▶ Distinción del programa "Sello de Calidad Sanitaria", mediante el cual Acueductos y Alcantarillados reconoce el manejo adecuado del agua
- ▶ Iniciativas de empaque sostenible: reducción en el tamaño del cuello de las botellas y avance en su adelgazamiento
- ▶ Mejoras en la eficiencia, los procesos y costos de producción

→ Dimensión Económica



En el período 2011-2012, FIFCO da un gran paso e incursiona en el mundo de los lácteos, al establecer primero una alianza estratégica con la Cooperativa Agropecuaria Regional de Productores de Leche (Coopeleche R.L.), en marzo del 2012.

Mediante esta alianza, la cooperativa y sus 130 asociados (pequeños y medianos productores) continúan enfocados en proveer la leche producida en sus fincas, mientras que Florida Lácteos tiene a su cargo la planta productiva ubicada en San Ramón de Alajuela y la comercialización de los productos.

Posteriormente, el 1º de octubre de 2012, Florida Lácteos lanza la nueva línea de productos de la marca MÚ! que incluye:

- ▶ Leche en caja UAT, con tapa rosca (semidescremada y descremada)
- ▶ Leche en bolsa UAT, que no requiere refrigeración antes de abrir (semidescremada y descremada)
- ▶ Crema dulce, en presentación de larga duración
- ▶ Queso crema (100 y 220 gramos)

- ▶ Natilla con sal (100, 300 y 400 gramos)
- ▶ Yogurt líquido (fresa, melocotón y frutas)
- ▶ Helados en caja
- ▶ Helados de palito



## → Dimensión Económica



De esta manera, Florida avanza en su visión de convertirse en una compañía total de bebidas y alimentos, respetando a un competidor bien posicionado, pero innovando con productos de altísima calidad que vengán a despertar la inquietud de los consumidores de lácteos.

Esta incursión implicó también la absorción por parte de la empresa de la planta productora y de la comercialización de los productos. El proceso se llevó a cabo de una manera fluida y manteniendo los estándares de calidad que caracterizan a Florida.

En la planta de producción, se han realizado mejoras importantes tanto a nivel de maquinaria e infraestructura, así como en el desempeño y eficiencia.



### Nuestros aliados: Coopeleche R.L.

Además del potencial de crecimiento y el acompañamiento técnico en las lecherías, se estableció un convenio de asistencia entre Florida Lácteos y Coopeleche R.L que incluye 5 componentes ambientales y sociales:

- Un programa para el tratamiento de la bosta.
- La posibilidad de ingresar al programa de Pago de Servicios Ambientales de FONAFIFO.
- El aprovechamiento de subproductos como el afrecho y el polvo de malta para la alimentación del ganado.
- El apoyo en el diagnóstico de las fincas lecheras.
- Un programa de becas universitarias para los hijos de los asociados.



→ Dimensión Económica

## NUESTRAS CATEGORIAS

# Vinos y destilados



La incursión de Florida Ice & Farm Co. en la categoría de vinos y destilados se consolidó en el período 2011-2012, luego de dar inicio en el período anterior con la adquisición de dos empresas distribuidoras de vino (HI Cuvée y Vinum Aura).

Posteriormente, el 1° de julio de 2012, la compañía asumió la operación y administración de Ha&Com Bebidas del Mundo. De esta forma, Florida se convirtió en el representante exclusivo en Costa Rica de las marcas de Diageo, la empresa líder en destilados a nivel mundial.

Esta alianza estratégica con Diageo permite una mayor competitividad y brindar un mejor servicio a los clientes en todo el país, pues se cuenta con un portafolio más completo y dinámicas comerciales en todas las categorías en las que se opera.

Y es así también como nace la división Florida Vinos y Destilados, que cuenta con un plan de negocios que capitalizará en las buenas prácticas de la empresa.

Durante el período, se tomaron una serie de medidas a nivel operativo y de estructura que le permitieron a esta nueva división acoplarse a Florida Bebidas. Asimismo, luego de un proceso de entrenamiento, tanto el área de Distribución como el área de Ventas incorporaron a estas nuevas categorías en su quehacer.

En el caso de las bebidas destiladas, fue un período con un crecimiento de doble dígito. Se trata de una categoría donde, de la mano con Diageo, se cuenta con las herramientas necesarias para fortalecer el liderazgo en Costa Rica.



## → Dimensión Económica



## Vinos

En un mercado en crecimiento y ante una competencia muy fuerte, los temas de asequibilidad y servicio cobraron especial importancia, principalmente a finales del período cuando se logró recuperar relevancia y ganar participación de mercado. Ello generó un crecimiento saludable en esta categoría durante el 2011-2012.

Uno de los principales enfoques fue la expansión del portafolio, con el objetivo de contar con vinos de las principales regiones y de todos los niveles de precio. Con este fin, se incorporaron varias familias, entre ellas, la argentina Argento, Bella Tavola (Italia), Los Señores, La Poda y Peñascal (España), entre otras.

De esta forma, se pretende seguir contando con el portafolio de vinos más robusto, no solo de Costa Rica, sino de Centroamérica.

Dado que el país es un mercado en vías de desarrollo en el consumo del vino, se creó un nuevo departamento en Florida Vinos y Destilados denominado "Desarrollo de cultura vinícola", que busca fortalecer el vínculo con consumidores no tradicionales.



→ Dimensión Económica



La categoría de Alimentos tuvo resultados extraordinarios durante el período, gracias a una intensa agenda de innovación con 32 productos nuevos de las marcas Ducal y Kern's. En promedio, se logró colocar en el mercado un producto nuevo cada semana y media.

**Kern's**

Se desarrollaron 5 iniciativas en el área de ketchup, todas relacionadas con el empaque. La más relevante fue Kern's *upside down*, pero también se desarrolló un empaque de sachet de 52 gramos para los mercados nicaragüense y guatemalteco. Asimismo, se innovó a través del lanzamiento de la mayonesa Kern's.



**32** NUEVOS PRODUCTOS EN ALIMENTOS

→ Dimensión Económica

**Ducal**

En el negocio de los frijoles, se innovó con varios productos, entre ellos, el frijol rojo entero con chorizo, así como con nuevos empaques *doy pack* en frijoles molidos. También se relanzó la categoría de salsitas, con resultados excelentes y un crecimiento de doble dígito.

En el negocio de las conservas, se lanzó una variedad importante de productos: maíz dulce, arvejas, vegetales mixtos y palmito. Y finalmente, se innovó

con pasta alimenticia de trigo, la cual se comercializa en Guatemala y El Salvador.

Una segunda área de trabajo se relaciona con reforzar el valor de las marcas ante el consumidor y eso se logró a lo largo del período con una nueva campaña para frijoles Ducal, la campaña que acompañó al relanzamiento de salsitas Ducal y el esfuerzo detrás del desarrollo y crecimiento de ketchup Kern's.



**Planta Industrias Kern's**

- ▶ Mejora importante en su calificación, según normas del Reglamento Técnico Centroamericano
- ▶ Nueva línea de alta velocidad *tetra pak*
- ▶ Construcción de una planta de tratamiento de aguas de clase mundial
- ▶ Puesta en marcha de la nueva línea *doy pack*



## Cadena de abastecimiento

Ante la complejidad generada por la ampliación de los negocios y los portafolios, las áreas de servicio están en la obligación de evolucionar hacia formas de trabajo más competitivas y eficientes.

La Cadena de Abastecimiento tiene, además, la responsabilidad de planificar inversiones en equipo e infraestructura que le permitan a la empresa asegurar su sostenibilidad y crecimiento.

Dentro de los principales logros del período se encuentran:

- ▶ Diseño del nuevo centro de operación y distribución de Puntarenas
- ▶ Ampliación del Centro de Distribución Oeste
- ▶ Incorporación del portafolio de alimentos en Costa Rica
- ▶ Apertura del almacén de vinos y destilados
- ▶ Ahorros en materiales directos e indirectos
- ▶ Inicio del programa de Compras Sostenibles en Guatemala



→ Dimensión Económica

## Dinamismo comercial

Al tiempo que se incorporan a la empresa más categorías y geografías, resulta necesario replantearse la forma en que se comercializa y se realizan las estrategias de mercadeo hacia el consumidor y el punto de venta.

Es por ello que, durante el período reportado, se buscó mantener siempre el foco estratégico en el área comercial de la empresa, que incluye Trade Marketing, Cuentas Claves, Servicio al Cliente, Segmentación y Ventas.

Uno de los proyectos más importantes fue la separación de la fuerza de ventas del negocio de bebidas alcohólicas y el de bebidas sin alcohol, en aquellos establecimientos donde se vende el producto cerrado (*off-premise*). Ello permitió no solo darle la bienvenida a los productos lácteos, sino también consolidar la categoría de alimentos.



→ Dimensión Económica

## Nuestras Exportaciones

En el campo de las exportaciones, los esfuerzos durante el período estuvieron enfocados en consolidar y afianzar las marcas de Florida en los 12 mercados donde ya se comercializa, más que explorar mercados nuevos.

Estados Unidos continúa siendo el destino con las mayores oportunidades de crecimiento, tanto en el negocio de la cerveza como en el de alimentos (frijoles) y néctares; mientras que en Centroamérica destacan los alimentos Ducal y los néctares Kern's, así como la marca Tropical en Nicaragua.

A la zona de El Caribe, se exporta con gran éxito Fun-C, y durante el período reportado se buscó afianzar a Jamaica como un mercado con gran potencial.

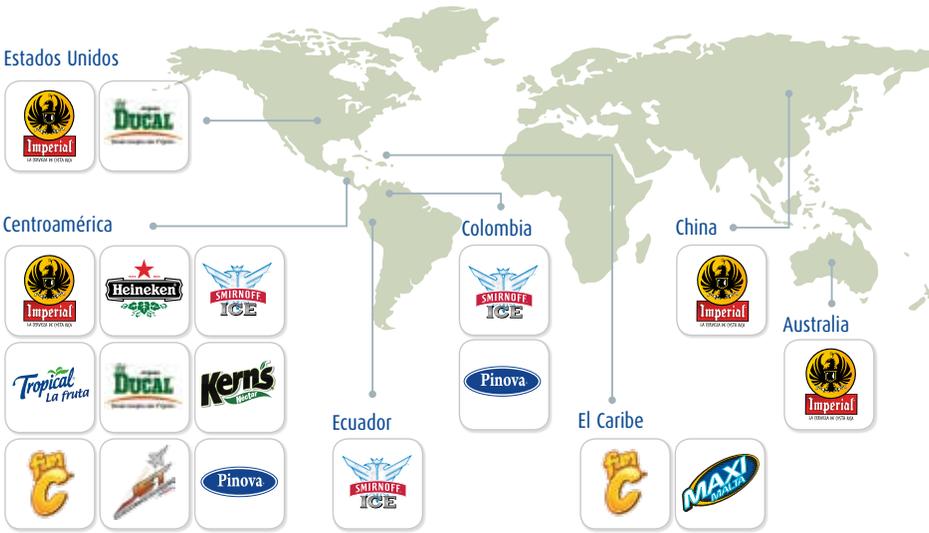
En el caso de Imperial en Estados Unidos, se logró un crecimiento de doble dígito, impulsado principalmente por California, el cual es el tercer estado en importancia en ventas, precedido por Texas y Florida.

La cobertura de distribución y de presencia de esta marca emblemática en cadenas de supermercados, tiendas de conveniencia y bares aumentó en este país. En la actualidad, Imperial se distribuye en 24 estados (entre ellos, Nueva Jersey, Nueva York, Georgia, Colorado, Ohio, Illinois, Virginia y Arizona).



2208  
CONTENEDORES DESPACHADOS  
EN EL 2012

## MÁS ALLÁ DE NUESTRAS FRONTERAS



→ Dimensión Económica



→ Dimensión Económica

# Musmanni

En diciembre del 2011, Florida Ice & Farm Co. ingresó al mundo del pan con la adquisición de Musmanni, una empresa dedicada a la elaboración de productos de panadería y repostería, así como a su distribución mediante el modelo de franquicia.

De esta forma, Florida asumió la operación tanto de los puntos de venta, como de la rama industrial de Musmanni: Premezclas Industriales para Panadería (Pinova).



"Continuaremos brindando a nuestros consumidores excelentes productos de panadería y repostería y siendo cercanos a ellos mediante un servicio al cliente esmerado y la ampliación del surtido de nuestras tiendas Musmanni."

JAVIER SIBAJA  
DIRECTOR MUSMANNI





## Productos innovadores

- ▶ Arlequín
- ▶ Cangrejo de chocolate
- ▶ Pasteles
- ▶ Melcochón francés
- ▶ Pan ciabatta

Durante el período reportado, Musmanni continuó liderando la panificación industrial y la venta de pan al detalle en el país. Cuenta en la actualidad con **183 puntos de venta**, de los cuales 128 corresponden a tiendas que operan bajo la modalidad de franquicia, así como una planta de producción con tecnología de vanguardia.

Asimismo, Musmanni desarrolló un plan para ampliar el surtido de algunas de sus tiendas y así continuar satisfaciendo las necesidades de sus clientes. De esta forma, algunos puntos de venta cuentan ahora con una mayor variedad de bebidas, comidas preparadas, abarrotos y artículos de limpieza.

Los consumidores podrán encontrar desde los complementos para el popular "melcochón", hasta bebidas preparadas como granizados y café, así como una zona de comidas con surtido de sándwiches, arroz con pollo, gallo pinto y ensaladas, entre otros.

La idea de esta ampliación de surtido es aprovechar la visita de los consumidores de Musmanni para ofrecerles otros productos que complementen la compra del pan y la repostería tradicionales.

Musmanni también continuó exportando sus productos de panadería a Centroamérica y Panamá, Puerto Rico y Colombia.

→ Dimensión Económica

## Florida Inmobiliaria

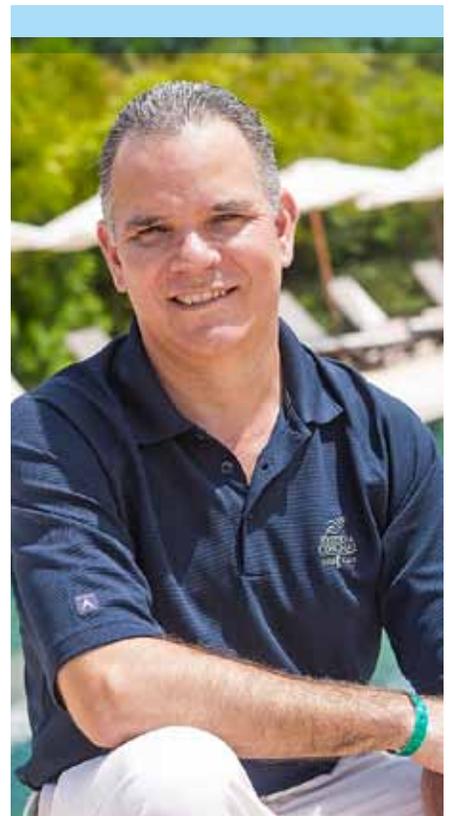


Para los turistas que visitan Costa Rica, la costa Pacífica Norte continúa siendo un destino vigente y atractivo. Ello se reflejó en un crecimiento sano del turismo en general, y en el incremento en la cantidad de pasajeros que hacen uso del aeropuerto internacional de Liberia, en Guanacaste, el cual fue reinaugurado en enero del 2012.

La renovación del aeropuerto Daniel Oduber, aunado a proyectos con nuevas adiciones de oferta, viene a apoyar ese crecimiento y la consolidación del destino, que no se vio afectado en forma negativa por el terremoto de 6,3 grados en la escala de Richter, que sacudió la zona el 5 de setiembre del 2012.

“Además de consolidar la operación del hotel bajo la bandera Westin y avanzar con nuevos desarrollos en Reserva Conchal, se logró un acuerdo de separación de activos en el proyecto Península de Papagayo, que nos permite gestionar el sector norte de la península.”

**HELMUTH SAUTER**  
DIRECTOR DE FLORIDA  
INMOBILIARIA



## → Dimensión Económica



### Negocio hotelero

Luego de pasar a manos de Starwood y convertirse en el primer hotel de la cadena Westin en operar bajo el formato de todo incluido, The Westin Resort & Spa, Playa Conchal experimentó una amplia remodelación de sus instalaciones.

A pesar de la magnitud del sismo, en Reserva Conchal y el hotel Westin Playa Conchal se registraron solamente daños menores que no comprometieron la continuidad del negocio hotelero, ni la capacidad de habitación de los condominios. La infraestructura general del desarrollo tampoco fue afectada por este terremoto.

Esta renovación que incluyó, entre otros, la zona del lobby y el rediseño de espacios interiores, fue concluida durante el período con una inversión total de US\$15,7 millones.

Debido a estas obras, los porcentajes de ocupación durante el primer trimestre se vieron afectados; sin embargo, la temporada alta obtuvo resultados muy favorables. En general, se avanzó en consolidar la operación bajo la nueva bandera de Westin, con alcances satisfactorios a nivel operativo y de satisfacción del cliente.

The Westin Resort & Spa, Playa Conchal mostró, a finales de setiembre del 2012, los índices de satisfacción del cliente más altos de todos los resorts del operador Starwood en Latinoamérica.

## → Dimensión Económica



### Negocio inmobiliario

Aunque la demanda por el producto residencial continúa contraída en la zona, se logró finalizar las obras del proyecto Llama del Bosque y brindarle continuidad a su programa de ventas. A la fecha, se ha logrado colocar una tercera parte de los 41 lotes disponibles.

Adicionalmente, se conceptualizó y se diseñó un nuevo desarrollo llamado Cortez Amarillo (que comprende 5 lotes con vista al mar), y se cuenta con el anteproyecto para un desarrollo de 20 apartamentos denominado Roble Sabana, cuya preventa se realizará en el 2013.

En cuanto al proyecto inmobiliario "Península de Papagayo", FIFCO dejó de tener una participación minoritaria en él, a partir del 13 de enero del 2012. Mediante un acuerdo con la empresa Wings of Papagayo LLC, obtuvo a

cambio un terreno concesionado no desarrollado de 311 hectáreas en el sector norte de la Península y dos unidades residenciales ubicadas en el sector sur de la Península.

Mediante este canje de activos, Florida tiene ahora la ventaja de gestionar de forma integral el desarrollo de los terrenos recibidos en concesión en el sector norte de la Península. Esta propiedad cuenta con excelentes cualidades para el desarrollo de componentes hoteleros y residenciales, difíciles de encontrar en alguna otra zona en el litoral de Guanacaste.

El proceso de elaboración del Plan Maestro ya dio inicio, en cumplimiento con las obligaciones de desarrollo del Instituto Costarricense de Turismo (ICT), al ser un terreno dado en concesión.



→ Dimensión Económica



### Medio ambiente y comunidad

Tanto el componente inmobiliario como el hotelero de Florida Inmobiliaria, continuaron realizando importantes esfuerzos en el campo ambiental y en el trabajo con las comunidades vecinas, en especial, la localidad de Brasilito. Algunas de las principales acciones del período fueron:

#### Dimensión ambiental

- ▶ Recertificación ISO 14001 para The Westin Resort & Spa, Playa Conchal
- ▶ Bandera Azul Ecológica en categoría comunidad para Reserva Conchal (4 estrellas) y para Playa Conchal (2 estrellas)
- ▶ Recertificación ambiental por parte de Audubon para la cancha de golf
- ▶ Certificado de Sostenibilidad Turística (CST), por parte del ICT
- ▶ Bandera en la categoría de espacios naturales protegidos (3 estrellas) para el "Refugio de Vida Silvestre Mixto Conchal"

#### Dimensión social

- ▶ Creación del parque recreativo de Brasilito "Atardecer del mar"
- ▶ Pintura de pupitres en la escuela de Brasilito
- ▶ Limpieza y mantenimiento de la comunidad de Brasilito
- ▶ Educación ambiental en el refugio de vida silvestre Conchal
- ▶ Donación de equipo médico al EBAIS de Brasilito y de mobiliario a distintas instituciones

→ Dimensión Económica

## Florida Capitales



Florida Ice & Farm Co., a través de su subsidiaria Florida Capitales, cuenta con participación accionaria en cuatro empresas en Centroamérica, tanto de la industria cervecera como productoras de envases:

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

### Comegua y sus compañías subsidiarias

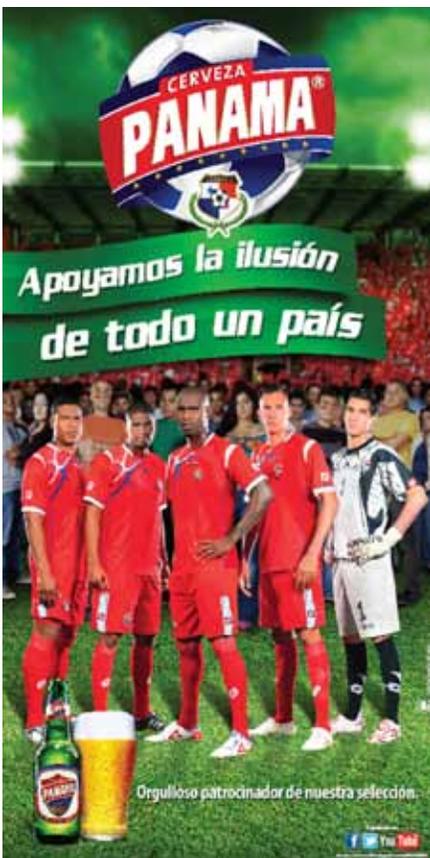
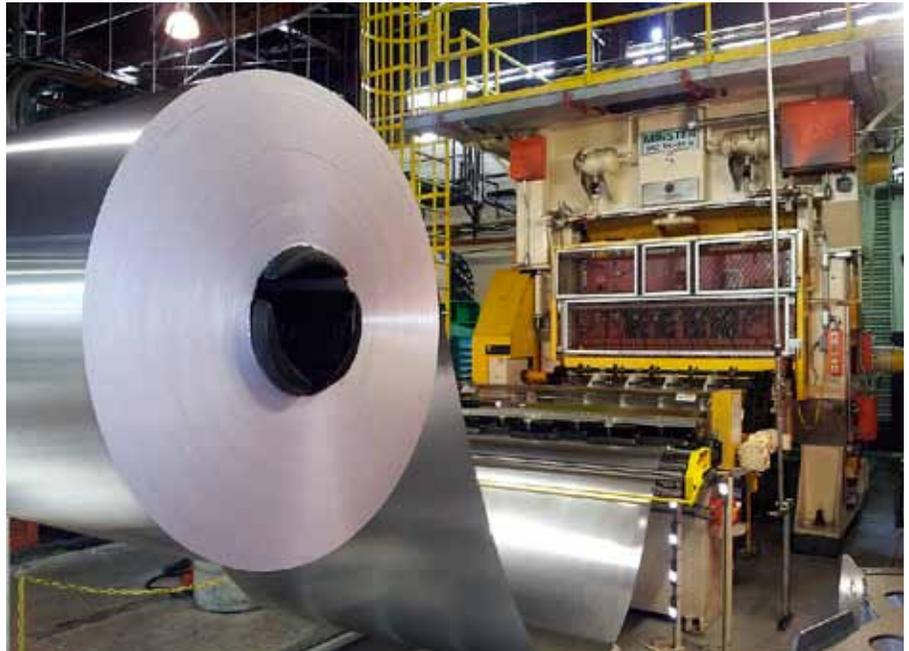
Durante el período 2011-2012, las ventas del grupo se incrementaron en un 2,6 % en comparación con el período anterior. Ello se originó principalmente por un aumento en el volumen de ventas al mercado centroamericano.

En total, las exportaciones de envases de vidrio representaron casi la mitad de las ventas del período. Asimismo, se puso en marcha un nuevo horno en Vidriera Guatemalteca (VIGUA) en julio del 2012, con el fin de colocar envases cerveceros en México.

La utilidad operativa de Comegua aumentó con respecto al período anterior, principalmente debido al crecimiento en el volumen de ventas al Istmo, un mercado que cuenta con una mejor rentabilidad. Asimismo, la disminución en los costos de producción contribuyó a aumentar la utilidad.



## → Dimensión Económica

**Cervecería El Barú**

Cervecerías Barú Panamá (CBP) ha mantenido su crecimiento tanto en el volumen de ventas (4% en comparación con el período anterior), como en participación de mercado.

Principalmente, la presentación en lata de aluminio ha tenido una respuesta muy favorable por parte de los consumidores de las marcas Panamá y Soberana, con un crecimiento de doble dígito.

La cerveza Panamá continúa siendo la marca preferida por los panameños, mientras que Soberana fue relanzada en julio del 2012 con excelentes resultados. Por otra parte, Heineken fue reposicionada en el segmento premium y cuenta con indicadores de marca muy sanos.

Asimismo, como parte de su programa de sostenibilidad, la empresa apoya a la organización no gubernamental Techo, que construye viviendas de emergencia para personas en extrema pobreza. Además del aporte económico, mediante el cual se financió 75 casas, los voluntarios de Cervecerías Barú Panamá han ayudado a construir 12 viviendas.

**Envases del Istmo S.A. (Endelis)**

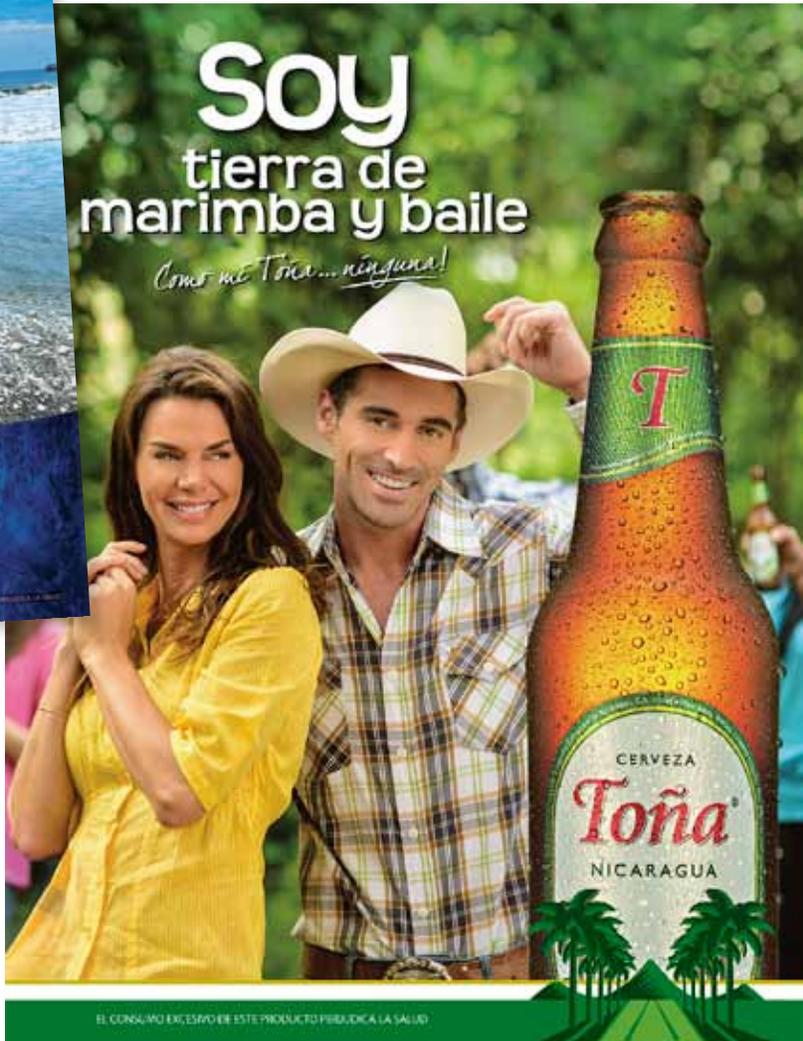
Envases del Istmo S.A. es una empresa dedicada a la fabricación de envases de aluminio para bebidas, localizada en la ciudad de Colón, República de Panamá, y que actualmente atiende los mercados panameño y costarricense.

