Prospecto 2010-2011

Florida
Ice & Farm Co.

PROSPECTO

FLORIDA ICE AND FARM CO., SOCIEDAD ANÓNIMA.

EMISIONES INSCRITAS Y AUTORIZADAS
POR LA SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES:

ACCIONES COMUNES, MONTO POR ₡38.168.475.100
DEBIDAMENTE AUTORIZADA EN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CELEBRADA EL 15 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y MEDIANTE RESOLUCIÓN SGV-R-2605 DEL 06/02/2012 DONDE SE AUTORIZA A FLORIDA ICE AND FARM CO., S.A. A LA MODIFICACIÓN DEL CAPITAL SOCIAL.

PROGRAMAS DE EMISIONES:

PROGRAMA DE BONOS ESTANDARIZADOS A-2008 POR ₡50.000.000.000
DEBIDAMENTE AUTORIZADA EN SESIÓN SGV-R-1878 DEL 11/6/2008

MEDIANTE RESOLUCIÓN SGV-R-2520 DEL 13/09/2011 SE AUTORIZA A LA DESINSCRIPCION DEL REGISTRO NACIONAL DE VALORES E INTERMEDIARIOS LAS EMISIONES DE LAS SERIE A3, SERIE A4, SERIE A5, SERIE A7, SERIE A8 Y SERIE A10, DEL PROGRAMA DE BONOS ESTANDARIZADOS A-2008, QUEDANDO UN SALDO COLOCADO POR LA SUMA DE ₡26.790.000.000

PROGRAMA DE BONOS ESTANDARIZADOS B-2009 POR US$100.000.000
DEBIDAMENTE AUTORIZADA EN SESIÓN SGV-R-2027 DEL 18/3/2009

PROGRAMA DE EMISIÓN DE BONOS ESTANDARIZADOS C-2011 POR ₡50.000.000.000
DEBIDAMENTE AUTORIZADA EN SESIÓN SGV-R-2531 DEL 30/9/2011

PUESTOS DE BOLSA REPRESENTANTES

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

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

FECHA DE ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DEL PROSPECTO: ENERO 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 ésta será responsable legalmente por la información que se consigne en el Prospecto.

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

El comportamiento y desempeño de las empresas emisoras a través del tiempo no aseguran su solvencia y liquidez futuras. La inversión que realice será únicamente por su cuenta y riesgo.

La Superintendencia General de Valores no emite criterio sobre la veracidad, exactitud o suficiencia de la información contenida en este Prospecto.

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

INDICE

Datos Generales Actualizados del Emisor	**2**
Notas importantes para el Inversionista	**3**
CAPITULO PRIMERO	**7**
Información sobre las Emisiones y la Oferta	8
Emisión de Deuda en Colones	8
Cuadro de Emisiones Vigentes	8
Forma de Colocación	9
Subasta por Bolsa	9
Colocación por Ventanilla	10
Garantías	11
Calificación de Riesgo	11
Cláusula de Redención Anticipada	11
Características Generales Aplicables a las opciones de redención anticipadas en colones.	11
Destino de los Recursos	12
Emisión de Deuda en Dólares	12
Forma de Colocación	13
Subasta por Bolsa	13
Colocación por Ventanilla	14
Garantías	15
Calificación de Riesgo	15
Destino de los Recursos	15
Costo de la emisión y colocación	15
Tratamiento tributario	15
Representación por Macro título y aclaración sobre su registro	15
Agente de pago	16
Emisión de Deuda en Colones	16
Forma de Colocación	17
Colocación por Ventanilla	18
Subasta de Bolsa	19
Colocación por suscripción	19
Procedimiento de colocación por suscripción	19
Suscripción en Firme	20
Suscripción en Garantía	20
Agente Colocador	20
Garantías	21
Calificación de Riesgo	21
Destino de Recursos	21
Costo de la emisión y colocación	21
Agente de pago	22
Emisiones inscritas en otros mercados	22
Acciones	22
Inmovilización o Desmaterialización de Acciones	23
Identificación de los Directores, Gerentes y Asesores involucrados con el Proceso de Oferta Pública	28
CAPITULO SEGUNDO	**29**

Información esencial	29
Factores de Riesgo que afectan a la emisión y a la Empresa	30
Riesgos	30
Acciones	30
Deuda	31
Riesgos de la Empresa	32
Riesgos relacionados con la Actividad Inmobiliaria	34
Políticas de Reducción de Riesgo	35
Detalle de pólizas de Seguros vigentes	36
Análisis de Indicadores Financieros	37
Índices de Rentabilidad	39
Índices de Actividad	40
Nivel de Capitalización y Endeudamiento	42
Contingencias	44
Compromisos	44
Composición del Capital Social	45
Historia del Capital Social	46
CAPITULO TERCERO	49
Información sobre la Empresa Emisora	49
Historia y Desarrollo de la Empresa	50
Constitución	51
Breve Reseña Histórica	51
Actividad	52
Principales Competidores	54
Visión General del Negocio	55
Cervecería Costa Rica, S.A.	55
Florida Inmobiliaria, S.A.	56
Florida Capitales, S.A.	56
Compañías de Propósito específico	57
Estructura Organizativa	57
Propiedades, Planta y Equipo	58
Empleo y Riqueza para el País	59
CAPITULO CUARTO	**60**
Resultados de Operación y Financieros e Información Introspectiva	60
Mensaje del Presidente de la Junta Directiva	61
INFORME DE OPERACIONES 2010-2011	64
Resultados tangibles de nuestra estrategia de sostenibilidad	64
Dimensión Económica	64
Dimensión Social Interna	65
Dimensión Social Externa	66
Dimensión Ambiental	66
Midiendo y reportando resultados	66

Dimensión Económica	67
Resultados financieros	67
Cervecería Costa Rica: Bebidas y Alimentos	67
Nuestras Categorías Cerveza y Bebidas Alcholicas Saborizadas (BAS)	69
Innovación y dinámicas comerciales	69
Agua, Jugos, Refrescos, Nectares, Energizantes y Tés	71
Nuestras Exportaciones	73
Desarrollo de Negocios	74
Dinamismo Comercial	74
Cadena de Abastecimiento	75
Florida Inmobiliaria S. A.	76
Reserva Conchal	76
Del "Paradisus Playa Conchal" al "The Westin Resort & Spa,Playa Conchal"	77
Otras Inversiones: Península Papagayo	78
Florida Capitales S. A.	78
COMEGUA y Subsidiarias S. A.	78
Envases del Istmo; S. A.	78
Inversiones Cerveceras Centroamericanas (INCECA)	79
Cervecería El Barú	79
Dimensión Social Interna	79
Dimensión Social Externa	81
Dimensión Ambiental	84
CAPITULO QUINTO	88
Directores, Personal Gerencial y Empleados	88
Junta Directiva y Comité de Auditoria	89
Directores	90
Representación Judicial y Extrajudicial	91
Políticas Generales de Compensación de los Directores y Personal Gerencial	91
Personal	91
Participación Social	92
CAPITULO SEXTO	93
Participaciones Significativas y Transacciones con Partes Relacionadas	93
Participaciones Significativas	94
Transacciones con Partes Relacionadas	94
CAPITULO SETIMO	96
Información Financiera	96
Información sobre los Estados financieros	98
Certificación de Gobierno Corporativo	99
Estados Financieros Auditados 2010-2011	102
Estados Financieros Auditados 2008-2009	180
CAPÍTULO OCTAVO	270
Declaración Jurada 2011	270

Capítulo Primero

Información sobre las emisiones, la oferta e identificación de los directores, gerentes y asesores involucrados con el proceso de oferta pública

INFORMACIÓN SOBRE LAS EMISIONES Y LA OFERTA

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

Emisiones de Deuda en Colones

El Programa de Emisión de Bonos estandarizaos A-2008 fueron aprobados mediante resolución SGV-R-1878 del 11 de junio del 2008 por un monto de ¢50.000.000.000

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

Con resolución SGV-R-2520 del 13-09-2011 se autoriza a Florida Ice and Farm Co. S.A., a la desinscripción del Registro Nacional de Valores e Intermediarios las emisiones Serie A3, Serie A4, Serie A5, Serie A7, Serie A8 y Serie A10, pertenecientes al Programa de Bonos Estandarizados A-2008, así como la disminución de los montos autorizados en las emisiones Serie A1, Serie A2, Serie A6 y Serie A9, pasando de ¢33.000.000.000 a ¢26.790.000.000 que fue el saldo colocado, del Programa de Emisión de Bonos Estandarizados C-2008

Cuadro de emisiones Vigentes:
Emisión de Bonos Estandarizados en Colones

Emisiones de Bonos Estandarizados A-2008.										
Identificador de la Emisión (*)	Nemotécnico	Código ISIN	Fecha de Emisión	Series No.	Plazo en Años	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés Facial Neta	Tasa de Interés Facial Bruta	Total de la Emisión en Colones	Ley de Circulación
EM-	bfa1c	CRFIFCOB0915	13-nov-08	A1	4	13-nov-12	Tasa Bruta - 8% impuesto	Tasa Básica Pasiva+1,25	4.750.000.000,00	A la orden
EM-	bfa2c	CRFIFCOB0949	08-jul-09	A2	4	08-jul-13	Tasa Bruta - 8% impuesto	Tasa de Interés Bruta Fija= 13.315	12.090.000.000,00	A la orden
EM-	bfa6c	CRFIFCOB0923	13-nov-08	A6	6	13-nov-14	Tasa Bruta - 8% impuesto	Tasa Básica Pasiva+1,40	5.250.000.000,00	A la orden
EM-	bfa9c	CRFIFCOB0931	13-nov-08	A9	7	13-nov-15	Tasa Bruta - 8% impuesto	Tasa Básica Pasiva+1,50	4.700.000.000,00	A la orden

