



**Addendum al Prospecto de la Empresa**

**FLORIDA ICE & FARM CO., S.A.  
(FIFCO)**

**Programa de Emisión de Bonos Estandarizados**

<b>TIPO</b>	<b>MONTO GLOBAL</b>
<b>Programa de emisiones de Bonos Estandarizados D-2012 en Dólares</b>	<b>\$100.000.000.00</b>

**Fecha de autorización de Oferta Pública de Valores según Resolución de la SUGEVAL No. SGV-R-2701 del 27 de agosto del 2012.**

**Puesto de Bolsa Representante:**

Inversiones Sama, Puesto de Bolsa, S.A.  
BCT Valores, Puesto de Bolsa, S.A.  
Aldesa Puesto de Bolsa S.A.

“La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre la emisión, ni la solvencia del emisor o el intermediario”

**Fecha de elaboración del Addendum al Prospecto:**

**28 de agosto del 2012**

Heredia, Costa Rica

## NOTAS IMPORTANTES PARA EL INVERSIONISTA

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

Consulte los comunicados de hechos relevantes que realiza el emisor sobre los acontecimientos que pueden incidir en el desempeño de la empresa y los informes financieros periódicos. Complemente su análisis con la calificación de riesgo actualizada por las empresas calificadoras de riesgos,

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

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



## INDICE

<b>Capítulo 1: Información sobre la emisión, la oferta e identificación de los directores, gerentes y asesores involucrados con el proceso de la Oferta Pública .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1.1. Características del Programa.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1.2 Forma de colocación.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1.3 Garantías.....</b>	<b>8</b>
<b>1.1.4 Calificación de riesgo .....</b>	<b>8</b>
<b>1.1.5 Destino de los recursos.....</b>	<b>9</b>
<b>1.1.6 Costo de la emisión.....</b>	<b>9</b>
<b>1.1.7 Tratamiento tributario .....</b>	<b>9</b>
<b>1.1.8 Representación por Macrotítulo y aclaración sobre su registro.....</b>	<b>9</b>
<b>1.1.9 Prelacion de pago.....</b>	<b>10</b>
<b>1.1.10 Agentes de pago.....</b>	<b>10</b>
<b>1.1.11 Emisiones inscritas en otros mercados.....</b>	<b>10</b>
<b>1.2 Identificación de los directores, gerentes y asesores involucrados en el proceso de oferta pública.....</b>	<b>11</b>
<b>Capítulo 2: Información esencial .....</b>	<b>12</b>
<b>Condicion financiera y factores de riesgo que afectan a las emisiones de bonos en dólares y a Florida Ice And Farm Co. ....</b>	<b>12</b>
<b>Calificación de Riesgo .....</b>	<b>13-21</b>
<b>Declaración Jurada del Representante Legal.....</b>	<b>22</b>

**Addendum al Prospecto de la Empresa**

**FLORIDA ICE & FARM CO., S.A.**

**Capítulo 1: Información sobre la emisión, la oferta e identificación de los directores, gerentes y asesores involucrados con el proceso de la Oferta Pública**

**1.1 Programa de Emisión de Bonos Estandarizados**

**1.1.1. Características del Programa**

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

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

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

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

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

La colocación de las emisiones antes descritas deberá de realizarse dentro de los 2 años siguientes a la fecha de registro del programa o quedarán sin efecto, de acuerdo con el artículo 17 del Reglamento sobre oferta pública de valores.

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

### **1.1.2 Forma de colocación**

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

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

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

### **Ventanilla**

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

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

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

Se aceptarán órdenes de compra que cumplan con los siguientes requisitos: órdenes en firme de compra debidamente completas, firmadas y autenticadas por notario

público, todas las órdenes deberán ser parciales, es decir, que permitan la asignación parcial de la oferta, adicionalmente, deben adjuntarse los documentos pertinentes que respalden la autoridad del firmante para plantear la orden de inversión.

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

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

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

### **Subasta por bolsa**

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

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

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

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

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

### **Colocación por suscripción**

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

#### Procedimiento de colocación por suscripción

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

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

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

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

### **Suscripción en firme**

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

### **Suscripción en garantía**

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

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

## **Agente colocador**

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

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

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

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

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

### **1.1.3 Garantías**

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

### **1.1.4 Calificación de riesgo**

En sesión ordinaria N° 1212012 del 02 de julio del 2012, la empresa Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A., basada en información financiera no auditada al 31 diciembre del 2011, acordó otorgar la calificación de AAA para todas las series que componen el Programa de Emisión de Bonos Estandarizados D-2012.

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

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

### **1.1.5 Destino de los recursos**

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

### **1.1.6 Costo de la emisión y colocación**

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

### **1.1.7 Tratamiento tributario**

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

### **1.1.8 Representación por Macrotítulo y aclaración sobre su registro**

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

Se emitirán físicamente solo en los siguientes casos:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.1.9 Prelación de pagos**

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

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

#### **1.1.10 Agente de pago**

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

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

#### **1.1.11 Emisiones inscritas en otros mercados**

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

## 1.2 Identificación de los directores, gerentes y asesores involucrados en el proceso de oferta pública

Los funcionarios de FIFCO, involucrados en el proceso de oferta pública son los indicados en el siguiente cuadro:

Nombre	Puesto	Participación	Fax	Teléfono	Correo Electrónico
Ramón de Mendiola Sánchez	Director General	Representante Legal	2437-7011	2437-6700	<a href="mailto:ramonmendiola@Fifco.com">ramonmendiola@Fifco.com</a>
Thomas Alvarado Acosta	Director de Finanzas y Servicios Corporativos	Responsable	2437-7011	2437-6700	<a href="mailto:thomas.alvarado@Fifco.com">thomas.alvarado@Fifco.com</a>
Jorge Esquivel Villalobos	Gerente de Riesgo	Gerente de Riesgo	2437-7011	2437-6700	<a href="mailto:jorge.esquivel.villalobos@Fifco.com">jorge.esquivel.villalobos@Fifco.com</a>
Norman Ulett Vega	Gerente de Tesorería	Gerente de Tesorería	2437-7011	2437-6700	<a href="mailto:norman.ulett@Fifco.com">norman.ulett@Fifco.com</a>