Con una inversión de más de US\$4 millones de dólares, en el 2012 culminó la instalación de un nuevo equipo para el aumento de la capacidad de producción, con el fin de atender la creciente demanda.

Su beneficio inmediato es optimizar el uso del metal, generando un mejor aprovechamiento de la materia prima mediante una disminución del aluminio de entrada, lo que a su vez genera un menor impacto ambiental.

Actualmente, al utilizar aluminio que contiene 80% de material reciclado como materia prima, se dejan de consumir 7.988 toneladas de bauxita al año.

→ Dimensión Económica



**Inversiones Cerveceras Centroamericanas S.A. (INCECA)**

Durante el período reportado, INCECA experimentó un acelerado crecimiento, tanto en la categoría de cerveza, como en la industria de agua mineral y en la distribución de bebidas no carbonatadas y lácteos. A ello se unió el lanzamiento de nuevos jugos refrescantes y bebidas a base de malta.

Este crecimiento obligó a la compañía a emprender un nuevo esfuerzo organizacional para redefinir la estructura, los procesos y el enfoque de cada negocio, el papel que desempeñan tanto las áreas de soporte logístico como las administrativas, e incrementar la capacitación a los ejecutivos en temas de liderazgo y gerencia de cambio.

Asimismo, se desarrollaron diversas iniciativas de responsabilidad social empresarial, entre ellas:

- ▶ Fundación Victoria, que brinda becas en educación técnica a jóvenes de escasos recursos económicos.
- ▶ Gerencia de Sostenibilidad, que tiene la responsabilidad de medir el impacto de la gestión en tres dimensiones: económica, social y ambiental.
- ▶ Instituto de Promoción del Consumo Responsable, creado en conjunto con otras empresas para contribuir a la prevención del consumo nocivo de alcohol.





# Dimensión Social

## Interna





La incorporación de nuevos negocios a Florida Ice & Farm Co. implicó también un importante reto para la dimensión Social Interna: cómo lograr la integración de los colaboradores de Musmanni, Lácteos, y Vinos y Destilados a la gran familia Florida.

Gracias a un trabajo planificado, este proceso se realizó de una manera fluida, logrando la alineación con las prácticas laborales de la compañía, sin perder talento clave y asegurando la continuidad del negocio.

Durante el proceso, se realizaron actividades de integración del personal nuevo, auditorías laborales para alinear estos negocios a las prácticas de Florida, la identificación y retención del talento clave, y el rediseño de estructuras organizacionales.

“El proceso de incorporar a los nuevos colaboradores de Florida Lácteos, Vinos y Destilados, y Musmanni, se realizó de una manera fluida, logrando la alineación con las prácticas laborales de la compañía y manteniendo talento clave.”

**SCARLET PIETRI**  
DIRECTORA DE RECURSOS HUMANOS



## → Dimensión Social Interna


 ÁREA  
 1

**Cultura y clima organizacional**

El principal logro en esta área consistió en una mejora importante en los resultados del estudio de Clima y Cultura, realizado con los colaboradores de Florida Bebidas, Industrias Alimenticias Kern's, Musmanni y Reserva Conchal

De acuerdo con los resultados de esta consulta, la empresa se caracteriza por tener las siguientes fortalezas:

- ▶ Un alto nivel de compromiso de los colaboradores con la organización
- ▶ La cooperación y el trabajo en equipo que se desarrolla en las diferentes áreas
- ▶ La alineación estratégica del personal con la misión, visión y valores de la empresa
- ▶ El orgullo de laborar en una compañía como Florida
- ▶ Las habilidades gerenciales de los líderes (sus prácticas y competencias)
- ▶ Los procesos de capital humano, por ejemplo, comunicación interna, capacitación, reconocimientos, etc...

Este avance en la medición de la cultura meta muestra el compromiso y el enfoque que los colaboradores, y en especial, los líderes, han puesto en mejorar su gestión, impactando positivamente a sus equipos y ambiente de trabajo.

## → Dimensión Social Interna


**ÁREA**  
**2**
**Seguridad y salud ocupacional**

En este campo, Florida continuó liderando a la industria costarricense con un índice de accidentes del 2,26% (2,9% en el período anterior), y con un índice de severidad de 0,80 días por empleado.

Ello se logró principalmente mediante un enfoque en el trabajo con los depósitos rurales, con el fin de estandarizar la forma de operación de las áreas de salud ocupacional y nivelar así a toda la compañía en este tema.

Durante el período, se crearon planes de respuesta ante emergencias para todos los depósitos, así como brigadas de emergencia y programas de seguridad, entre otros. Se desarrolló, asimismo, un nuevo modelo de atención médica con un socio estratégico externo, lo cual garantiza mantener un solo estándar a nivel de la compañía.

Dentro de las actividades realizadas se encuentra un programa de seguimiento de las enfermedades crónicas del personal, la atención a las familias de los colaboradores a través de ferias médicas que se efectuaron a nivel nacional, y un mejor apoyo y seguimiento en los temas de riesgo.

Otra área de trabajo importante fue el proceso de identificación y mejora de las brechas operacionales en materia de seguridad ocupacional, en los nuevos negocios que se incorporaron a FIFCO. Con base en este análisis, se estableció un plan de trabajo para poderlos alinear con los estándares y metas de Florida.

### 2° Torneo Nacional de Brigadas de Emergencia

Las Brigadas de Emergencia de la compañía participaron en el 2° Torneo Nacional que se realizó en mayo, y en el cual Florida ratificó su posición como uno de los mejores equipos industriales de respuesta ante emergencias en Costa Rica.

Los resultados obtenidos fueron:

- ▶ Categoría por equipos: 2<sup>do</sup> lugar, Brigada del CEDI Oeste
- ▶ Categoría individual: 1<sup>er</sup> lugar, Andrés García de la Brigada Pepsi



ÁREA  
3

Gestión del Talento



A nivel de empresa, FIFCO busca contar, dentro de sus colaboradores, con aquellos líderes que puedan potenciar el talento del personal a su cargo, brindarles oportunidades de crecimiento y desarrollar un ambiente de trabajo positivo

Por ello, uno de los principales logros del período fue la implementación de un programa de liderazgo para 180 mandos medios de la compañía, donde cada uno recibió más 120 horas de capacitación.

De esta manera, Florida invirtió en el desarrollo de competencias de liderazgo de jefes y supervisores de todo el país, que tienen a su cargo más

de 2.000 colaboradores. Al concluir este programa, se realizó una ceremonia de graduación en el teatro Melico Salazar con la participación de los líderes y sus familias.

También en esta misma línea, se creó el programa de certificación Líder Florida, con el fin de imprimir un sello de liderazgo a todas aquellas personas que tienen colaboradores a cargo.

De esta forma, Florida busca diferenciarse en el mercado formando los mejores líderes para su gente y la sociedad, que tengan las competencias adecuadas para potenciar y desarrollar el recurso humano y hacer de Florida el mejor lugar para trabajar.



Para acompañar este programa, se formó a 27 líderes senior de la compañía como Líderes Coach, para que acompañen a los mandos medios en el proceso de implementar las herramientas técnicas para su desarrollo y realizar aquellos ajustes que necesitan para impactar su ambiente de trabajo de forma positiva.

Asimismo, se brindó formación a 30 mentores dentro de la empresa, quienes le ofrecen a los mandos medios asesoría en temas especializados. Y como apoyo a todo el programa de Liderazgo, se brindaron charlas mensuales de actualización profesional, sobre temas relevantes de liderazgo y actualidad nacional.

En total, se impartieron **92.495 horas de capacitación** a los colaboradores de Florida. Otro logro importante fue la extensión del programa de escolaridad a Planta Pepsi y al CEDI este.





# Dimensión Social

## Externa





Durante el período 2011-2012, FIFCO continuó dando pasos importantes para consolidar su estrategia de responsabilidad social corporativa, la cual incluyó logros tanto en la promoción de un consumo moderado de bebidas con contenido alcohólico, como en la inversión social, el voluntariado y el reporte de sus avances a sus públicos de interés.

“Al dedicar 6,7% de su utilidad neta a proyectos de inversión social y ambiental estratégicos en Costa Rica y Guatemala, FIFCO se coloca en el 1 por ciento de las empresas líderes a nivel mundial en este campo.”

**GISELA SÁNCHEZ**  
DIRECTORA DE RELACIONES  
CORPORATIVAS



→ Dimensión Social Externa

ÁREA  
1 Consumo responsable

La temática de Consumo Responsable es abordada a través de tres pilares: el concepto de **Moderación**, dirigido a mayores de edad; las iniciativas para **públicos de interés** interno (colaboradores) y externo (clientes, medios de comunicación, etc.); y por último, el abordaje de este tema en situaciones de riesgo y con **poblaciones sensibles** (aquellos que no deben consumir alcohol del todo, por ejemplo, menores de edad y mujeres embarazadas).

Para el desarrollo de estos tres grandes retos, la empresa ejecutó durante el período los siguientes proyectos:

► La moderación como un estilo de vida

Con el objetivo de transmitir este concepto a adultos que sí pueden consumir bebidas con contenido alcohólico, la compañía lanzó la iniciativa: "Moderación Me Gusta". Esta campaña incluyó cuñas de radio y un perfil en Facebook que cuenta con más de 13.900 "fans".

Bajo este pilar de Moderación, se encuentra también el concepto de "Fórmula 2 3 4 0", el cual explica a los adultos sanos cómo tomar con bajo riesgo, cuándo no se debe tomar del todo y por qué. El perfil de esta fórmula en Facebook tiene más de 23.600 seguidores.

**MODERACIÓN** 



→ Dimensión Social Externa

► Festival Imperial

Dada la relevancia de este evento musical, los esfuerzos se enfocaron en evitar el consumo de alcohol por parte de los menores de edad que asistieran a él y promover un consumo moderado en los adultos.

Para ello, se capacitó tanto a quienes colocaron los brazaletes para el consumo de alcohol como a los vendedores de bebidas. Además, se instaló un stand para promover el concepto de la Moderación como un estilo de vida, mediante técnicas interactivas, atractivas para los adultos jóvenes.

► Patrones sanos de consumo en el punto de venta

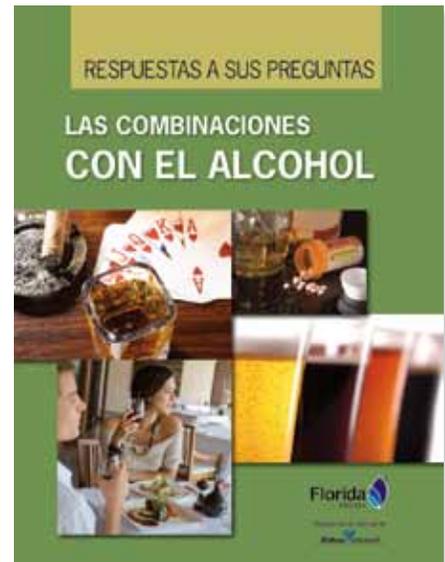
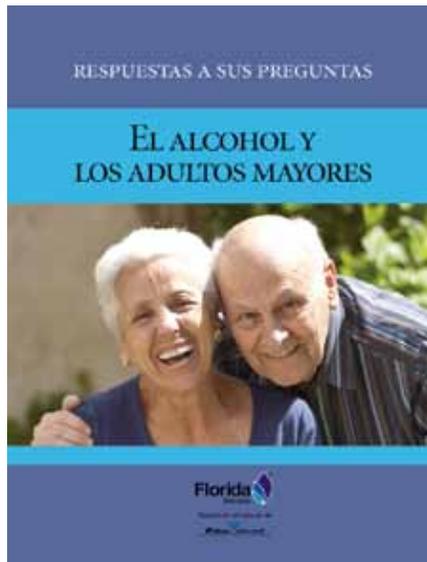
En setiembre del 2012, Florida lanzó una nueva campaña de cero venta de alcohol a menores denominada "Se Busca", en 300 locales clave, donde las bebidas se venden cerradas para consumo fuera del establecimiento tales como minisúpers.

Este programa cuenta con una línea telefónica gratuita de denuncia para casos de venta ilegal (800-YoDigo0) y con una red de compradores anónimos que están visitando los puntos de venta para comprobar si expenden o no alcohol a menores.

Asimismo, la empresa continuó con el programa "Responsabilidad en Acción" para promover en bartenders y saloneros el servicio orientado hacia el consumo responsable y la venta legal de bebidas alcohólicas.



→ Dimensión Social Externa



**Cómo ser un buen anfitrión**

Durante el pasado período, Florida Bebidas publicó un folleto dirigido a anfitriones, con consejos para que sus invitados disfruten de las celebraciones con moderación y sin consumo nocivo de alcohol. Este folleto, basado en material de la asociación Educ’alcohol (Canadá), fue distribuido por grandes cadenas de supermercados a sus clientes y a más de 134.000 personas a través de un inserto en prensa escrita.

► Impulsar que poblaciones sensibles no consuman del todo bebidas alcohólicas

Las siguientes iniciativas se desarrollaron durante el período como parte de este pilar, el cual es fundamental para la dimensión social de la compañía:

- Folleto "El Alcohol y las Mezclas", que aborda la temática de con qué se puede y con qué no se debe combinar las bebidas con contenido alcohólico.
- Folleto "El Alcohol y los Adultos Mayores", dirigido a esta población sensible

con el fin de enseñar sobre patrones sanos de consumo de alcohol en ellos.

- "Yo Versus Yo", un programa avalado por el Ministerio de Educación Pública, mediante el cual se explica a los jóvenes la importancia de tomar buenas decisiones y mantenerse lejos del alcohol durante la adolescencia. El plan piloto se desarrolló en 3 colegios públicos del Gran Área Metropolitana con un impacto en más de 1.000 estudiantes.

→ Dimensión Social Externa

► Seguridad Vial

Al ser la educación una herramienta clave para la reducción de accidentes de tránsito, Florida realizó, en conjunto con el Consejo de Seguridad Vial, dos Operativos Peatón durante el período. En estas actividades, voluntarios de la compañía transmitieron mensajes y entregaron materiales de concienciación a los peatones.

Asimismo, se lanzó la campaña "Tené Conciencia" y se brindaron charlas de educación vial a más de 2.000 niños en escuelas de Heredia y Alajuela.

Finalmente, la herramienta de aprendizaje en línea "Aprendo a Manejar" [www.aprendoamanejar.com](http://www.aprendoamanejar.com), alcanzó un total de 48.800 usuarios, de los cuales más de 5.600 han aprobado el curso con éxito.





ÁREA  
**2** Inversión Social

Más allá de la filantropía, Florida Ice & Farm Co. busca contribuir con la sociedad mediante inversión estratégica que incluye no sólo recursos económicos, sino también el talento y el aporte de sus colaboradores.

Durante el período 2011-2012, la inversión social estratégica de la compañía alcanzó el **6,7% de la utilidad neta**, colocándose así en el 1% de las empresas líderes a nivel mundial en este campo.

Algunos de los principales proyectos consistieron en la creación de 3 skateparks en Alajuela, Belén y Desamparados; la construcción de 2 casas para personas de escasos recursos en Heredia, y la participación como miembro fundador del Banco de Alimentos, tanto en Costa Rica como Guatemala.

Asimismo, los colaboradores de Florida Bebidas, Reserva Conchal e Industrias Alimenticias Kern's lograron aportar **54.427 horas de voluntariado** a diversos proyectos sociales y ambientales en Costa Rica y Guatemala, entre ellos:

- ▶ Limpieza de playas y de la carretera Interamericana Sur, así como recolección de residuos sólidos en la Romería 2012.
- ▶ Participación en el programa "Armas no Gracias", del Vice-ministerio de Paz, alcanzando a más de 2.000 niños de las comunidades de Río Segundo y Desamparados de Alajuela, y San Joaquín y Lorente de Flores, Heredia.
- ▶ Siembra de 3.400 árboles en las faldas del volcán Barva y 1.050 árboles en la primera etapa del corredor biológico de Planta Cerveza.

- ▶ Recuperación de la cuenca del Río Segundo y la quebrada Coyol, en Alajuela.
- ▶ Charlas de educación vial a más de 2.800 niños de 4 escuelas cercanas a las operaciones de Florida Bebidas.
- ▶ Limpieza y mantenimiento de la comunidad de Brasilito, Guanacaste.
- ▶ Labores sociales en la comunidad de Río Hondo, Zacapa, con la organización Esperanza de Vida, entre ellas, elaboración y entrega de alimentos y la construcción de un centro de salud.



## → Dimensión Social Externa



↑ El señor Rodolfo Jiménez Borbón (derecha) Presidente de la Junta Directiva de Florida Bebidas, inaugura el Parque de Brasilito, un proyecto desarrollado por la Fundación Florida.

### ► Fundación Florida

Cumpliendo con su misión de promover iniciativas innovadoras y de valor estratégico para el desarrollo social y ambiental de Costa Rica, la Fundación Florida continuó trabajando en el cantón de Santa Cruz, Guanacaste.

Para ello, ha desarrollado alianzas con más 10 instituciones y 8 organizaciones no gubernamentales (ONGs) para construir un modelo de desarrollo social local, que pueda ser replicable en otros cantones.

Entre sus principales logros se encuentra la elaboración de un Plan de Desarrollo Sostenible con la comunidad de Brasilito, que contempla, entre otros, el mejoramiento de la tubería y capacidad de presión del acueducto local, la capacitación de 32 emprendedores, y la construcción de un parque recreativo (ver nota aparte).

Otros logros del período incluyeron:

- Disminución del porcentaje de exclusión estudiantil en 6 colegios del cantón (0,9 %), en conjunto con la Fundación Acción Joven.
- Más de 840 créditos otorgados por 12 empresas de crédito comunal en 12 localidades del cantón, con la participación de FINCA.
- Mejoramiento de la enseñanza del inglés para 99 profesores de la zona, así como becas para estudiantes con el fin de lograr una mejor inserción en el mercado laboral.
- 355 niños y niñas participaron en las 8 escuelas de fútbol que se desarrollan a lo largo del cantón, gracias al acompañamiento de APROCA.
- 65 jóvenes y 25 profesores capacitados en energía renovable y con habilidades para la construcción de aerogeneradores, bajo la asesoría de Ad Astra Rocket Co.



→ Dimensión Social Externa



### Un parque para Brasilito

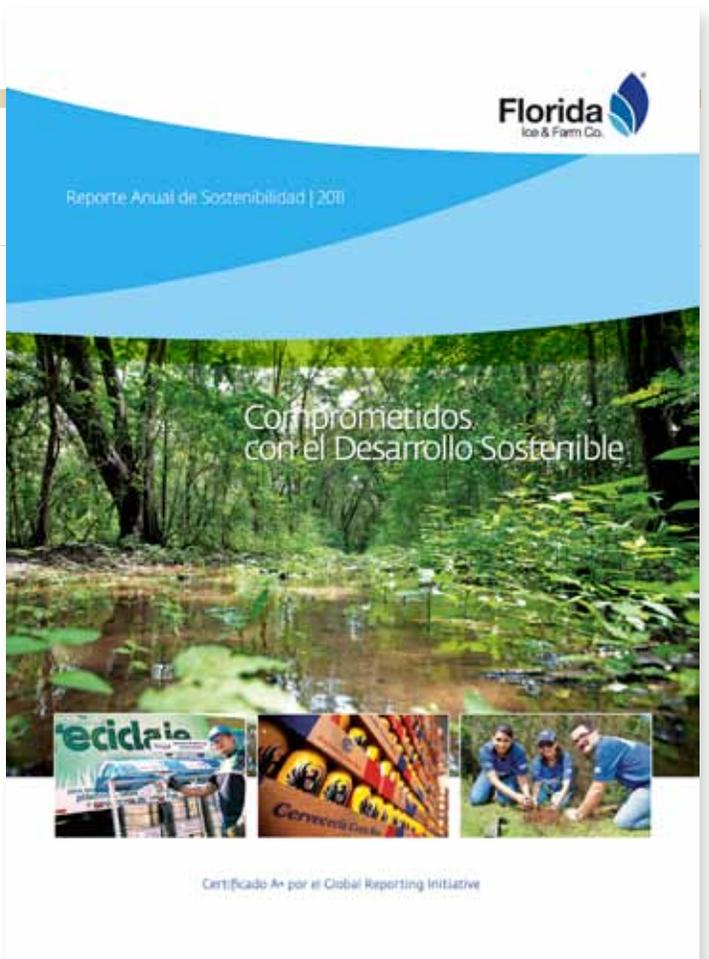
El 1° de febrero del 2012, se inauguró el parque recreativo en la comunidad de Brasilito, en Santa Cruz, Guanacaste, que incluye un skatepark, cancha multiuso, playground para niños y un aula interactiva para el aprendizaje del inglés.

Este nuevo parque fue construido gracias al aporte de la Fundación Florida, luego de detectar la necesidad que tenían los jóvenes de la localidad de contar con un espacio recreativo. La inversión en el proyecto ascendió a \$140.000 dólares (unos 72 millones de colones).

ÁREA  
3

### Ética y transparencia

Por segundo año consecutivo, el Reporte de Sostenibilidad de FIFCO alcanzó el nivel A+, por parte de la organización internacional Global Reporting Initiative (GRI). De esta forma, Florida se convirtió en la única empresa en Costa Rica y Centroamérica con contar con dos reportes A+.



Certificado A+ por el Global Reporting Initiative



# Dimensión Ambiental





La estrategia ambiental de Florida Ice & Farm Co. se centra en tres áreas de acción (recurso hídrico, manejo de residuos, energía/emisiones) y se implementa mediante 4 proyectos estratégicos: Agua Neutral, Carbono Neutral, Cero Desechos y Reciclaje Post Consumo.

Todos ellos se desarrollan bajo un sistema de gestión ambiental certificable en la cadena directa de valor de la empresa y bajo un enfoque de proveedores responsables (Compras Sostenibles) en la cadena de suministros.

Además de la mejora y continuidad de la implementación 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).

### Recurso Hídrico

Durante el período 2011-2012, Florida dio importantes pasos en el camino para convertirse en la primera empresa Agua Neutral del país y de la región latinoamericana. Ello implica la medición del 100% del consumo de agua de sus operaciones, la disminución de dicho consumo y la compensación externa de la huella de agua remanente. Dicha huella (que incluye el uso de agua más el agua incluida en los productos) es de 23,4 millones de hectolitros de agua en el período reportado. Ello representa **5,47 hectolitros de agua** por cada hectolitro de bebida y alimento producido.

A pesar de los proyectos de uso racional, reutilización, reciclaje de agua y sensibilización del personal implementados en las instalaciones productivas, el consumo aumentó en 1,4 millones de hectolitros de agua.



## → Dimensión Ambiental

Esto se debió al aumento en la producción y a la entrada en operación de nuevas instalaciones de logística como el CEDI Este y las oficinas administrativas de Cadena de Abastecimiento.

En cuanto al tratamiento de aguas, se concluyeron las obras de ampliación y remodelación de la planta ubicada en Embotelladora Centroamericana (Pepsi), se construyó la planta del Depósito de Liberia y se iniciaron las obras de construcción de la nueva planta de tratamiento de aguas residuales de Industrias Alimenticias Kern's en Guatemala.

Por su parte, las aguas residuales del Hotel Westin Playa Conchal siguen siendo utilizadas para el riego del campo de golf, lo que reduce el consumo de agua fresca del proyecto en un 7,6%.

Por primera vez se contabilizó la huella de agua de la planta de Pinova, la cual

representa 272.050 hl de agua (16,3 hl de agua por tonelada producida). De igual forma, se contabilizó por segundo año consecutivo la huella de agua de Reserva Conchal, la cual corresponde a 17,9 millones de hl de agua.

En cuanto a la compensación externa de su huella de agua, Florida continuó protegiendo cuencas hidrográficas mediante el Pago por Servicios Ambientales (PSA). En total, la empresa protege 448,2 hectáreas en la cuenca alta del río Barva, en Heredia, y 329,3 hectáreas en las cuencas de los ríos Matapalo y Lajas, en Guanacaste, para un total de **777,5 hectáreas**.

Asimismo, la empresa invirtió \$80.000 dólares (más de 40 millones de colones) en una serie de mejoras importantes al acueducto de la comunidad de Brasilito, en Santa Cruz, Guanacaste. Gracias a ello, más de 1.000 personas cuentan ahora con un mejor acceso a este recurso.

## CONSUMO DE AGUA

Instalación	Consumo absoluto (hl agua)	Indicador (hl agua/ hl producido)
	2012	2012
Planta CCR	9.617.844	5,72
Planta Cristal	4.764.240	4,51
Planta Pepsi	1.539.070	2,35
Otros	1.590.025	0,47
SUBTOTAL Costa Rica	17.511.178	5,16
IAK	5.848.630	6,64
TOTAL B&A	23.359.808	5,47

→ Dimensión Ambiental



**Desechos post-industriales**

Mediante la clasificación y separación en la fuente de residuos valorizables, Florida realiza en todas sus instalaciones un manejo adecuado de los residuos.

De la totalidad de los desechos generados por las operaciones de Florida Bebidas en Costa Rica, el **99,0%** se recicla, se reutiliza, se emplea para generar energía o como alimentación animal. Solamente el 1,0% (288.054 kg) se envía a un relleno sanitario o un vertedero autorizado.

Entre las principales acciones que se desarrollaron durante el período para alcanzar este logro se encuentran:

- ▶ Disminución del material de empaque en los insumos y materias primas
- ▶ Mayor cantidad de estaciones de reciclaje en las instalaciones
- ▶ Instalación de centros de transferencia de residuos en las plantas de Cerveza, CEDI y Pepsi

En el caso de Kern's, en Guatemala, se logró medir por primera vez la cantidad de desechos sólidos enviados al sitio de

disposición final autorizado, la cual fue de 740 gramos por hectolitro producido.

Por su parte, en Pinova se inició la medición de los desechos post-industriales, al ser ésta la principal huella ambiental de esta unidad de negocio. Gracias a la implementación del programa de manejo de desechos, este indicador logró una mejora de 36,4% con respecto al período anterior.

En cuanto a la huella de desechos de las operaciones de Reserva Conchal, es de 32.065 kg anuales (sin incluir los generados por los condominios ni los correspondientes al hotel).

Para compensar de forma parcial la huella de los residuos que no pueden ser reciclados, ni reutilizados, ni co-procesados, se realizaron 21 jornadas de limpieza en comunidades y playas, con la participación de voluntarios de Florida.

En total, se recuperaron 9.251 kg de residuos valorizables (que se reciclan y co-procesan) y 2.098,5 kg desechos ordinarios, a los que se les dio una disposición adecuada en un relleno sanitario.



## → Dimensión Ambiental



### Reciclaje de envases post-consumo

Con el fin de mitigar el impacto ambiental de sus operaciones en Costa Rica, Florida desarrolla desde hace más de 15 años un exitoso programa de reciclaje de envases post-consumo, es decir, aquellos que son desechados por los consumidores luego de consumir el producto.

En el período reportado, se superaron todas las metas de recolección planteadas para cada uno de los tipos de envases gestionados a través del Programa (botellas plásticas de PET y HDPE, latas de aluminio y envases polilaminados de Tetra Pak).

Ello le permitió a la empresa recolectar el **51,9%** de los envases que se colocaron en el mercado (42% en el período anterior). Ello equivale a 3,6 millones de kilogramos de envases que se evitó llegaran a un relleno o quedaran en el ambiente.

En el 2011-2012, también se inició la recolección de los envases de hojalata comercializados por la compañía en sus diferentes presentaciones de jugos y néctares Kern's y alimentos Ducal; en total, se lograron recuperar 11.304 kg de hojalata del mercado

#### RECICLAJE 2011-2012

Tipo de empaque	Kilogramos recuperados	Porcentaje de recolección
 Envases plásticos de PET	1.618.013	<b>40,0%</b>
 Envases plásticos de polietileno de alta densidad (HDPE)	695.027	<b>185,9%</b>
 Envases de aluminio (AL)	1.126.426	<b>49,6%</b>
 Envases polilaminados de Tetra Pak	182.715	<b>61,2%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3.622.181</b>	<b>51,9%</b>

→ Dimensión Ambiental

**Compras sostenibles**

Luego de dos años de implementación, todos los proveedores de Florida participan en el programa Compras Sostenibles. De éstos, 79 proveedores (20 más con respecto al período anterior) trabajan activamente en la identificación de huellas y planes de mejora.