Características aplicables para todas las emisiones estandarizadas de Florida Ice & Farm Co., S.A.	
Periodicidad	Trimestral
Representación	Macrotítulo
Forma de Colocación	Por ventanilla, por bolsa o ambas
Denominación	¢ 5.000.000,00

(*) **Corresponden a los identificadores asignados a cada emisiòn en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios de la Superintendencia General de Valores.**

(***)

Monto de cada emisión	A definirse de previo a la colocación. Se informara mediante comunicado de hecho relevante almenos 2 días hábiles antes de la colocación del primer tracto de cada serie.
Fecha de emisión y de vencimiento	A definirse de previo a la colocación. Se informara mediante comunicado de hecho relevante almenos 2 días hábiles antes de la colocación del primer tracto de cada serie.
Denominación o valor facial	¢5.000.000.00 (Cinco millones de colones con 00/100).
Tasa de interés bruto 1)	A definirse de previo a la colocación. Se informara mediante comunicado de hecho relevante almenos 2 días hábiles antes de la colocación del primer tracto de cada serie.
Tasa de interés neta	A definirse de previo a la colocación. Se informara mediante comunicado de hecho relevante almenos 2 días hábiles antes de la colocación del primer tracto de cada serie,
Código ISIN	A definirse de previo a la colocación. Se informara mediante comunicado de hecho relevante almenos 2 días hábiles antes de la colocación del primer tracto de cada serie,
Nemotécnico	A definirse de previo a la colocación. Se informara mediante comunicado de hecho relevante almenos 2 días hábiles antes de la colocación del primer tracto de cada serie,
Opción Redención anticipada	Total o parcial para las series No. A1-A2-A3 a partir del segundo año de la fecha de emisión de lde los titulo y a partir del tercer año de la fecha de emisión de los títulos las series A4-A5-A6-A7-A8-A9 y A10
Factor de calculo	30/360
Amortización del Principal	Al vencimiento
Precio de redención	100% del valor nominal

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

La fecha de emisión, la fecha de vencimiento, el monto de las series, la tasa de interés, el código ISIN y el nemotécnico de las series que compone el Programa de Emisiones de Bonos Estandarizados A-2008 que no se han colocado, 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.

1.1.2 Forma de colocación

Las series del Programa de bonos estandarizados A-2008 se colocarán de conformidad con la necesidad de recursos de Florida Ice & Farm Co., S. A., mediante una o varias subastas en la BNV y/o por medio de ventanilla en las oficinas de Florida Ice & Farm Co., S. A. El emisor informara sobre el mecanismo que utilizará para cada serie, 2 días hábiles antes de la fecha de colocación, mediante un Comunicado de Hecho Relevante.

El día de colocación por ventanilla no se podrá utilizar el mecanismo de Subasta, así como el día que se determine colocar por el mecanismo de subasta, no se podrá realizar colocación por ventanilla.

Subasta por bolsa

Es aquella en la que el agente colocador ofrece una cantidad o monto a subastar y las ofertas de los inversionistas se refieren tanto a la cantidad o al monto como al rendimiento o precio al que se desea comprar. El emisor debe asignar las ofertas según su precio (de mayor a menor) o rendimiento (de menor a mayor). En caso de que haya más de una oferta al precio o rendimiento de corte, la asignación de los montos debe de realizarse asignando montos iguales a cada una, respetando el monto de cada oferta y hasta agotar el remanente (asignación uniforme absoluta) o alternativamente, con el método de prorrateo (asignación uniforme relativa), a elección del emisor. El mecanismo de subasta debe incluir un precio máximo o rendimiento mínimo de asignación parcial, lo que implica que el precio de corte no puede ser mayor al precio máximo de asignación parcial sin que se asigne la totalidad de la cantidad o monto ofrecido previamente y que el rendimiento de corte no puede ser menor al rendimiento mínimo de asignación parcial sin que se asigne la totalidad de la cantidad o monto ofrecido previamente.

La colocación de cada serie perteneciente al Programa de bonos estandarizados A-2008 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, reservándose el emisor el derecho de asignar parcial o totalmente el monto a subastar o declarar desierta la subasta. En el caso de recibir ofertas con precios iguales, tendrá prioridad la oferta registrada primero en el sistema. Las ofertas de compra podrán indicar la posibilidad de que su asignación sea parcial o total. La decisión de declarar desierta la subasta o de asignar parcialmente dependerá de los precios ofrecidos el día de la subasta.

La serie a colocar del Programa de bonos estandarizados A-2008, el monto de la serie, el tracto a colocar, el criterio de asignación, la fecha de emisión y la fecha de vencimiento de la serie, la tasa de interés, las fechas de apertura de recepción de ofertas, de cierre

de recepción de ofertas y de asignación, el precio de referencia y los horarios correspondientes se comunicarán mediante Hecho Relevante 2 días hábiles antes de la fecha de colocación de la emisión. La liquidación se efectuará en T+2. Los resultados de la colocación se comunicarán mediante Hecho Relevante al día hábil siguiente de la asignación.

Colocación por Ventanilla

Es aquella en la que las ofertas de los inversionistas se refieren únicamente a la cantidad que se desea comprar al rendimiento o precio previamente establecido por el agente colocador. Para garantizar el trato igualitario a los inversionistas, el agente colocador debe mantener el precio a la tasa efectiva 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 o tasa de referencia efectiva debe colocarse en un lugar visible o de fácil acceso para los inversionistas o el agente de bolsa.

Las órdenes de compra para la colocación de cada serie del Programa de bonos estandarizados A-2008 deberán entregarse en la Tesorería de Florida Ice & 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. El inversionista conocerá el precio al cual se asignará la emisión, previo a la entrega de su orden de compra.

Florida Ice & Farm Co., S.A. se reserva el derecho de abrir o cerrar la captación de cualquiera de las series que componen el Programa de bonos estandarizados A-2008 conforme a sus necesidades de efectivo y de conformidad con la normativa vigente. La serie a colocar del Programa de bonos estandarizados A-2008, el monto de la serie, el tracto a colocar, las fechas de emisión y vencimiento de la serie, la tasa de interés, horarios, fecha de apertura, fecha de cierre y de asignación para la ventanilla, y el precio de colocación de los valores a colocar en el mercado primario, serán comunicados por medio de Hecho Relevante dos días hábiles antes de la fecha de colocación.

El valor total de cada transacción será el producto de multiplicar el valor facial de los títulos por el precio anunciado, el precio será igual para todas las ofertas que se reciban durante el día y la liquidación se efectuará en T+1 contados a partir de la fecha y hora final de asignación. Los resultados de colocación se comunicarán mediante hecho relevante al día hábil siguiente de la asignación.

Se aplicará la regla de colocación de "primero en tiempo primero en derecho "para ofertas de compras inferiores a un cinco por ciento (5%) del monto por colocar en ventanilla. En caso de que se reciban ofertas superiores al porcentaje establecido del monto a colocar en ventanilla, se procederá a realizar la asignación del cinco por ciento (5%) de forma inmediata. En caso de que las ofertas excedan el cinco por ciento (5%) superen el monto a colocar, el saldo remanente de la oferta será asignado por prorrateo entre todas las ofertas de compra que sobrepasaron el cinco por ciento (5%) recibidas durante el día, con respecto al monto que complete el saldo a colocar.

Dicha asignación se realizará con participación de un notario público quien emitirá un acta donde se haga constar las órdenes recibidas y los resultados de la asignación.

El precio de colocación de los valores será exhibido en un lugar visible en la ventanilla del emisor.

1.1.3 Garantías

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

1.1.4 Calificación de Riesgo

En sesión Ordinaria N° 1332011 del 28 de octubre del 2011 la empresa Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A., basado en información financiera no auditada al 30 de junio del 2011, acordó otorgar la calificación de AAA para todas las series que componen el programa.

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

La calificación de riesgo se actualiza cada seis meses y se encuentra disponible en las Oficinas de Florida Ice & 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).

1.1.5 Cláusula de redención anticipada en colones

El emisor podrá redimir en forma anticipada las series A1- A2- A3- A4- A5- A6- A7- A8- A9 y A10 de manera total o parcial. Dicha redención se realizará en efectivo a un precio del 100% de su valor nominal, y podrá efectuarse a partir del segundo año de la fecha de emisión de las series A1- A2 y A3, y a partir del tercer año de la fecha de emisión de las series A4- A5- A6- A7- A8- A9 y A10.

1.1.6 Características generales aplicables a las opciones de redención anticipadas en colones.

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

En caso de que la redención sea parcial, ésta se podrá realizar una o más veces a discreción del emisor, no existiendo límites mínimos o máximos sobre el monto a redimir con la única excepción de que en ningún caso podrá quedar como remanente un saldo de la serie en circulación menor o igual a cien millones de colones o doscientos valores. El monto a redimir se distribuirá proporcionalmente entre todos los tenedores de las series a redimir en función del monto facial de su inversión. En este caso si la proporción a aplicar resulta en un número de títulos valores con una fracción igual o mayor a 0.5 valores se redondeará al entero superior, caso contrario se redondeará al entero inferior. La cancelación de la redención parcial o total según sea, se hará por medio de la CEVAL y acreditados los montos correspondientes a los inversionistas por medio de los puestos de bolsa y demás entidades depositantes. En el caso de una redención parcial se sustituirán los macro títulos en la CEVAL.