## **Capítulo 2: Información esencial**

### **Condición financiera y factores de riesgo que afectan a las emisiones de bonos en dólares y a Florida Ice and Farm Co, S.A.**

La condición financiera de Florida Ice and Farm Co y sobre los factores de riesgo del emisor y asociados al Programa de Emisión de Bonos Estandarizados D-2012 en dólares, se encuentran revelados en la sección de "*Factores de Riesgo que afectan a la misión y a la empresa*" del prospecto original y vigente de la Empresa Florida Ice And Farm Co. S.A.

Dicho documento está a disposición del inversionista, en la empresa emisora y en la Superintendencia General de Valores ([www.sugeval.fi.cr](http://www.sugeval.fi.cr))

## **ANEXO 1:**

### **Calificación de Riesgo**

03 de julio de 2012  
Ref: SCR- 103202012

Señor  
Thomas Alvarado  
Director Financiero  
**Florida Ice and Farm Co. S.A.**  
San José

Estimado Señor Alvarado:

Le comunicamos que en la Sesión Ordinaria N° 1212012 el día 2 de julio del 2012, nuestro Consejo de Calificación basado en información financiera auditada al 31 de diciembre de 2011, acordó otorgar a las emisiones de Florida Ice and Farm Co. S.A. la siguiente calificación de riesgo:

Producto	Monto millones	Actual	Calificación
Programa de emisiones de Bonos Estandarizados D-2012	\$100,00	scrAAA	Estable

La calificación **scrAAA** se otorga a aquellas "emisiones con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos acordados. No se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía. Nivel Excelente".

**Perspectiva Estable:** se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

Asimismo, le recuerdo que de acuerdo con nuestro reglamento su representada posee cinco días hábiles para hacernos saber si tiene alguna objeción a la presente calificación, en caso contrario procederemos a publicar mediante un comunicado de hecho relevante.

Atentamente,

  
Ing. Gary Barquero Arce, M.A.E  
Gerente General  
Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A.

C.C: Archivo

Costa Rica: (506) 2552-5936  
Guatemala: (502) 2353-3168 Honduras: (504) 2225-7619 Nicaragua: (505) 2278-1947 Panamá: (507) 839-0007  
[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com) / [info@scriesgo.com](mailto:info@scriesgo.com)

## FLORIDA ICE AND FARM CO., S.A. Informe Mantenimiento de Calificación de Riesgo

Sesión Ordinaria: N° 1212012

Información financiera: No auditada al 31 de diciembre del 2011.

Contacto: Alonso Sanabria Chinchilla Analista Financiero [asanabria@scriesgo.com](mailto:asanabria@scriesgo.com)

### 1. CALIFICACIÓN DE RIESGO

Producto	Monto millones	Actual	
		scrAAA	Estable
Programa de emisiones de Bonos Estandarizados D-2012	\$100,00	scrAAA	Estable

scrAAA: Emisiones con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos acordados. No se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía. Nivel Excelente.

Perspectiva Estable: se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

### 2. FUNDAMENTOS

#### Fortalezas

- La estructura financiera de FIFCO refleja la estrategia de crecimiento actual donde adquiere activos a través de fuentes de financiamiento sanas y a largo plazo que le permiten crecer y aumentar sus rendimientos y a la vez generar valor a sus accionistas.
- Los indicadores de cobertura y liquidez, mantienen una posición favorable para FIFCO, aun con el incremento en inversiones, que disminuye la cobertura y proporción de capital de trabajo.
- FIFCO presenta indicadores de endeudamiento que favorecen el apalancamiento y a su vez, generan un aumento sobre el rendimiento sobre el patrimonio.
- La actividad que más aporta a los ingresos de la compañía es la venta de bebidas, sin embargo la diversidad de portafolio es una oportunidad a mediano plazo.

#### Retos

"La calificación de riesgo emitida representa la opinión de la Sociedad Calificadora basada en análisis objetivos realizados por profesionales. No es una recomendación para comprar, vender o mantener determinados instrumentos, ni un aval o garantía de una inversión, emisión o su emisor. Se recomienda analizar el prospecto, información financiera y los hechos relevantes de la entidad calificada que están disponibles en las oficinas del emisor, en la Superintendencia General de Valores, Bolsas de Valores y puestos representantes"

<sup>1</sup> El detalle de toda la escala de calificación que utiliza la Calificadora podrá ser consultado en nuestra página [www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

- La mejora en la proporción de capital, a través de las operaciones proyectadas, con las adquisiciones recientes.
- Darle un impulso inmobiliario aprovechando las mejoras proyectadas para el 2012.
- Potenciar el portafolio actual en los mercados internacionales a los que se tiene acceso.

### 3. HECHOS RELEVANTES

El 05 de octubre de 2011 se comunica que el Programa Formal de Recompra de Acciones por \$10 millones aprobado por la Junta Directiva el 19 de setiembre de 2011 se hará a través de su subsidiaria Florida Capitales S.A., además no se planea vender las acciones adquiridas por el programa de recompra.

El 19 de octubre de 2011 se comunica el pago de dividendos correspondientes al primer trimestre del periodo fiscal de 2012 a partir del 12 de diciembre de 2011, el monto que se pagará será de €10 por acción.