Mediante este programa, se busca que aquellos proveedores con una mayor incidencia en la huella indirecta de Florida adopten buenas prácticas ambientales y sociales en sus negocios.

De los 79 proveedores, 72 se encuentran trabajando en la segunda fase del proyecto, la cual consiste en la elaboración y ejecución de su plan de trabajo para mejorar diversos aspectos ambientales y sociales.



**Sistema de gestión ambiental**

Durante el período 2011-2012, tanto Planta Cerveza como Planta Cristal mantuvieron su certificación del Sistema de Gestión Ambiental bajo la norma ISO 14001:2004. Por su parte, Planta Pepsi concluyó su proceso de implementación y se espera certificar esta instalación a finales del 2013.

La operación de almacenamiento y distribución de producto terminado (Distribuidora La Florida S.A.) incrementó la implementación de un 50% a un 75%, y la planta de Industrias Alimenticias Kern's, en Guatemala, también incrementó el porcentaje de cumplimiento de requisitos a un 20%.

Asimismo, Florida se convirtió en una de las primeras empresas en Costa Rica en certificar externamente su huella de carbono mediante la norma ISO 14064-1.

En cuanto a Florida Inmobiliaria, se mantuvo la certificación ISO 14001:2004 del hotel operado por la cadena Westin, y se inició el proceso de implementación de requisitos para las operaciones de Reserva Conchal, alcanzando un 15%.





## Huella de carbono

La huella de carbono de Florida Bebidas proviene del uso de combustibles fósiles, del consumo de refrigerantes y de energía eléctrica, así como de los viajes aéreos de su personal. En total, la huella del período fue de 52.835 toneladas de CO<sub>2</sub>, solo 77,7 toneladas más que el período anterior.

## Energía y emisiones

Como parte de la meta de alcanzar la Carbono Neutralidad en el año 2017, Florida continúa realizando esfuerzos para disminuir el consumo de energía y así lograr un impacto en las emisiones de dióxido de carbono a la atmósfera.

A pesar de que en el período reportado se logró mantener el indicador de energía eléctrica por unidad producida en 10,88 para toda la operación de bebidas y alimentos, el consumo de energía eléctrica subió con respecto al 2011 en 4.755.955 kWh.

Esta situación se debió a la entrada en operación de nueva infraestructura de la Cadena de Abastecimiento y nuevos procesos en las plantas Pepsi y Kern's. Estos aumentos son, en parte, compensados con ahorros energéticos en las plantas Cristal y Cerveza, gracias a varios proyectos de automatización.

Por otra parte, el consumo de energía térmica disminuyó en 4.334.057 MJ con respecto al año anterior. Ello se debió sobre todo a un menor consumo por parte de la flota vehicular de Cadena de Abastecimiento y también en Planta Cristal.

El consumo de energía térmica de Florida Inmobiliaria en su operación hotelera e inmobiliaria cerró en 36.113.584 MJ al año, mientras que el consumo térmico de Pinova es el de menor magnitud entre las operaciones de Florida con 2.740.624 MJ.

Como parte del compromiso por alcanzar la Carbono Neutralidad, se llevaron a cabo proyectos de utilización de biodiesel y gas LP en la flota vehicular de la compañía y de aprovechamiento de la energía solar para el calentamiento de agua para calderas y generación eléctrica.

Una vez realizado todo el esfuerzo interno para reducir emisiones, dará inicio la compensación a partir del año 2015, mediante proyectos de reforestación que funcionen como sumideros de carbono, proyectos de energía limpia que reduzcan emisiones con respecto a la utilización de combustibles fósiles, y mediante la adquisición de bonos de carbono.



### Biodiversidad

Desde el 2009, Reserva Conchal oficializó la creación del Refugio Nacional de Vida Silvestre Mixto Conchal, con un área de 39,75 hectáreas (28,29 propiedad del desarrollo inmobiliario y 11,46 patrimonio natural del Estado).

El refugio protege un bosque seco transición a húmedo, un manglar, un estero y una laguna del mismo manglar. Durante el período reportado, además de recibir a grupos de estudiantes de la zona y huéspedes del hotel y condominios, se mejoraron las instalaciones lo que permitirá su apertura al público en el 2013.

Este Refugio cuenta con la mayor puntuación posible (nivel 5) por parte del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC), gracias al buen manejo y gestión de la biodiversidad en dicha área protegida.



**Conchal**  
 Refugio Nacional  
 de Vida Silvestre  
 ACT - SINAC  
 Costa Rica



# Informe de la Fiscalía





3 de Diciembre de 2012

Señor  
Rodolfo Jiménez B.  
Presidente Junta Directiva  
Florida Ice & Farm Co., S.A. y Subsidiarias  
Presente

Estimado señor:

De conformidad con lo establecido en el Artículo 197 del Código de Comercio y conforme a lo que disponen los estatutos de Florida Ice & Farm Co. S.A. y Subsidiarias, me permito presentar a usted el informe de las actividades que, como Fiscal de la compañía, he realizado durante el período 2011-2012 y le solicito que el mismo sea del conocimiento de la Junta Directiva y de la Asamblea General de Accionistas que se llevará a cabo el día 13 de diciembre de este año.

En las reuniones mensuales de la Junta Directiva, la Administración presenta un informe en el cual, aparte de mostrar los estados financieros de cada mes, se hace una reseña sobre el avance de las metas y el cumplimiento de los objetivos para el período que corresponde. Dicha información es discutida y analizada ampliamente en el seno de la Junta Directiva y esta fiscalía da fe de que las recomendaciones y sugerencias que se emiten son acatadas por la Administración. Durante el año la Junta Directiva sesionó en doce ocasiones en forma ordinaria y tres en forma extraordinaria. En el control de la gestión administrativa y financiera de la organización, la Junta Directiva se apoya en la labor de la Auditoría Corporativa, la cual trabaja bajo un plan anual debidamente aprobado y monitoreado por el Comité de Auditoría, que celebró cuatro reuniones durante el período.

Con base en las revisiones efectuadas de los estados financieros, se puede afirmar que la contabilidad ha sido llevada en forma ordenada y al día, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, de manera que los estados financieros representan razonablemente la posición financiera y el resultado económico de las operaciones de Florida Ice & Farm Co. y sus subsidiarias, en el período anual finalizado el 30 de setiembre de 2012, situación que se ratifica con el informe de la auditoría externa realizada por la firma Deloitte & Touche.

Con base en la opinión de los auditores externos y de la Auditoría Corporativa, así como en mi participación en las sesiones de Junta Directiva y del Comité de Auditoría, puedo afirmar que, en general, la administración, la contabilidad y la operación de Florida Ice & Farm Co. S.A. y sus subsidiarias, se desarrollan dentro de parámetros de eficiencia y orden adecuados y que los informes reflejan razonablemente la situación de la empresa y sus resultados al cierre del período 2011-2012. Asimismo, doy constancia de que tanto los acuerdos de Asamblea de Accionistas como de la Junta Directiva se han cumplido y que las actas se han consignado en los libros correspondientes y están debidamente firmadas.

Atentamente,

Roberto Truque Harrington  
Fiscal de la Junta Directiva



# Informe de 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

### CERTIFICACIÓN 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 2012, 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 diecinueve días del mes de noviembre de 2012.

Lic. Gustavo Arias Valerio - C.P.A. No.2661  
Póliza No.0116 FIG 7  
Vence: 30 de setiembre de 2013  
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 2012**

Elemento del Reglamento (resumen)	Elemento adoptado ("si/ 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, de siete.
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	

**FLORIDA ICE & FARM CO., S.A.**  
**Reporte Anual de Cumplimiento Gobierno Corporativo**  
**Fecha de corte: 30 de Setiembre del 2012**

Elemento del Reglamento (resumen)	Elemento adoptado ("si/ no")	Comentarios del emisor
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.
20. 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.



# Informe de los Auditores Independientes





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

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas de  
Florida Ice & Farm Company, S.A. y Subsidiarias

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de Florida Ice & Farm Company, S.A. y Subsidiarias ("la Compañía"), los cuales incluyen los estados consolidados de situación financiera al 30 de setiembre de 2012 y 2011, y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo que les son relativos por los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

### *Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros Consolidados*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por aquel control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

### *Responsabilidad de los Auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestras auditorías. Realizamos nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros consolidados no contienen errores importantes.

Una auditoría involucra realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de riesgos de errores importantes en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esta evaluación de riesgos, el auditor considera los controles internos relevantes de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, para diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

## Deloitte.

### *Bases para la Calificación de Opinión*

Como se indica en la Nota 9 a los estados financieros consolidados, la Compañía valúa sus inversiones en asociadas utilizando el método de participación patrimonial. Esta valuación ha sido realizada utilizando información financiera sin auditar de las asociadas, ya que no realizamos procedimientos de auditoría sobre los estados financieros de dichas asociadas al 30 de setiembre de 2012 y 2011. A las fechas antes indicadas, las inversiones en asociadas ascienden a €41.670 millones y €48.020 millones, respectivamente.

### *Opinión Calificada*

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto descrito en las Bases para la Calificación de Opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Florida Ice & Farm Company, S.A. y Subsidiarias al 30 de setiembre de 2012 y 2011, y 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.

### *Otro Asunto*

Nuestra opinión previa sobre los estados financieros consolidados de la Compañía por el año que terminó el 30 de setiembre de 2011 incluyó una calificación debido a que no realizamos procedimientos de auditoría sobre las cifras de la participación proporcional que se mantiene en negocios conjuntos, cuyos activos ascendían a €927 millones al 30 de setiembre de 2011. Para el año 2012 pudimos realizar procedimientos de auditoría sobre la información financiera indicada con resultado satisfactorio. Por lo anterior nuestra opinión aquí expresada sobre los estados financieros al 30 de setiembre de 2011 es diferente a la emitida en nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2011.



Lic. Gustavo Arias Valerio - C.P.A. No.2661  
Póliza No.0116 FIG 7  
Vence: 30 de setiembre de 2013  
Cancelado Timbre de Ley No.6663, €1.000



21 de noviembre de 2012

**FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Heredia, Costa Rica)

Estados Consolidados de Situación Financiera  
(En millones de colones)

30 de setiembre de 2012 y de 2011

<u>Activo</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4)	¢ 40.181	54.290
Cuentas por cobrar, neto (nota 5)	42.650	30.637
Inventarios (nota 6)	44.036	33.981
Anticipos a proveedores	3.439	4.760
Gastos pagados por anticipado (nota 7)	8.836	8.091
Propiedades disponibles para la venta a futuro a corto plazo	2.711	1.700
Por cobrar a corto plazo a compañías asociadas (nota 24)	-	7.708
Total activo circulante	<u>141.853</u>	<u>141.167</u>
Por cobrar a largo plazo a compañías asociadas (nota 24)	5.033	5.199
Inversiones en asociadas y otras (nota 9)	41.670	48.020
Inmuebles, planta y equipo, neto (nota 10)	189.494	171.985
Activos intangibles (nota 11)	51.498	42.156
Crédito mercantil (nota 12)	15.105	12.668
Otros activos (nota 13)	2.557	2.235
Propiedades de inversión (nota 8)	56.585	45.108
Impuesto de renta diferido (nota 23)	1.242	951
	<u>¢ 505.037</u>	<u>469.489</u>
<u>Pasivo y Patrimonio</u>		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de los préstamos a largo plazo (nota 14)	¢ 12.289	18.818
Bonos por pagar a corto plazo (nota 15)	16.792	-
Cuentas por pagar (nota 16)	26.766	22.384
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar (nota 17)	14.226	14.592
Beneficio a empleados	1.516	1.353
Impuestos de renta por pagar	5.459	4.385
Otros impuestos por pagar	6.363	5.672
Adelantos recibidos de clientes (nota 18)	2.206	1.241
Total pasivo circulante	<u>85.617</u>	<u>68.445</u>
Préstamos bancarios a largo plazo, excluyendo la porción circulante (nota 14)	98.812	82.140
Bonos estandarizados por pagar a largo plazo (nota 15)	9.777	26.439
Impuesto sobre la renta diferido (nota 23)	9.320	10.778
Total pasivo	<u>203.526</u>	<u>187.802</u>
Patrimonio:		
Capital en acciones comunes (nota 19)	38.168	40.000
Menos: 1.804.304 (18.315.249 en 2011) acciones en tesorería a su valor nominal	180	1.832
Capital en acciones en circulación	<u>37.988</u>	<u>38.168</u>
Capital adicional pagado	54	54
Reservas	54.322	61.482
Utilidades no distribuidas	<u>170.216</u>	<u>145.263</u>
Total patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	262.580	244.967
Participaciones no controladoras	<u>38.931</u>	<u>36.720</u>
Total patrimonio	<u>301.511</u>	<u>281.687</u>
Contingencias y compromisos (notas 27 y 28)	-	-
	<u>¢ 505.037</u>	<u>469.489</u>

Las notas que acompañan a los estados financieros consolidados son parte integral de los mismos.

**FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Heredia, Costa Rica)

Estado Consolidado de Resultado Integral  
(En millones de colones)

Por los años terminados al 30 de setiembre de 2012 y de 2011

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ventas netas		
Bebidas	€ 281.111	258.665
Alimentos	43.509	35.814
Inmobiliario	20.091	19.904
Otros	3.597	2.597
Total ventas netas	<u>348.308</u>	<u>316.980</u>
Costo de las ventas:		
Bebidas	106.298	95.876
Alimentos	30.645	26.014
Inmobiliario	7.832	9.688
Otros	1.797	1.701
Total costo de las ventas	<u>146.572</u>	<u>133.279</u>
Utilidad bruta	<u>201.736</u>	<u>183.701</u>
Gastos de operación:		
De ventas y mercadeo (nota 20)	86.333	74.964
Generales y administrativos (nota 21)	40.548	37.857
Total gastos de operación	<u>126.881</u>	<u>112.821</u>
Utilidad de operación	<u>74.855</u>	<u>70.880</u>
Otros ingresos (gastos), neto:		
Gastos financieros	(10.962)	(11.737)
Ingresos financieros	1.644	3.294
Diferencias de cambio, neto (nota 25)	7.803	839
Ganancia en participación de asociadas, neto (nota 9)	8.562	3.183
Pérdida por disposición de activos fijos	(877)	(142)
Otros gastos, neto	(742)	(2.224)
Ganancia del año antes de impuestos	<u>80.283</u>	<u>64.093</u>
Impuestos (nota 23)		
Corriente	21.652	20.680
Diferido	102	1.458
Total impuesto sobre la renta	<u>21.754</u>	<u>22.138</u>
Ganancia del período	<u>58.529</u>	<u>41.955</u>
Otro resultado integral:		
Diferencias de cambio al convertir negocios en el extranjero (nota 25)	(8.341)	(734)
Ganancias en activos financieros de asociadas	(264)	321
Participación en el superávit por revaluación	562	-
Otro resultado integral del año después del impuesto	<u>(8.043)</u>	<u>(413)</u>
Resultado integral total del año	€ <u>50.486</u>	<u>41.542</u>
Ganancia atribuible a:		
Propietarios de la controladora	45.280	29.178
Participaciones no controladoras	13.249	12.777
	€ <u>58.529</u>	<u>41.955</u>
Resultado integral total atribuible a:		
Propietarios de la controladora	37.807	29.241
Participaciones no controladoras	12.679	12.301
	€ <u>50.486</u>	<u>41.542</u>
Utilidad básica por acción (nota 19 d)	€ <u>118,84</u>	<u>76,38</u>

Las notas que acompañan a los estados financieros consolidados son parte integral de los mismos.

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS  
(Heredia, Costa Rica)

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio  
(En millones de colones)

Por los años terminados al 30 de setiembre de 2012 y de 2011

	Reservas										Participaciones de controladoras	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Utilidades no distribuidas	Participaciones de controladoras	Total patrimonio
	Capital acciones	Acciones en tesorería	Capital adicional pagado	Superavit por revaluación	Reserva legal	Otras reservas en asociadas	Ajuste por conversión de estados financieros	Total reservas	Utilidades no distribuidas	Participaciones de controladoras					
Saldo al 30 de setiembre de 2010	40.000	(1.667)	54	33.231	15.487	264	9.721	58.703	134.806	231.896	35.332	267.228	267.228		
Resultado integral del año	-	-	-	32.1	-	-	(615)	(294)	29.535	29.241	12.301	41.542	41.542		
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.609)	(13.609)	(11.937)	(25.546)	(25.546)		
Asignación de reserva legal	-	-	-	-	3.073	-	-	3.073	(4.097)	(1.024)	1.024	-	-		
Compra de acciones en tesorería	-	(165)	-	-	-	-	-	-	(1.372)	(1.372)	-	(1.372)	(1.372)		
Saldo al 30 de setiembre de 2011	40.000	(1.832)	54	33.552	18.560	264	9.106	61.482	145.263	244.997	36.720	281.687	281.687		
Resultado integral del año	-	-	-	562	-	(264)	(8.341)	(8.043)	45.850	37.807	12.679	50.486	50.486		
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.309)	(19.309)	(10.468)	(29.777)	(29.777)		
Asignación de reserva legal	-	-	-	-	883	-	-	883	(883)	-	-	-	-		
Compra de acciones en tesorería	-	(180)	-	-	-	-	-	-	(705)	(885)	-	(885)	(885)		
Absorción de acciones en tesorería	(1.832)	1.832	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Saldo al 30 de setiembre de 2012	38.168	(180)	54	34.114	19.443	-	765	54.322	170.216	262.580	38.931	301.511	301.511		

Las notas que acompañan a los estados financieros consolidados son parte integral de los mismos.

**FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Heredia, Costa Rica)

**Estados Consolidados de Flujos de Efectivo**  
(En millones de colones)

Por los años terminados al 30 de setiembre de 2012 y de 2011

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Ganancia del año	¢ 58.529	41.955
Partidas que no requieren efectivo:		
Depreciación y amortización	17.550	16.573
Diferencial cambiario	(2.579)	(1.327)
Pérdida por disposición de activos productivos	877	-
Participación en ganancias de compañías asociadas	(8.562)	(3.183)
Estimación para cuentas de dudoso cobro	972	467
Gastos por beneficios a empleados	649	455
Impuesto sobre la renta diferido	102	1.458
Impuesto sobre la renta corriente	21.652	20.680
Gasto por intereses	10.962	9.481
Efectivo provisto por las operaciones	<u>100.152</u>	<u>86.559</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	(12.819)	(1.884)
Anticipos a proveedores de equipo	1.321	(3.122)
Inventarios	(10.055)	(2.716)
Gastos pagados por anticipado	(1.880)	(190)
Cuentas por pagar	4.382	5.825
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(726)	1.847
Beneficios a empleados	(486)	(102)
Otros impuestos por pagar	691	(808)
Adelanto recibidos de clientes	965	(640)
Efectivo provisto por las operaciones	<u>81.545</u>	<u>84.769</u>
Pago de intereses	(10.602)	(9.323)
Pago de impuesto sobre la renta	(20.577)	(25.284)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>50.366</u>	<u>50.162</u>
Actividades de inversión:		
Aumento en inversiones en asociadas	(2.270)	-
Dividendos recibidos de compañías asociadas	6.891	2.776
Aumento en activos intangibles adquiridos en combinación de negocios	(12.677)	(4.800)
Adiciones a inmuebles, planta, vehículos y equipo y software	(35.481)	(27.176)
Aumento en otros activos y activos intangibles	(613)	(277)
Venta de propiedades de inversión	-	339
Producto de la disposición de activos productivos	1.041	7.516
Efectivo neto usado para las actividades de inversión	<u>(43.109)</u>	<u>(21.622)</u>
Actividades de financiamiento:		
Proveniente de préstamos bancarios	10.273	5.510
Adquisición de acciones en tesorería	(884)	(164)
Disminución de la participación no controladora por dividendos pagados	(10.468)	(11.937)
Dividendos pagados	(19.309)	(13.609)
Efectivo neto usado para las actividades de financiamiento	<u>(20.388)</u>	<u>(20.200)</u>
(Disminución) aumento en el efectivo y equivalentes de efectivo	(13.131)	8.340
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	54.290	46.875
Efecto por traducción de estados financieros	(978)	(925)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>¢ 40.181</u>	<u>54.290</u>

Las notas que acompañan a los estados financieros consolidados son parte integral de los mismos.





## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas de  
Florida Ice & Farm Company, S.A. y Subsidiarias

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de Florida Ice & Farm Company, S.A. y Subsidiarias (“la Compañía”), los cuales incluyen los estados consolidados de situación financiera al 30 de setiembre de 2012 y 2011, y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo que les son relativos por los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

### *Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros Consolidados*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por aquel control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

### *Responsabilidad de los Auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestras auditorías. Realizamos nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros consolidados no contienen errores importantes.

Una auditoría involucra realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de riesgos de errores importantes en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esta evaluación de riesgos, el auditor considera los controles internos relevantes de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, para diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

## *Bases para la Calificación de Opinión*

Como se indica en la Nota 9 a los estados financieros consolidados, la Compañía valúa sus inversiones en asociadas utilizando el método de participación patrimonial. Esta valuación ha sido realizada utilizando información financiera sin auditar de las asociadas, ya que no realizamos procedimientos de auditoría sobre los estados financieros de dichas asociadas al 30 de setiembre de 2012 y 2011. A las fechas antes indicadas, las inversiones en asociadas ascienden a ¢41.670 millones y ¢48.020 millones, respectivamente.

## *Opinión Calificada*

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto descrito en las Bases para la Calificación de Opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Florida Ice & Farm Company, S.A. y Subsidiarias al 30 de setiembre de 2012 y 2011, y 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.

## *Otro Asunto*

Nuestra opinión previa sobre los estados financieros consolidados de la Compañía por el año que terminó el 30 de setiembre de 2011 incluyó una calificación debido a que no realizamos procedimientos de auditoría sobre las cifras de la participación proporcional que se mantiene en negocios conjuntos, cuyos activos ascendían a ¢927 millones al 30 de setiembre de 2011. Para el año 2012 pudimos realizar procedimientos de auditoría sobre la información financiera indicada con resultado satisfactorio. Por lo anterior nuestra opinión aquí expresada sobre los estados financieros al 30 de setiembre de 2011 es diferente a la emitida en nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2011.



Lic. Gustavo Arias Valerio - C.P.A. No.2661

Póliza No.0116 FIG 7

Vence: 30 de setiembre de 2013

Cancelado Timbre de Ley No.6663, ¢1.000

21 de noviembre de 2012



FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A.  
Y SUBSIDIARIAS

Estados Financieros Consolidados

30 de setiembre de 2012 y 2011

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS  
(Heredia, Costa Rica)

Estados Consolidados de Situación Financiera  
(En millones de colones)

30 de setiembre de 2012 y de 2011

<u>Activo</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4)	¢ 40.181	54.290
Cuentas por cobrar, neto (nota 5)	42.650	30.637
Inventarios (nota 6)	44.036	33.981
Anticipos a proveedores	3.439	4.760
Gastos pagados por anticipado (nota 7)	8.836	8.091
Propiedades disponibles para la venta a futuro a corto plazo	2.711	1.700
Por cobrar a corto plazo a compañías asociadas (nota 24)	-	7.708
Total activo circulante	141.853	141.167
Por cobrar a largo plazo a compañías asociadas (nota 24)	5.033	5.199
Inversiones en asociadas y otras (nota 9)	41.670	48.020
Inmuebles, planta y equipo, neto (nota 10)	189.494	171.985
Activos intangibles (nota 11)	51.498	42.156
Crédito mercantil (nota 12)	15.105	12.668
Otros activos (nota 13)	2.557	2.235
Propiedades de inversión (nota 8)	56.585	45.108
Impuesto de renta diferido (nota 23)	1.242	951
	¢ 505.037	469.489
<u>Pasivo y Patrimonio</u>		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de los préstamos a largo plazo (nota 14)	¢ 12.289	18.818
Bonos por pagar a corto plazo (nota 15)	16.792	-
Cuentas por pagar (nota 16)	26.766	22.384
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar (nota 17)	14.226	14.592
Beneficio a empleados	1.516	1.353
Impuestos de renta por pagar	5.459	4.385
Otros impuestos por pagar	6.363	5.672
Adelantos recibidos de clientes (nota 18)	2.206	1.241
Total pasivo circulante	85.617	68.445
Préstamos bancarios a largo plazo, excluyendo la porción circulante (nota 14)	98.812	82.140
Bonos estandarizados por pagar a largo plazo (nota 15)	9.777	26.439
Impuesto sobre la renta diferido (nota 23)	9.320	10.778
Total pasivo	203.526	187.802
Patrimonio:		
Capital en acciones comunes (nota 19)	38.168	40.000
Menos: 1.804.304 (18.315.249 en 2011) acciones en tesorería a su valor nominal	180	1.832
Capital en acciones en circulación	37.988	38.168
Capital adicional pagado	54	54
Reservas	54.322	61.482
Utilidades no distribuidas	170.216	145.263
Total patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	262.580	244.967
Participaciones no controladoras	38.931	36.720
Total patrimonio	301.511	281.687
Contingencias y compromisos (notas 27 y 28)	-	-
	¢ 505.037	469.489

Las notas que acompañan a los estados financieros consolidados son parte integral de los mismos.

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS  
(Heredia, Costa Rica)

Estado Consolidado de Resultado Integral  
(En millones de colones)

Por los años terminados al 30 de setiembre de 2012 y de 2011

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ventas netas		
Bebidas	¢ 281.111	258.665
Alimentos	43.509	35.814
Inmobiliario	20.091	19.904
Otros	3.597	2.597
Total ventas netas	<u>348.308</u>	<u>316.980</u>
Costo de las ventas:		
Bebidas	106.298	95.876
Alimentos	30.645	26.014
Inmobiliario	7.832	9.688
Otros	1.797	1.701
Total costo de las ventas	<u>146.572</u>	<u>133.279</u>
Utilidad bruta	<u>201.736</u>	<u>183.701</u>
Gastos de operación:		
De ventas y mercadeo (nota 20)	86.333	74.964
Generales y administrativos (nota 21)	40.548	37.857
Total gastos de operación	<u>126.881</u>	<u>112.821</u>
Utilidad de operación	74.855	70.880
Otros ingresos (gastos), neto:		
Gastos financieros	(10.962)	(11.737)
Ingresos financieros	1.644	3.294
Diferencias de cambio, neto (nota 25)	7.803	839
Ganancia en participación de asociadas, neto (nota 9)	8.562	3.183
Pérdida por disposición de activos fijos	(877)	(142)
Otros gastos, neto	(742)	(2.224)
Ganancia del año antes de impuestos	<u>80.283</u>	<u>64.093</u>
Impuestos (nota 23)		
Corriente	21.652	20.680
Diferido	102	1.458
Total impuesto sobre la renta	<u>21.754</u>	<u>22.138</u>
Ganancia del período	<u>58.529</u>	<u>41.955</u>
Otro resultado integral:		
Diferencias de cambio al convertir negocios en el extranjero (nota 25)	(8.341)	(734)
Ganancias en activos financieros de asociadas	(264)	321
Participación en el superávit por revaluación	562	-
Otro resultado integral del año después del impuesto	<u>(8.043)</u>	<u>(413)</u>
Resultado integral total del año	¢ <u>50.486</u>	<u>41.542</u>
Ganancia atribuible a:		
Propietarios de la controladora	45.280	29.178
Participaciones no controladoras	13.249	12.777
	¢ <u>58.529</u>	<u>41.955</u>
Resultado integral total atribuible a:		
Propietarios de la controladora	37.807	29.241
Participaciones no controladoras	12.679	12.301
	¢ <u>50.486</u>	<u>41.542</u>
Utilidad básica por acción (nota 19 d)	¢ <u>118,84</u>	<u>76,38</u>

Las notas que acompañan a los estados financieros consolidados son parte integral de los mismos.