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

1.1.7 Destino de los recursos

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

Emisión de Bonos Estandarizados en dólares

El Programa de Emisión de Bonos estandarizaos B-2009 fueron aprobados mediante resolución SGV-R-2027 del 18 de marzo del 2009 por un monto de $100.000.000.00
Las características principales el programa de emisiones de bonos estandarizados B-2009 son las siguientes:

Emisión en Dólares

Clase de Instrumento	Bonos
Monto total del programa y moneda	$100.000.000,00
Series que componen al programa. El plazo de cada serie será debidamente comunicado dos días hábiles previos a la colocación de la respectiva serie, mediante comunicado de hecho relevante.	**Series**
	Serie B 1
	Serie B 2
	Serie B 3
	Serie B 4
	Serie B 5
	Serie B 6
	Serie B 7
	Serie B 8
	Serie B 9
	Serie B 10
Monto de cada emisión	A definirse de previo a la colocación. Se informara mediante comunicado de hecho relevante al menos 2 días hábiles antes de la colocación del primer tracto de cada serie
Fecha de emisión y de vencimiento	A definirse de previo a la colocación. Se informara mediante comunicado de hecho relevante al menos 2 días hábiles antes de la colocación del primer tracto de cada serie
Denominación o valor facial	$10.000.00 (Diez Mil dólares)
Tasa de interés bruto [1)]	A definirse de previo a la colocación. Se informara mediante comunicado de hecho relevante al menos 2 días hábiles antes de la colocación del primer tracto de cada serie
Tasa de interés neta	Tasa Bruta menos el 8% de impuesto sobre la renta.
Código ISIN	A definirse de previo a la colocación. Se informara mediante comunicado de hecho relevante al menos 2 días hábiles antes de la colocación del primer tracto de cada serie
Nemotécnico	A definirse de previo a la colocación. Se informara mediante comunicado de hecho relevante al menos 2 días hábiles antes de la colocación del primer tracto de cada serie
Factor de cálculo	30/360
Periodicidad	Cupón trimestral
Amortización del Principal	Al vencimiento
Forma de representación	Macrotítulo
Ley de Circulación	A la orden
Forma de colocación	Por ventanilla y/o Subasta por Bolsa
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 al menos un día hábil antes del inicio de cada período de pago de intereses.

La fecha de emisión, la fecha de vencimiento, el plazo, el monto de las series, la tasa de interés, el código ISIN y el nemotécnico de las series que compone el Programa de Emisiones de Bonos Estandarizados B-2009 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.

1.1.2 Forma de colocación

Las series del Programa de bonos estandarizados B-2009 se colocarán de conformidad con la necesidad de recursos de Florida Ice And Farm Co. S.A., mediante una o varias subastas en la Bolsa Nacional de Valores y/o por medio de ventanilla en las oficinas de FIFCO. El emisor informara sobre el mecanismo que utilizará para cada serie, 2 días hábiles antes de la fecha de colocación, mediante un Comunicado de Hecho Relevante.

El día de colocación por ventanilla no se podrá utilizar el mecanismo de Subasta, así como en la fecha que se determine colocar por el mecanismo de subasta, no se podrá realizar colocación por ventanilla.

1.1.3 Subasta por bolsa

Es aquella en la que el agente colocador ofrece una cantidad o monto a subastar y las ofertas de los inversionistas se refieren tanto a la cantidad o al monto como al rendimiento o precio al que se desea comprar. El emisor debe asignar las ofertas según su precio (de mayor a menor) o rendimiento (de menor a mayor). En caso de que haya más de una oferta al precio o rendimiento 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, con el método de prorrateo (asignación uniforme relativa), a elección del emisor. El mecanismo de subasta debe incluir un precio máximo o rendimiento mínimo de asignación parcial, lo que implica que el precio de corte no puede ser mayor al precio máximo de asignación parcial sin que se asigne la totalidad de la cantidad o monto ofrecido previamente y que el rendimiento de corte no puede ser menor al rendimiento mínimo de asignación parcial sin que se asigne la totalidad de la cantidad o monto ofrecido previamente.

La colocación de cada serie perteneciente al Programa de bonos estandarizados B-2009 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, reservándose el emisor el derecho de asignar parcial o totalmente el monto a subastar o declarar desierta la subasta. En el caso de recibir ofertas con precios iguales, tendrá prioridad la oferta registrada primero en el sistema. Las ofertas de compra podrán indicar la posibilidad de que su asignación sea parcial o total. La decisión de declarar desierta la subasta o de asignar parcialmente dependerá de los precios ofrecidos el día de la subasta.

La serie a colocar del Programa de bonos estandarizados B-2009, el plazo, el monto de la serie, el tracto a colocar, el criterio de asignación, la fecha de emisión y la fecha de vencimiento de la serie, la tasa de interés, las fechas de apertura de recepción de ofertas,

de cierre de recepción de ofertas y de asignación, el precio de referencia y los horarios correspondientes se comunicarán mediante Hecho Relevante 2 días hábiles antes de la fecha de colocación de la emisión. La liquidación se efectuará en T+2. Los resultados de la colocación se comunicarán mediante Hecho Relevante al día hábil siguiente de la asignación.

1.1.4 Colocación por Ventanilla

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

Las órdenes de compra para la colocación de cada serie del Programa de bonos estandarizados B-2009 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. El inversionista conocerá el precio al cual se asignará la emisión, previo a la entrega de su orden de compra.

Florida Ice And Farm Co. S.A. se reserva el derecho de abrir o cerrar la captación de cualquiera de las series que componen el Programa de bonos estandarizados B-2009 conforme a sus necesidades de efectivo y de conformidad con la normativa vigente. La serie a colocar del Programa de bonos estandarizados B-2009, el plazo, el monto de la serie, el tracto a colocar, las fechas de emisión y vencimiento de la serie, la tasa de interés, horarios, fecha de apertura, fecha de cierre y de asignación para la ventanilla, y el precio de colocación de los valores a colocar en el mercado primario, serán comunicados por medio de Hecho Relevante dos días hábiles antes de la fecha de colocación.

El valor total de cada transacción será el producto de multiplicar el valor facial de los títulos por el precio anunciado, el precio será igual para todas las ofertas que se reciban durante el día y la liquidación se efectuará en T+1 contados a partir de la fecha y hora final de asignación. Los resultados de colocación se comunicarán mediante hecho relevante al día hábil siguiente de la asignación.

Se aplicará la regla de colocación de "primero en tiempo primero en derecho" para ofertas de compras inferiores a un cinco por ciento (5%) del monto por colocar en ventanilla. En caso de que se reciban ofertas superiores al porcentaje establecido del monto a colocar en ventanilla, se procederá a realizar la asignación del cinco por ciento (5%) de forma inmediata. En caso de que las ofertas excedan el cinco por ciento (5%) superen el monto a colocar, el saldo remanente de la oferta será asignado por prorrateo entre todas las ofertas de compra que sobrepasaron el cinco por ciento (5%) recibidas durante el día, con respecto al monto que complete el saldo a colocar.

Dicha asignación se realizará con participación de un notario público quien emitirá un acta donde se haga constar las órdenes recibidas y los resultados de la asignación.

El precio de colocación de los valores serán exhibidos en un lugar visible en la ventanilla del emisor.

1.1.5 Garantías

Las series del Programa de bonos estandarizados B-2009 de emisiones programadas no cuentan con ninguna garantía específica.

1.1.6 Calificación de riesgo

En sesión Ordinaria N° 1332011 del 28 de octubre del 2011 la empresa Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A., basado en información financiera no auditada al 30 de junio del 2011, acordó otorgar la calificación de AAA para todas las series que componen el Programa de Emisión de Bonos Estandarizados B-2009.

Las calificaciones Scr AAA se le otorgan 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).

1.1.7 Destino de los recursos

El objetivo del Programa de bonos estandarizados B-2009, es la captación de los recursos para capital de trabajo, la inversión en activos productivos de mediano y largo plazo y/o la sustitución de pasivos financieros. Dichos pasivos financieros se refieren a deuda bancaria y la sustitución de éstos se hará de conformidad con criterios de oportunidad y conveniencia estratégica en el momento en que se reciban los recursos.

1.1.8 Costo de la emisión y colocación

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

1.1.9 Tratamiento tributario

De acuerdo a la legislación tributaria costarricense vigente a la fecha de elaboración del ademdum 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.

1.1.10 Representación por Macrotítulo y aclaración sobre su registro

Cada emisión correspondiente a cada programa de emisiones de Bonos Estandarizados estará representada en la forma de macrotítulo, es decir que los valores representados por medio de macrotítulos no se emitirán de forma física, salvo en los siguientes casos conforme al artículo No3 del Acuerdo SGV-A-32 de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL):

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

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

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

"El propietario de valores emitidos por medio de macrotítulo acreditará su titularidad por medio de la constancia respectiva que emita el custodio. No obstante, si la autoridad judicial o administrativa o el órgano encargado del proceso de conciliación o arbitraje requiriera la presentación del título físico, el propietario del valor, o la persona que ostente su representación, podrá solicitar su emisión física. La solicitud se hará ante la entidad de custodia de acuerdo con lo establecido en los párrafos siguientes."
En los casos cubiertos por el inciso a) del artículo No. 3 del Acuerdo en mención, la emisión física la realizará la Central de Valores, de acuerdo con el procedimiento que ésta establecerá y que deberá aprobar el Superintendente.