El 04 de noviembre de 2011 se comunica que el 21 de diciembre de 2011 se dará inicio con un programa de recompra de acciones a través de la Bolsa Nacional de Valores por un monto máximo de \$10.000.000 que será ejecutado por FIFCO, y se nombra a Inversiones SAMA S.A. como puesto de bolsa encargado.

El 25 de noviembre de 2011 se informa que se realizó la recompra de 4.456 acciones a €873,40 cada una. El saldo pendiente de captación es de \$9.992.346,07 a través de Inversiones SAMA.

El 29 de noviembre de 2011 se informa que realizará el pago de dividendo adicional a partir del 19 de diciembre de 2011. El monto que se pagara es de €10,0 por acción.

El 2 de diciembre de 2011 se informa que se realizó la recompra de 64,100 acciones a €873,25 cada una, 170,581 acciones a

€873,00. El saldo pendiente de captación es de \$9.589.555,78 a través de Inversiones SAMA.

El 9 de diciembre de 2011 se informa que se realizó la recompra de 59,000 acciones a €873,00 cada una, 36.825 acciones a €865,00, 77.201 acciones a €860,25. El saldo pendiente de captación es de \$9.296.515,36 a través de Inversiones SAMA.

El 16 de diciembre de 2011 se informa que se redujo el capital social de Florida Ice and Farm Company S.A de €40.000.000.000,00 a €38.168.475.100,00, una reducción de €1.831.524.900,00, equivalente a las acciones que se mantenían en la tesorería al 30 de setiembre del 2011.

El 22 de diciembre de 2011 se informa que se realizó la recompra de 50,000 acciones a €860,00 cada una, 7.950 acciones a €859,75. El saldo pendiente de captación es de \$9.198.091,38 a través de Inversiones SAMA.

#### 4. PERFIL DEL EMISOR

FIFCO es una empresa dedicada primordialmente a la elaboración y distribución de bebidas, ya sea a través de marcas propias o bajo licencia. Además, la empresa ha diversificado su negocio con la elaboración y distribución de productos alimenticios, a través de su subsidiaria Cervecería Costa Rica, figura bajo la cual mantiene las sociedades anónimas Florida Bebidas e Industrias alimenticias Kern's y Compañía. Se suma la distribución de productos de terceros, como destilados, para lo que se beneficia de su amplia red de distribución. Otras subsidiarias de FIFCO están orientadas a la tenencia de acciones de compañías nacionales, que le proveen parte de sus insumos y que se dedican al desarrollo inmobiliario.

En diciembre 2011, FIFCO adquirió la Corporación Musmanni, compañía dedicada a la elaboración de productos de panadería y repostería, así como a su distribución mediante su modelo de franquicia, y que desde el 2008 también participa en el mundo de las cafeterías en sus propios locales.

Además de las diversas marcas de cerveza, FIFCO produce y distribuye bebidas alcohólicas saborizadas, bebidas no alcohólicas y productos alimenticios de la marca Kern's y Ducal. Con la adquisición de las acciones de HA&COM, Bebidas del Mundo, FIFCO ampliará su portafolio de productos para distribución, agregando una amplia gama de vinos, principalmente.

Actualmente, Heineken International, B.V. cuenta con un 25% de la participación de Cervecería de Costa Rica S.A., participando a la vez en los resultados de la compañía. A su vez, FIFCO posee una participación importante (24,91%) en el grupo Cervecerías Barú-Panamá, utilizando a su vez esta empresa para comercializar sus productos en dicho país. FIFCO

distribuye también productos en Nicaragua, tanto bebidas alcohólicas como no alcohólicas, y ha obtenido un crecimiento importante en estos mercados.

Finalmente, es preciso recordar que además de su posicionamiento en el mercado costarricense, la compañía tiene presencia en distintos mercados centroamericanos, así como en países del norte y sur de América, el Caribe y Asia, a través de productos propios, o bien, como distribuidora de otras marcas.

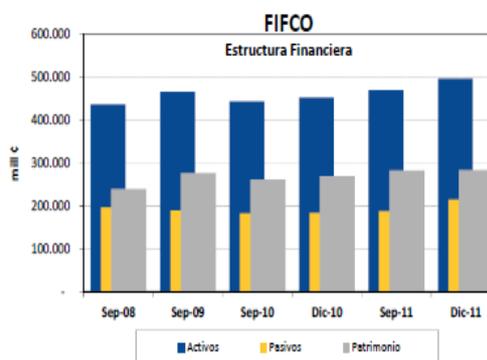
En marzo 2012, se dio la adquisición de Coopeleche, productora de leche y derivados, FIFCO busca convertirse en una empresa total de bebidas.

#### 5. ESTRUCTURA FINANCIERA

La estructura financiera al 31 de diciembre presenta un total de activos por €496.7 millones, los cuales presentan un crecimiento interanual del 9,85%, este se ve mayormente afectado por el incremento en los activos circulantes, cuya cuenta creció 20,97% en el mismo periodo.

Los activos disminuyeron motivados por la reducción en las cuentas de caja, bancos y cuentas por cobrar a largo plazo, las cuales se redujeron un 32,07% y 59,84% respectivamente.

La cuenta más representativa de los activos es propiedad planta y equipo, que representa un 40% del total de los activos y que no presentó una variación significativa en su crecimiento.



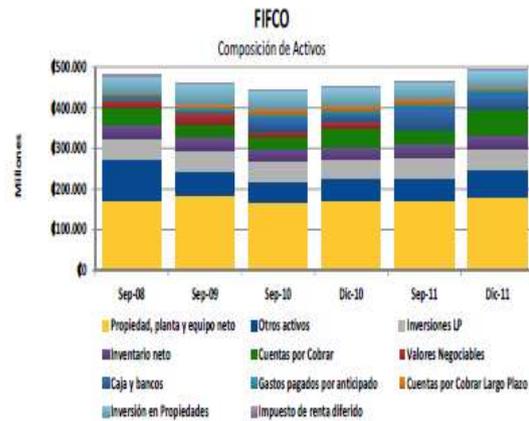
Los activos intangibles presentan un crecimiento del 33,33% donde es importante mencionar la incorporación de la marca Musmanni así como el software que es un activo intangible con vida definida de 3 años plazo de amortización.