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS  
(Heredia, Costa Rica)

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio  
(En millones de colones)

Por los años terminados al 30 de setiembre de 2012 y de 2011

	<u>Reservas</u>								<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</u>	<u>Participaciones no controladoras</u>	<u>Total patrimonio</u>
	<u>Capital acciones</u>	<u>Acciones en tesorería</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Superávit por revaluación</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Otras reservas en asociadas</u>	<u>Ajuste por conversión de estados financieros</u>	<u>Total reservas</u>				
Saldo al 30 de setiembre de 2010	¢ 40.000	(1.667)	54	33.231	15.487	264	9.721	58.703	134.806	231.896	35.332	267.228
Resultado integral del año	-	-	-	321	-	-	(615)	(294)	29.535	29.241	12.301	41.542
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.609)	(13.609)	(11.937)	(25.546)
Asignación de reserva legal	-	-	-	-	3.073	-	-	3.073	(4.097)	(1.024)	1.024	-
Compra de acciones en tesorería	-	(165)	-	-	-	-	-	-	(1.372)	(1.537)	-	(1.537)
Saldo al 30 de setiembre de 2011	40.000	(1.832)	54	33.552	18.560	264	9.106	61.482	145.263	244.967	36.720	281.687
Resultado integral del año	-	-	-	562	-	(264)	(8.341)	(8.043)	45.850	37.807	12.679	50.486
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.309)	(19.309)	(10.468)	(29.777)
Asignación de reserva legal	-	-	-	-	883	-	-	883	(883)	-	-	-
Compra de acciones en tesorería	-	(180)	-	-	-	-	-	-	(705)	(885)	-	(885)
Absorción de acciones en tesorería	(1.832)	1.832	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de setiembre de 2012	¢ 38.168	(180)	54	34.114	19.443	-	765	54.322	170.216	262.580	38.931	301.511

Las notas que acompañan a los estados financieros consolidados son parte integral de los mismos.

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS  
(Heredia, Costa Rica)

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo  
(En millones de colones)

Por los años terminados al 30 de setiembre de 2012 y de 2011

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Ganancia del año	¢ 58.529	41.955
Partidas que no requieren efectivo:		
Depreciación y amortización	17.550	16.573
Diferencial cambiario	(2.579)	(1.327)
Pérdida por disposición de activos productivos	877	-
Participación en ganancias de compañías asociadas	(8.562)	(3.183)
Estimación para cuentas de dudoso cobro	972	467
Gastos por beneficios a empleados	649	455
Impuesto sobre la renta diferido	102	1.458
Impuesto sobre la renta corriente	21.652	20.680
Gasto por intereses	10.962	9.481
Efectivo provisto por las operaciones	<u>100.152</u>	<u>86.559</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	(12.819)	(1.884)
Anticipos a proveedores de equipo	1.321	(3.122)
Inventarios	(10.055)	(2.716)
Gastos pagados por anticipado	(1.880)	(190)
Cuentas por pagar	4.382	5.825
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(726)	1.847
Beneficios a empleados	(486)	(102)
Otros impuestos por pagar	691	(808)
Adelanto recibidos de clientes	965	(640)
Efectivo provisto por las operaciones	81.545	84.769
Pago de intereses	(10.602)	(9.323)
Pago de impuesto sobre la renta	(20.577)	(25.284)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>50.366</u>	<u>50.162</u>
Actividades de inversión:		
Aumento en inversiones en asociadas	(2.270)	-
Dividendos recibidos de compañías asociadas	6.891	2.776
Aumento en activos intangibles adquiridos en combinación de negocios	(12.677)	(4.800)
Adiciones a inmuebles, planta, vehículos y equipo y software	(35.481)	(27.176)
Aumento en otros activos y activos intangibles	(613)	(277)
Venta de propiedades de inversión	-	339
Producto de la disposición de activos productivos	1.041	7.516
Efectivo neto usado para las actividades de inversión	<u>(43.109)</u>	<u>(21.622)</u>
Actividades de financiamiento:		
Proveniente de préstamos bancarios	10.273	5.510
Adquisición de acciones en tesorería	(884)	(164)
Disminución de la participación no controladora por dividendos pagados	(10.468)	(11.937)
Dividendos pagados	(19.309)	(13.609)
Efectivo neto usado para las actividades de financiamiento	<u>(20.388)</u>	<u>(20.200)</u>
(Disminución) aumento en el efectivo y equivalentes de efectivo	(13.131)	8.340
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	54.290	46.875
Efecto por traducción de estados financieros	(978)	(925)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>¢ 40.181</u>	<u>54.290</u>

Las notas que acompañan a los estados financieros consolidados son parte integral de los mismos.

# FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

30 de setiembre de 2012 y de 2011

## (1) Entidad que reporta

Florida Ice and Farm Company, S.A. (la Compañía) es una sociedad constituida bajo las leyes de la República de Costa Rica. La Compañía es una empresa pública regulada por la Superintendencia General de Valores (Sugeval), la Bolsa Nacional de Valores de Costa Rica, S.A., y la Ley Reguladora de Mercado de Valores. Como tal, está autorizada para emitir acciones y títulos de deuda, para ser negociados en el mercado bursátil costarricense.

La principal actividad de la Compañía es la elaboración y comercialización de bebidas a través de marcas propias, y en menor proporción, marcas bajo licencia. Produce y distribuye cerveza, bebidas alcohólicas saborizadas, bebidas carbonatadas, productos lácteos, bebidas de frutas y té, a través de marcas propias y bajo licencia. La Compañía también produce y distribuye productos alimenticios bajo marcas propias y bajo licencia de productos de panadería mediante tiendas propias bajo franquicia de una marca. Finalmente, distribuye bajo licencia marcas de vino y otros productos alcohólicos.

Adicionalmente, la Compañía mantiene inversiones en el sector inmobiliario, primordialmente con actividades relacionadas al desarrollo de producto residencial turístico y al desarrollo del negocio hotelero mediante contratos de gestión con empresas de reconocida experiencia en el ramo a nivel internacional.

La Compañía mantiene participación accionaria en ciertas compañías nacionales y del exterior (asociadas), sobre las cuales no ejerce control, y que le proveen parte de sus insumos. Asimismo, mantiene participación accionaria en empresas domiciliadas en Nicaragua y Panamá que se dedican principalmente a la elaboración y comercialización de cerveza.

La Compañía, como casa matriz, opera a través de las siguientes subsidiarias:

- Cervecería Costa Rica, S.A. y Subsidiarias (tenedora de acciones de Florida Bebidas y Alimentos, S.A. y Grupo Musi, S.A.)

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

- Florida Bebidas y Alimentos, S.A. y subsidiarias: propietarias y operadoras de plantas de producción en Costa Rica y Guatemala de cerveza, agua, refrescos, lácteos, bebidas carbonatadas y alimentos procesados, las cuales a su vez efectúan exportaciones a mercados de Centro y Norteamérica. Adicionalmente, subsidiarias en Costa Rica, Guatemala y El Salvador comercializan sus productos, importan y distribuyen otras marcas de bebidas y licores.
- Grupo Musi, S.A., es tenedora de las acciones de Premezclas Industriales para Panadería, S.A., Comapan, S.A. Pacma de San José, S.A. y Panemark, S.A. Estas compañías se dedican principalmente a la producción y venta de productos de panadería a través de puntos de ventas propios y bajo franquicias dentro de la República de Costa Rica.
- Florida Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias  

Tenedora de acciones de sociedades dedicadas a brindar servicios de hotelería y afines, así como el desarrollo turístico e inmobiliario, el cual realiza principalmente a través de Reserva Conchal, S.A. y Subsidiarias.
- Florida Capitales, S.A. y Subsidiarias  

Tenedora de acciones de sociedades dedicadas a la administración de inversiones en acciones de compañías asociadas.
- Crosslake Commercial, Inc.  

El 21 de mayo de 2012 se acordó la disolución de dicha sociedad.

Un detalle de la totalidad de las subsidiarias y los porcentajes de participación de la Compañía en ellas se muestra en la nota 3a.

(2) Bases de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Gerencia el 21 de noviembre de 2012.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

(b) Base de medición

Los estados financieros consolidados se han preparado según las bases de medición contenidas en las NIIF para cada saldo de cuenta. Las principales bases de medición utilizadas incluyen el costo histórico, costo amortizado, valor razonable, valor neto de realización y otros.

Los métodos empleados por la Compañía en la medición de las principales cuentas contables se detallan en las notas siguientes.

(c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados se presentan en colones (¢), la cual ha sido determinada por la Compañía como su moneda funcional (nota 3b ii). Toda la información financiera contenida en los estados financieros consolidados y sus notas se presentan en millones de colones.

(d) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere que la Gerencia realice estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Cualquier ajuste identificado se reconoce en el período en el cual la estimación es revisada.

La información relacionada con las principales áreas, en donde la estimación y el juicio crítico en la aplicación de políticas de contabilidad tienen un efecto significativo en los montos reflejados en los estados financieros consolidados, se describe en las notas siguientes:

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

- Nota 3n – Valoración de obligaciones de planes de beneficios a empleados definidos.
- Nota 3h– Clasificación de propiedades disponibles para la venta a futuro.
- Nota 6 – Estimación de inventarios.
- Nota 10 – Estimación de la vida útil de inmuebles, planta, vehículos y equipo.
- Notas 11 y 12 – Medición del monto recuperable de las unidades generadoras de efectivo que contienen crédito mercantil y activos intangibles.
- Nota 17 – Determinación y valoración de provisiones.
- Nota 22 – Clasificación de arrendamientos.
- Nota 23 – Valoración del activo y pasivo por impuesto sobre la renta diferido
- Nota 25 – Valoración de instrumentos financieros.

(3) Políticas de contabilidad significativas

Las políticas de contabilidad descritas a continuación han sido aplicadas consistentemente por la Compañía en todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados y por todas las entidades que conforman la Compañía.

(a) Bases de consolidación y presentación

*i. Subsidiarias y negocios conjuntos*

La Compañía consolida los estados financieros de las subsidiarias en las que posee el control. El control existe cuando la Compañía tiene el poder para dirigir las políticas financieras y de operación de sus subsidiarias para obtener beneficios de sus actividades.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Los estados financieros consolidados de la Compañía incluyen los saldos de cuentas de las subsidiarias que a continuación se detallan:

<u>Subsidiarias</u>	<u>País</u>	<u>Porcentaje de participación al 30 de setiembre de</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cervecería Costa Rica, S.A.:	Costa Rica	75%	75%
Florida Bebidas y Alimentos, S.A.	Costa Rica	100%	-
Florida Bebidas, S.A.:	Costa Rica	100%	100%
Productora La Florida, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Servicios Técnicos Labco, Ltda.	Costa Rica	50%	-
Distribuidora La Florida, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Embotelladora Centroamericana, LTDA.	Costa Rica	100%	100%
Vinum Aura, S.A.	Costa Rica	100%	100%
HI Cuveé, S.A.	Costa Rica	100%	100%
HA&COM Bebidas del Mundo, S.A.	Costa Rica	50%	50%
Holcom Industrial, S.A.	Costa Rica	50%	50%
Florida Vinos y Destilados, S.A.	Costa Rica	100%	-
Florida Productos Lácteos, S.A.	Costa Rica	100%	-
Industrias Alimenticias Kern's y Compañía., S.C.A.:	Guatemala	100%	100%
Industrias Alimenticias Kern's El Salvador, S.A. de C.V.	El Salvador	100%	100%
Florida Foods & Beverages Corp.	Estados Unidos de América	100%	100%
Grupo Musi, S.A.	Costa Rica	100%	-
Premezclas Industriales para Panadería, S.A.	Costa Rica	100%	-
Comapan, S.A.	Costa Rica	100%	-
Pacma de San José, S.A.	Costa Rica	100%	-
Panemark, S.A.	Costa Rica	100%	-
Florida Inmobiliaria, S.A.:	Costa Rica	100%	100%
I.M.B La Florida, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Inmobiliaria Cervecería Costa Rica de San José, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Corporación de Inversiones FIFCO, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Reserva Conchal, S.A.:	Costa Rica	100%	100%
Desarrollos Hoteleros Guanacaste, S.A.:	Costa Rica	100%	100%
F&C Investments, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Técnicas de Publicaciones Turísticas, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Reserva Conchal PMR, S.A.	Costa Rica	-	100%
London Caribbean, Inc.	Gran Caimán	100%	100%
North Península Holding (NPH), S.A.	Costa Rica	100%	-
Florida Capitales, S.A.:	Costa Rica	100%	100%
London Overseas, Inc.:	Gran Caimán	100%	100%
Aeroservicios La Florida ASFL, S.A.:	Costa Rica	100%	100%
Florida Falcon Holding, Inc.	Estados Unidos de América	100%	100%
Florida Servicios Corporativos, S.A. (antes Mercantile Adviser)	Costa Rica	100%	100%
Crosslake Commercial, Inc.	Panamá	-	100%

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

En el mes de setiembre de 2012, la sociedad Reserva Conchal, S.A. se fusionó con la sociedad Reserva Conchal PMR, S.A. prevaleciendo en la transacción la primera, sin que exista ningún impacto en los estados financieros consolidados.

De conformidad a la NIC 27: "Estados Financieros Consolidados y Separados", todos los saldos y transacciones, y cualquier ingreso o gasto derivado de transacciones entre las entidades de la Compañía, han sido eliminados en el proceso de preparación de los estados financieros consolidados.

ii. Inversión en compañías asociadas

Las asociadas son entidades en las cuales la Compañía tiene influencia significativa, pero no control, sobre las políticas financieras y operativas. Influencia significativa se presume que existe cuando la Compañía mantiene entre el 20% y el 50% del poder de voto de otra entidad. Las asociadas son contabilizadas inicialmente al costo histórico y posteriormente son valuadas usando el método de participación patrimonial.

Los estados financieros consolidados de la Compañía incluyen la participación en los ingresos y gastos y los movimientos patrimoniales de las inversiones contabilizadas por el método de participación patrimonial, desde la fecha en que se inicia esa influencia significativa y hasta la fecha en que cese.

Cuando la participación de la Compañía en pérdidas generadas de inversiones en asociadas valuadas por el método de participación patrimonial excede el valor de su interés en esa asociada, el valor de su inversión se reduce hasta cero y el reconocimiento de pérdidas adicionales se discontinúa, excepto que la Compañía haya incurrido en obligaciones legales o realizado pagos en nombre de esa asociada.

Aquellas inversiones en acciones que no tienen un valor listado de mercado, en un mercado activo y que representan menos del 20% del capital acciones se registran al costo, siempre y cuando no exceda el valor realizable neto.

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

(b) Moneda extranjera

i. Transacciones en moneda extranjera

Los registros de contabilidad de Florida Ice and Farm Company, S.A. y los de sus subsidiarias domiciliadas en Costa Rica, Guatemala, El Salvador, Panamá, Estados Unidos de Norteamérica y Gran Caimán se mantienen en las monedas locales de cada uno de esos países, la cual es también su moneda funcional. En aquellas entidades de la Compañía donde su moneda funcional es la moneda local, las transacciones en moneda extranjera son traducidas a su moneda funcional utilizando el tipo de cambio entre ambas monedas, vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte son traducidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio de compra vigente a esa fecha. Los activos no monetarios registrados al costo histórico, y aquellos pasivos denominados en moneda extranjera, que son medidos a su valor razonable, son traducidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha en que ese costo histórico y valor razonable fue determinado. El diferencial cambiario derivado de esa traducción se reconoce en el estado consolidado de resultado integral.

ii. Operaciones en el extranjero

De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 21 (NIC 21 “Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”), los estados financieros de las subsidiarias en el exterior se han convertido a colones costarricenses, siguiendo los criterios siguientes:

La Compañía incluye las siguientes entidades domiciliadas fuera de Costa Rica: Industrias Alimenticias Kern’s y Compañía, S.C.A. y subsidiaria y las asociadas Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A., Cervecerías Barú-Panamá, S.A. y subsidiarias, Empresas Comegua, S.A., y Envases del Istmo, S.A. Para esas entidades, cuya moneda funcional es su moneda local, sus estados financieros fueron traducidos a colones (moneda de presentación) como sigue: activos y pasivos monetarios y no monetarios denominados en moneda local fueron traducidos a US dólares y luego a colones, utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros.

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Hasta enero de 2012, la Compañía mantuvo inversiones registradas como participaciones en asociadas de las empresas Península Papagayo Ventures, Ltda., Península Papagayo Group, Corp., Península Papagayo Holding Ltda., Marina Papagayo Holding Ltda y Subsidiarias, Península Papagayo Clubs, Inc., y Hobart Management, Ltda. Para estas empresas se consideró como su moneda funcional el US dólar, consecuentemente, los estados financieros fueron traducidos a colones como sigue: activos y pasivos monetarios y no monetarios en US dólares fueron traducidos a colones, utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros.

El patrimonio fue traducido a tipos de cambio históricos. Los ingresos y gastos fueron traducidos a colones utilizando tipos de cambio promedio del mes.

El efecto acumulado de las diferencias de cambio originadas del proceso de traducción de esos estados financieros fue registrado como un componente separado en la sección patrimonial del Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio, bajo la cuenta denominada reservas como “Ajuste por conversión de Estados Financieros”. Cuando un negocio en el extranjero es enajenado o dispuesto por otra vía, parcial o totalmente, el importe reconocido en el ajuste por traducción se traspasa a resultados

Los estados financieros de las subsidiarias London Overseas Inc., London Caribbean Inc., Crosslake Commercial Inc., Florida Falcon Holding Inc. y Florida Foods & Beverages Corp fueron traducidos considerando el colón como su moneda funcional, debido a que su operación está sustancialmente integrada a la actividad de la Casa Matriz cuya moneda funcional es el colón. De esta forma, tal traducción se realizó como sigue: activos y pasivos monetarios al tipo de cambio del US dólar con respecto al colón vigente a la fecha de los estados financieros, los activos, pasivos no monetarios y el patrimonio a tipos de cambio históricos. Los ingresos y gastos a tipos de cambio promedio del colón con respecto al dólar vigentes durante el año. El ajuste originado de esa conversión se incluye en el estado consolidado de resultado integral como diferencias de cambio en conjunto con aquellas originadas de transacciones en moneda extranjera.

Esta traducción a colones de los estados financieros mencionados no debe interpretarse como una aseveración de que los montos expresados en colones pueden convertirse libremente a la moneda local al aplicar los tipos de cambio usados en la traducción.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

(c) Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo, el efectivo en caja y bancos, así como los instrumentos financieros a la vista y otros valores de alta liquidez, con vencimiento original a la fecha de adquisición, de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en efectivo y con riesgo poco significativo de cambios en su valor.

(d) Cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar son registradas al costo menos una estimación por posibles cuentas de dudoso cobro. El costo representa el valor definido en el momento en que se generó la cuenta por cobrar, el cual es sustancialmente cercano a su valor de mercado.

(e) Estimación para cuentas de dudoso cobro

La Compañía sigue la política de registrar una estimación para las cuentas por cobrar de dudoso cobro, con base en una evaluación mensual de los saldos por cobrar. La estimación se registra en el estado consolidado de resultado integral. Esta evaluación considera aspectos tales como capacidad de pago de los deudores, las garantías recibidas, la antigüedad de los saldos, los informes de los asesores legales y otras consideraciones de la Administración. Posterior al agotamiento de todas las vías administrativas y legales para el cobro, la estimación es reversada contra el saldo de la cuenta contable.

(f) Capital acciones

*i. Acciones comunes*

Las acciones comunes son clasificadas en la sección patrimonial. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de acciones comunes son reconocidos como una deducción del patrimonio.

*ii. Acciones en tesorería*

Cuando las acciones comunes del patrimonio son recompradas, se reconocen como una disminución del patrimonio. La recompra de acciones es clasificada como acciones en tesorería al valor nominal, y se presentan como una cuenta separada en la sección patrimonial. Cuando se venden o se compran las acciones en tesorería, el importe recibido se reconoce como un incremento o disminución en las cuentas de acciones en tesorería y utilidades retenidas en el estado consolidado de cambios en el patrimonio.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

iii. Dividendos

Los dividendos sobre acciones clasificadas en el patrimonio, se reconocen como pasivo sobre la base de acumulado, si la decisión de pago ha sido autorizada o aprobada por los accionistas y comunicada antes de la fecha del Estado Consolidado de Situación Financiera.

(g) Inventarios

Los inventarios están valuados al costo, el cual no excede su valor realizable neto, de la manera siguiente: productos terminados y en proceso, al costo real del mes anterior, el cual se aproxima al costo promedio; materia prima, materiales, suministros, repuestos, alimentos y bebidas y otros, al costo promedio en almacén y las mercaderías en tránsito al costo específico según factura. El valor realizable neto corresponde al precio de venta en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados necesarios para realizar las ventas.

La Compañía sigue la política de incluir directamente en los resultados de operación el valor de los inventarios dañados u obsoletos.

(h) Propiedades disponibles para la venta a futuro

Las propiedades disponibles para la venta a futuro que están siendo construidas para su venta posterior son registradas al costo de construcción, el cual no excede el valor realizable neto. El valor realizable neto corresponde al valor de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados de terminación y venta. Las propiedades que se esperan estén disponibles para la venta a un año plazo, se clasifican como corto plazo.

Los costos directos e indirectos relacionados con el proceso de construcción de condominios incluye entre otros: los costos asociados con la adquisición del terreno, el costo proporcional de construcción, el diseño, los costos incurridos en el plan maestro del proyecto, costos por intereses directamente atribuibles, la urbanización (obras comunes) y otros costos relacionados con el desarrollo del proyecto.

Los costos de las propiedades disponibles para la venta a futuro son determinados sobre la base de identificación específica de sus costos individuales.

(i) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y mejoras que la Compañía dispone para obtener algún beneficio económico a través de su plusvalía. Estas propiedades se registran al costo histórico y se revela su valor razonable. El valor razonable es determinado a través de peritos independientes.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

(j) Inmuebles, planta, vehículos y equipo, neto

Los inmuebles, planta, vehículos y equipo se registran al costo, menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

El costo incluye aquellos desembolsos atribuibles directamente a la adquisición del activo. El costo de activos construidos incluye el costo de materiales y mano de obra, así como cualquier otro costo directamente atribuible al hecho de colocar el activo en condiciones de uso, y los costos de dismantelar y remover activos y acondicionar el sitio en el cual el activo será ubicado.

La Compañía realizó un ajuste por revaluación en el período 2007 con base en avalúos efectuados por peritos independientes para algunos inmuebles, mobiliario y equipo. El mismo se realizó como parte de un proceso de compra efectuado por la subsidiaria Florida Inmobiliaria, S.A, con el objeto de presentar los activos adquiridos a valor razonable. La compañía no tiene la política de realizar revaluaciones periódicas a sus activos.

El crédito neto de las revaluaciones fue registrado en la sección de patrimonio como reserva de superávit por revaluación. Cuando un activo revaluado se vende, el monto de revaluación respectivo incluido en el superávit por revaluación se transfiere a las utilidades no distribuidas.

El envase retornable (vidrio, bidón y cajas plásticas) se considera como activo en uso. Se registra inicialmente al costo y se deprecia por su vida útil estimada.

Las utilidades o pérdidas en la disposición de un activo de inmuebles, planta, vehículos y equipo son determinadas comparando el precio de venta con el valor en libros de los inmuebles, vehículos, planta y equipo y son reconocidas en el estado consolidado de resultado integral dentro del rubro ganancia (pérdida) por disposición de activos.

Los costos de reemplazo de un activo de inmuebles, planta, vehículos y equipo son reconocidos a su valor en libros del activo, si es probable que los beneficios económicos futuros asociados a tal activo fluyan a la Compañía y estos puedan ser medidos con confiabilidad. El valor en libros del activo reemplazado se excluye de los estados financieros consolidados. Los desembolsos por concepto de mantenimiento, reparaciones y mejoras se cargan a las operaciones según se incurre.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

(k) Depreciación de inmuebles, planta, vehículos y equipo

El costo histórico y el valor de revaluación de los inmuebles, planta y equipo se deprecia por el método de línea recta o por el de la suma de dígitos, tanto para efectos financieros como impositivos, con base en las vidas útiles estimadas de los activos respectivos.

Los porcentajes de depreciación utilizados se basan en las vidas útiles estimadas siguientes:

Mejoras a terrenos	20 años
Edificios	50 años
Maquinaria y equipo	De 10 a 20 años
Vehículos	De 5 a 10 años
Cajas para envases	7 años
Muebles y enseres	10 años
Herramientas	4 años
Envase de vidrio	3 años
Equipo de frío	4 años

Algunas vidas útiles de los activos de compañías subsidiarias han sido ajustadas para efectos financieros.

Los métodos de depreciación y las vidas útiles de los activos son revisados a cada fecha de reporte.

(l) Activos intangibles

Los activos intangibles de la Compañía son el crédito mercantil, las franquicias, las marcas, los derechos de distribución de marcas, las relaciones con clientes y proveedores y el software. Los primeros son registrados al costo menos cualquier efecto por deterioro. El software es registrado neto de la amortización. A continuación se resume la política contable para cada categoría:

Crédito mercantil: Representa el exceso del costo de adquisición de subsidiarias o asociadas.

Para adquisiciones realizadas a partir del 1 de enero de 2003, el crédito mercantil representa el exceso del costo de adquisición sobre el interés de la Compañía en el valor razonable de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificados de la entidad adquirida. Cuando el exceso es negativo (crédito mercantil negativo), éste es reconocido inmediatamente como una ganancia en el estado consolidado de resultado integral.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

A partir del 2005 y con base en los cambios informados en la NIIF 3 "Combinaciones de Negocios", la administración de la Compañía procedió a suspender la amortización de los créditos mercantiles adquiridos y continuar con la práctica de someter el costo de ese activo a prueba de deterioro en forma anual y a la fecha del balance de situación consolidado. En caso de determinarse un deterioro, se procede al registro de una pérdida por ese concepto en el estado consolidado de resultado integral. De esa forma, el crédito mercantil es medido al costo menos cualquier pérdida por deterioro.

Software: Los costos incurridos por la Compañía en la adquisición de licencias e implementación de software para uso interno son capitalizados como otros activos. Tales costos se amortizan en un plazo máximo de tres años, a partir de la fecha de inicio de su utilización.

(m) Deterioro de activos

Al final de cada período la Compañía evalúa si existen indicios de deterioro en el valor de sus activos tangibles e intangibles. Si existiera indicio de deterioro la Compañía estima el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo y lo compara con el valor en libros del activo, cualquier exceso del segundo sobre el primero es una pérdida por deterioro y se reconoce en los resultados del período.

El monto recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el más alto entre su valor en uso y el valor razonable menos los costos necesarios para su venta. El valor en uso corresponde al valor estimado de los flujos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición al final, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos, que refleje el valor de mercado del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Sin importar si existe de algún indicio de deterioro, la Compañía realiza un análisis de deterioro al final de cada período para sus activos con vida útil indefinida y para el crédito mercantil.

(n) Beneficios a empleados

Cesantía

La legislación costarricense requiere el pago de cesantía al personal que fuese despedido sin justa causa, igual a un mes de sueldo por cada año de servicio continuo hasta junio de 2001, y de un promedio de aproximadamente 20 días por cada año a partir de esa fecha, con un límite de ocho años. Adicionalmente la Compañía reconoce como gasto un 3% que se transfiere a un Fondo de Pensiones Complementarias, derivado de la Ley de Protección al Trabajador. La Compañía en algunas subsidiarias sigue la práctica de transferir mensualmente a la

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Asociación Solidarista un porcentaje de los fondos relacionados con la cesantía correspondiente a los empleados afiliados para su administración y custodia. Esos fondos serán entregados al empleado al cesar sus funciones en la Compañía, independientemente de si renuncia o es despedido con o sin justa causa. Tales fondos se reconocen como gastos en el momento de su traspaso a las asociaciones solidaristas.