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

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

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

1.1.11 Agente de pago

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

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

Emisión de Bonos Estandarizados en colones
El Programa de Emisión de Bonos estandarizaos C-2011 fueron aprobados mediante resolución SGV-R-2531 del 30 de setiembre del 2011 por un monto de ¢50.000.000.000.00, las características principales el programa de emisiones de bonos estandarizados C-2011 son las siguientes:

Clase de Instrumento	Bonos
Monto total del programa y moneda	¢50.000.000.000.00 (colones)
Nombre del Programa	Programa de Emisión de Bonos Estandarizados C-2011 en Colones
Monto de cada emisión	(*)
Fecha de emisión	(*)
Fecha de vencimiento	(*)
Denominación o valor facial	¢5.000.000 (Cinco millones de colones)
Plazo	(*)
Tasa de interés bruta [1)]	(*)
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

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

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

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.

1.1.2 Forma de colocación

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

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

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

Colocación por Ventanilla

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

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

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

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

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

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

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

Subasta por bolsa

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

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

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

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

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

Colocación por suscripción

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

Procedimiento de colocación por suscripción

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

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

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

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

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 C-2011 en colones por ventanilla o subasta.

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

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

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

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

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

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

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

1.1.3 Garantías

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

1.1.4 Calificación de riesgo

En sesión Extraordinaria N° 1332011 del 28 de octubre del 2011, la empresa Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A., basada en información financiera no auditada al 30 de junio del 2011, acordó otorgar la calificación de AAA para todas las series que componen el Programa de Emisión de Bonos Estandarizados C-2011.

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).

1.1.5 Destino de los recursos

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

1.1.8 Emisiones inscritas en otros mercados

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

Nota: No tiene la condición de redención anticipada.

Acciones

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

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

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

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

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

Florida Ice and Farm Co., S.A., de conformidad con la ratificación de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el día 03 de noviembre del 2011, aprueba el Acuerdo de Junta Directiva del pasado 19 de setiembre del 2011, Artículo 7, en la que se delegó y autorizó a la Dirección General para gestionar un programa de recompra de acciones a través de la Bolsa Nacional de Valores, dicho programa fue aprobado hasta por un monto de US$10.000.0000.00 (diez millones de dólares), al 30 de setiembre del 2011, dicho programa de recompra no había dado inicio.

A continuación se muestra el valor de mercado de las acciones al 30 de setiembre de cada uno de los años comprendidos entre 2008 y 2011, ambos años inclusive, y su relación con la utilidad por acción y su valor en libros para cada uno de esos años:

		Relacion a (veces)	
Año	Valor de Mercado	Utilidad por Acción	Valor en Libros
2008	1.300.00	20.91	2.53
2009	755.00	12.77	1.26
2010	780.00	11.21	1.32
2011	919.00	12.03	1.43

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

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

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

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

Inmovilización o Desmaterialización de Acciones

En noviembre del 2000 la Bolsa Nacional de Valores S.A. creó el sistema de inmovilización y negociación electrónica de acciones, el cual permite la negociación de acciones mediante traspasos electrónicos de una cuenta a otra mediante la representación de la emisión accionaria por un único certificado accionario (tipo macro título), el cual es depositado y administrado en la Central de Valores de la Bolsa Nacional de Valores (CEVAL).

En sesión Extraordinaria de Junta Directiva de Florida Ice & Farm Co., S.A. No. dos mil quinientos cuatro, celebrada el día dieciocho de octubre de dos mil once y de conformidad con el Artículo V de la Asamblea General de Accionistas, celebrada el 15 de diciembre del 2011, la Junta Directiva acuerda:

Emitir un trigésimo quinto macro título por la cantidad de 20.452 acciones comunes y nominativas, que suman la cantidad de acciones físicas entregadas de acuerdo con su voluntad por los accionistas entre el 01 julio al 30 de setiembre del 2011. Estas acciones son sacadas de circulación e incorporadas al macro título el cual se depositará en la Central de Valores (CEVAL) de la Bolsa Nacional de Valores, S.A., autorizado en este acuerdo. Al 30 de setiembre del 2011, el total de acciones desmaterializadas es de 153.050.240 seguidamente se muestra el resumen de los macro títulos que se han realizado:

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

	DECIMO NOVENO MACROTITULO		VIGESIMO MACROTITULO
SE EMITIO	23 DE OCTUBRE DEL 2007	SE EMITIO	22 DE ENERO DEL 2008
CANTIDAD	3.328.236 ACCIONES	CANTIDAD	3.486.223 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE JULIO AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2007	PERIODO	DEL 01 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
	VIGESIMO PRIMERO MACROTITULO		**VIGESIMO SEGUNDO MACROTITULO**
SE EMITIO	29 DE ABRIL DEL 2008	SE EMITIO	22 DE JULIO DEL 2008
CANTIDAD	11.837.312 ACCIONES	CANTIDAD	561.986 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 ENERO AL 31 DE MARZO DEL 2008	PERIODO	DEL 01 ABRIL AL 30 DE JUNIO DEL 2008
	VIGESIMO TERCERO MACROTITULO		**VIGESIMO CUARTO MACROTITULO**
SE EMITIO	17 DE OCTUBRE DEL 2008	SE EMITIO	20 DE ENERO DEL 2009
CANTIDAD	1.329.087 ACCIONES	CANTIDAD	7.695.452 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DEL JULIO AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2008	PERIODO	DEL 01 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
	VIGESIMO QUINTO MACROTITULO		**VIGESIMO SEXTO MACROTITULO**
SE EMITIO	28 DE ABRIL DEL 2009	SE EMITIO	21 DE JULIO DEL 2009
CANTIDAD	577.708 ACCIONES	CANTIDAD	7.818.048 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE ENERO AL 31 DE MARZO DEL 2009	PERIODO	DEL 01 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DEL 2009
	VIGESIMO SETIMO MACROTITULO		**VIGESIMO OCTAVO MACROTITULO**
SE EMITO	20 DE OCTUBRE DEL 2009	SE EMITIO	19 DE ENERO DEL 2010
CANTIDAD	475.927 ACCIONES	CANTIDAD	3.407.403 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE JULIO AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2009	PERIODO	DEL 01 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
	VIGESIMO NOVENO MACROTITULO		**TRIGESIMO MACROTITULO**
SE EMITO	20 DE ABRIL DEL 2010	SE EMITIO	27 DE JULIO DEL 2010
CANTIDAD	1.605.948 ACCIONES	CANTIDAD	263.782 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE ENERO AL 31 DE MARZO DEL 2010	PERIODO	DEL 01 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DEL 2010
	TRIGESIMO PRIMERO MACROTITULO		**TRIGESIMO SEGUNDO MACROTITULO**
SE EMITIO	20 DE OCTUBRE DEL 2010	SE EMITIRA	25 DE ENERO DEL 2011
CANTIDAD	1.181.707 ACCIONES	CANTIDAD	743.556 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE JULIO AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2010	PERIODO	DEL 01 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
	TRIGESIMO TERCERO MACROTITULO		**TRIGESIMO CUARTO MACROTITULO**
SE EMITIO	26 DE ABRIL DEL 2011	SE EMITIO	19 DE JULIO DEL 2011
CANTIDAD	742.816 ACCIONES	CANTIDAD	2.725.468 ACCIONES
PERIODO	DEL 01 DE ENERO AL 31 DE MARZO 2011	PERIODO	DEL 01 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DEL 2011
	TRIGESIMO QUINTO MACROTITULO		
SE EMITIRA	19 DE OCTUBRE DEL 2011		
CANTIDAD	20.452 ACCIONES		
PERIODO	DEL 01 DE JULIO AL 30 DE SETIEMBRE 2011		

Total Acciones Desmaterializadas al 30 de Setiembre del 2011 153.050.240
Representa del total de Acciones 38.26%

Como resultado de la disminución de capital social aprobado el dia 15 de diciembre del 2011, en Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, el total de acciones desmaterializadas es el siguiente:

Total Acciones Desmaterializadas al 31 de Diciembre del 2011 153.050.240
Representa del total de Acciones 40.09%

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

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

1. Para el Mercado de Valores como un todo

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

2. Para el Inversionista

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

3. Para el Emisor

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

Florida Ice & Farm Co., S. A., reconociendo las ventajas de un mercado accionario desmaterializado, ha apoyado los esfuerzos del sector en este sentido. Consecuentemente, en Asamblea Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 15 de

diciembre del 2011, se aprobó la modificación a las cláusulas relacionadas con el capital social y afines, en línea con la desmaterialización de las acciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El 02 de enero del 2002, Florida Ice & Farm Co., S.A. inició con el proceso de canje voluntario de las acciones físicas por acciones inmovilizadas o desmaterializadas en el Departamento Financiero en las oficinas centrales en San José. El último corte para la emisión del macrotítulo representando las acciones recibidas hasta ese momento fue el 30 de setiembre del 2011, posterior a lo cual, dichas acciones se podrán transar en forma electrónica.

Identificación de los Directores, Gerentes y Asesores Involucrados con el Proceso de Oferta Pública

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

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

Capítulo Segundo

Información esencial

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

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

Riesgos

1) Acciones

a. Riesgo de iliquidez en el mercado secundario:

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

b. Riesgo de volatilidad:

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

c. Comercialización:

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

d. Riesgo de Dilución:

El accionista pudiera verse afectado en su porcentaje de participación por motivo de una nueva emisión de acciones comunes adicional que pudiera hacer Florida Icen & Farm Co., S. A., en la que, por alguna razón el accionista no decidiera participar, lo que implicaría una dilución de su participación en el capital común de la empresa.

e. Riesgo de variación en el tratamiento fiscal de los dividendos:

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

f. Riesgos por la discrecionalidad de la Asamblea de Accionistas para decretar dividendos:

La Asamblea General ordinaria de accionistas de Florida Ice & Farm Co., S. A. tiene la discrecionalidad de decretar los dividendos que se pagarán en el período. La asamblea de

accionistas también delega el pago a discreción de la Junta Directiva para que de acuerdo con el flujo de efectivo de la empresa proceda al pago correspondiente en pagos trimestrales, pudiendo aumentar o disminuir el dividendo por acción. La declaratoria de los dividendos está sujeta a la existencia de utilidades realizadas y líquidas, resultantes del balance aprobado por la asamblea de accionistas, como lo dispone el artículo 27 del Código de Comercio de Costa Rica.