Por otra parte, los pasivos presentan un crecimiento interanual del 16,69%, donde los pasivos circulantes aportan un crecimiento interanual del 73,90%. Sin embargo se da una disminución en los pasivos a largo plazo del 13,13%, lo que obedece a la disminución de los bonos por pagar a largo plazo

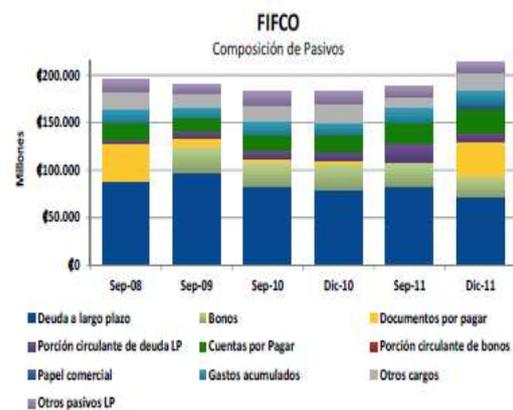
que disminuyeron un 17,49%, a la deuda a largo plazo y a otros pasivos a largo plazo que disminuyeron respectivamente un 9,88% y 23,48%.

Es importante mencionar que la deuda a largo plazo es la cuenta mas representativa en los pasivos con un 34% del total, la mayor representatividad la asumen los préstamos en dólares con bancos comerciales nacionales, con un 42%, seguido por los préstamos en dólares con bancos comerciales del exterior con un 38%.

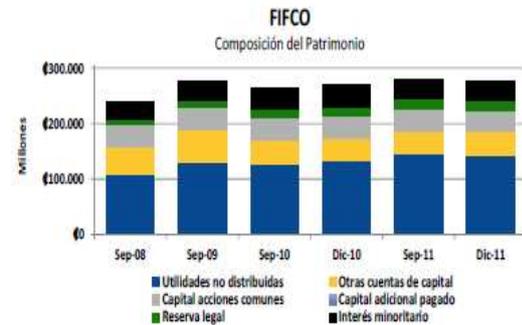
Las garantías de estos préstamos son de carácter fiduciario, hipotecario y cláusulas de cumplimiento financieras y no financieras, usuales en estos contratos.



FIFCO a nivel patrimonial, presenta un crecimiento interanual del 4,83% pero una disminución trimestral del 1,41%. Esta disminución trimestral se debe a que se aprobó la reducción del capital social en un monto de €1.831.524.900,00 equivalentes a las acciones que se mantenían en tesorería al 30 de setiembre del 2011. Así como la declaración de dividendos autorizados para el 12 y 19 de diciembre del 2011.



La empresa suma recursos por €282.612 millones a diciembre 2011, se incluyen €41.110 millones del interés minoritario. Las utilidades no distribuidas suman €142.774 millones, la que a su vez, es la cuenta más importante dentro del patrimonio. Las utilidades son catalogadas como disponibles, condición bajo la cual se consideran menos estables que cuando se mantienen restringidas por acuerdo de Junta Directiva, lo que puede generar algún grado de volatilidad al patrimonio.



## 6. ANÁLISIS DE ESTABILIDAD

### 6.1. Cobertura

La disminución del capital de trabajo y el aumento en activos circulantes se refleja en la proporción del capital de trabajo. Lo mismo sucede con el impacto del aumento de los inventarios y cuentas por cobrar sobre una disminución del capital de trabajo.

El capital de trabajo presenta una disminución interanual del 22%, producto del aumento en documentos por pagar, específicamente, préstamos bancarios a corto plazo, contraídos con bancos comerciales del exterior en dólares, estos con garantías fiduciarias a una tasa del 6,73% anual. Además, los incrementos en cuentas por pagar a proveedores nacionales y del exterior se han incrementado un 46,26%.



Esto viene disminuyendo los índices de liquidez, en el último año, de forma mas marcada. No obstante se cuenta con activos circulantes suficientes, pues estos cubren 1,33 veces los

compromisos en el corto plazo, aun eliminando los inventarios la capacidad es de 1 a 1 cubierto por la cobertura de capital de trabajo que, aun cuando disminuye, se encuentra en un nivel holgado para asumir estos compromisos.

#### FIFCO: Indicadores de Cobertura

Liquidez	Sep-08	Sep-09	Sep-10	Dic-10	Sep-11	Dic-11
Razón circulante	1,11	1,89	1,95	1,91	1,93	1,33
Prueba ácida	0,74	1,31	1,43	1,42	1,43	1,00
Proporción Capital trabajo	9,55%	47,04%	48,67%	47,72%	48,05%	24,85%
Cobertura Capital trabajo	0,29	1,54	1,82	1,83	1,86	0,99

## 6.2. Endeudamiento

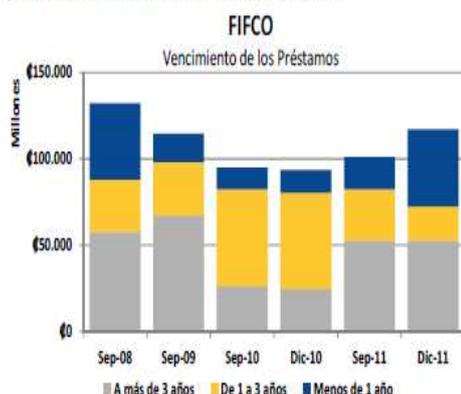
Respecto al apalancamiento, el aumento en el índice de apalancamiento (IAP) incide directamente en la rentabilidad sobre el patrimonio, a pesar de la disminución del rendimiento de operación sobre activos, el ROA es aun mayor que la tasa de interés promedio, lo cual provoca el incremento anualizado de la razón de deuda (RD) de 40,58% a 43,11%.