Aguinaldo

La legislación en Costa Rica, Guatemala y El Salvador requiere el pago de un doceavo del salario mensual por cada mes trabajado. Este pago se efectúa en el mes de diciembre y se le paga al empleado, independientemente de si es despedido o no. La Compañía registra mensualmente una provisión para cubrir los desembolsos futuros por ese concepto.

Vacaciones

La legislación en algunos países establece que por cada año laborado los trabajadores tiene derecho a un número determinado de días de vacaciones. La Compañía registra mensualmente una provisión para cubrir los desembolsos futuros por ese concepto.

Planes de beneficios a empleados definidos

De conformidad con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, Industrias Alimenticias Kern's y Compañía, S.C.A. está obligada a indemnizar a los empleados por despido injustificado, sobre la base del sueldo mensual promedio del último semestre laborado (más la doceava parte de aguinaldo y bono catorce) por cada año de servicios prestados. En cumplimiento al pacto colectivo de trabajo, Industrias Alimenticias Kern's y Compañía, S.C.A. tiene el compromiso de pagar esta indemnización independientemente de la causa del retiro del empleado. Al cierre de cada período fiscal, se actualiza el cálculo de la provisión por indemnizaciones laborales por medio de un estudio actuarial efectuado por un perito independiente.

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo de la República de El Salvador, las compensaciones por concepto de indemnización se acumulan a favor de los empleados según el tiempo de servicio y son pagadas en caso de despido sin causa justificada hasta un máximo de cuatro veces el salario mínimo legal vigente por cada año de servicio. La Compañía reconoce solamente el pasivo laboral de empleados específicos.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Otros planes de beneficios

La Compañía otorga un beneficio discrecional a ciertos ejecutivos, donde éstos reciben parte de dicho beneficio por medio de acciones, de acuerdo a criterios que la Junta Directiva establece a su entera discreción. Estos beneficios no están definidos por la Administración de la Compañía. Las acciones son adquiridas en el mercado bursátil a través de un puesto de bolsa autorizado por medio de una de las subsidiarias de la Compañía y se cargan a resultados conforme se adquieran.

(o) Adelantos recibidos de clientes

La Compañía registra adelantos recibidos de clientes que corresponden a:

Depósitos recibidos por compras futuras de condominios: Los dineros recibidos como señal de trato por la compra de condominios, son registrados como un pasivo. Al firmar el contrato de compra-venta del condominio, dicho adelanto es aplicado a la cuenta por cobrar que se genera en la transacción.

Adelantos para hospedaje futuro: Los dineros recibidos por concepto de reservaciones futuras y tiempo compartido son registrados como un pasivo y liquidados contra ingresos al prestarse el servicio.

(p) Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando posee una obligación surgida a raíz de sucesos pasados, es probable que la Compañía deba realizar un pago futuro y sea estimable con fiabilidad el importe de la provisión.

(q) Impuesto sobre la renta – corriente

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera y cualquier ajuste relacionado con años anteriores.

(r) Impuesto sobre la renta – diferido

El impuesto sobre la renta diferido son las cantidades de impuestos que se espera pagar (pasivo) o recuperar (activo) en períodos futuros como resultado de las diferencias temporales de activos y pasivos que son gravables o deducibles.

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce utilizando el método del pasivo, que se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. El impuesto sobre la renta diferido no se reconoce para las siguientes diferencias

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

temporales: el reconocimiento inicial de la plusvalía, el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no sea una combinación de negocios y que no afecte ni la ganancia contable ni la ganancia fiscal y las diferencias relacionadas con las inversiones en subsidiarias y entidades controladas conjuntamente en la medida en que probablemente no se reversen en un futuro previsto.

El impuesto sobre la renta diferido se mide a las tasas de impuesto que se espera se apliquen a las diferencias temporales en el futuro, con base en la legislación vigente en la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho reconocido legalmente para compensar activos corrientes por impuestos con pasivos corrientes que se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal y que recaen sobre la misma entidad fiscal, o bien en diferentes entidades fiscales que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto, o realizar los activos y pagar los pasivos simultáneamente.

Un activo por impuesto sobre la renta diferido se reconoce en la medida que sea probable que existan utilidades gravables disponibles en el futuro, contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El activo por impuesto sobre la renta diferido que se origine de pérdidas fiscales utilizables en el futuro como deducciones fiscales se reconoce como tal, sólo cuando se establezca una probabilidad razonable de que existirán utilidades gravables suficientes que permitan realizar el beneficio generado por esa pérdida fiscal.

Los activos por impuesto sobre la renta diferido se revisan en la fecha de cada reporte y se reducen en la medida en que no será probable que el beneficio del impuesto se realizará.

(s) Superávit por revaluación

El superávit por revaluación que se incluye en el patrimonio se puede trasladar directamente a las utilidades no distribuidas en el momento de su realización. La totalidad del superávit por revaluación se realiza cuando los activos se retiran de circulación, se dispone de ellos o cuando se deprecian en su totalidad los activos que fueron revaluados. El traslado del superávit por revaluación a utilidades no distribuidas no se registra a través de los resultados de operación.

(t) Reserva legal

De acuerdo con regulaciones vigentes, las compañías costarricenses deben destinar el 5% de las utilidades netas de cada año para la formación de la reserva legal, hasta alcanzar el 20% del capital acciones de conformidad a lo establecido por la Ley N° 7201 Ley Reguladora del Mercado de Valores y reformas al Código de Comercio del 10 de octubre de 1990.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

De acuerdo con los artículos 36 y 37 del Código de Comercio de Guatemala, las sociedades constituidas en Guatemala deberán separar anualmente, como mínimo el cinco por ciento (5%) de la utilidad neta contable de cada ejercicio para formar la reserva legal. Esta no podrá ser distribuida en forma alguna entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, podrá capitalizarse cuando exceda del quince por ciento (15%) del capital al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el cinco por ciento (5%) anual mencionado anteriormente.

De acuerdo con el artículo 91, sección D, del Código de Comercio de El Salvador, la cantidad que debe determinarse anualmente para integrar la reserva legal será el 5% de las utilidades netas, y el límite legal de dicha reserva será la sexta parte del capital social.

(u) Participaciones no controladoras

La participación no controladora representa la participación de los accionistas minoritarios en subsidiarias consolidadas. Para aquellos casos en que las pérdidas atribuibles a la participación no controladora excedan el valor de su participación en el patrimonio de la entidad correspondiente, tal exceso es asignado de manera equitativa a cada una de las partes.

(v) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos que percibe la Compañía son los siguientes:

Ventas de productos: Este rubro incluye las ventas a clientes de la Compañía, excluyendo los impuestos selectivos de consumo, del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM), específico, sobre las ventas e IVA, devoluciones, descuentos comerciales o rebajas por volumen, según corresponda.

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

El ingreso por ventas de productos es medido al valor razonable de la consideración recibida o por cobrar, neto de devoluciones, descuentos comerciales o rebajas por volumen. El ingreso es reconocido cuando los riesgos y beneficios significativos que se derivan de su propiedad han sido transferidos al comprador, su recuperación es probable, los costos asociados y las posibles devoluciones de productos pueden ser estimadas con fiabilidad y no existe un involucramiento continuo de la administración con los productos y el importe del ingreso puede ser medido con fiabilidad.

La transferencia de riesgos y ventajas varía dependiendo de los términos individuales del contrato de venta.

Ingresos por servicios: Los ingresos por servicios de hospedaje, restaurante, alquiler de la cancha de golf y otros relacionados son reconocidos sobre la base de devengado cuando se brindan los servicios a los huéspedes y clientes en general.

Ingresos por venta de condominios: Los ingresos por la venta de condominios se reconocen cuando se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios derivados de la propiedad de los bienes, normalmente, mediante la suscripción de la escritura de venta.

Ingresos por comisión sobre rentas y administración de condominios: Estos ingresos se reconocen cuando el propietario recibe a satisfacción el servicio solicitado o en su defecto el cliente que alquiló termina su estadía y el importe del ingreso puede ser medido con fiabilidad.

Ingresos por ventas de franquiciados: La Compañía reconoce en sus estados financieros el ingreso por comisiones a franquiciados de acuerdo a los contratos de uso de una marca.

(w) Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos en los resultados de operación en el momento en que se incurren, o sea, por el método de devengado.

(x) Ingresos (gastos) financieros

Los ingresos y gastos financieros se reconocen en el estado consolidado de resultado integral en el momento en que se incurren, o sea, por el método de devengado.

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Gastos financieros incluyen comisiones, gastos por intereses sobre préstamos bancarios, bonos estandarizados por pagar, préstamos a largo plazo y otras obligaciones. Todos los intereses sobre préstamos y bonos se reconocen en los resultados usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los ingresos financieros incluyen los ingresos recibidos por cambios en el valor razonable de activos financieros al valor razonable con efecto en resultados, certificados de inversión, ingresos por intereses sobre cuentas bancarias y equivalentes de efectivo.

Asimismo, los ingresos y gastos por intereses atribuibles directamente a la construcción de condominios son capitalizados en las propiedades disponibles para la venta a futuro. Los demás gastos por intereses, así como otros costos incurridos por préstamos u otras obligaciones que no se relacionan con la construcción, se reconocen cada mes en el estado consolidado de resultados integral conforme se incurren.

(y) Gastos de arrendamiento operativo

Los pagos realizados bajo los contratos de arrendamiento operativo se reconocen en el estado consolidado de resultado integral bajo cuotas equivalentes durante el plazo del arrendamiento. Los incentivos recibidos sobre arrendamientos se reconocen como una reducción del gasto total de arrendamientos y durante el período del arrendamiento.

Cuando un arrendamiento operativo se termina antes de la expiración del período de arrendamiento, cualquier pago requerido por el arrendador como castigo se reconoce como un gasto en el período en que la terminación ocurre.

(z) Pasivos financieros no derivados

La Compañía inicialmente reconoce los bonos estandarizados por pagar emitidos en la fecha en que se originaron a su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuible a su emisión. En forma subsiguiente a su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado amortizando cualquier prima o descuento utilizando el método de interés efectivo.

(aa) Otros

Otros instrumentos financieros son medidos al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

(bb) Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas

Al 30 de setiembre de 2012, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

- Normas e Interpretaciones sin Efecto en los Estados Financieros Consolidados - A continuación se presentan las normas e interpretaciones que entraron en vigor a partir del 1° de enero de 2011, pero que no fueron aplicables para la Compañía debido a la naturaleza actual de sus operaciones, pero que podrían tener efecto sobre futuras transacciones o acuerdos:

Norma	Efecto
NIC 24 - <i>Revelaciones de Partes Relacionadas</i>	La norma cambia algunas definiciones de partes relacionadas y requiere de su revelación de los estados financieros de la Compañía. La aplicación de esta norma y sus cambios no tienen un impacto en las revelaciones, ya que la Compañía revela en forma adecuada las transacciones con parte relacionadas.
Enmienda de la NIC 32 – <i>Clasificación de Derechos Emitidos</i>	Cambia la clasificación de algunos derechos emitidos y denominados en moneda extranjera, tal como instrumentos de capital y pasivos financieros. La aplicación de esta enmienda no tiene un efecto en los estados financieros de la Compañía, debido a que no se han realizado transacciones de esta naturaleza.
CINIIF 19 Liquidación de Pasivos financieros con Instrumentos de Capital	La interpretación provee una guía para la contabilización cuando se extingue un pasivo financiero mediante la emisión de un instrumento de capital. La aplicación de esta enmienda no tiene un efecto en los estados financieros de la Compañía, debido a que no se han realizado transacciones de esta naturaleza.
Mejoras a las NIIF emitidas en 2010	Excepto por las enmiendas a la NIIF 3 y la NIC 1, la aplicación de mejoras a las NIIF emitidas durante el 2010, no han tenido un efecto material en los montos reportados en los estados financieros consolidados.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

- Normas e Interpretaciones Emitidas pero no Adoptadas Aún - A continuación se presentan las normas e interpretaciones que ya han sido emitidas, pero que aún no han sido adoptadas en virtud de su fecha de vigencia:

Nueva o Revisada NIIF y Enmienda	Efectiva para Períodos que Inician:
NIIF 9 - <i>Instrumentos Financieros</i>	1° de enero de 2015
NIIF 10 - <i>Consolidación de Estados Financieros</i>	1° de enero de 2013
NIIF 11 - <i>Acuerdos Conjuntos</i>	1° de enero de 2013
NIIF 12 - <i>Revelaciones de Intereses en Otras Entidades</i>	1° de enero de 2013
NIIF 13 - <i>Medición al Valor Razonable</i>	1° de enero de 2013
Enmiendas a la NIIF 7 - <i>Revelaciones – Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros</i>	1° de enero de 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 - <i>Fecha Efectiva Mandatoria de la NIIF 9 y Revelaciones Transitorias</i>	1° de enero de 2015
Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 <i>Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones de Intereses en Otras Entidades: Guía de Transición</i>	1° de enero de 2013
NIC 19 (revisada en 2011) - <i>Beneficios a Empleados</i>	1° de enero de 2013
NIC 27 (revisada en 2011) - <i>Estados Financieros Separados</i>	1° de enero de 2013
NIC 28 (revisada en 2011) - <i>Inversiones en Asociadas y Acuerdos Conjuntos</i>	1° de enero de 2013
Enmiendas a la NIC 1 “ <i>Presentación de Partidas de Otro Resultado Integral</i> ”	1° de julio de 2012
Enmiendas a la NIC 32 - <i>Compensación de Activos Financiero y Pasivos Financieros</i>	1° de enero de 2014
Enmiendas a las NIIF - <i>Ciclos de Mejoramiento Anuales a las NIIF 2009-2011 excepto por las enmiendas a la NIC 1</i>	1° de enero de 2013

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

La NIIF 10, reemplaza algunas partes de la NIC 27 “Estados Financieros Consolidados y Separados”, que trata sobre la consolidación de estados financieros, especialmente sobre aquellas entidades de propósito especial. Bajo la NIIF 10, se tendrá como norma para la consolidación de este tipo de entidades que se tengan control. En adición la norma incluye una nueva definición de control, la cual contiene tres elementos: (a) poder sobre la inversión, (b) derechos sobre la inversión y (c) la posibilidad de utilizar el poder sobre la inversión para afectar el monto de retorno de la inversión.

La Administración se encuentra analizando lo mencionado en el párrafo anterior, y las implicaciones que las nuevas normas y pronunciamientos, pudieran tener sobre los estados financieros de la Compañía.

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo, se detalla a continuación:

	<u>Al 30 de setiembre</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(En millones de colones)</u>	
Efectivo en cuentas bancarias:		
Bancos del estado	¢ 5.477	2.787
Bancos privados y del exterior	6.208	5.812
Fondos en cajas	54	19
Total efectivo en caja y bancos	<u>11.739</u>	<u>8.618</u>
Equivalentes de efectivo	<u>28.442</u>	<u>45.672</u>
Equivalentes de efectivo	¢ <u>40.181</u>	<u>54.290</u>

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Los equivalentes de efectivo, están compuestos de la siguiente manera:

	<u>Al 30 de setiembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(En millones de colones)</u>	
Fondos de inversión en colones a la vista, rendimiento promedio 6,60% anual (4,81% anual en el 2011) ¢	16.229	33.172
Fondos de inversión en US dólares por US\$7,8 millones (US\$6,8 millones en el 2011) rendimiento promedio 0,97% anual (0,51% anual en el 2011)	3.930	3.545
Certificados de depósito a plazo de 1 a 3 meses plazo en colones y dólares, tasa de interés de 3,95% anual en colones y 0,30% en dólares, respectivamente (2,35% y 0,05% en colones y dólares en el 2011)	3.421	5.317
Portafolios de inversiones en títulos de inversión a la vista, en dólares y administrados por JP Morgan Chase Bank, UBS, A.G., Credit Suisse First Boston, Goldman Sachs por US\$9,6 millones (US\$7 millones en el 2011), tasa de interés promedio anual 0,18% (0,5% anual en el 2011)	4.862	3.638
Total equivalentes de efectivo ¢	<u>28.442</u>	<u>45.672</u>

(5) Cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>Al 30 de setiembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(En millones de colones)</u>	
Comerciales ¢	34.947	28.120
A compañías asociadas (nota 24)	3.586	355
Pepsi Cola Manufacturing	1.771	208
Otras	2.524	2.824
	<u>42.828</u>	<u>31.507</u>
Menos estimación para cuentas de dudoso cobro	(178)	(870)
¢	<u>42.650</u>	<u>30.637</u>

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

El movimiento de la estimación de cuentas de cobro dudoso, es el siguiente:

	<u>Por el año terminado el</u> <u>30 de setiembre de</u> <u>2012</u> <u>2011</u> <u>(En millones de colones)</u>	
Saldo inicial	¢ (870)	(977)
Gasto del año	(972)	(467)
Estimación aplicada durante el año	1.664	574
Saldo final del año	¢ <u>(178)</u>	<u>(870)</u>

(6) Inventarios

Los inventarios se detallan como sigue:

	<u>Al 30 de setiembre de</u> <u>2012</u> <u>2011</u> <u>(En millones de colones)</u>	
Productos terminados	¢ 21.272	13.206
Productos en proceso	801	1.050
Materia prima	15.309	13.665
Materiales y suministros	1.226	1.355
Repuestos	5.085	4.220
Materiales de publicidad	214	175
Otros	129	310
	¢ <u>44.036</u>	<u>33.981</u>

Los inventarios de materia prima incluyen inventarios en transito al 31 de setiembre de 2012 y 2011 por un monto de ¢1.850 millones y ¢201 millones, respectivamente.

(7) Gastos pagados por anticipado

El detalle de los gastos pagados por anticipado, se compone como sigue:

	<u>Al 30 de setiembre de</u> <u>2012</u> <u>2011</u> <u>(En millones de colones)</u>	
Pólizas de seguro	¢ 1.307	1.121
Impuesto al valor agregado (IVA)	1.217	1.326
Impuestos pagados por anticipado (IDA, IFAM y otros)	2.720	2.405
Otros gastos pagados por anticipado	3.592	3.239
	¢ <u>8.836</u>	<u>8.091</u>

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Las pólizas de seguro incluyen el pago de primas de seguro por daño físico, responsabilidad civil, daños al equipo de carga de importación y exportación, daños a la flotilla de vehículos, riesgos médicos, riesgo del trabajo y otras. El importe asegurado de las pólizas de seguro asciende al 30 de setiembre de 2012 y de 2011 a ¢427.747 millones y ¢434.070 millones, respectivamente. Finalmente durante el período de 12 meses terminado el 30 de setiembre de 2012 y 2011 se reconoció un gasto por amortización de seguros de ¢1.135 millones y ¢1.312 millones respectivamente (Nota 20 y 21).

Los impuestos de valor agregado al 30 de setiembre de 2012 y de 2011 por ¢1.217 millones y ¢1.326 millones respectivamente corresponden a créditos fiscales del impuesto al valor agregado de la compañía subsidiaria Industrias Alimenticias Kern's y Compañía, S.C.A.

Finalmente los otros impuestos corresponden a impuestos pagados por la subsidiaria Productora La Florida, S.A. de las ventas con la subsidiaria Distribuidora La Florida, S.A. Tales impuestos pagados por anticipado se realizarán cuando se efectúe la venta de esos productos a terceros. De conformidad a lo indicado en la nota 3a todas las transacciones de venta entre las Compañías del consolidado se eliminan como parte del proceso de consolidación.

(8) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión, se detallan como sigue:

	<u>Propiedades de inversión (En millones de colones)</u>
Saldo al 30 setiembre de 2011	¢ 45.108
Adiciones y costos capitalizados	12.664
Traslados	(556)
Retiros	(631)
Saldo al 30 de setiembre de 2012	¢ <u>56.585</u>

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

		<u>Propiedades de inversión (En millones de colones)</u>
Saldo al 30 setiembre de 2010	¢	45.021
Costos capitalizados- costos directos		3.803
Traslados		(1.700)
Retiros		(2.016)
Saldo al 30 setiembre de 2011	¢	<u>45.108</u>

Las propiedades de inversión al 30 de setiembre de 2012 y de 2011 por ¢56.585 millones y ¢45.108 millones, respectivamente incluyen costos de adquisición de terrenos por ¢51.784 millones y ¢38.801 millones al 2012 y 2011 respectivamente.

Algunas propiedades de inversión garantizan préstamos bancarios a largo plazo (nota 14).

El valor razonable de las propiedades de inversión de acuerdo a los resultados de avalúos de peritos independientes al 30 de setiembre de 2012, 2011 asciende a ¢75.464 millones y ¢66.543 millones respectivamente.

Las adiciones de las propiedades de inversión al 30 de setiembre de 2012 por un monto de ¢12.447 millones están relacionadas con la permuta de activos descrita en la nota 9.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

(9) Inversiones en asociadas y otras

Las inversiones en asociadas y otras se detallan como sigue:

	<u>Al 30 de setiembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(En millones de colones)</u>	
<u>Inversiones en acciones valuadas por el método de participación patrimonial:</u>		
Envases del Istmo, S.A.; 18.477 acciones comunes y preferentes de US\$260 cada una; 45,88% de participación. ¢	1.979	2.205
Empresas Comegua, S.A.; 1.201 acciones comunes de Q1.000 cada una; 25,14% de participación.	19.733	20.224
Cervecerías Barú-Panamá, S.A. y Subsidiarias; 1.896.864 acciones comunes y nominativas de B/5 cada una; 24,91% de participación.	3.268	2.230
NBH, S.A.: 750.000 acciones con una participación del 75%, tenedora de acciones de Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A. (INCECA); 14.501.587 acciones nominativas de C\$1 cada una; 37,38% de participación (14.499.134 acciones nominativas de C\$1 cada una; 37,37% en el 2011)	15.112	18.278
Hobart Management, Limited; 15.000 acciones nominativas de US\$1 cada una; 30% de participación.	-	-
Península Papagayo Holdings Limited; 5.836.600 acciones de US\$1 cada una; 30% de participación.	-	1.526
Península Papagayo Group Corp, 15.000 acciones nominativas de US\$1 cada una con una participación del 30%.	-	-
Península Papagayo Clubs Inc., 15.000 acciones nominativas de US\$1 cada una con una participación del 30%.	-	-
Península Papagayo Ventures, Limited.; 14.828.583 acciones nominativas de US\$1 cada una 30% de participación.	-	3.542
Marina Papagayo Holding Limited y Subsidiarias, 7.172.245 acciones nominativas de US\$1 cada una; 30% de participación.	-	-
Desarrollos Roble Sabana RTL, S.A; 45 acciones de ¢100; 45% participación.	630	-
Sociedad Agrícola Auristela, S.A; 10 acciones de ¢1.000; 30% participación.	933	-
Otras inversiones	15	15
	¢ 41.670	48.020

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

A continuación se presenta un detalle de las principales variaciones presentadas en las inversiones en acciones:

	(En millones de colones)
Saldo al 30 de setiembre de 2010	¢ 48.576
Participación de superávit por revaluación	1.654
Participación en ajuste por conversión de estados financieros	(2.617)
Participación en ganancia de asociadas	3.183
Dividendos recibidos de compañías asociadas	(2.776)
Saldo al 30 de setiembre de 2011	¢ <u>48.020</u>
Aportes realizados	2.270
Participación de superávit por revaluación	266
Participación en ajuste por conversión de estados financieros	(5.146)
Participación en ganancia de asociadas	8.562
Permuta de activos	(5.411)
Dividendos recibidos de compañías asociadas (nota 24)	(6.891)
Saldo al 30 de setiembre de 2012	¢ <u><u>41.670</u></u>

En enero de 2012 la Compañía a través de su subsidiaria London Caribbean, Inc. dio de baja las inversiones en Hobart Management, Ltda, Península Papagayo Holdings, Ltda, Península Papagayo Group Corporation, Península Papagayo Clubs Inc, Península Papagayo Ventures, Ltda, Marina Papagayo Holding, Ltda y subsidiaria y documentos por cobrar por un monto de ¢12.447 millones mediante una permuta de activos, recibiendo como parte de la misma activos no monetarios en el sector inmobiliario valorados en dicho monto y registrados en la sociedad North Península Holding (NPH), S.A., tal transacción no genero flujos de efectivo. (Véase nota 8)

Los cierres de los años fiscales de las compañías asociadas son en las fechas siguientes:

	<u>Fecha de cierre de estados financieros</u>
Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A.	30 de junio
Envases del Istmo, S.A.	31 de diciembre
Empresas Comegua, S.A.	31 de diciembre
Cervecerías Barú- Panamá, S.A.	31 de diciembre
Desarrollos Roble Sabana RTL, S.A	30 de setiembre
Sociedad Agrícola Auristela, S.A	31 de diciembre

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Los dividendos recibidos de las asociadas no se reflejan en los estados consolidados de resultado integral por utilizarse el método de participación patrimonial en el registro de las inversiones en acciones.