2) Deuda

a. Riesgo de comercialización de las emisiones de deuda

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

b. Riesgo de iliquidez en el mercado secundario

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

c. Riesgo de desinscripción:

Este riesgo se refiere a la posibilidad de que Florida Icen And Farm Co., S. A. tomara la decisión de desinscribirse como emisor de oferta pública de valores, en cuyo caso los accionistas e inversionistas no podrían negociar los valores de Florida Icen And Farm Co., S. A. por medio de la Bolsa Nacional de Valores, y no contarían con información financiera periódica regulada.
Para que la empresa se pueda desinscribir en necesario que realice una serie de requisitos previstos por el Reglamento de Oferta Pública y que estén a satisfacción de la Superintendencia General de Valores.

d. Riesgo por variaciones en el precio de los valores de deuda:

El precio de los valores podría ser afectado por condiciones relacionadas con la percepción del riesgo que tengan los inversionistas sobre la solvencia de la empresa. En forma similar por condiciones adversas en el mercado de valores, tal como problemas de liquidez, aumentos en las tasas de interés y otros factores externos que pudieran afectar los precios de los valores. En esos casos los tenedores podrían experimentar una disminución del valor de mercado de sus valores.

e. Riesgo de cesación de pagos de parte del emisor:

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

f. Riesgo de variación en el tratamiento fiscal de los intereses:

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

g. Riesgo de redención anticipada

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

3) Riesgos de la Empresa

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

a. Riesgo por el origen y tipo de materia prima:

Florida Ice & Farm Co.; S.A. adquiere una parte importante de sus materias primas en el extranjero, en especial la malta, y algunos concentrados. Al ser bienes importados, sus costos se ven afectados por la devaluación de la moneda nacional respecto a monedas "duras" como el Dólar y el Euro.

b. Riesgo de fenómenos naturales que incidan en la producción:

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

c. Riesgo de nuevos impuestos :

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

d. Riesgo del Negocio:

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

e. Riesgo por modificaciones en la regulación aplicable a la actividad de la empresa:

Florida Ice & Farm Co.; S. A. se desarrolla en el campo industrial, comercial e inmobiliario principalmente, lo que implica que esté sujeta a distintas regulaciones propias de estas

actividades emitidas por las leyes de Costa Rica y Guatemala. En el eventual caso de modificaciones en estas regulaciones, podría verse afectada alguna de las actividades y pudiendo incidir en los resultados de la empresa y en los intereses de los accionistas.

f. Riesgo de disminución de la liquidez en la economía:

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

g. Riesgo de variaciones de Tipo de Cambio:

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

h. Riesgo de variaciones en la tasa de interés:

Florida Ice & Farm Co.; S. A. financia algunas de sus inversiones con instrumentos financieros, tales como emisiones de bonos o créditos bancarios. Las tasas de interés tienen una repercusión directa en el costo de los recursos de la empresa ante cualquier variación en el entorno macroeconómico donde se opera.
El riesgo por variaciones en la tasa de interés se define como la exposición a pérdidas debido al cambio de las tasas de interés activas como las tasas de interés pasivas.

i. Riesgos de continuidad de operación:

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

j. Riesgos de competencia:

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

k. Riesgo de Concentración:

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

l. Riesgo macroeconómico:

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

m. Riesgo país:

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

n. Riesgo de variaciones en la tasa de Interés

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

o. Riesgo de Variación de Tipo de Cambio

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

p. Riesgo por Fenómenos Naturales

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

4) Riesgos relacionados con la actividad Inmobiliaria:

a. Ingreso Turistas:

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

b. Desempeño de la Economía :

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

Costos de Operación y Construcción:

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

o para la construcción, que vengan a afectar adversamente los márgenes de operación y los resultados económicos en el sector inmobiliario.

c. Riesgo por ocurrencia de siniestros:

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

d. Riesgo por contracción de la economía:

La contracción de la economía en general incide directamente en la industria inmobiliaria, afectando principalmente la venta de producto residencial para uso vacacional, lo que implica la paralización de los desarrollos inmobiliarios y disminución de las utilidades.

POLITICAS DE REDUCCIÓN DEL RIESGO

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

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

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

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

de enfriamiento que le permite almacenar por tiempos prolongados grandes cantidades de pulpa y concentrados.

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

Detalle de Montos Asegurados al 30 de Setiembre del 2011

		2011	2010
Tipo de Póliza	**Bienes Asegurados**	**(En Millones de Colones)**	
Todo Riesgo, Daño Físico	Edificios, mejoras a terrenos, obras de arte,herramientas, muebles y enseres, obras en proceso, maquinaria y equipo, vehículos, montacargas e inventarios.	295.127,29	273.611,35
Calderas	Calderas de la Compañía.	3.899,09	3.761,17
Responsabilidad Civil General	Producción, distribución y venta de los productos de la Compañía en territorio nacional y en el extranjero.	4.458,54	9.285,15
Responsabilidad Civil Umbrella	Producción, distribución y venta de los productos de la Compañía en territorio nacional y en el extranjero.	24.475,81	18.180,04
Equipo Contratista	Equipo Contratista	481,92	407,51
Carga, Importación y Exportación	Materias primas, material de empaque, repuestos, productos importados y de exportación.	105.230,59	26.176,25
Flotilla de Vehículos	Vehículos propiedad de la compañía	6.216,87	5.746,45
Póliza Médica	Ejecutivos de la compañía	23.349,71	23.159,50
Póliza colectiva de Vida	Ejecutivos de la compañía	7.429,57	6.730,06
Responsabilidad Civil Directores	Directores y Ejecutivos de la compañía	2.599,35	-
Colectiva Básica de Accidentes	Funcionarios de la compañía	-	114,11
Riesgos del Trabajo	Funcionarios de la compañía	26.316,87	26.306,77
Rotura de maquinaria	Tarima hidraúlica	282,13	267,13
Equipo Electronico	Pantallas LED y accesorios	299,56	-
Fidelidad	Fianza de Filidelidad	218,29	173,87
Valores en Transito	Valores en transito, robo y asalto	25,01	24,95
Diverso Equipo Electronio	Equipo Electronico	103,83	103,83
	Monto Total Asegurado en Colones	500.514,44	394.048,15

ANÁLISIS DE INDICADORES FINANCIEROS

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

a) INDICES DE LIQUIDEZ	2008/2009	(en millones de colones)
Act. Circ./Pas. Circ.	2,02	¢113.260/¢56.167
(Act. Circ.-Inv.) / Pasivo Circ.	1,45	(¢113.260-¢31.667)/¢56.167
b) INDICES DE RENTABILIDAD (%)		
Utilidad Neta / Activo Total	5,21%	¢22.939/((¢446.823+432.939)/2)
Utilidad Neta / Ventas	8,26%	¢22.939/¢277.806
Utilidad Neta / Patrimonio Neto	10,83%	¢22.939/((¢223.792+199.635)/2)
Utilidad por acción (en colones)	59,12	(¢22.939*1000)/388.029
c) INDICES DE ACTIVIDAD		
Periodo medio cobro Ctas. x cobrar comerciales (días)	46	(¢29.475*365/¢277.806*,85)
Periodo medio de pago (días)	41	(¢14.001*365)/¢123.493
Días inventario	94	¢31.667/(¢123,493/365)
Rotación de Inventarios	3,90	¢123,493/¢31.667
Rotación activo fijo	1,61	¢277.806/¢172.151
(Util. Neta + gasto financiero) / gastos financiero	3,96	(¢31.622+¢10.675)/(¢10.675)
Cuentas Incobrables a Ventas	0,11%	¢306/¢277,806
d) NIVELES DE CAPITALIZACION Y ENDEUDAMIENTO		
Pasivo Total / (Patr. – Util. No Distribuiídas)	1,93	¢189.221/(¢223.792-¢125.929)
Captación / Pas. Total	13,86%	26.226/189.221

Fuente: Estados Financieros Auditados de Florida Ice & Farm Co., S. A. al 30/09/2009.

a) INDICES DE LIQUIDEZ	2009/2010	(en millones de colones)
Act. Circ./Pas. Circ.	1,99	¢118.927/¢59.886
(Act. Circ.-Inv.) / Pasivo Circ.	1,46	(¢118.927-¢31.264)/¢59.886
b) INDICES DE RENTABILIDAD (%)		
Utilidad Neta / Activo Total	6,00%	¢26.731/((¢444.886+446.823)/2)
Utilidad Neta / Ventas	9,22%	¢26.731/¢289.803
Utilidad Neta / Patrimonio Neto	11,73%	¢26.731/((¢231.896+223.792)/2)
Utilidad por acción (en colones)	69,73	(¢26.731*1000)/383.327
c) INDICES DE ACTIVIDAD		
Periodo medio cobro Ctas. x cobrar comerciales (días)	43	(¢29.122*365/¢289.803*,85)
Periodo medio de pago (días)	49	(¢16.559*365)/¢122.391
Días inventario	93	¢31.264/(¢122.391/365)
Rotación de Inventarios	3,91	¢122.391/¢31.264
Rotación activo fijo	1,72	¢289.803/¢168.239
(Util. Neta + gasto financiero) / gastos financiero	4,79	(¢39.543+¢10.433)/(¢10.433)
Cuentas Incobrables a Ventas	0,13%	¢390/¢289.803
d) NIVELES DE CAPITALIZACION Y ENDEUDAMIENTO		
Pasivo Total / (Patr. – Util. No Distribuiídas)	1,83	¢177.658/(¢231.896-¢134.806)
Captación / Pas. Total	14,82%	26.325/177.658