Asimismo, el aumento en el endeudamiento provoca una mejora en el apalancamiento y consecuentemente, aumenta la rentabilidad sobre el patrimonio.

#### FIFCO: Indicadores de Endeudamiento

Endeudamiento	Sep-08	Sep-09	Sep-10	Dic-10	Sep-11	Dic-11
IAP	1,82	1,68	1,70	1,68	1,67	1,76
RD	45,00%	40,64%	41,14%	40,58%	40,00%	43,11%
E	0,82	0,68	0,70	0,68	0,67	0,76
E Signal	1,50	1,30	1,37	1,35	1,38	1,53

La estructura de los préstamos a diciembre 2011 presenta un 45% de los mismos a más de 3 años, un 38% a menos de 1 año y un 17% de 1 a 3 años. Sin embargo, esta situación difiere en diciembre del 2010, donde el 60% de los préstamos se encontraba en el plazo de 1 a 3 años. Por lo tanto, hubo un cambio en la estructura de deuda en el transcurso del año de mediano plazo a largo plazo que obedece al aumento de activos financiados con deuda cuyo objetivo fue la compra de la cadena de panaderías Musmanni en Diciembre 2011.



Los gastos financieros disminuyeron interanualmente un 20,3% lo cual aumentó la cobertura de intereses, disminuyó la tasa de interés promedio (TIP) y la cobertura sobre pasivo con costo, producto de la estrategia de largo plazo en el financiamiento.

#### FIFCO: Indicadores de Endeudamiento

Endeudamiento	Sep-08	Sep-09	Sep-10	Dic-10	Sep-11	Dic-11
Cobertura de intereses	7,37	5,63	6,41	8,28	6,04	10,21
TIP	4,01%	5,64%	5,72%	5,85%	6,25%	4,00%
GtoFinan/Pasc/costo	5,95%	7,59%	8,62%	8,96%	9,21%	5,97%

FIFCO dispone de programas de emisiones estandarizadas, que, como se observó anteriormente, también forman parte de los pasivos exigibles Dichos programas de emisiones se denominan A-2008 y B-2009, el primero de ellos por €50.000 millones, y el segundo por \$100 millones. Ambos programas contemplan 10 series distintas. A su vez, el 18 de julio del 2011 la Junta Directiva de FIFCO aprobó el programa de emisión de bonos C-2011 por €50.000 millones, mismo que fue autorizado por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) el 30 de setiembre de 2011. Las características, tales como el monto de cada serie, su fecha de emisión y vencimiento, el plazo, la forma de colocación además de la tasa de interés, se definirán previo a cada colocación.

Se destaca que el 13 de setiembre de 2011, la SUGEVAL autoriza, sujeto al cumplimiento de lo establecido en la Resolución, la desinscripción del Registro Nacional de Valores e Intermediarios de las emisiones Serie A3, Serie A4, Serie A5, Serie A7, Serie A8 y Serie A10, pertenecientes al programa de bonos estandarizados A-2008 de FIFCO.

A julio del 2009 se habían subastado las series A1, A6, A9 y A2, del programa de emisión A-2008 y desde entonces no se han realizado nuevas colocaciones. Por tanto, a la fecha se mantiene colocado un 53,58% (€26.790 millones), del monto autorizado para el Programa A-2008, con tasa de interés efectivas que oscilan entre 8,50% y 13,32%.

El siguiente cuadro resume las coberturas que brindan los activos líquidos y el patrimonio al total autorizado y colocado de las series (colonizados) a diciembre 2011.

	Cob.Monto Autorizado	Cob.Monto Colocado
Monto en millones	-veces-	-veces-
Activo Circulante		
€145.492	0,97	5,43
Patrimonio	1,88	10,55
€282.613		

## 7. ANÁLISIS DE GESTIÓN

### 7.1. Actividad

Los indicadores de actividad reflejan el leve incremento en las ventas netas por 6,18%, la rotación de activo circulante (RAC), aun cuando decrece, es la más significativa, esto debido a que cuando crecieron las ventas creció el activo circulante. Es así como por cada 3,33 colones de aumento en los activos circulantes se dio un aumento de 1 unidad en ventas.

El aporte significativo de ingresos por negocio inmobiliario en este año es mínimo, lo que se refleja en la constante de la rotación de activos a largo plazo (RLP), donde el mayor aporte a los activos fijos lo hacen las cuentas de propiedades y planta y activos intangibles donde de nuevo el ingreso de la marca Musmanni se ve reflejado en los resultados.

#### FIFCO: Indicadores de Actividad

Actividad	Sep-08	Sep-09	Sep-10	Dic-10	Sep-11	Dic-11
RAC	2,65	2,62	2,48	2,71	2,41	2,38
RLP	0,84	0,77	0,89	0,98	0,94	0,98
RAF	1,62	1,51	1,73	1,91	1,84	1,92
RAT	0,64	0,60	0,65	0,72	0,68	0,70

La leve disminución en la rotación de activo total (RAT) se debe al mismo motivo de proporcionalidad en los incrementos relativos de ventas sobre activos totales.

## 7.2. Cuentas por cobrar

El aumento interanual en las ventas (6,8%) trae consigo un incremento en las cuentas por cobrar, lo que se refleja en los indicadores de actividad relacionados.

Como resultado, se da el decrecimiento en la rotación, de forma que los ingresos disminuyen por el concepto de ventas, o sea se estará durando más en recuperar los ingresos de la empresa que se refleja en el periodo medio de cobro (PMC).