Un detalle consolidado por segmentos de activos netos, ingresos y utilidades operativas de compañías asociadas, ajustado por el porcentaje de participación es el siguiente:

	Bebidas		Inmobiliaria		Otros	
	Al 30 de setiembre de 2012	2011	Al 30 de setiembre de 2012	2011	Al 30 de setiembre de 2012	2011
	(En millones de colones)		(En millones de colones)		(En millones de colones)	
Activo circulante	¢ 15.845	16.260	239	23.289	14.600	14.949
Propiedad, planta y equipo, y otros activos	26.548	22.145	829	24.139	24.857	25.522
Pasivo circulante	4.845	4.253	135	7.892	9.207	7.905
Pasivo a largo plazo	13.128	13.690	-	34.342	8.496	10.137
Ingresos	36.772	33.847	798	2.233	31.478	33.039
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	¢ 6.360	6.063	244	(3.180)	1.206	545

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

(10) Inmuebles, planta y equipo, neto

Al 30 de setiembre de 2012, los inmuebles, planta y equipo, neto se detallan como sigue:

En millones de colones												
Costo:	Terrenos	Mejora a la propiedad arrendada	Edificios	Maquinaria	Vehículos	Instalación de terrenos	Muebles	Herramientas	Equipo frío	Cajas plásticas y envases	Obras en proceso	Total
Saldo al 30 de setiembre de 2011	€ 22,768	84	53,981	62,190	13,100	6,941	14,536	396	23,527	24,444	8,464	230,431
Adquisición de negocios	1,055	183	1,478	6,710	17	58	548	2	20	-	216	10,287
Adiciones	-	29	20	158	363	-	203	-	4,061	4,169	18,893	27,896
Capitalizaciones y trasposos	(1,977)	110	5,203	4,608	861	2,285	3,104	103	862	-	(15,159)	-
Retiros	(1)	-	(97)	(81)	(199)	(1,164)	(454)	-	-	-	(501)	(2,497)
Reclasificaciones	(2,605)	16	4,414	(2,347)	(279)	-	(456)	4	72	-	2,466	1,285
Efecto por traducción	(64)	-	(126)	(278)	(12)	-	(7)	-	(10)	-	(30)	(527)
Saldo al 30 de setiembre de 2012	€ 19,176	422	64,873	70,960	13,851	8,120	17,474	505	28,532	28,613	14,349	266,875
Revaluación:												
Saldo al 30 de setiembre de 2011	€ 24,047	-	19,144	3,855	294	4,472	3,110	-	-	-	-	54,921
Capitalizaciones y trasposos	(3,124)	-	-	-	-	3,124	-	-	-	-	-	-
Retiros	(8)	-	(8)	(27)	35	-	(111)	-	-	-	-	(119)
Reclasificaciones	2,414	-	(92)	83	-	(4,041)	(29)	-	-	-	-	(1,664)
Saldo al 30 de setiembre de 2012	€ 23,329	-	19,044	3,911	329	3,555	2,970	-	-	-	-	53,138
Depreciación (costo):												
Saldo al 30 de setiembre de 2011	€ -	78	13,007	36,892	10,862	2,318	8,851	328	15,229	18,329	-	105,894
Adquisición de negocios	-	51	261	2,897	-	-	243	-	13	-	-	3,465
Depreciaciones del período	-	54	1,360	4,698	937	377	1,263	38	2,841	3,606	-	15,174
Retiros	-	-	(45)	(81)	(97)	14	(454)	-	(646)	-	-	(1,309)
Reclasificaciones	-	6	(1,918)	(1,246)	(154)	-	(1,268)	6	3,256	(491)	-	(1,809)
Efecto por traducción	-	(4)	(28)	(356)	(10)	-	(90)	-	(31)	-	-	(519)
Saldo al 30 de setiembre de 2012	€ -	185	12,637	42,804	11,538	2,709	8,545	372	20,662	21,444	-	120,896
Depreciación (revaluación):												
Saldo al 30 de setiembre de 2011	€ -	-	2,443	3,337	294	315	1,085	-	-	-	-	7,473
Depreciación del período	-	-	354	77	2	109	224	-	-	-	-	766
Retiros	-	-	(1)	(7)	-	-	(38)	-	-	-	-	(46)
Reclasificaciones	-	-	1,207	(69)	(1)	(2)	294	-	-	-	-	1,430
Saldo al 30 de setiembre de 2012	€ -	-	4,003	3,338	295	422	1,565	-	-	-	-	9,623
Saldo neto												
Saldo al 30 de setiembre de 2011	€ 46,815	6	57,675	25,816	2,239	8,780	7,709	68	8,298	6,115	8,464	171,985
Saldo al 30 de setiembre de 2012	€ 42,505	237	67,277	28,729	2,347	8,544	10,334	133	7,870	7,169	14,349	189,494

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Al 30 de setiembre de 2011, los inmuebles, planta y equipo, neto se detallan como sigue:

En millones de colones												
Costo:	Terrenos	Mejora a la propiedad arrendada	Edificios	Maquinaria	Vehículos	Instalación de terrenos	Muebles	Herramientas	Equipo frío	Cajas plásticas y envases	Obras en proceso	Total
Saldo al 30 de setiembre de 2010	¢ 17.821	84	56.860	57.261	12.481	6.810	15.108	344	21.338	20.573	4.323	213.003
Adiciones	4.877	-	585	1.270	-	-	213	1	2.622	3.871	13.475	26.914
Capitalizaciones y trasposos	-	-	1.256	5.500	629	94	736	51	207	-	(8.474)	-
Retiros y ajustes	57	-	(4.744)	(1.890)	(12)	36	(1.523)	-	(646)	-	(867)	(9.588)
Efecto por traducción	12	-	24	49	2	-	1	-	6	-	6	101
Saldo al 30 de setiembre de 2011	¢ 22.768	84	53.981	62.190	13.100	6.941	14.536	396	23.527	24.444	8.464	230.431
Revaluación:												
Saldo al 30 de setiembre de 2010	¢ 24.038	-	19.146	3.829	294	4.472	3.101	-	-	-	-	54.880
Retiros y ajustes	9	-	(2)	26	-	-	9	-	-	-	-	41
Efecto por traducción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de setiembre de 2011	¢ 24.047	-	19.144	3.855	294	4.472	3.110	-	-	-	-	54.921
Depreciación (costo):												
Saldo al 30 de setiembre de 2010	¢ -	76	11.064	33.806	10.041	2.017	7.878	282	12.760	14.729	-	92.652
Depreciaciones del período	-	2	1.928	5.150	869	287	1.267	46	2.671	3.604	-	15.825
Retiros y ajustes	-	-	20	(2.043)	(47)	14	(294)	-	(200)	(4)	-	(2.553)
Efecto por traducción	-	-	(5)	(21)	(2)	-	(1)	-	(1)	-	-	(30)
Saldo al 30 de setiembre de 2011	¢ -	78	13.007	36.892	10.862	2.318	8.851	328	15.229	18.329	-	105.894
Depreciación (revaluación):												
Saldo al 30 de setiembre de 2010	¢ -	-	2.275	3.336	294	294	793	-	-	-	-	6.991
Depreciación del período	-	-	169	85	-	21	292	-	-	-	-	567
Retiros y ajustes	-	-	(1)	(84)	-	-	-	-	-	-	-	(85)
Saldo al 30 de setiembre de 2011	¢ -	-	2.443	3.337	294	315	1.085	-	-	-	-	7.473
Saldo neto												
Saldo al 30 de setiembre de 2010	¢ 41.859	8	62.667	23.948	2.440	8.971	9.538	62	8.578	5.845	4.323	168.239
Saldo al 30 de setiembre de 2011	¢ 46.815	6	57.675	25.816	2.239	8.780	7.710	68	8.298	6.115	8.464	171.985

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

(11) Activos intangibles

Los activos intangibles se detallan como sigue:

		<u>Al 30 de setiembre de</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		<u>(En millones de colones)</u>	
Con vida definida (software)	¢	805	548
Con vida indefinida (marcas y franquicias, derechos de distribución de vinos, excepto el crédito mercantil)		<u>50.693</u>	<u>41.608</u>
	¢	<u><u>51.498</u></u>	<u><u>42.156</u></u>

Los activos intangibles con vida definida se detallan así:

		<u>Al 30 de setiembre de</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		<u>(En millones de colones)</u>	
Software			
Costo:			
Saldo inicial	¢	4.854	4.650
Adiciones		737	262
Retiros		<u>(5)</u>	<u>(58)</u>
		5.586	4.854
Amortización acumulada:			
Saldo inicial		4.306	3.933
Adiciones		475	410
Retiros		<u>-</u>	<u>(37)</u>
		4.781	4.306
Software, neto	¢	<u><u>805</u></u>	<u><u>548</u></u>

El software se amortiza en un plazo de tres años.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Los activos intangibles con vida indefinida se detallan así:

	<u>Al 30 de setiembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En millones de colones)	
Marca Kern's, Ducal y Fun-C	¢ 28.101	28.101
Efecto de la variación en los tipos de cambio	<u>(2.197)</u>	<u>(1.041)</u>
	25.904	27.060
Franquicia de refrescos-Pepsi, Seven Up	6.200	6.200
Marca Musmanni	5.881	-
Relaciones con clientes y proveedores	820	-
Franquicia Musmanni	3.540	-
Franquicia Gatorade	1.157	1.157
Marca Maxxx Energy	2.391	2.391
Derechos distribución de vinos	4.800	4.800
	<u>¢ 50.693</u>	<u>41.608</u>

El 1 de octubre de 2010 se realizó la adquisición de las compañías HI Cuveé, S.A. y Vinum Aura, S.A. por parte de la subsidiaria Florida Bebidas, S.A. asumiendo los derechos de distribución de marcas de vinos.

El 21 de diciembre de 2011 se realizó la adquisición de Grupo Musi, S.A. por parte de la Compañía asumiendo la planta de producción, puntos de ventas administrados y derechos de marca y franquicia. (véase nota 29)

El 17 de marzo de 2012 Productora la Florida, S.A. realizó una alianza estratégica con la Cooperativa Regional de Productores de Leche (Coopeleche R.L.) adquiriendo los activos de su planta de producción de lácteos. (véase nota 29).

Con el propósito de evaluar el deterioro de los activos intangibles, así como las marcas o franquicias, éstos se distribuyeron a las divisiones operativas, las cuales representan el menor nivel dentro de la Compañía en el cual el activo intangible es monitoreado para propósitos de administración interna.

Otros activos intangibles, los cuales no generan flujos de efectivo independientes, se evaluaron como parte de las unidades generadoras de efectivo a las cuales pertenecen.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

El valor en libros de los activos intangibles y crédito mercantil que han sido asignados a cada unidad generadora de efectivo es el siguiente:

		<u>Al 30 de setiembre de 2012</u> (en millones de colones)			<u>Al 30 de setiembre de 2011</u> (en millones de colones)			<u>Total</u>
		<u>Marcas y derechos de distribución</u>	<u>Contratos</u>	<u>Crédito mercantil</u>	<u>Marcas y derechos de distribución</u>	<u>Contratos</u>	<u>Crédito mercantil</u>	
<i>Intangibles:</i>								
Kern's	¢	25.904	-	-	25.904	27.060	-	27.060
Pepsi, Seven up		-	6.200	-	6.200	-	6.200	6.200
Gatorade		-	1.157	-	1.157	-	1.157	1.157
Maxxx Energy		2.391	-	-	2.391	2.391	-	2.391
Derechos distribución de vinos		-	4.800	-	4.800	4.800	-	4.800
Marca Musmanni		5.881	-	-	5.881	-	-	-
Relaciones con clientes y proveedores		-	820	-	820	-	-	-
Franquicia Musmanni		-	3.540	-	3.540	-	-	-
	¢	<u>34.176</u>	<u>16.517</u>	<u>-</u>	<u>50.693</u>	<u>34.251</u>	<u>7.357</u>	<u>41.608</u>
<i>Crédito Mercantil:</i>								
INCECA		-	-	7.176	7.176	-	7.176	7.176
Activos lácteos		-	-	748	748	-	-	-
Grupo Mussi, S.A. y Subsidiarias		-	-	1.689	1.689	-	-	-
ECSRL		-	-	5.492	5.492	-	5.492	5.492
	¢	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15.105</u>	<u>15.105</u>	<u>-</u>	<u>12.668</u>	<u>12.668</u>
Totales	¢	<u>34.176</u>	<u>16.517</u>	<u>15.105</u>	<u>65.798</u>	<u>34.251</u>	<u>7.357</u>	<u>54.276</u>

El valor de recuperación de las distintas unidades generadoras de efectivo de la Compañía se determinó con base en la metodología del valor en uso, excepto en relación con la unidad de Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A. (INCECA). En este caso se empleó el método del valor razonable de venta menos el costo de realizar la venta.

El análisis fue preparado por la Administración de la Compañía para cada una de las unidades generadoras de efectivo. De conformidad con el análisis indicado, el valor de recuperación estimado es superior al valor en libros de cada unidad generadora de efectivo y, en consecuencia, la Administración determinó que no existe pérdida por deterioro del valor de los activos a la fecha de los estados financieros.

El valor en uso fue determinado mediante el descuento de los flujos de efectivo generados por el uso continuo de los activos que pertenecen a cada unidad generadora de efectivo.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Los supuestos clave relacionados con la evaluación efectuada son:

Los flujos de efectivo proyectados se fundamentan en el desempeño operativo histórico, así como en la estrategia y expectativas de la Administración.

Los flujos de efectivo se proyectaron en dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, con excepción de los flujos relacionados con INCECA, los cuales se proyectan en córdobas (moneda de curso legal de Nicaragua).

El período de proyección comprende 5 años de plan de negocio desde 2013 hasta 2017. La Administración considera que el período proyectado se justifica debido a la naturaleza de largo plazo de la industria de bebidas.

El valor de los flujos de efectivo posteriores a 2017 fueron estimados con base en una perpetuidad, la cual asume una tasa de crecimiento continuo de 3% nominal por año para los productos en etapa madura y 5% para productos con alto índice de crecimiento, como el caso de Maxxx Energy (3% en el 2011) a excepción de los flujos relacionados con INCECA, la cual asume una tasa de crecimiento continua de 10% nominal en el 2012 y 2011.

La tasa de descuento utilizada en el cálculo del valor en uso es una tasa nominal antes de impuestos con excepción de INCECA. La tasa de descuento utilizada es de 9,42% en dólares (9,56% en el 2011), a excepción de los flujos relacionados con INCECA en donde la tasa de descuento utilizada es de 19,80% en córdobas (20,62% en el 2011).

Los supuestos de proyección con base en los cuales se estimaron los flujos de efectivo proyectados y la tasa de descuento utilizada para determinar el valor en uso varían en cada unidad generadora de efectivo.

La tasa de descuento fue estimada con base en la metodología del modelo de ajuste de precios de activos de capital (“CAPM”), y comprende los siguientes componentes: beta desapalancado, prima por tamaño de la Compañía, riesgo particular del negocio, prima por inversión en acciones, tasa libre de riesgo, y costo de la deuda antes de impuestos.

Los valores asignados a los supuestos clave representan el criterio y expectativas de la Administración sobre las tendencias futuras de su negocio y del mercado de los productos en las diversas regiones en las cuales opera la Compañía. Adicionalmente, se sustentan en el desempeño histórico de las distintas unidades, así como en indicadores económicos de cada una de las regiones que albergan a las unidades generadoras de efectivo evaluadas.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

(12) Crédito mercantil

El crédito mercantil, que corresponde al exceso del costo sobre el valor razonable de los activos netos, se detalla así:

		<u>Al 30 de setiembre de</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		<u>(En millones de colones)</u>	
Embotelladora Centroamericana, Ltda.	¢	5.492	5.492
Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A. y subsidiarias		7.176	7.176
Activos lácteos		748	-
Grupo Mussi, S.A. y subsidiarias		1.689	-
Cervecería Barú-Panamá, S.A. y subsidiarias		1.427	1.427
Menos deterioro del crédito mercantil		<u>(1.427)</u>	<u>(1.427)</u>
Total	¢	<u>15.105</u>	<u>12.668</u>

Véase la nota 11 análisis de deterioro del crédito mercantil.

(13) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

		<u>Al 30 de setiembre de</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		<u>(En millones de colones)</u>	
Depósitos en garantía	¢	2.340	2.070
Activos no corrientes disponibles para la venta		29	29
Patentes		101	108
Otros		87	28
	¢	<u>2.557</u>	<u>2.235</u>

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

(14) Préstamos bancarios a largo plazo

Los préstamos bancarios a largo plazo se detallan como sigue:

	<u>Al 30 de setiembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(En millones de colones)</u>	
Préstamos en colones con bancos comerciales nacionales.	¢ 24.366	17.302
Préstamos en US dólares con bancos comerciales nacionales por US\$117 millones (US\$80 millones en 2011)	59.209	41.355
Préstamos en US dólares con bancos comerciales del exterior por US\$53 millones (US\$81 millones en el 2011)	<u>27.526</u>	<u>42.301</u>
	111.101	100.958
Menos la porción circulante	<u>12.289</u>	<u>18.818</u>
	<u>¢ 98.812</u>	<u>82.140</u>

Los préstamos bancarios a largo plazo denominados en US dólares para bancos comerciales nacionales y del exterior devengaron intereses entre el 4,7% y 6,75% anual (del 5% y 6,73% anual en el 2011).

Los préstamos bancarios a largo plazo denominados en colones a nivel nacional devengan intereses de la tasa básica pasiva + 2,25% con un piso de 10,50%, al 30 de setiembre de 2012 y 2011 la tasa ascendió al 10,5% anual.

La Compañía ha otorgado a las instituciones financieras garantías fiduciarias para estos préstamos (véase nota 28).

Sobre un préstamo por un monto de ¢13.594 millones (US\$27 millones) para el 2012, ¢16.199 millones (US\$31,1 millones) para el 2011, se otorgó en garantía algunas propiedades las cuales están incluidas en el rubro de propiedades de inversión (véase nota 8).

Adicionalmente, sobre un préstamo por un monto de ¢23.894 millones (US\$47,4 millones) para el 2012, ¢25.156 millones (US\$50 millones) para el 2011, la Compañía ha suscrito con una institución financiera cláusulas de cumplimiento financieras (algunas razones) y no financieras usuales en estos contratos, las cuales se cumplen a la fecha de los estados financieros.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

El monto de los pagos futuros de los préstamos bancarios a largo plazo se detallan a continuación:

		<u>Años terminados al</u> <u>30 de setiembre de</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		<u>(En millones de colones)</u>	
2012	¢	-	18.818
2013		12.289	24.683
2014		14.838	4.883
2015 y más		83.974	52.574
	¢	<u>111.101</u>	<u>100.958</u>

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

(15) Bonos estandarizados por pagar a corto y largo plazo

El 11 de junio de 2008, mediante resolución SGV-R 1878 de la Superintendencia General de Valores, se autorizó un programa de Emisión de Bonos Estandarizados hasta por un monto de ¢50.000 millones. El programa está conformado por 10 series con vencimientos entre 4 a 7 años, con redención anticipada por parte del emisor, a partir del segundo o tercer año según cada serie.

El objetivo del programa de bonos estandarizados A-2008 es la sustitución de pasivos financieros, capital de trabajo y la inversión en activos productivos. El 30 de abril de 2009, se realizó la subasta de Bonos Estandarizados, en las series A1, A6 y A9 y el 6 de julio de 2009, se realizó la de la serie A2 de la forma siguiente:

<u>Serie</u>	<u>Fecha Emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés nominal anual</u>	<u>Tasa de interés efectiva</u>	<u>Al 30 de setiembre de 2012</u> (En millones de colones)				
					<u>Autorizados y emitidos</u>	<u>Colocados Por serie</u>	<u>Saldo disponible</u>	<u>Descuento en emisión de Bonos</u>	<u>Bonos netos por pagar</u>
A1	13/11/2008	13/11/2012	Tasa básica pasiva +1,25	11,75%	¢ 6.000	4.750	1.250	5	4.745
A2	8/7/2009	8/7/2013	Tasa fija 12,25%	13,32%	15.000	12.090	2.910	43	12.047
								Total corto plazo	¢ <u>16.792</u>
A6	13/11/2008	13/11/2014	Tasa básica pasiva +1,40	11,90%	6.000	5.250	750	73	5.177
A9	13/11/2008	13/11/2015	Tasa básica pasiva +1,50	12,00%	6.000	4.700	1.300	100	4.600
								Total largo plazo	¢ <u>9.777</u>

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

<u>Serie</u>	<u>Fecha Emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés nominal anual</u>	<u>Tasa de interés efectiva</u>	<u>Al 30 de setiembre de 2011</u> <u>(En millones de colones)</u>				
					<u>Autorizados y emitidos</u>	<u>Colocados Por serie</u>	<u>Saldo disponible</u>	<u>Descuento en emisión de Bonos</u>	<u>Bonos netos por pagar</u>
A1	13/11/2008	12/11/2012	Tasa básica pasiva +1,25	8,75%	¢ 6.000	4.750	1.250	30	4.720
A6	13/11/2008	13/11/2014	Tasa básica pasiva +1,40	8,90%	6.000	5.250	750	100	5.150
A9	13/11/2008	13/11/2015	Tasa básica pasiva +1,50	9,00%	6.000	4.700	1.300	123	4.577
A2	8/7/2009	8/7/2013	Tasa fija 12,25%	13,32%	15.000	12.090	2.910	98	11.992
					¢ 33.000	26.790	6.210	351	26.439

El criterio de asignación de estas emisiones fue el de precio ofrecido.

El precio de colocación de esas emisiones oscila entre el 96,53% y el 98,58%. El descuento en la emisión de bonos se calcula y amortiza bajo el método del interés efectivo.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

El 18 de junio de 2009, mediante resolución SG-R-2027, la Superintendencia General de Valores autorizó un programa de Emisión de Bonos Estandarizados B-2009 por un monto de US\$100 millones. El programa está conformado por 10 series cuyo plazo y vencimiento serán definidos previo a la colocación mediante comunicado de Hecho Relevante al menos dos días hábiles antes de la colocación del primer tracto de cada serie.

El objetivo del programa de bonos estandarizados B-2009 es la captación de recursos para capital de trabajo, la inversión en activos productivos medianos y a 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.

La Compañía se sometió a la clasificación de riesgo por parte de la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A. obteniendo una categoría de riesgo crAAA. Dicha categoría corresponde a aquellos instrumentos con la más alta calidad crediticia, donde los factores de riesgo son insignificantes. Este es un nivel sobresaliente que demuestra una capacidad de pago muy fuerte del capital e intereses en los términos y plazos pactados, que rara vez se vería afectada por cambios predecibles en el emisor, en la industria al que este pertenece y la economía en general. La Compañía retiene el impuesto establecido por ley y paga los intereses netos a los tenedores de los bonos.

(16) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se detallan como sigue:

	<u>Al 30 de setiembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(En millones de colones)</u>	
Proveedores nacionales	¢ 16.079	13.642
Proveedores del exterior	9.888	8.373
Por pagar a compañías asociadas (nota 24)	637	248
Dividendos por pagar	162	121
	¢ <u>26.766</u>	<u>22.384</u>

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

(17) Gastos acumulados y otras cuentas por pagar

Los gastos acumulados y otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

	<u>Al 30 de setiembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(En millones de colones)</u>	
Beneficios sociales, salarios y retenciones	¢ 3.156	2.276
Aguinaldos y bonificaciones	5.960	4.930
Provisiones	2.293	4.579
Intereses	1.313	696
Otros	909	1.488
Intereses sobre bonos por pagar	595	623
	¢ <u>14.226</u>	<u>14.592</u>

(18) Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes se detallan como sigue:

	<u>Al 30 de setiembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(En millones de colones)</u>	
Depósitos para compras futuras de condominios	¢ 12	71
Adelantos para hospedaje futuro	1.895	1.120
Otros	299	50
	¢ <u>2.206</u>	<u>1.241</u>

Los adelantos para hospedaje futuros corresponden a los adelantos recibidos por parte de las agencias de viaje o clientes para estancias futuras en el hotel.

(19) Patrimonio

Al 30 de setiembre de 2012 y de 2011, el capital de la Compañía se detalla como sigue:

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

(a) Capital en acciones comunes

Al 30 de setiembre de 2012, el capital en acciones comunes está conformado por 381.684.751 acciones comunes autorizadas y emitidas con un valor nominal ¢100 cada una, ascendiendo a la suma de ¢37.988 millones (400.000.000 acciones comunes autorizadas y emitidas en el 2011).

(b) Acciones en tesorería

Al 30 de setiembre de 2012 y 2011 el porcentaje de acciones en tesorería con respecto al total de acciones suscritas de la Compañía es 0,47% y 4,57% respectivamente.

De acuerdo a cotización en la Bolsa Nacional de Valores, S.A., al 30 de setiembre de 2012 y 2011, el valor de mercado de las acciones comunes de la Compañía es de ¢897 y ¢919 respectivamente, sobre una base de 381.684.751 acciones comunes (400.000.000 de acciones comunes en el 2011).

El 15 de diciembre de 2011, según acuerdos tomados en Asamblea de Accionistas se acordó reducir el capital social por el monto de las acciones en tesorería por un monto de ¢1.832 millones.

En acuerdo de la Asamblea General de Accionistas del mes de marzo de 1998, se aprobó la iniciativa de otorgar un beneficio patrimonial a través de acciones de la Compañía a ciertos ejecutivos, de acuerdo a criterios a establecer por la Junta Directiva.

Las acciones que se han adjudicado y traspasado se detallan seguidamente.

Período	Cantidad adjudicada	Cantidad Traspasada	No Utilizadas	Saldo	Fecha valor (*)	Vencimiento final
2007-2008	281.425	157.073	30.798	93.554	30 setiembre de 2008	31 octubre de 2012
2008-2009	516.897	173.280	43.235	300.382	30 setiembre de 2009	31 octubre de 2013
2009-2010	659.412	127.897	40.704	490.811	30 setiembre de 2010	31 octubre de 2014
2010-2011	668.812	-	13.945	654.867	30 setiembre de 2011	31 octubre de 2015
	<u>2.126.546</u>	<u>458.250</u>	<u>128.682</u>	<u>1.539.614</u>		

(\*) El precio establecido es el de mercado, prevaleciente a la fecha establecida.

(c) Dividendos

Durante los doce meses terminados el 30 de setiembre de 2012 y 2011, la Compañía distribuyó dividendos en efectivo a los propietarios de la controladora por la suma de ¢19.309 millones y ¢13.609 respectivamente.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

(d) Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción se calcula con base en la utilidad neta atribuible a los propietarios de la controladora, de ¢45.280 (¢29.178 en el 2011), y el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 30 de setiembre de 2012 y de 2011, calculado como sigue:

	<u>Al 30 de setiembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad neta atribuible a propietarios de la controladora (en millones de colones)	¢ 45.280	29.178
Total promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación al inicio y al final del año (en millones)	381	382
Utilidad básica por acción en colones	¢ 118,84	76,38

(20) Gastos de ventas y mercadeo

Los gastos de ventas y mercadeo se detallan como sigue:

	<u>Al 30 de setiembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(En millones de colones)</u>	
Salarios	¢ 28.052	23.016
Punto de venta	13.058	10.326
Publicidad	9.942	9.707
Depreciación	5.721	5.150
Honorarios profesionales	4.600	2.858
Alquileres	4.878	2.896
Fletes y acarreos	3.553	3.655
Combustibles y lubricantes	3.321	3.097
Mantenimiento	2.648	3.122
Servicio de demostración	2.447	2.531
Diversos	2.198	3.265
Viáticos	1.784	1.447
Servicios públicos	983	693
Patentes	915	818
Estudios e investigaciones	680	702
Materiales y suministros	527	379
Eventos especiales	494	708
Amortización software y otros	172	205
Seguros	360	389
	¢ 86.333	74.964

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

(21) Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan como sigue:

	<u>Al 30 de setiembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(En millones de colones)</u>	
Salarios	¢ 16.699	15.433
Depreciaciones	6.295	3.467
Honorarios profesionales	4.956	4.735
Alquileres	2.660	2.343
Diversos	2.458	3.393
Servicios públicos	2.026	1.951
Mantenimientos	1.178	1.387
Beneficios a empleados	1.160	1.627
Seguros	775	923
Viáticos	729	561
Comisiones operador hotelero	696	810
Combustibles y lubricantes	506	511
Donaciones y contribuciones	410	716
	¢ <u>40.548</u>	<u>37.857</u>

(22) Arrendamientos operativos

La Compañía mantiene en uso, equipo electrónico, vehículos y maquinaria bajo contratos de arrendamiento operativo. En el caso del equipo electrónico, los arrendamientos comprenden computadoras, servidores y otros dispositivos electrónicos para ventas. Los plazos son de tres años para los arrendamientos de equipo electrónico, y de cinco para los arrendamientos de vehículos.

Al 30 de setiembre de 2012, el gasto reconocido en resultados por concepto de los arrendamientos operativos de vehículos y equipo electrónico fue de ¢7.538 en millones, (¢5.239 en millones en el 2011).

(23) Impuestos

El gasto de impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

	<u>Al 30 de setiembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(En millones de colones)</u>	
Corriente	¢ 21.652	20.680
Diferido	102	1.458
	¢ <u>21.754</u>	<u>22.138</u>

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

i. Impuesto corriente

La conciliación del gasto por impuesto sobre la renta corriente se detalla como sigue:

		<u>Al 30 de setiembre de</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		<u>(En millones de colones)</u>	
Utilidad neta del año	¢	58.529	¢ 41.955
Impuesto sobre la renta		<u>21.754</u>	<u>22.138</u>
Utilidad excluyendo el impuesto sobre la renta		<u>80.283</u>	<u>64.093</u>
Impuesto sobre renta esperado	30,00%	24.084	30,00% 19.228
Más: Gastos no deducibles			
Depreciación sobre revaluación	0,08%	62	0,10% 67
Otros gastos misceláneos	0,59%	<u>477</u>	<u>637</u>
		539	704
Menos: Ingresos no grabables			
Intereses sobre cuentas corrientes e inversiones	(0,39%)	(311)	(0,49%) (315)
Otros ingresos misceláneos	(0,01%)	<u>(441)</u>	<u>(75)</u>
		(752)	(390)
Otros efectos impositivos			
Resultados de compañías que no generan impuesto sobre la renta (compañías en el exterior y compañías con pérdidas en el período)	2,50%	2.012	6,74% 4.318
Amortización de marcas de subsidiaria en el exterior	(0,67%)	(535)	(0,79%) (511)
Depreciación acelerada de activos por incentivo fiscal (Plan escudo)	(1,40%)	(1.127)	(2,65%) (1.704)
Participación en utilidades de compañías asociadas	(3,20%)	(2.569)	(1,50%) (965)
Impuesto sobre la renta diferido	0,13%	<u>102</u>	2,23% <u>1.458</u>
Total impuesto sobre la renta	27,06% ¢	<u>21.754</u>	34,54% ¢ <u>22.138</u>

Las autoridades fiscales en Costa Rica pueden revisar las declaraciones de impuestos presentadas por la Compañía y sus subsidiarias costarricenses por los años terminados el 30 de setiembre de 2012, 2011, 2010y 2009.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de Industrias Alimenticias Kern's y Compañía, S.C.A. y de Industrias Alimenticias Kern's de El Salvador, S.A. de C.V. por el período terminado el 31 de diciembre de 2011, 2010, 2009 y 2008 están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales en Guatemala y El Salvador, respectivamente. El derecho del Estado para efectuar la revisión prescribe por el transcurso de cuatro y tres años, respectivamente.