Fuente: Estados Financieros Auditados de Florida Ice & Farm Co., S. A. al 30/09/2010.

a) INDICES DE LIQUIDEZ	2010/2011	(en milones de colones)
Act. Circ./Pas. Circ.	2,06	¢141.167/¢68.445
(Act. Circ.-Inv.) / Pasivo Circ.	1,57	(¢141.167-¢33.981)/¢68.445

b) INDICES DE RENTABILIDAD (%)		
Utilidad Neta / Activo Total	6,38%	¢29.178/((¢469.489+444.886)/2)
Utilidad Neta / Ventas	9,20%	¢29.178/¢316.980
Utilidad Neta / Patrimonio Neto	12,24%	¢29.178/((¢244.967+231.896)/2)
Utilidad por acción (en colones)	76,45	(¢29.178*1000)/381.684

c) INDICES DE ACTIVIDAD		
Periodo medio cobro Ctas. x cobrar comerciales (días)	42	(¢30.637*365/¢316.980*,85)
Periodo medio de pago (días)	61	(¢22.384*365)/¢133.279
Días inventario	93	¢33.981/(¢133.279/365)
Rotación de Inventarios	3,92	¢133.279/¢33.981
Rotación activo fijo	1,84	¢316.980/¢171.985
(Util. Neta + gasto financiero) / gastos financiero	4,57	(¢41.955+¢11.737)/(¢11.737)
Cuentas Incobrables a Ventas	0,15%	¢467/316.980

d) NIVELES DE CAPITALIZACION Y ENDEUDAMIENTO		
Pasivo Total / (Patr. – Util. No Distribuiídas)	1,88	¢187.802/(¢244.967-¢145.263)
Captación / Pas. Total	14,08%	26.439/187.802

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

ANÁLISIS DE INDICADORES FINANCIEROS

Índices de liquidez

	Año Fiscal 08/09	Año Fiscal 09/10	Año Fiscal 10/11	Variación Abs.	%
INDICES DE LIQUIDEZ:					
Liquidez Corriente (veces)	2,02	1,99	2,06	0,08	3,86%
Razón Ácida (veces)	1,45	1,46	1,57	0,10	6,98%

Fuente: Estados Financieros Auditados de Florida Ice & Farm Co., S. A. al 30/09/ del, 2009 , 2010 y 2011

Liquidez Corriente:

El cálculo de esta razón corresponde a dividir el activo circulante entre el pasivo circulante, y se interpreta como el número de veces que el activo a corto plazo cubre el pasivo a corto plazo. Debido a que tanto el activo a corto plazo como el pasivo a corto plazo tienen un período de vencimiento similar, la liquidez corriente es un buen indicador para medir la liquidez de una empresa en un momento determinado, y como podemos observar en el 2011, ésta razón muestra un ligero crecimiento como producto de una estrategia conservadora de la compañía con el fin de proteger su posición final de caja.

Razón Acida:

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

Para el 2009, 2010 este indicador recupera niveles normales que la empresa ha manejado, en el año 2011 crece como producto de una estrategia conservadora de la compañía con el fin de proteger su posición de caja, así como un adecuado control en los niveles de inventarios y de las cuentas por cobrar.

Nota:

Existen documentos por cobrar a Cervecerías Barú Panamá, S.A. (con vencimiento en enero de 2014) que corresponden a ¢5.199 millones (¢4.672 millones en el 2010) 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 Panamá, S.A. Dicha emisión de bonos contiene limitaciones y restricción sobre desembolsos de capital, pago de dividendos y gravámenes sobre activos.

Al 30 de setiembre del 2011 Florida Ice & Farm Co., S. A. mantiene una inversión en Cervecerías Barú Panamá S. A. y Subsidiarias de un 24.91% de participación, representada por 1.896.864 acciones comunes y nominativas de B/5 cada una.

Los documentos a cobrar a Ecodesarrollo Papagayo, S. A. (con vencimiento en setiembre del 2012) corresponden a ¢5.172 millones (¢4.672 millones en 2010) están denominados en dólares y devengan un interés del 8,5% pagaderos de forma trimestral el día primero de los meses abril, julio, octubre y enero.

Los documentos por cobrar a Península de Papagayo Ventures, LLC (con vencimiento entre enero y setiembre del 2011) corresponden a ¢2.453 millones, ¢1.305 millones, están denominados en dólares y devengan un interés del 8,5% pagaderos trimestralmente.

Las operaciones con Ecodesarrollo Papagayo, S.A. y Península de Papagayo Ventures, LLC, se encuentran subordinadas a obligaciones que estas entidades mantienen con bancos comerciales y con sus socios mayoritarios. La operación está respaldada con garantía fiduciaria.

INDICES DE RENTABILIDAD:

	Año Fiscal 08/09	Año Fiscal 09/10	Año Fiscal 10/11	Variación Abs.	Variación %
INDICES DE RENTABILIDAD:					
Utilidad Neta/Activo total	5,21%	6,00%	6,38%	0,39%	6,4%
Utilidad Neta/Ventas	8,26%	9,22%	9,20%	-0,02%	-0,2%
Utilidad Neta/Patrimonio Neto	10,83%	11,73%	12,24%	0,51%	4,3%
Utilidad Por Acción	₡59,12	₡69,73	₡76,45	₡6,71	9,6%

Fuente: Estados Financieros Auditados de Florida Ice & Farm Co., S. A. al 30/09/ del 2009, 2010 y 2011

Utilidad neta a Activo Total:

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

En el 2011 este indicador aumenta debido a un mayor nivel de utilidades y a pesar de un aumento del Activo Total. El aumento en las utilidades se fundamenta en mayores ventas

principalmente en negocio de bebidas, control en costos de producción, mejora en el desempeño de las compañías asociadas y aumento en los ingresos financieros producto de mayores niveles en las inversiones; mientras que el aumento del activo total obedece a adiciones en propiedad planta y equipo.

Utilidad Neta a Ventas:

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

En el 2011 este indicador se mantiene en niveles similares al 2010, lo anterior debido a que las ventas y la utilidad neta atribuible a los accionistas de casa matriz crecieron aproximadamente en la misma proporción (9,4% y 9.2% respectivamente).

Utilidad Neta a Patrimonio Promedio:

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

En el 2011 este indicador aumenta debido a un mayor nivel de utilidades en relación con el aumento en el patrimonio. El aumento en las utilidades se fundamenta en mayores ventas principalmente en negocio de bebidas, control en costos de producción, mejora en el desempeño de las compañías asociadas y aumento en los ingresos financieros producto de mayores niveles en las inversiones.

Utilidad por Acción:

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

En el 2011 este indicador aumenta debido a un mayor nivel de utilidades y disminución en las acciones en circulación. El aumento en las utilidades se fundamenta en mayores ventas principalmente en negocio de bebidas, control en costos de producción, mejora en el desempeño de las compañías asociadas y aumento en los ingresos financieros producto de mayores niveles en las inversiones. Las acciones en circulación disminuyen debido al incremento en las acciones en tesorería producto del programa de recompra de acciones iniciado en enero 2010.

INDICES DE ACTIVIDAD:

	Año Fiscal 08/09	Año Fiscal 09/10	Año Fiscal 10/11	Variación Abs.	Variación %
INDICES DE ACTIVIDAD:					
Periodo medio de cobro ctas x cobrar comerc. (días)	46	43	42	-1,65	-3,8%
Periodo medio pago (días)	41	49	61	11,92	24,1%
Días Inventario	94	93	93	-0,18	-0,2%
Rotación Inventario (veces)	3,90	3,91	3,92	0,01	0,2%
Rotación Activo Fijo (veces)	1,61	1,72	1,84	0,12	7,0%
(Util. neta+gastos financ.)/gastos financ. (veces)	3,96	4,79	4,57	-0,22	-4,5%
Cuentas Incobrables a Ventas	0,11%	0,13%	0,15%	0,01%	9,5%

Fuente: Estados Financieros Auditados de Florida Ice & Farm Co., S. A. al 30/09/ del 2009, 2010 y 2011

Período Medio de Cobro de Cuentas por Cobrar Comerciales:

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

Florida Ice & Farm Co., S. A. tiene una política de Crédito que le permite mantener niveles de recuperación favorables, incluso en el 2011 este indicador mejora en más de un día.

Período Medio de pago:

El cálculo de esta razón corresponde a tomar el Costo de Mercadería Vendida y dividirlo entre el saldo de Cuentas por Pagar al final de cada período, y se interpreta como plazo promedio en días de pago de las Cuentas por Pagar.

En Florida Ice & Farm Co., S. A. éste indicador aumentó en el 2011 prácticamente doce días, debido a que se lograron mejores negociaciones con los proveedores para lograr mayores plazos de pago.

Días Inventario:

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

La administración de los niveles de inventario en Florida Ice & Farm Co., S. A. es constante, de manera que sea óptimo su manejo, actualmente (2011) este indicador esta en 93 días. En los últimos años este indicador se ha estabilizado, principalmente por el ingreso de nuevos productos y categorías obligando a racionalizar la infraestructura de almacenamiento.

Rotación de Inventario:

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

El resultado de éste indicador está fundamentado principalmente con las existencias de Materias Primas como maltas y concentrados, cuyo aprovisionamiento es por estacionalidad de la producción de estos insumos los cuales deben cubrir largos períodos de producción. En los últimos tres años, la rotación del inventario ha aumentado consistentemente principalmente por el ingreso de nuevos productos y categorías y a su vez en el incremento en el volumen de ventas de bebidas.