Es importante mencionar que el portafolio de cuentas por cobrar se concentra en operaciones al día y para diciembre las cuentas por cobrar a plazo de 0 a 90 días son cero. O sea las mismas están estimadas casi en un 200%. Además, FIFCO no tiene cuentas por cobrar en cobro judicial.

#### FIFCO: Indicadores de Actividad, Cuentas por Cobrar

Actividad	Sep-08	Sep-09	Sep-10	Dic-10	Sep-11	Dic-11
Rotación de CxC	6,34	9,34	9,42	7,11	8,96	5,54
PMC	56,76	38,53	38,21	50,63	40,20	65,04
Estimaciones/CxC	2,14%	1,16%	1,20%	0,51%	2,46%	0,55%
Estimaciones/CxC >90 d	67,50%	100,00%	103,61%	100,00%	81,31%	197,75%

## 7.3. Cuentas por pagar

FIFCO presenta un incremento anual en las cuentas por pagar del 46%, producto de pagos a proveedores nacionales y del

exterior, compañías asociadas y dividendos por pagar autorizados.

El mayor peso en las cuentas por pagar corresponde a las cuentas de proveedores nacionales con 59,1%.

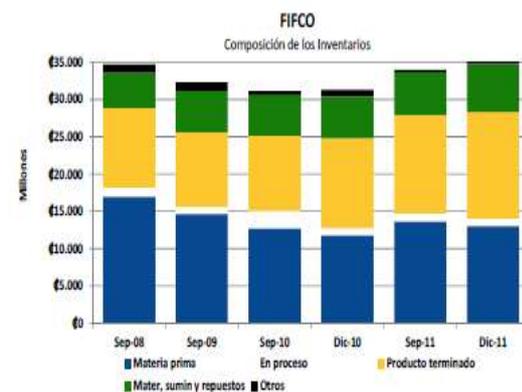
El aumento que se tarda en pagar a los proveedores de 19,35 días respecto al año anterior, refleja el aumento de las cuentas por pagar así como el costo de ventas, esto como parte del proceso de crecimiento por las compras de otras franquicias en los dos últimos años.

#### FIFCO: Indicadores de Actividad, Cuentas por Pagar

Actividad	Sep-08	Sep-09	Sep-10	Dic-10	Sep-11	Dic-11
PMP	55,59	42,14	50,55	50,33	62,69	69,68

## 7.4. Inventarios

La materia prima representa un 36% del inventario, el producto terminado un 39%, esto plantea una capacidad de producción eficiente, la disminución en la rotación del inventario y el aumento en el periodo medio de inventario (PMI) a 96,64 días refleja que FIFCO está tardando más en vender el inventario.



#### FIFCO: Indicadores de Actividad, Inventarios

Actividad	Sep-08	Sep-09	Sep-10	Dic-10	Sep-11	Dic-11
RINV	3,45	3,71	3,80	4,11	3,78	3,73
Periodo medio inventario	104,20	97,12	94,77	87,52	95,17	96,64

## 8. ANÁLISIS DE RESULTADOS

### 8.1. Estado de Resultados

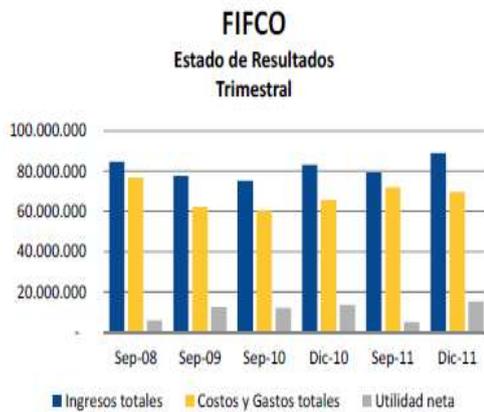
La ganancia del cuarto trimestre al 31 de diciembre de 2011, es de €15.203 millones después de impuestos con un crecimiento del 11,76% interanualmente comparado en ese mismo periodo. Respecto a los ingresos por ventas el mayor incremento lo presenta las exportaciones con una variación interanual del 49,7%. Así mismo las bebidas que representan el mayor peso

Página 5 de 7

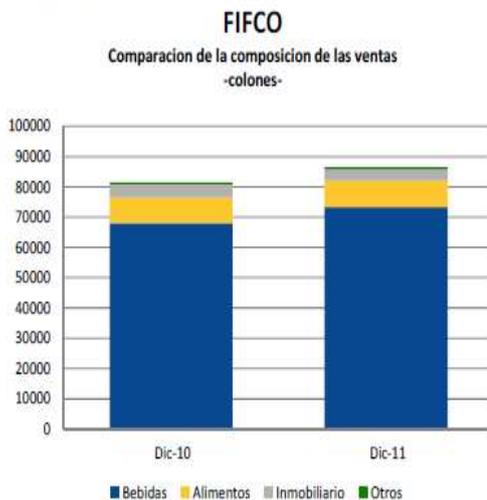
Costa Rica: (506) 2552-5936

Guatemala: (502) 2353-3168 Honduras: (504) 2225-7619 Nicaragua: (505) 2278-1947 Panamá: (507) 839-0007  
[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com) / [info@scriesgo.com](mailto:info@scriesgo.com)

relativo, solo variaron un 5,2% y los alimentos tuvieron un crecimiento del 10,3%.



Respecto al negocio inmobiliario, aun se refleja la crisis norteamericana, así como la saturación de oferta en el área de desarrollo, por lo que el ingreso por ventas en este rubro sigue sin ser significativo, sin embargo es parte de la diversificación del negocio.



Los costos y gastos en términos interanuales aumentaron un 6,27%, donde el gasto operativo se incrementa interanualmente en 13,33%, el gasto por las ventas aumentó en 17,10%, pero hubo una disminución significativa en los gastos financieros de un 20,30%. El resultado del diferencial cambiario sigue representando una ganancia para FIFCO pero con un disminución del 63,57%.