Las tasas sobre impuesto en Guatemala y El Salvador corresponden a un 31% y 25%, respectivamente.

Producto de lo indicado en los párrafos anteriores, podría existir una obligación eventual por la aplicación de criterios de parte de las autoridades fiscales de cada país, distintos de los que ha utilizado la Compañía al liquidar sus impuestos. La Gerencia de la Compañía considera que ha aplicado e interpretado adecuadamente las regulaciones fiscales en cada país.

ii. Impuesto diferido

El activo y pasivo por impuesto sobre renta diferido se detalla así:

	<u>Al 30 de setiembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(En millones de colones)</u>	
<u>Impuesto sobre la renta diferido – activo</u>		
Estimaciones varias	¢ 6	-
Provisiones varias	133	305
Crédito fiscal	1.103	646
	<u>1.242</u>	<u>951</u>
<u>Impuesto sobre la renta diferido - pasivo</u>		
Diferencia entre la depreciación financiera y la depreciación fiscal (vidas útiles)	4.136	3.866
Revaluación de activos productivos	5.184	6.912
	¢ <u>9.320</u>	<u>10.778</u>

Como resultado de la variación de las partidas que conforman el impuesto sobre la renta diferido activo y pasivo en el 2012, se reconoció un gasto por tal concepto por la suma de ¢102 millones (¢1.458 millones en el 2011) y se actualizó el supéravit por revaluación en un monto de ¢1.851 millones.

Un activo por impuesto sobre la renta diferido representa una diferencia temporal deducible y un pasivo por impuesto sobre la renta diferido representa una diferencia temporal gravable.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Los impuestos incurridos que se deducen de las ventas, excepto el impuesto sobre la renta, se detallan como sigue:

		<u>Al 30 de setiembre de</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>
		<u>(En millones de colones)</u>	
Impuesto sobre las ventas (Costa Rica)	¢	39.876	37.962
Impuesto específico de bebidas alcohólicas		20.274	19.238
Impuesto específico de bebidas no alcohólicas		8.499	7.675
Impuesto del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA)		4.141	3.947
Impuesto selectivo de consumo		4.532	4.215
Impuesto al valor agregado (IVA Guatemala)		3.826	3.381
Impuestos del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM)		1.797	1.716
Impuesto a las bebidas (Guatemala)		226	165
Total impuestos, excepto impuesto sobre la renta	¢	<u>83.171</u>	<u>78.299</u>

(24) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan como sigue:

		<u>Al 30 de setiembre de</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>
		<u>(En millones de colones)</u>	
Saldos:			
Por cobrar (véase nota 5):			
Envases del Istmo, S.A.	¢	3	8
Heineken Internacional, BV.		113	175
Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A.		3.357	-
Compañía Cervecera de Nicaragua, S.A.		113	172
	¢	<u>3.586</u>	<u>355</u>

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

	<u>Al 30 de setiembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(En millones de colones)</u>	
Documentos por cobrar corto plazo:		
Ecodesarrollo Papagayo, S.A.	¢ -	5.172
Península de Papagayo Ventures, LLC	-	2.453
Marina Papagayo Holding Limited	-	83
	<u>-</u>	<u>7.708</u>
Documentos por cobrar a largo plazo:		
Cervecerías Barú- Panamá, S.A.	<u>5.033</u>	<u>5.199</u>
Por pagar (nota 16):		
Envases del Istmo, S.A.	162	139
Vidriera Centroamericana, S.A.	467	101
P.P. Holdings Limited.	8	8
	<u>637</u>	<u>248</u>
Transacciones:		
Compras de latas y tapas de aluminio:		
Envases del Istmo, S.A.	<u>3.204</u>	<u>4.768</u>
Compras de envases de vidrio:		
Vidriera Centroamericana, S.A.	3.517	2.828
Vidriera Guatemalteca, S.A.	169	1.180
	<u>3.686</u>	<u>4.008</u>
Ingreso por intereses		
Cervecerías Barú- Panamá, S.A.	<u>276</u>	<u>-</u>
Ingresos por dividendos (véase nota 9):		
Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A.	6.455	2.414
Empresas Comegua, S.A.	436	362
	<u>¢ 6.891</u>	<u>2.776</u>
Pagos de beneficios a personal clave	<u>¢ 2.788</u>	<u>2.666</u>

Las cuentas por cobrar a Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A. incluyen un monto de ¢3.279 millones que corresponden a un dividendo declarado y no pagado por esta sociedad a favor de la Compañía.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

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. por ¢5.033 millones con vencimiento en enero de 2014 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 con Ecodesarrollo Papagayo, S.A., Península de Papagayo Ventures, LLC y Marina Papagayo Ltda fueron canceladas en su totalidad como parte de un acuerdo de permuta (nota 9).

(25) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros clasificados por tipo se detallan a continuación:

	<u>Al 30 de setiembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(En millones de colones)</u>	
<u>Activos - Al valor razonable</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	¢ <u>40.181</u>	<u>54.290</u>
<u>Activos - Al costo amortizado</u>		
Cuentas y documentos por cobrar	¢ <u>47.683</u>	<u>43.544</u>
<u>Pasivos - Al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar	26.766	22.384
Intereses por pagar	1.908	1.319
Préstamos bancarios	111.101	100.958
Bonos estandarizados por pagar a largo plazo	<u>26.569</u>	<u>26.439</u>
	¢ <u>166.344</u>	<u>151.100</u>

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

La Compañía tiene exposición a los riesgos siguientes derivados del uso de instrumentos financieros:

- Riesgo crediticio
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de tipo de cambio
- Riesgo de tasa de interés
- Riesgo de precio en activos y pasivos financieros (fluctuaciones en valor razonable)

Riesgo de crédito

El riesgo del crédito es el riesgo al que se enfrenta la Compañía, si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. Es un riesgo inherente al negocio y el cual se maneja muy de cerca, buscando mitigarlo constantemente mediante la diversificación de mercados o de productos, así como evitando grandes dependencias en un sector de la economía o en un solo cliente o tipo de clientes.

Las categorías de activos financieros al 30 de setiembre que están sujetos al riesgo de crédito se muestra a continuación:

		<u>30 de setiembre de</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		<u>(En millones de colones)</u>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	¢ 40.181	54.290
Cuentas por cobrar, neto	5	42.650	30.637
Por cobrar a a compañías asociadas	24	5.033	12.907
	¢	<u>87.864</u>	<u>97.834</u>

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de setiembre de 2012 y 2011 por ¢40.181 millones y ¢54.290 millones respectivamente se encuentran depositados en entidades financieras reconocidas y con historial crediticio satisfactorio (vease nota 4).

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar que refleja el riesgo de crédito se detalla a continuación:

	<u>30 de setiembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(En millones de colones)</u>	
Sin vencer	¢ 34.842	24.325
De 1 a 30 días	5.136	4.340
De 31 a 60 días	686	716
De 61 a 90 días	623	186
De 91 a 120 días	442	186
Más de 120 días	921	183
En cobro judicial	-	701
	¢ <u>42.650</u>	<u>30.637</u>

El detalle de la concentración de la cartera de crédito comercial es la siguiente:

	<u>30 de setiembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(En millones de colones)</u>	
Cliente A	¢ 5.357	3.040
Cliente B	1.948	1.210
Cliente C	1.390	925
Cliente D	559	419
Otros clientes	33.396	25.043
	¢ <u>42.650</u>	<u>30.637</u>

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras cuando ellas vencen.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

El detalle de los vencimientos de los activos y pasivos financieros al 30 de setiembre de 2012 que reflejan el riesgo de liquidez a esa fecha se muestra a continuación:

		(En millones de colones)					
	Nota	Valor en libros	<u>6 meses o menos</u>	<u>6 a 12 meses</u>	<u>1 a 2 años</u>	<u>2 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
Préstamos bancarios a corto y largo plazo	14	111.101	9.133	3.156	25.781	59.818	13.213
Intereses por pagar	17	1.908	1.908	-	-	-	-
Cuentas por pagar	16	26.766	26.766	-	-	-	-
Bonos estandarizados por pagar	15	26.569	4.745	12.047	5.177	4.600	-
		<u>166.344</u>	<u>42.552</u>	<u>15.203</u>	<u>30.958</u>	<u>64.418</u>	<u>13.213</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	40.181	40.181	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, neto	5	42.650	42.650	-	-	-	-
Por cobrar a largo plazo a compañía asociada	24	5.033	-	-	5.033	-	-
		<u>87.864</u>	<u>82.831</u>	<u>-</u>	<u>5.033</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Superávit (déficit) neto	¢	<u>(78.480)</u>	<u>40.279</u>	<u>(15.203)</u>	<u>(25.925)</u>	<u>(64.418)</u>	<u>(13.213)</u>

Los faltantes de liquidez a largo plazo (de 1 año y más) pueden ser compensados con los superávit a corto plazo (6 meses o menos) debido a la alta rotación de la cartera de crédito cuya antigüedad es monitoreada oportunamente (véase nota 5) y a los excedentes de efectivo mantenidos en inversiones en fondos de inversión a corto plazo.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

El detalle de los vencimientos de los activos y pasivos financieros al 30 de setiembre de 2011 que reflejan el riesgo de liquidez a esa fecha se muestra a continuación:

		(En millones de colones)					
Nota	<u>Valor en libros</u>	<u>6 meses o menos</u>	<u>6 a 12 meses</u>	<u>1 a 2 años</u>	<u>2 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	
Préstamos bancarios a corto y largo plazo	14	100.958	-	18.818	24.683	21.683	35.774
Intereses por pagar	17	1.319	1.319	-	-	-	-
Cuentas por pagar	16	22.384	22.384	-	-	-	-
Bonos estandarizados por pagar	15	26.439	-	-	16.712	9.727	-
		<u>151.100</u>	<u>23.703</u>	<u>18.818</u>	<u>41.395</u>	<u>31.410</u>	<u>35.774</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	54.290	54.290	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, neto	5	30.637	30.637	-	-	-	-
Por cobrar a largo plazo a compañía asociada	24	12.907	-	7.708	5.199	-	-
		<u>97.834</u>	<u>84.927</u>	<u>7.708</u>	<u>5.199</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Superávit (déficit) neto	¢	<u>(53.266)</u>	<u>61.224</u>	<u>(11.110)</u>	<u>(36.196)</u>	<u>(31.410)</u>	<u>(35.774)</u>

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

La administración realiza monitoreos continuos de los indicadores de endeudamiento de la Compañía con el objetivo de mantener niveles adecuados de liquidez. A continuación se detalla el nivel de endeudamiento de la Compañía al 30 de setiembre:

	<u>Al 30 de setiembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(En millones de colones)</u>	
Préstamos bancarios	¢ 111.101	100.958
Bonos estandarizados por pagar	26.569	26.439
Total deuda	<u>137.670</u>	<u>127.397</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(40.181)</u>	<u>(54.290)</u>
Deuda neta	<u>97.489</u>	<u>73.107</u>
Patrimonio	¢ <u>301.511</u>	<u>281.687</u>
Nivel de deuda neta sobre patrimonio	<u>0,32</u>	<u>0,26</u>

El nivel de endeudamiento sobre patrimonio evidencia una sólida posición financiera de la Compañía al 30 de setiembre de 2012 y de 2011.

Riesgo de tipo de cambio

La Compañía incurre en un riesgo de tipo de cambio principalmente en cuentas por pagar a proveedores del exterior, adelantos recibidos de clientes y préstamos bancarios. En relación con los pasivos en US dólares, la Compañía no tiene una política de cobertura para este tipo de riesgo. Sin embargo, mantiene activos monetarios denominados en US dólares que cubren parte de tales pasivos.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Un detalle de los activos y pasivos monetarios denominados en US dólares de los Estados Unidos de América, es como sigue:

		<u>Al 30 de setiembre de</u>	
		<u>(En miles US\$)</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Activos:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	13.968	8.513
Cuentas por cobrar, neto		15.312	5.842
Por cobrar a largo plazo a compañías asociadas		10.000	24.825
		<u>39.280</u>	<u>39.180</u>
<b>Pasivos:</b>			
Préstamos bancarios		172.346	160.917
Anticipos recibidos de clientes		2.072	2.158
Cuentas por pagar y gastos acumulados		19.180	28.697
		<u>193.598</u>	<u>191.772</u>
Exceso de pasivos sobre activos monetarios denominados en US dólares	US\$	<u>(154.318)</u>	<u>(152.592)</u>

Al 30 de setiembre de 2012 y de 2011, se utilizaron los tipos de cambio de ¢503,26 y ¢519,87 por US\$1,00, respectivamente, tanto para valuar los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, así como para expresar en colones las cifras de los estados financieros de las subsidiarias domiciliadas en el exterior y la subsidiaria cuya moneda funcional es el US dólar, excepto las cuentas de patrimonio de esas subsidiarias que han sido valuadas a tipos de cambio históricos.

Como resultado de las transacciones en moneda extranjera, de la valuación de los activos y pasivos y de la expresión en colones de las cifras de los estados financieros de las subsidiarias domiciliadas en el exterior, durante el año terminado el 30 de setiembre de 2012 se reconoció una ganancia por diferencias de cambio neto por un monto de ¢7.803 millones (¢839 millones al 30 de setiembre de 2011) las cuales se muestran en los estados consolidados de resultado integral. La ganancia anteriormente indicada en el 2012 incluye un monto de ¢5.259 millones por efecto de la realización del ajuste por conversión de estados financieros originado por inversiones en asociadas que fueron permutadas y que se detallan en la nota 9. Al 30 de setiembre de 2012, la reserva por el ajuste por conversión de estados financieros ascendió a la suma de ¢765 millones (¢9.106 millones en el 2011).

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Análisis de sensibilidad

En relación con los riesgos asociados al diferencial cambiario al 30 de setiembre de 2012 y 2011, se estima que un aumento o disminución del 1% en el tipo de cambio del US\$ dólar con respecto al colón habría significado un aumento o disminución en el gasto por diferencias de cambio de la Compañía para el período terminado al 30 de setiembre de 2012 y 2011 de ¢777 millones y ¢793 millones respectivamente.

Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo de que el valor de mercado o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen como resultado de cambios en las tasas de interés de mercado.

La Compañía mantiene activos y pasivos importantes, representados principalmente por efectivo y equivalentes de efectivo, préstamos bancarios y bonos estandarizados por pagar, adquiridos para financiar sus operaciones comerciales, las cuales están sujetas a variaciones en las tasas de interés.

A la fecha de reporte la tasa de interés aplicable a los instrumentos financieros de la Compañía era:

	<u>Nota</u>	<u>30 de setiembre de</u> <u>2012</u> <u>2011</u> <u>(En millones de colones)</u>	
<u>Instrumentos de tasa fija:</u>			
<u>Activos</u>			
Certificados de inversión	4	¢ <u>3.421</u>	<u>5.317</u>
 <u>Pasivos</u>			
Préstamos bancarios	14	1.632	10.917
Bonos estandarizados	15	<u>12.047</u>	<u>11.992</u>
		<u>13.679</u>	<u>22.909</u>
		¢ <u>(10.258)</u>	<u>(17.592)</u>
 <u>Instrumentos de tasa variable:</u>			
<u>Activos</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	¢ <u>36.760</u>	<u>48.973</u>
 <u>Pasivos</u>			
Préstamos bancarios	14	109.469	90.041
Bonos estandarizados	15	<u>14.522</u>	<u>14.447</u>
		<u>123.991</u>	<u>104.488</u>
		¢ <u>(87.231)</u>	<u>(55.515)</u>

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Análisis de sensibilidad

La Compañía intenta reducir el impacto de las fluctuaciones en las tasas de interés de los activos financieros a través de la realización de inversiones de bajo riesgo, a corto plazo y en instrumentos financieros de entidades financieras sólidas.

Por otra parte la administración negocia sus pasivos financieros con entidades financieras de renombre, las tasas de estas operaciones de crédito se determinan con base a indicadores varios y de relativa estabilidad como la tasa libor y la tasa básica pasiva en colones o dólares del sistema bancario nacional costarricense. Finalmente la administración monitorea su nivel de endeudamiento sobre una base recurrente con el fin de liquidar cualquier operación de crédito con condiciones desventajosas respecto a las de mercado.

Al 30 de setiembre de 2012 y de 2011, se estima que un incremento o disminución general de un punto porcentual en las tasas de interés habría significado una disminución o aumento de las utilidades antes de impuestos de la Compañía de aproximadamente ¢975 millones anuales y ¢555 millones anuales respectivamente.

Riesgo de precio en activos y pasivos financieros (fluctuaciones en valor razonable)

Para todas las categorías de activos y pasivos financieros al 30 de setiembre de 2012 y 2011 descritas en los puntos anteriores se considera que no existe evidencia de una fluctuación significativa en sus valores razonables respecto a sus valores en libros. En el caso de los pasivos financieros con tasa fija están entre un 1% y 3,22% menor con respecto a la tasa de mercado. La conclusión anterior es consecuente con comparación de precios de mercado de instrumentos similares incluyendo los rendimientos o costos financieros de los mismos.

<u>Categoría</u>	<u>Al 30 de setiembre de</u>			
	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>(En millones de colones)</u>			
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	¢ 40.181	40.181	54.290	54.290
Cuentas por cobrar	42.650	42.650	30.637	30.637
Cuentas por pagar	26.766	26.766	16.559	16.559
Préstamos por pagar	111.101	114.990	94.709	98.024
Bonos por pagar	¢ 26.569	27.142	26.325	27.246

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

(26) Información por segmentos

La Compañía mide las operaciones de sus segmentos de negocio, de acuerdo a políticas corporativas y a políticas de contabilidad aplicadas en forma consistente. La información para esos segmentos de negocio es la siguiente:

	<u>Al 30 de setiembre de 2012</u>				<u>Total</u>
Balance por segmentos:	<u>Bebidas</u>	<u>Alimentos</u>	<u>Inmobiliario</u>	<u>Otros</u>	<u>Consolidado</u>
Activos	¢ 238.231	46.032	151.321	27.783	463.367
Inversiones (método de participación patrimonial)	18.380	-	1.563	21.727	41.670
Total activos	<u>256.611</u>	<u>46.032</u>	<u>152.884</u>	<u>49.510</u>	<u>505.037</u>
Préstamo bancarios/bonos	53.374	2.639	55.089	26.569	137.671
Otros pasivos	48.755	10.738	4.434	1.928	65.855
Total pasivos	<u>102.129</u>	<u>13.377</u>	<u>59.523</u>	<u>28.497</u>	<u>203.526</u>
Adiciones de activos fijos e intangibles	<u>24.076</u>	<u>5.895</u>	<u>5.510</u>	-	<u>35.481</u>
Resultados por segmentos:					
Ventas	<u>281.111</u>	<u>43.509</u>	<u>20.091</u>	<u>3.597</u>	<u>348.308</u>
Costo de venta	<u>106.298</u>	<u>30.645</u>	<u>7.832</u>	<u>1.797</u>	<u>146.572</u>
Gasto por depreciación	<u>12.824</u>	<u>1.228</u>	<u>1.832</u>	<u>56</u>	<u>15.940</u>
Amortización de activos intangibles	<u>310</u>	<u>28</u>	<u>137</u>	-	<u>475</u>
Utilidad (pérdida) operativa	¢ <u>77.266</u>	<u>3.261</u>	<u>(1.548)</u>	<u>(4.124)</u>	<u>74.855</u>
Gastos financieros					(10.962)
Ingresos financieros					1.644
Diferencias de cambio					7.803
Participación en resultados de inversiones contabilizadas aplicando el método de participación patrimonial					8.562
Otros (gastos) e ingresos					(1.619)
Gastos por impuesto sobre las ganancias					(21.754)
Utilidad neta				¢	<u>58.529</u>

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

	<u>Al 30 de setiembre de 2011</u> (En millones de colones)				Total Consolidado
Balance por segmentos:	<u>Bebidas</u>	<u>Alimentos</u>	<u>Inmobiliario</u>	<u>Otros</u>	
Activos	194.854	39.723	140.180	46.712	421.469
Inversiones (método de participación patrimonial)	<u>20.508</u>	<u>-</u>	<u>5.068</u>	<u>22.444</u>	<u>48.020</u>
Total activos	<u>215.362</u>	<u>39.723</u>	<u>145.248</u>	<u>69.156</u>	<u>469.489</u>
Préstamo bancarios/bonos	56.293	2.009	69.095	-	127.397
Otros pasivos	<u>43.769</u>	<u>6.133</u>	<u>5.544</u>	<u>4.959</u>	<u>60.405</u>
Total pasivos	<u>100.062</u>	<u>8.142</u>	<u>74.639</u>	<u>4.959</u>	<u>187.802</u>
Adiciones de activos fijos e intangibles	<u>18.368</u>	<u>1.094</u>	<u>7.714</u>	<u>-</u>	<u>27.176</u>
Resultados por segmentos:					
Ventas	<u>258.665</u>	<u>35.814</u>	<u>19.904</u>	<u>2.597</u>	<u>316.980</u>
Costo de venta	<u>95.876</u>	<u>26.014</u>	<u>9.688</u>	<u>1.701</u>	<u>133.279</u>
Gasto por depreciación	<u>12.734</u>	<u>1.271</u>	<u>2.194</u>	<u>-</u>	<u>16.199</u>
Amortización de activos intangibles	<u>324</u>	<u>2</u>	<u>48</u>	<u>-</u>	<u>374</u>
Utilidad (pérdida) operativas	<u>74.226</u>	<u>1.885</u>	<u>(3.047)</u>	<u>(2.184)</u>	<u>70.880</u>
Gastos financieros					(11.737)
Ingresos financieros					3.294
Diferencias de cambio					839
Participación en resultados de inversiones contabilizadas aplicando el método de participación patrimonial					3.183
Otros (gastos) e ingresos					(2.366)
Gastos por impuesto sobre las ganancias					<u>(22.138)</u>
Utilidad neta					¢ <u>41.955</u>

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

(27) Contingencias

I. Contingencias Tributarias con el IDA y el IFAM

El 31 de enero de 1992, la Dirección General de Tributación aprobó una nueva estructura de impuestos directos para las bebidas con contenido alcohólico que contempla el Impuesto de Ventas, el Impuesto Selectivo de Consumo, el Impuesto del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) y el Impuesto del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM). Por considerarla apegada a la legislación vigente, tal estructura fue adoptada por la Compañía; sin embargo, la misma fue rechazada por el IFAM y posteriormente por el IDA.

De acuerdo con el criterio de los asesores en materia tributaria, la Compañía ha actuado con estricto apego a la legislación vigente. Sin embargo, la Compañía mantiene procesos legales con el IFAM y el IDA por diferencias de criterio.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

A. IFAM

Cerveza Nacional

Actualmente se están atendiendo seis procesos por cerveza nacional entablados por el IFAM, uno en contra de Florida Ice and Farm, Co., S. A. (FIFCO) y los cinco restantes en contra de Productora La Florida, S. A. (FPROD), los cuales se resumen en el siguiente cuadro:

Asunto en Discusion	Producto/ Período	Monto de traslado	Posición Florida Ice and Farm Company, S.A.	Posicion IFAM	Estatus proceso legal	Criterio de asesores
Margen razonable utilidad del distribuidor.	Año 2000, 2001 y ene y feb 2002 (Florida Ice and Farm Company, S.A.) Cerveza	₡ 863	Margen de utilidad debe fijarse con base a un estudio técnico contable que la determine tomando en cuenta la realidad económica de la empresa	El IFAM ha establecido que un 30%, es el margen de utilidad del distribuidor. Lo anterior, con base en el Decreto Ejecutivo No. 14002-MEIC.	<b>Pendiente Resolucion en Etapa Contencioso Administrativa.</b> Emitido informe pericial el cual determinó que el margen de utilidad del distribuidor para el período 2000 es de 58,9%, para el periodo 2001 es de 58,5% y para el 2002 es de 62,2%. Dicho informe reafirma posición de la empresa de que el 30% es insuficiente. En este caso se pagó el principal para ir a la etapa contenciosa. Se está a la espera de la resolución del Tribunal. Este caso se pagó al iniciar la etapa contenciosa administrativa.	Según criterio de la Compañía y los Asesores, la interpretación del IFAM no está sustentado en un estudio previo y técnico de la Compañía que resultara en márgenes de utilidad brutos razonables para la etapa de distribución, según lo solicitó el Tribunal Fiscal Administrativo (en adelante TFA). A criterio de los asesores, la aplicación por parte del IFAM del 30% como margen de utilidad del distribuidor no tiene apoyo legal; todo lo contrario, su aplicación parte de interpretaciones subjetivas; de un decreto y directrices administrativas que pretenden tener apoyo –sin que esto sea jurídicamente viable- en la derogada Ley de Protección al Consumidor, al ser ésta sustituida radicalmente en forma y fondo por la vigente Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor
Base Imponible del Tributo	Mar 02 a dic 04 (Productora La Florida, S.A.) Cerveza Nacional	₡ 2,157	La base imponible del tributo debe determinarse partiendo del precio de venta del productor o exfábrica ( no demostrada la subvaluacion)	El IFAM establece que la base imponible del tributo debe determinarse partiendo del precio de venta al detallista o expendedor ( excluida la utilidad del distribuidor)	<b>Pendiente Resolucion del TFA en Etapa Administrativa.</b> Interpuesto Recurso de Apelación ante el TFA en contra de resolución determinativa 05-2011. En este caso no se ha efectuado el pago.	A criterio de los asesores, los períodos fiscales en discusión están prescritos; y además que, sin detrimento de lo anterior, está suficientemente demostrado que en esta nueva determinación de las diferencias en el tributo, las inconsistencias y errores son mayores a los incurridos en los casos anteriores, que abarcan los mismos períodos fiscales, y los cuales dieron sustento al Tribunal Fiscal Administrativo, para anular todo lo actuado por el IFAM (principalmente el no haberse demostrado que la base imponible, sea precio de venta del productor o precio exfábrica, estuviera subvaluada).