Rotación del Activo Fijo:

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

En Florida Ice & Farm Co., S. A. este indicador muestra un crecimiento sostenido de aproximadamente 7% entre el 2009, 2010 y 2011 principalmente por mayores niveles de ventas, el ingreso de nuevas categorías y productos, versus el crecimiento controlado en el nivel de activos fijos.

Utilidad neta más Gastos Financieros a Gastos Financieros:

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

Este índice para Florida Ice & Farm Co.; S. A. disminuye, producto del aumento en el nivel de endeudamiento experimentado en el 2011, lo que trae como consecuencia un incremento en el gasto financiero. Lo anterior compensado parcialmente por un mayor nivel de utilidades en el 2011 con respecto al 2010.

Cuentas incobrables a Ventas Netas:

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

Este indicador históricamente en Florida Ice & Farm Co., S. A. no ha representado siquiera el 0.2% de las ventas totales, lo que representa un factor muy bajo respecto del total de las ventas. El indicador pasa de 0.13% en el 2010 a 0.15% para el 2011, debido a los efectos post-crisis económica.

Consolidado FIFCO

Antigüedad de Documentos y Cuentas por Cobrar
Periodos 2008-2009-2010-2011
(en milones de colones)

Plazo	al 30/09/2008	al 30/09/2009	al 30/09/2010	al 30/09/2011
AL DIA	22.138	25.511	25.685	24.325
DE 001 A 030 DIAS	9.058	2.452	2.686	4.340
DE 031 A 060 DIAS	2.702	303	358	716
DE 061 A 090 DIAS	807	456	37	186
DE 091 A 120 DIAS	69	20	37	186
MAS DE 120 DÍAS	47	195	95	183
EN COBRO JUDICIAL	905	131	224	701
Total	**35.726**	**29.067**	**29.122**	**30.637**

La información referente a la antigüedad de saldos es interina y proviene del Ingresador de SUGEVAL con cierre a setiembre del 2008, 2009, 2010 y 2011

NIVEL DE CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO:

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

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

	Año Fiscal 08/09	Año Fiscal 09/10	Año Fiscal 10/11	Variación Abs.	Variación %
NIVEL DE CAPITALIZACION Y ENDEUDAMIENTO:					
Pasivo Total/(Patri.-Utilidades.no Distrib.) (veces)	1,93	1,83	1,88	0,05	2,9%
Captación/Pasivo Total (veces)	13,86%	14,82%	14,08%	-0,74%	-5,0%

Fuente: Estados Financieros Auditados de Florida Ice & Farm Co., S. A. al 30/09/ del 2009, 2010 y 2011

Pasivo Total a Patrimonio Neto (Excluyendo las Utilidades Disponibles);

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

El resultado de este indicador en los períodos reflejados, está dentro de los parámetros exigidos por la reglamentación de la Superintendencia General de Valores.

Captación a Pasivo Total:

El cálculo de ésta razón corresponde a tomar el saldo total de la emisión de deuda autorizada (captación) y dividirlo entre el Pasivo Total (incluyendo el total de las emisiones autorizadas). La interpretación del resultado de esta razón representa las captaciones de la empresa respecto del Pasivo Total. (Nota: el Pasivo Total no incluye el Interés Minoritario).

El aumento de la exposición cambiaria en el último período es producto de la nueva estructura de deuda que realizó la empresa durante el 2011, esto por nuevos préstamos bancarios en dólares.

Exposición Cambiaria para los tres últimos períodos fiscales			
	Al 30 de setiembre de (en miles de dólares)		
Activos:	**2009**	**2010**	**2011**
Efectivo y equivalente de efectivo	4.748	3.929	8.513
Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados	22.356	-	-
Cuentas por cobrar y anticipos a proveedores	10.977	3.298	5.842
Depósitos en garantía	1.698	-	-
Por cobrar a largo plazo a compañías asociadas	10.000	21.589	24.825
	49.779	28.816	39.180
Pasivos:			
Préstamos bancarios	193.273	139.427	160.917
Adelantos recibidos de clientes	4.346	3.389	2.158
Cuentas por pagar y gastos acumulados	7.365	8.262	28.697
	204.983	151.078	191.772
Exceso de pasivos sobre activos monetarios denominados en US dólares	**(155.205)**	**(122.262)**	**(152.592)**

En los estados financieros auditados de Florida Ice & Farm Co., S. A. los auditores externos emiten una "Opinión Calificada" y sustentan su "Base para la Opinión Calificada", en que

algunas de las compañías que consolida Florida Ice & Farm Co., S. A. no cuentan con estados financieros auditados con un período menor a 3 meses (como lo requieren las NIIF's), esto no quiere decir que esas compañías no se someten a una auditoría externa anual.

Por la razón antes expuesta, los auditores externos emiten una "Opinión Calificada", básicamente por cualquier ajuste, si hubiera alguno que pudiera haberse considerado necesario una vez finalizada la auditoría de ésta compañías (detalladas en la nota 12 de los estados financieros de la empresa) pudiendo afectar las cifras reflejadas en las razones financieras y su análisis.

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

Contingencias:
Existen contingencias por concepto de diferencias en el cálculo de los impuestos del IDA y del IFAM, contingencias con la Dirección General de Tributación Directa por traslados de cargos por cálculos en algunas declaraciones de Impuesto de Ventas y otras contingencias por concepto de Juicios Laborales y juicios Civiles que se revelan en los estados financieros auditados del 2011 (ver nota 29), las cuales por recomendación de los asesores legales existe una gran posibilidad de obtener resultados favorables al final de los litigios, de manera tal que no amerita el registro de una provisión para éstas contingencias.

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

- Desarrollos Hoteleros Guanacaste, S.A.: garantía solidaria de Florida Ice & Farm Co., S.A. por la suma de US$48 millones, por una operación de crédito que mantiene con el Banco Scotiabank.

- Reserva Conchal, S.A.: garantía solidaria de Florida Ice & Farm Co., S.A. y Desarrollos Hoteleros Guanacaste, S.A. por la suma de US$31 milones, por una operación de crédito que mantiene con el Banco de Costa Rica.

- Reserva Conchal, S.A.: garantía solidaria de Florida Ice & Farm Co., S.A. por la suma de US$15 millones, por una operación de crédito que mantiene con el BANColombia.

- Reserva Conchal, S.A.: garantía solidaria de Florida Ice & Farm Co., S.A. por la suma de US$25 millones, por una operación de crédito que mantiene con el Banco Agrícola de El Salvador.

- Productora La Florida, S.A. y Distribuidora La Florida, S.A.: garantía solidaria de Cervecería Costa Rica, S.A. por la suma de US$21 millones, por operaciones que mantiene con el Citibank.

- Productora La Florida, S.A. y Distribuidora La Florida, S.A.: garantía solidaria de Cervecería Costa Rica, S.A. por la suma de CRC¢17.302 millones, por operaciones que mantiene con el Banco de Costa Rica.

- Industrias Alimenticias Kern´s: garantía solidaria de Cervecería Costa Rica S.A. por la suma de US$6 millones por operaciones que mantiene con el Banco BANCOLOMBIA.

- Florida Falcon Holding, LLC: fianza mercantil de Florida Ice & Farm Co., S.A. por la suma de US$6 millones, 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. (compañía asociada): garantía de Florida Ice & Farm, Co., S.A. por la suma de US$0.5 millones por línea de crédito que mantiene con el Banco General, S.A.

Composición del Capital Social

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

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

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

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

A la fecha, Florida ice & Farm Co., S. A. no tiene emisiones de Capital en el Extranjero.
La Compañía actualmente no tiene una política de dividendos, pero ha mantenido una constante distribución de utilidades durante los últimos 10 años, según se muestra en el siguiente detalle:

Perìodo	Dividendos (millones de colones)	% de la Utilidad Neta	Utilidad Neta (millones de colones)
2002	¢ 7.909	55,1%	¢ 14.354
2003*	¢ 17.033	22,4%	¢ 75.975
2004	¢ 10.625	80,5%	¢ 13.206
2005	¢ 12.137	80,2%	¢ 15.128
2006*	¢ 25.394	116,6%	¢ 21.784
2007	¢ 12.044	32,0%	¢ 37.663
2008	¢ 13.514	56,0%	¢ 24.127
2009	¢ 9.503	26,3%	¢ 36.153
2010	¢ 12.385	44,5%	¢ 27.834
2011	¢ 13.609	46,1%	¢ 29.535

* Incluye Dividendo extraordinario

*Incluye Dividendo extraordinario:

El año 2003 incluye un dividendo extraordinario de ¢7.922.000.000.00 (¢40.00 por acción común), producto del ingreso extraordinario proveniente de la venta de acciones de Florida Bebidas S. A. a Heineken International.

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

HISTORIA DEL CAPITAL SOCIAL

En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de diciembre del 2011, se aprobó por unanimidad, la reducción del Capital Social de Florida Ice and Farm Co. S.A., por un monto de ¢1.831.524.900.00, equivalente a las acciones en Tesorería al 30

de setiembre del 2011, pasando de ¢40.000.000.000.00 a ¢38.168.475.100.00. El valor de las acciones es de ¢100.00 cada una, mediante resolución SGV-R-2605 del 06/02/2012 se autoriza a Florida Ice and Farm Co. S.A. a la modificación correspondiente del Capital Social.