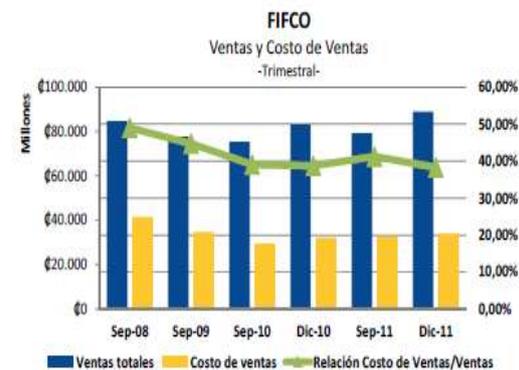
El aumento en la rotación de los gastos administrativos indica que los mismos son más eficientes respecto a los activos generados.

La disminución interanual del indicador de utilidad operativa a gastos administrativo disminuye, motivado principalmente por la reducción que registró la utilidad operacional. Sin embargo, el indicador sigue siendo favorable para la gestión de FIFCO.

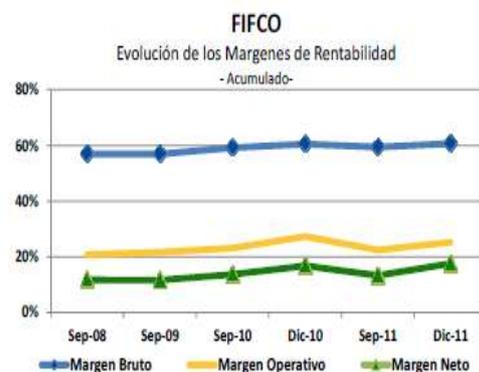
**FIFCO: Indicadores de Actividad**

Actividad	Sep-08	Sep-09	Sep-10	Dic-10	Sep-11	Dic-11
Rotacion Gtos. AdM.	15,19	16,54	15,47	13,44	13,75	13,85
Util. Operac. / Gtos Adm.	2,02	2,13	2,33	2,64	2,08	2,44

A nivel trimestral hay una disminución de gastos, aumentos en los ingresos y esto se refleja en la mejora en la utilidad neta, esto se da producto de la optimización de las ventas, dando como resultado una mayor capacidad de cumplimiento de nuestras obligaciones financieras sobre los acreedores y proveedores, permitiendo el enfoque a aspectos del mercado asegurando permanencia y presencia.



Para este periodo, la utilidad básica por acción es de €29,22, con un incremento de 16,6%, esto refleja la maximización del valor del negocio en términos de las mayores utilidades posibles para los accionistas sin descuidar otros aspectos como son: la investigación, desarrollo tecnológico, nuevos productos y mercados, mejora constante en la calidad y la máxima satisfacción del cliente. Esto se confirma con la inclusión de panaderías Musmanni en diciembre 2011 y Coopeleche en marzo 2012.



## 8.2. Rentabilidad

Al disminuir el rendimiento sobre operación de los activos (ROA) interanualmente, disminuye el margen de apalancamiento, esto a su vez aumenta la razón de deuda (RD).

Esto produce un aumento en el Índice de apalancamiento, teniendo efecto directo sobre el aumento del rendimiento sobre el patrimonio (RSP). Esta mejora se ve apoyada por el aumento en el rendimiento sobre la inversión (RSI).

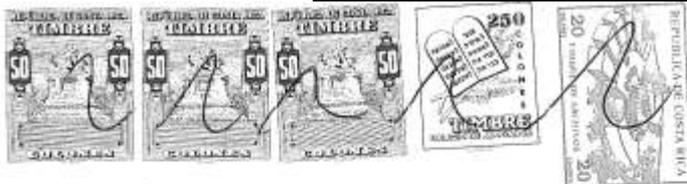
### Indicadores de rentabilidad

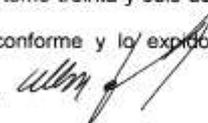
Rendimientos	Sep-08	Sep-09	Sep-10	Dic-10	Sep-11	Dic-11
ROA	13,29%	12,91%	15,08%	19,67%	15,10%	17,59%
RSI	7,46%	6,93%	8,95%	12,03%	8,94%	12,24%
RSP	13,56%	11,68%	15,20%	20,25%	14,89%	21,52%

*Las calificaciones otorgadas no han sufrido ningún proceso de apelación por parte de la entidad calificada. La metodología de calificación de Entidades no Financieras utilizada por SCRiesgo, fue actualizada en el ente regulador en febrero de 2011. SCRiesgo da por primera vez calificación de riesgo a este emisor en mayo de 1997. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de calificación se basa en información obtenida de los emisores y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SCRiesgo. SCRiesgo no audita o comprueba la veracidad o precisión de esa información, además no considera la liquidez que puedan tener los distintos valores tanto en el mercado primario como en el secundario. La información contenida en este documento se presenta tal cual proviene del emisor o administrador, sin asumir ningún tipo de representación o garantía. SCRiesgo considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis.*