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Asunto en Discusion	Producto/ Período	Monto de traslado	Posición Productora La Florida, S.A.	Posicion IFAM	Estatus proceso legal	Criterio de asesores
Base Imponible del Tributo	Ene 06 al 31 dic 07 (Productora La Florida, S.A.) Cerveza Nacional	₡ 2,551	La base imponible del tributo debe determinarse partiendo del precio de venta del productor o exfábrica ( no demostrada la subvaluacion)	El IFAM establece que la base imponible del tributo debe determinarse partiendo del precio de venta al detallista o expendedor ( excluida la utilidad del distribuidor)	<b>Pendiente Resolucion del TFA en Etapa Administrativa.</b> Interpuesto Recurso de Apelación ante el TFA en contra de resolución determinativa 01-2012. En este caso no se ha efectuado el pago.	A criterio de los asesores, los períodos fiscales en discusión están prescritos. Además, sin detrimento de lo anterior, no se indica de manera precisa y puntual la "jurisprudencia analizada" para reiniciar esta gestión cobratoria; no existe ninguna disposición legal que obligue a la empresa a determinar la base imponible partiendo del precio de venta al detallista o expendedor, cuando tiene fijado el precio de venta del productor o exfábrica; no se indica el sustento legal para deducir del precio de venta al detallista o expendedor un 30% como margen de "utilidad del distribuidor"; la estructura impositiva aplicada por la empresa es la correcta; y la base imponible, sea el precio de venta del productor o exfábrica, sólo puede ser modificada si se demuestra legalmente la posible existencia de una subvaluación en ese precio.
Base Imponible del Tributo	Ene a dic 08 (Productora La Florida, S.A.) Cerveza Nacional	₡ 1,670	La base imponible del tributo debe determinarse partiendo del precio de venta del productor o exfábrica ( no demostrada la subvaluacion)	El IFAM establece que la base imponible del tributo debe determinarse partiendo del precio de venta al detallista o expendedor ( excluida la utilidad del distribuidor)	<b>Pendiente Resolucion del TFA en Etapa Administrativa. Interpuesto Recurso de Apelación ante el TFA en contra de resolución determinativa 02-2012. En este caso no se ha efectuado el pago.</b>	A criterio de los asesores, no existe ninguna disposición legal que obligue a la empresa a determinar la base imponible partiendo del precio de venta al detallista o expendedor, cuando como fabricante de la cerveza nacional tiene fijado el precio de venta del productor o exfábrica; no se indica el sustento legal para deducir del precio de venta al detallista o expendedor un 30% como margen de "utilidad del distribuidor"; la estructura impositiva aplicada por la empresa es la correcta; y la base imponible, sea el precio de venta del productor o exfábrica, sólo puede ser modificada si se demuestra legalmente la posible existencia de una subvaluación en ese precio.
Base Imponible del Tributo	Ene a dic 05 (Productora La Florida, S.A.) Cerveza Nacional	₡ 960	La base imponible del tributo debe determinarse partiendo del precio de venta del productor o exfábrica ( no demostrada la subvaluacion)	El IFAM establece que la base imponible del tributo debe determinarse partiendo del precio de venta al detallista o expendedor ( excluida la utilidad del distribuidor)	<b>Pendiente Resolucion Determinativa del IFAM en Etapa Administrativa.</b> Interpuesto Recurso de Apelación ante el IFAM en contra de traslado de cargos 02-2012. En este caso no se ha efectuado el pago.	A criterio de los asesores, al momento que el IFAM inicia nuevamente el acto determinativo, los períodos fiscales están prescritos. A su criterio, al no detallarse en el traslado de cargos la "jurisprudencia analizada", se deja a la empresa en estado de indefension. Asimismo, los asesores estiman que la vinculación económica entre las empresas no es sustento por sí solo, para interpretar que la base imponible del tributo debe determinarse partiendo del precio de venta al detallista o expendedor, y menos, para rebajar una "utilidad del distribuidor" de un 30%.
Base Imponible del Tributo	Ene a dic 09 (Productora La Florida, S.A.) Cerveza Nacional	₡ 1,552	La base imponible del tributo debe determinarse partiendo del precio de venta del productor o exfábrica ( no demostrada la subvaluacion)	El IFAM establece que la base imponible del tributo debe determinarse partiendo del precio de venta al detallista o expendedor ( excluida la utilidad del distribuidor)	<b>Pendiente Oposicion a Traslado de cargos en Etapa Administrativa.</b> El 11 de junio del 2012 se notificó el traslado de cargos el cual fue anulado por la Direccion Ejecutiva del IFAM en virtud de que consideró inexacto el cobro de impuestos. el 9 de agosto del 2012 se volvió a notificar un nuevo traslado en el cual se corrigió dicho cobro de impuestos. Productora La Florida, S.A. está en preparación del escrito de oposicion al mismo. En este caso no se ha efectuado el pago.	A criterio de los asesores, no existe ninguna disposición legal que obligue a la empresa a determinar la base imponible partiendo del precio de venta al detallista o expendedor, cuando como fabricante de la cerveza nacional tiene fijado el precio de venta del productor o exfábrica. A su criterio, la estructura impositiva aplicada por la empresa es la correcta; y la base imponible, sea el precio de venta del productor o exfábrica, sólo puede ser modificada si se demuestra legalmente la posible existencia de una subvaluación en ese precio.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Cerveza Importada

Actualmente se están atendiendo dos procesos por cerveza importada entablados por el IFAM en contra de Productora La Florida, S.

A. (FPROD), los cuales se resumen en el siguiente cuadro:

Asunto en Discusion	Producto/ Período	Monto de traslado	Posición Productora La Florida, S.A.	Posición IFAM	Estatus proceso legal	Criterio de asesores
Base Imponible del Tributo	Ene 06 a dic 09 (Distribuidora La Florida, S.A.) Cerveza Importada	₡ 194	Distribuidora La Florida, S.A. sostiene que la base imponible es el precio venta del importador o costo de importación (valor declarado aduana)	Para el IFAM, la base imponible es el precio venta al detallista (excluida utilidad del distribuidor)	Pendiente Resolución en etapa Administrativa (TFA). El caso se encuentra en la etapa administrativa (IFAM), con impugnación al traslado de cargos y observaciones por parte de la empresa. En este caso no se ha efectuado el pago.	A criterio de los asesores, es más que claro que la base imponible del tributo a favor del IFAM es, para la cerveza nacional, el precio ex fábrica o precio de venta del productor, y para la cerveza extranjera, el precio del importador o costo de importación; de donde el proceder de la empresa está ajustado a derecho al aplicar la tarifa del 3% (de la cerveza nacional) al precio del importador o costo de importación, o lo que es lo mismo, se cumple estrictamente con lo dispuesto en el Tratado de Libre Comercio entre Costa Rica y México, respecto al "trato nacional", que no debe cancelarse un tributo superior al de la cerveza nacional (3% sobre el precio ex fábrica o precio de venta del productor).
Base Imponible del Tributo	Jul 04 a dic 05 (Distribuidora La Florida, S.A.) Cerveza Importada	₡ 28	Distribuidora La Florida, S.A. sostiene que la base imponible es el precio venta del importador o costo de importación (valor declarado aduana)	Para el IFAM, la base imponible es el precio venta al detallista (excluida utilidad del distribuidor)	Pendiente Resolución en etapa Administrativa (TFA). El caso se encuentra en la etapa administrativa (IFAM), con impugnación de la Resolución Determinativa ante el TFA por parte de la empresa. En este caso no se ha efectuado el pago.	

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

B. IDA

Actualmente se están atendiendo 4 procesos interpuestos por el IDA en contra de FIFCO y FPROD; uno por Cerveza Nacional, uno por Licor y dos por Maximalta, los cuales se resumen en el siguiente cuadro:

Aspecto en Discusión	Período/Producto	Monto del Traslado	Posición de la Empresa	Posición IDA	Estatus Proceso Legal	Criterio de los Asesores
Margen utilidad del distribuidor.	ene 00 a feb 02 (Florida Ice & Farm) maxi malta	₡ 58	Margen de utilidad debe fijarse con base a un estudio técnico contable que lo determine tomando en cuenta la realidad económica de la empresa	Según el IDA, la norma que establece el tributo habla del “precio del artículo antes que el impuesto de ventas”, por lo que a su criterio, sólo ese rubro debe excluirse; por lo que no se considera la denominada “utilidad del distribuidor”.	<b>Pendiente de Sentencia de TCA.</b> La Sala Primera de Casación ordenó que se devolviera el caso al TCA para que se nombrara un perito y resolviera con base al mismo, ya que en su resolución omitió recibir dicha prueba, esencial para probar si el margen de utilidad está basado en el principio de realidad económica. Pendiente. En este caso se pagó el principal al agotar la vía administrativa.	Según criterio de la Compañía y los Asesores, la interpretación del IFAM no está sustentada en un estudio técnico-contable de los libros de la Compañía, que demuestre basado en la realidad económica, cuales son los márgenes de utilidad brutos razonables para la etapa de distribución, según lo solicitó el TFA. A criterio de los asesores, la aplicación por parte del IFAM del 30% como margen de utilidad del distribuidor no tiene sustento legal ni técnico. Su aplicación parte de interpretaciones subjetivas; de un decreto y directrices administrativas, no aplicables, que pretenden erróneamente sustentarse en la derogada Ley de Protección al Consumidor, la cual fue sustituida radicalmente en forma y fondo por la vigente Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor
Subvaluación base imponible: precio venta del productor	mayo 03 a jul 05 (Productora La Florida) Licor	₡ 149	La base imponible del tributo debe determinarse partiendo del precio de venta del productor o ex fábrica (Cualquier presunta subvaluación debe demostrarse técnicamente)	Para el IDA, la base imponible del tributo es el precio venta al detallista menos la utilidad del distribuidor y los impuestos del IFAM e IDA. Además, sostiene que está imposibilitada para efectuar un estudio de los libros de la empresa (según resolución 660-92 de la Sala Constitucional del 10-03-92 y artículo 24 de la Constitución), por lo que debe determinar la base imponible partiendo del precio al detallista y haciendo una presunción del margen bruto del distribuidor.	<b>Pendiente Resolución de la Sala Constitucional.</b> El 18/2/09 la empresa interpuso acción de amparo, pidiendo la anulación de lo resuelto por el Tribunal Fiscal Administrativo, por atentar contra el art. 24 de la Constitución. Dicho Tribunal consideró que el IDA está imposibilitada para determinar una posible subvaluación de la base imponible, por lo que puede determinar la base imponible partiendo del precio al detallista y presumiendo el margen de utilidad bruto del distribuidor. Pendiente de resolución por parte de la Sala Constitucional.	A criterio de la Compañía y los asesores tributarios, los argumentos del IDA están viciados de nulidad absoluta, ya que el IDA no demostró que la base imponible utilizada por la Compañía estuviera sub-valorada. El IDA se amparó a la interpretación del Tribunal Fiscal Administrativo, de que ella no tiene potestad para solicitar ni examinar la información contable necesaria para tal determinación, por lo que puede presumir que hay subvaluación en la base imponible. El IDA, por lo tanto, presume que Productora La Florida, S.A. ha subvaluado la base imponible para determinar el impuesto, sin llegar a conocer la realidad económica de la empresa, lo que coloca a Productora La Florida en una absoluta posición de indefensión.
	marzo 02 a jul 05 (Productora La Florida) Cer. Nac	₡ 6.537				
	abr 02 a jul 03 (Productora La Florida) Maxi Malta	₡ 45				

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

C. Otras acciones legales:

Base Imponible: Tanto el IDA como el IFAM han interpuesto procesos de lesividad, en virtud de no estar de acuerdo con que la base imponible es el precio ex fábrica pese a que existe reiterada jurisprudencia que confirma tal posición. Sobre este aspecto la empresa ya ha ganado 18 procesos y hay pendientes de resolución 7 casos.

Acción de Inconstitucionalidad: En contra de la jurisprudencia emitida por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, FIFCO ha interpuesto una acción de inconstitucionalidad. Lo anterior, por cuanto FIFCO sostiene, a diferencia de lo que ha resuelto la Sala Primera, que la aplicación del 30% como margen de utilidad del distribuidor no tiene apoyo legal; todo lo contrario, su aplicación parte de interpretaciones subjetivas; de un decreto y directrices administrativas que pretenden tener apoyo –sin que esto sea jurídicamente viable- en la derogada Ley de Protección al Consumidor, al ser ésta sustituida radicalmente en forma y fondo por la vigente Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor (Ley No.7472), la cual no regula nada al respecto.

A la fecha del informe de los auditores externos está a la espera del dictado de la sentencia por parte de la Sala Constitucional.

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

II. Contingencias con la Dirección General de Tributación

Florida Ice & Farm Co., S.A., por medio de sus empresas subsidiarias Florida Bebidas, S.A., Embotelladora Centroamericana Ltda.; Florida Inmobiliaria, S.A., Florida Capitales, S.A. y Reserva Conchal, S.A., presenta las siguientes contingencias tributarias con la Dirección General de Tributación:

Florida Bebidas, S.A.

Asunto en discusión	Período en discusión	Monto del traslado	Posición de la empresa	Posición de Tributación Directa	Estado actual	Criterio de los asesores legales
Diferencias en el pago del impuesto sobre la renta	2009	¢ 424	Las provisiones fueron registradas y deducidas conforme al marco jurídico y contable aplicables, además de contar con las retenciones de Ley. Por otra parte, las donaciones cuestionadas, cumplen a cabalidad con los requisitos que impone el artículo 8 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, para su deducibilidad.	Tributación Directa determinó una supuesta diferencia en el pago del impuesto sobre la Renta para el período 2009. Sobre dicha diferencia la TD está cobrando también la Sanción según artículo 81 Código Tributario. A criterio de la administración, Florida Bebidas, S.A. dedujo gastos improcedentes por provisiones que no se realizaron efectivamente en el período y a las cuales no se les aplicó las retenciones de Ley, y además dedujo donaciones no autorizadas por la Administración Tributaria.	Florida Bebidas, S.A. impugnó el traslado de cargos, impugnación que está pendiente de resolución por parte de la Dirección General de Tributación.	A criterio de los asesores, las diferencias por gastos por gratificaciones no son procedentes ya que contable y legalmente este gasto resulta procedente, esto es, que cumple con los requisitos de Ley para su deducibilidad. Además, los mismos cuentan con la retención del impuesto al salario. En cuanto al gasto por donaciones, los asesores consideran que la Fundación sí cumple los requisitos de Ley para recibir donaciones por lo que una vez inscrita esta en tributación, este criterio resulta improcedente.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Embotelladora Centroamericana, Ltda.

Asunto en discusión	Período en discusión	Monto del traslado	Posición de la empresa	Posición de Tributación Directa	Estado actual	Criterio de los asesores legales
Diferencias en el pago del impuesto sobre la renta	Período 1999-Set 2001	¢ 145	Embotelladora reclama el rechazo del crédito por envases en el impuesto sobre las ventas de la producción y distribución de bebidas gaseosas ya que a su criterio, la Administración Tributaria está sosteniendo erróneamente y fundamentándose en una Directriz y no en la ley, que los envases no forman parte del proceso productivo. Para la empresa, el envase en las bebidas gaseosas, forma parte indiscutible de dicho proceso ya que sin el envase no sería posible vender el producto gaseoso.	Tributación Directa determinó una supuesta diferencia en el pago del impuesto sobre la Renta para el período 2005. Sobre dicha diferencia la TD cobró también la Sanción según artículo 81 Código Tributario. A criterio de la administración, y con fundamento en una directriz de la Dirección General de Tributación, los envases no se incorporan físicamente al proceso productivo de la empresa, por lo que no es aplicable el crédito fiscal por eses concepto.	<b>El caso está pendiente de resolución de Casación.</b> Mediante resolución No 47-2011 del Tribunal Contencioso Administrativo (TCA) ordenó al Estado proceder con la devolución a favor de ECSA de la suma de ¢145, así como sus correspondientes intereses devengados sobre esa suma desde la cancelación del tributo por parte de ECSA hasta su debida devolución. El Estado interpuso recurso de Casación en contra de esta sentencia, el cual está pendiente de resolución. Este caso debió ser cancelado por la compañía al momento de presentarse el proceso contencioso.	A criterio de los asesores tributarios, la Sala I de la Corte Suprema de Justicia debería confirmar la resolución del Tribunal en el sentido de ordenar al Estado a devolver la suma de ¢145 más intereses.

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Florida Inmobiliaria, S.A.

Asunto en discusión	Período en discusión	Monto del traslado	Posición de la empresa	Posición de Tributación Directa	Estado actual	Criterio de los asesores legales
Diferencias en el pago del impuesto sobre la renta	Período 2005	¢ 22	La empresa ha sostenido que la diferencia se relaciona con un ajuste por una ganancia de capital que la Compañía ha considerado no gravable y que por el contrario la Tributación Directa considera que es gravable y además con el rechazo como deducibles de los gastos que se originaron por los contratos de administración en los que intervienen Mercantile Adviser, S.A., Aeroservicios La Florida, ASF, S.A. y Distribuidora La Florida, S.A.	Tributación Directa determinó una supuesta diferencia en el pago del impuesto sobre la Renta para el período 2005. Sobre dicha diferencia la TD cobró también la Sanción según artículo 81 Código Tributario	El caso está pendiente de resolución por parte del Tribunal Fiscal Administrativo, en virtud de la apelación que presentó Florida Inmobiliaria, S.A.	Según criterio de los asesores tributarios y de la Compañía, el ajuste es improcedente por cuanto, Tributación Directa está desconociendo gastos que son propios de la operación normal del negocio y son gastos necesarios para producir los ingresos gravables. La Administración Tributaria está tramitando paralelamente un proceso sancionatorio, sin embargo, la Compañía considera que no corresponde pues es netamente una diferencia de interpretación.

Florida Capitales, S.A.

Asunto en discusión	Período en discusión	Monto del traslado	Posición de la empresa	Posición de Tributación Directa	Estado actual	Criterio de los asesores legales
Diferencias en el pago del impuesto sobre la renta	Período 2005 y 2006	¢ 1,681	La empresa ha sostenido que el ajuste tiene relación con sumas que la Compañía considerado como aportes de capital no gravables, sumas aportadas a sus empresas London Overseas Incorporated y Mercantil Adviser, S.A., las cuales la Administración Tributaria ha considerado como un financiamiento mercantil sobre el cual presume intereses gravables para Florida Capitales, S.A.	Tributación Directa (TD) determinó una supuesta diferencia en el pago del impuesto sobre la Renta para el período 2005 y 2006. Sobre dicha diferencia la TD cobró también la Sanción según artículo 81 Código Tributario.	TFA confirmó el criterio de la Administración de Grandes Contribuyentes. Con dicha resolución, quedó agotada la vía administrativa, en virtud de lo cual, la Compañía canceló a la Administración la suma determinada, es decir ¢1.681 más sus correspondientes intereses. La Compañía interpondrá en contra de la Administración un proceso contencioso administrativo.	A criterio de los asesores tributarios y de la Compañía, el ajuste es improcedente por cuanto se trata de evidentes aportes de capital y no de un préstamo mercantil, carácter que en forma arbitraria, pretende darle la Administración Tributaria, argumentando entonces que existen intereses presuntivos los cuales serían sujetos al impuesto de renta

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Reserva Conchal, S.A.

Asunto en discusión	Período en discusión	Monto del traslado	Posición de la empresa	Posición de Tributación Directa	Estado actual	Criterio de los asesores legales
Diferencias en el pago del impuesto sobre la renta	Período 2006	¢ 60	La empresa sostiene que es incorrecta la posición de la Administración Tributaria, al establecer que los ajustes por gastos, incluyendo la donación al Gobierno para el aeropuerto de Liberia, no son deducibles.	Tributación Directa determinó una supuesta diferencia en el pago del impuesto sobre la Renta para el período 2006. Sobre dicha diferencia la TD cobró también la Sanción según artículo 81 Código Tributario.	El caso está pendiente de resolución por parte del Tribunal Fiscal Administrativo, en virtud de la apelación que presentó Reserva Conchal, S.A.	A criterio de los asesores, el ajuste es improcedente ya que corresponde a rubros que deben ser deducibles.

(Continúa)

## FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

### Notas a los Estados Financieros Consolidados (En millones de colones)

Adicionalmente, existen 9 procesos sancionatorios contra empresas del grupo por falta de presentación de Estados Financieros Auditados del año 2011, ya que nuestros asesores legales han considerado que ésta no es una obligación contenida en la ley y la Administración Tributaria no tiene facultades legales para exigir este tipo de documentos. El monto de cada multa asciende a la suma de setecientos veintinueve mil colones.

Las empresas afectadas son las siguientes: Florida Ice and Farm, S.A., Cervecería Costa Rica, S.A., Productora La Florida, S.A.A, Distribuidora La Florida, S.A., Embotelladora Centroamericana, S.A. Florida Inmobiliaria, S.A. Bebidas, S.A., Reserva Conchal, S.A. Desarrollos Hoteleros Guanacaste, S.A. A la fecha todos los procesos se encuentran ante el TFA en espera de la resolución administrativa final.

### III. Otras contingencias

#### Juicios laborales

En contra de la Compañía y sus subsidiarias existen juicios ordinarios laborales cuyas cuantías ascienden a la suma de ¢6.400 millones de colones y otros juicios cuya cuantía no se incluye en este monto ya que no fueron estimados en la demanda y por lo tanto son de difícil determinación. Actualmente, todos estos procesos están tramitándose a nivel judicial, y en su mayoría se está impugnando las cuantías reclamadas. Los asesores legales estiman como impredecible el resultado de la resolución de estos procesos. A la fecha, 5 de estos casos fueron declarados sin lugar a favor de la Compañía, 16 procesos fueron resueltos a favor de la Compañía en primera y segunda instancia. De los 16 procesos anteriores, 12 han sido revocados parcialmente por la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia, mediante un criterio a todas luces arbitrario en cuanto al tratamiento que debe tener el pago de horas extra, sin embargo reduciendo en forma significativa las pretensiones económicas de los actores.

(Continúa)

## FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

### Notas a los Estados Financieros Consolidados (En millones de colones)

#### Juicios civiles

En contra de la Compañía y sus subsidiarias existen 8 Juicios Ordinarios Civiles cuyas cuantías principales sin intereses ascienden a la suma de ¢749 millones de colones. Tres de dichos procesos ordinarios civiles no tienen una cuantía determinada. Además, en uno de estos procesos se resolvió mediante sentencia número 55-10 del 16 de setiembre del 2010 del Juzgado Primero Civil de Mayor Cuantía de San José, rechazar en todos sus extremos una demanda interpuesta en contra de La Compañía, mediante la cual se le reclamaba una indemnización de ¢500 millones. La sociedad actora presentó en tiempo y forma recurso de apelación en contra de dicha sentencia, recurso que está pendiente de resolución por parte del Superior para defender nuestros derechos y presentar agravios. Asimismo, existen 4 Juicios de Consumidor en sede judicial cuyas cuantías sin intereses ascienden a la suma de ¢119 millones, y 4 Juicios de Consumidor en sede administrativa cuya cuantía asciende a la suma de ¢25 millones, todos los cuales están en trámite en la vía respectiva. Los asesores legales estiman como impredecible el resultado de la resolución de estos procesos civiles.

La Compañía no incluye en los estados financieros consolidados, provisión alguna para cubrir cualquier pérdida que pudiera surgir en su resolución final de las contingencias indicadas en esta nota, de confirmidad con el criterio de los asesores legales.

#### (28) Compromisos

Florida Ice and 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 BANColumbia.
- 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.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

- Productora La Florida, S.A. y Distribuidora La Florida, S.A.: garantía solidaria de Cervecería Costa Rica, S.A. por la suma de CRC¢24.366 en millones por operaciones que mantiene con el Banco de Costa Rica.
- Productora La Florida SA: garantía solidaria de Cervecería Costa Rica, S.A. por la suma de US\$7.278 en miles por operaciones que mantiene con el Banco de Costa Rica.
- Distribuidora La Florida, S.A.: garantía solidaria de Cervecería Costa Rica, S.A.; por la suma de US\$29.000 en miles (Veintinueve millones de dólares) por operaciones que mantiene con el BACSJ.
- Industrias Alimenticias Kern's: garantía solidaria de Cervecería Costa Rica, S.A. por la suma de US\$5.303 en miles por operaciones que mantiene con el Banco BANColumbia.
- 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, S.A.

(29) Combinaciones de negocios

*Grupo Musi, S.A.*

El 21 de diciembre de 2011, la Compañía, a través de su subsidiaria Cervecería Costa Rica, S.A., adquirió el 100% de las acciones de la compañía Grupo Musi, S.A., una empresa holding domiciliada en Costa Rica, y de sus subsidiarias, así como todos los derechos de propiedad intelectual e industrial sobre la marca Musmanni, con lo cual se obtuvo un negocio de producción y venta al por menor (retail) de productos de panadería que operan bajo esta marca en Costa Rica.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

*Alianza estratégica: Florida Bebidas, S.A. y Cooperativa Agropecuaria Regional de Productores de Leche.*

El 17 de marzo de 2012, la Compañía, a través de su subsidiaria Florida Bebidas, S.A.; y la Cooperativa Agropecuaria Regional de Productores de Leche (Coopeleche R.L.), establecieron una alianza estratégica con el fin de fortalecer la producción y distribución de la leche y sus derivados. La Compañía a través de su subsidiaria Productora La Florida, S.A., formalizó un acuerdo para adquirir el establecimiento mercantil de Cooperativa Agropecuaria Regional de Productores de Leche Responsabilidad Limitada (“Coopeleche R.L.”),

De esta forma, la cooperativa y sus 130 asociados continúan enfocados en proveer y acopiar la leche producida en sus fincas y la Compañía, a través de su subsidiaria Productora La Florida, S.A., se hará cargo de la planta productiva ubicada en San Ramón de Alajuela, mientras que la comercialización de los productos será asumida por su subsidiaria Distribuidora La Florida, S.A.

Contratos

*Contrato de distribución con Diageo Costa Rica, S.A.*

El 15 de junio de 2012, Distribuidora La Florida, S.A. 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.

*Contrato de operación del Hotel*

Al 30 de abril de 2011 la Compañía a través de su subsidiaria 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.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

(30) Eventos subsecuentes

Negociación compromiso de compra venta North American Breweries Holdings, LLC y sus subsidiarias (“NAB”)

El 26 de octubre de 2012, FIFCO a través de su subsidiaria Cervecería Costa Rica S.A. (“CCR”), suscribió los documentos por medio de los cuales se concretó la negociación de compraventa del 100% de la empresa domiciliada en el estado de Delaware, en Estados Unidos de América, denominada North American Breweries Holdings, LLC y sus subsidiarias (“NAB”), por un monto aproximado de US\$388.000 en miles. Los vendedores son KPS Special Situations Fund III, LP y KPS Special Situations Fund III (A), L.P. (en su conjunto “KPS”); y un grupo de accionistas minoritarios que representan el 14,46%. El cierre de la compraventa está sujeto a los requisitos de la notificación antimonopolio Hart-Scott- Rodino y será revisada por el departamento de justicia y el Federal Trade Commission de los Estados Unidos de América.

NAB es propietaria de las marcas de cerveza artesanales “Magic Hat” y “Pyramid”, la marca de cerveza doméstica “Genesee”, y tiene derechos perpetuos y exclusivos sobre la marca de cerveza “Labatt” en los Estados Unidos. Además, tiene los derechos perpetuos y exclusivos sobre la marca de bebidas alcohólicas de malta saborizadas “Seagrams” para Estados Unidos y el Caribe. NAB es el importador autorizado para Estados Unidos de la marca de cerveza de CCR, “Imperial”.

NAB tiene su centro de operaciones en la ciudad de Rochester, en el estado de New York, donde tiene su principal planta de producción, y tiene otras tres cervecerías ubicadas en los estados de Oregon, California y Vermont. Cuenta con una red de distribución basada en relaciones de largo plazo con distribuidores mayoristas claves. Posee también siete puntos de venta al detalle directo al consumidor.

NAB cuenta con 1.211 colaboradores y continuará bajo la administración de su actual equipo directivo.

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
(En millones de colones)

Recompra de acciones de Florida Ice & Farm Co., S.A.

De acuerdo al programa formal de recompra de acciones aprobado por Asamblea de Accionistas y según consta en los hechos relevantes publicados en el 22 de octubre de 2012, se realizaron recompras de acciones por un total de 20.865 acciones. Posterior a las recompras realizadas el saldo pendiente de captación de dicho programa asciende a US\$6,8 millones.

Colocación de bonos serie C-1

El 06 de noviembre de 2012, la Compañía realizó la emisión de bonos tipo serie C-1 de su programa de emisión de bonos C-2011 por un total de ¢5.000 millones, el cual se utilizó para cancelación de pasivos y capital de trabajo. Las características de la misma son:

- Plazo de 5 años con vencimiento 6 de noviembre de 2017
- Tasa de interés igual a la tasa básica pasiva más 2%

Declaración de dividendos de Florida Ice & Farm Co., S.A.

La Compañía como parte de su política de pago de dividendos procederá a realizar el pago correspondiente al primer trimestre del período fiscal 2013, a partir, del 11 de diciembre del 2012. El monto a pagar es de ¢10 por acción.

\* \* \* \* \*

(Concluye)