*"SCRiesgo considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis."*

**DECLARACION JURADA DEL REPRESENTANTE LEGAL**



**NUMERO DOSCIENTOS VEINTITRES.** Ante mí, William Fernández Sagot, Notario Público con oficina en San José, calle tres, avenidas nueve y once, Condominios Travancor, primer piso, de paso por la ciudad de Alajuela, comparece el señor **RAMON DE MENDIOLA SANCHEZ**, quien es mayor de edad, casado en primeras nupcias, Empresario, vecino de San José, portador de la cédula de identidad número uno- seiscientos setenta y nueve- novecientos noventa y tres, en su condición de **GERENTE GENERAL**, con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la sociedad de este domicilio, **FLORIDA ICE AND FARM COMPANY SOCIEDAD ANONIMA**, cédula jurídica número tres- ciento uno- cero cero setecientos ochenta y cuatro, personería y vigencia de la cual da fe el suscrito Notario con vista del Registro Público, Registro de Personas Jurídicas, al tomo dos mil once, Asiento: trece mil novecientos cincuenta, consecutivo uno, secuencia uno y DICE: Que en su condición dicha otorga en este acto **PODER ESPECIAL** tan amplio como en derecho sea necesario al señor **JORGE RICARDO ESQUIVEL VILLALOBOS**, mayor, casado una vez, vecino de Heredia, San Lorenzo de Flores, cédula de identidad número cuatro- ciento cincuenta y cuatro- doscientos cincuenta y cuatro, para que en nombre y representación de **FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, SOCIEDAD ANONIMA**, proceda a firmar el Prospecto de Emisión a ser presentada al Registro Nacional de Valores e Intermediarios y la Superintendencia General de Valores, dicho poder alcanzará para firmar cada una de las páginas del prospecto, así como todos los anexos al prospecto a programa de Bonos Estandarizados D - dos mil doce y todos los requerimientos solicitados en la resolución SGV-R- dos siete cero uno del veintisiete de agosto del dos mil doce, así como todos los documentos relacionados, todo de conformidad con la normativa vigente. El Apoderado acepta el poder con la ejecución del mandato. **ES TODO.** Extiendo un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes, lo encontraron conforme y firmamos en la ciudad de Alajuela a las quince horas del día treinta de agosto de dos mil doce. --- Ilegible. --- Ilegible. -- - William Fernández S. ---. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número doscientos veintitrés, visible al folio ciento ochenta y dos vuelto, del tomo treinta y seis del protocolo del suscrito notario. Confrontado con su original resultó conforme y lo explico como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz. 



WILLIAM FERNANDEZ SAGOT

5 2 1 7 2 5 5 3 2 8 9 1

**NUMERO DOSCIENTOS VEINTICUATRO:** Ante mí, William Fernández Sagot, Notario Público con oficina en San José, calle tres, avenidas nueve y once, Condominios Travancor, primer piso, comparece el señor **JORGE RICARDO ESQUIVEL VILLALOBOS**, mayor, casado una vez, vecino de Heredia, San Lorenzo de Flores, cédula de identidad número cuatro- ciento cincuenta y cuatro- doscientos cincuenta y cuatro, en su condición de Apoderado Especial de la empresa denominada **FLORIDA ICE AND FARM COMPANY SOCIEDADA ANONIMA**, cédula jurídica número tres-ciento uno- cero cero cero setecientos ochenta y cuatro, con domicilio en Lorente, distrito tercero del cantón de Flores, octavo de la Provincia de Heredia, según poder otorgado mediante escritura número doscientos veintitrés, visible al folio ciento ochenta y dos vuelto del tomo Treinta y seis del Protocolo del suscrito Notario, otorgado a las quince horas del día treinta de agosto de dos mil doce, de lo cual da fe el suscrito Notario, quién apercibido por el suscrito notario de las penas con las que el Código Penal castiga en su artículo trescientos once el perjurio, declara bajo la fe de juramento solemne: Que la información presentada en los requisitos de inscripción del Programa de Emisiones de Bonos Estandarizados **D-DOS MIL DOCE** en dólares de **FLORIDA ICE AND FARM COMPANY S. A.**, la información contenida en el prospecto completo y actualizadas en lo conducente mediante el addendum al prospecto presentado a la Superintendencia General de Valores, con páginas numeradas de la uno a la veintitrés, incluyendo los anexos, cada una de las cuales lleva el sello de la sociedad y la firma del suscrito, ha sido elaborada con la debida diligencia (en idioma inglés "due diligence") a partir de la mejor información disponible por el emisor al momento de elaborar el prospecto y es exacta, veraz, verificable y suficiente, para que el lector pueda ejercer sus juicios de valoración en forma razonable mediante información útil para la toma de decisiones de inversión. Que no existe ninguna omisión de información relevante o que haga engañoso su contenido para la valoración del inversionista. Que la información prospectiva y las expectativas que se revelan fueron obtenidas a partir de una debida y cuidadosa consideración de las circunstancias relevantes y con base en supuestos razonables. Que reitero el compromiso de cumplir las leyes costarricenses, en especial aquellas que regulan las empresas emisoras, las emisiones y oferta pública de valores, así como los reglamentos, circulares y otras disposiciones de la Superintendencia General de Valores. Que asumo en la calidad indicada toda responsabilidad y las respectivas



WILLIAM FERNANDEZ SAGOT

S 217- 2553 2892

consecuencias civiles y penales sobre la veracidad de la información señalada, así como la información que se estará enviando en forma periódica referida a la información financiera actualizada, hechos relevantes y otros datos conforme lo exige la Superintendencia General de Valores. Es todo. El suscrito notario advirtió al compareciente sobre el valor y trascendencia legal de sus declaraciones. Se expide un primer testimonio para efectos de trámites administrativos ante la Superintendencia General de Valores. El suscrito Notario, con vista del Registro de Personas Jurídicas, bajo la cédula jurídica número tres-ciento uno-cero cero cero setecientos ochenta y cuatro, da fe de la existencia de la empresa **FLORIDA ICE AND FARM COMPANY S. A.** y de la vigencia del poder ostentado por el declarante. Es todo. Leído lo anterior al compareciente, lo aprueba y firmamos en San José, a las dieciséis horas del día treinta de agosto de dos mil doce. — ilegible. — William Fernández S. —. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número doscientos veinticuatro, visible al folio ciento ochenta y tres frente, del tomo treinta y seis del protocolo del suscrito notario. Confrontado con su original resultó conforme y lo expido como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz. *William*