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

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

El 18 de agosto de 1998 en Asamblea Extraordinaria de Accionistas se aprobó aumentar el Capital Social de la Empresa en ¢4.000.000.000 (cuatro mil millones de colones), mediante capitalización del Superávit por Revaluación, del Capital Adicional Pagado y de Utilidades no Distribuidas. En consecuencia, el Capital Social Autorizado de la Empresa en ese momento pasó a ser de ¢10.000.000.000 (diez mil millones de colones), representado por 100 (cien) millones de acciones con un valor nominal de ¢100.00 (cien) cada una.
El 04 de marzo de 1996 en Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se aprobó aumentar el Capital Social de la Empresa en ¢2.000.000.000 (dos mil millones de colones), mediante capitalización del Superávit por Revaluación. En consecuencia el Capital Social Autorizado de la Empresa en ese momento pasó a ser de ¢6.000.000.000 (seis mil millones de colones), representado por 60 (sesenta millones) de acciones comunes.

HISTORIA DEL CAPITAL SOCIAL
(En miles de colones)

				Resumen provenientes de				
Fecha	**Aumentos**	**Disminución**	**Nuevo**	**Acciones**	**Nuevos**	**Utilidades No**	**Superávit por**	**Capital Adicional**
			Capital	**En Tesoreria**	**Aportes**	**Distribuidas**	**Revaluación**	**Pagado**
20-dic-52	₡0		₡8.000		₡8.000	₡0	₡0	₡0
05-nov-57	₡4.000		₡12.000		₡4.000	₡0	₡0	₡0
19-nov-66	₡24.000		₡36.000		₡12.000	₡12.000	₡0	₡0
19-nov-66	₡2.000		₡38.000		₡2.000		₡0	₡0
25-nov-67	₡2.000		₡40.000		₡2.000		₡0	₡0
11-dic-71	₡10.000		₡50.000		₡0	₡10.000	₡0	₡0
27-jun-77	₡50.000		₡100.000		₡220	₡42.000	₡7.780	₡0
14-ago-81	₡100.000		₡200.000		₡0	₡0	₡100.000	₡0
27-abr-82	₡200.000		₡400.000		₡0	₡0	₡200.000	₡0
20-ago-83	₡200.000		₡600.000		₡0	₡0	₡200.000	₡0
07-feb-86	₡600.000		₡1.200.000		₡114	₡369.057	₡230.829	₡0
10-ago-87	₡300.000		₡1.500.000		₡0	₡225.000	₡75.000	₡0
28-may-90	₡1.500.000		₡3.000.000		₡0	₡1.050.000	₡450.000	₡0
16-nov-92	₡1.000.000		₡4.000.000		₡0	₡0	₡1.000.000	₡0
04-mar-96	₡2.000.000		₡6.000.000		₡0	₡0	₡2.000.000	₡0
18-ago-98	₡4.000.000		₡10.000.000		₡0	₡2.964.202	₡958.766	₡77.032
03-feb-00	₡10.000.000		₡20.000.000		₡0	₡8.965.865	₡892.299	₡141.836
22-jul-03	₡20.000.000		₡40.000.000		₡0	₡20.000.000	₡0	₡0
15-dic-11		₡1.831.524,9	₡38.168.475,10	(₡1.831.524,9)				

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

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

Florida Ice and Farm Co., S.A., de conformidad con la ratificación de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el día 03 de noviembre del 2011, aprueba el Acuerdo de Junta Directiva del pasado 19 de setiembre del 2011, Artículo 7, en la que se delegó y autorizó a la Dirección General para gestionar un programa de recompra de acciones a través de la Bolsa Nacional de Valores, dicho programa fue aprobado hasta por un monto de US$10.000.0000.00 (diez millones de dólares), al 30 de setiembre del 2011, dicho programa de recompra no había dado inicio.

Capítulo Tercero

Información sobre la empresa emisora

HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMPRESA

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

CONSTITUCIÓN

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

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

BREVE RESEÑA HISTÓRICA

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

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

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

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

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

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

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

En mayo del 2007 se concluye la adquisición del 100% de Reserva Conchal S. A., Desarrollos Inmobiliarios Guanacaste, Inmobiliaria Conchal del Pacífico S. A. e Inversiones 1346 S. A., empresas dedicadas al sector turístico.

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

Actualmente, la empresa tiene maquinaria de alta tecnología para la fabricación de sus productos (cerveza, bebidas alcohólicas saborizadas, frescos naturales, agua, néctares, gaseosas y alimentos empacados). La producción nacional de todos estos productos se realiza con las más altas normas de control de calidad.

A continuación presentamos los datos más relevantes de nuestra Compañía que, con toda seguridad, le ayudarán a tomar las mejores decisiones de inversión.

ACTIVIDAD

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

La fase de producción se realiza en la planta ubicada en Belén (planta de producción #1), en la provincia de Heredia. Contamos actualmente con una capacidad instalada que nos permite producir anualmente 1.650.000 hectolitros de cerveza y 150.000 hectolitros de Bebidas Alcohólicas Saborizadas (BAS). Actualmente el 90% de las materias primas utilizadas en ésta planta son importadas, principalmente por las características especiales de los productos que se fabrican.

En el año 2011 se utilizó alrededor del 85% de la capacidad.

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

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

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

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

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

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

A raíz de la fusión de Cervecería Tropical, S. A. con Florida Ice & Farm Co., S. A. en julio de 1998, se destinó la planta de producción de la primera (planta de producción #2) a productos sin contenido alcohólico, inicialmente con la producción de Agua CRISTAL, la cual cuenta con el reconocimiento de la NSF International, entidad independiente sin fines de lucro, que opera en los Estados Unidos de Norteamérica, cuya labor consiste en verificar el cumplimiento de los más rigurosos estándares de calidad internacional, que promueven la salud pública y aseguran la máxima calidad de los productos, adicionalmente, Florida Ice & Farm Co., S. A. es miembro de "International Bottled Water Association" por medio de su marca Cristal.

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

En el mes de noviembre del 2001, Florida Ice & Farm Co., S.A. lanzó al mercado la marca TROPICAL, una familia de frescos y Té Frío fabricados bajos las más estrictas normas de calidad y totalmente desarrollados por Florida Ice & Farm Co., S. A. Los sabores ofrecidos a la fecha son: Frutas Mixtas, Mango, Manzana, Uva, Guayaba, Mora, Piña, Jugo de Naranja, Té Negro Melocotón, Té Negro Limón, Té Verde Manzana Verde, Té Verde Citrus, Té Blanco Arandano, Té Negro Melocotón Light y Té Verde Manzana Verde Light. En esta planta aproximadamente el 65% de las materias primas son importadas.

En el año 2011 se utilizó alrededor del 69% de la capacidad de ésta planta.

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

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

El portafolio de productos de Kern's viene a complementar el de Florida Bebidas, S. A. especialmente en el área de jugos y néctares. En este campo Kern's produce néctares de manzana, pera y melocotón y piña en versiones normal y light, y en tres tipos de envases: aluminio, hojalata y Tetra Pack. Además produce frijoles empacados, jugos de tomate y de vegetales, el refresco Fun-C, y salsas Ducal. Todos estos productos y presentaciones se fabrican en una sola planta industrial de 50.000 m2 ubicada cerca de la ciudad de Guatemala. En la empresa trabajan alrededor de 600 personas.

Las materias primas que se utilizan en esta planta son importadas y representan alrededor del 68% del total.

En el año 2011 se utilizó alrededor del 75% de la capacidad.

En mayo del año 2007, Florida Ice & Farm Co., S. A. adquiere Embotelladora Centroamericana, Ltda. (ECSRL) (Planta de producción #4), como parte de la compra de los activos de SABMiller en Costa Rica. ECSRL tiene la franquicia para producir y distribuir las bebidas de PepsiCo, Inc. en el mercado costarricense, respaldado por un contrato prorrogable anualmente. Su adquisición, por lo tanto, agregó al portafolio de Florida las bebidas carbonatadas Pepsi Cola, Pepsi Light, Pepsi Kick, Mirindas, Evervess, Milorys, Mug, Té Lipton, H2OH, 7up y 7up Light, así como la isotónica Gatorade, líder mundial en su categoría, y la bebida energética Sobe Adrenaline Rush y Jet.

Las materias primas que se utilizan enesta planta son importadas y representan alrededor del 84% del total

En el año 2011 se utilizó alrededor del 75% de la capacidad de ésta planta. El sector de bebidas en Costa Rica es muy diverso y Florida Ice & Farm Co., S. A. participa en los mercados de mayor volumen y participación, el cual es muy competitivo. En el mercado de cerveza la competencia directa es limitada, pero hay un mercado alternativo de bebidas alcohólicas que por razones de precio los consideramos como un competidor como lo son las bebidas alcohólicas destiladas y el vino.

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

En la categoría de gaseosas incursionamos en el año 2007 y es uno de los mercados más competitivos, actualmente somos los segundos.

Principales Competidores:

El mercado de bebidas en que opera Florida Ice & Farm Co., S. A. es muy competitivo, actualmente los competidores directos de nuestros productos son principalmente la Cooperativa de Productores de Leche Dos Pinos, que además envasa jugos, la compañía FEMSA (embotellador de gaseosas), Grupo Ajesen (embotellador de gaseosas), la Fabrica Nacional de Licores (productor de bebidas destiladas), Distribuidora La Pampa (Distribuidor de licores destilados y vinos).

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

Florida Ice & Farm Co., S. A. adquirió en mayo del 2007 la totalidad del capital de las sociedades que conforman el proyecto turístico Reserva Conchal, a través de sendas transacciones de compra con ambos socios: SABMiller y Sol Meliá.

Al asumir el control total del proyecto, el grupo ha dado continuidad a los proyectos de inversión y desarrollo que ya se encontraban aprobados. El Hotel "Westin Playa Conchal Resort and Spa" es operado por el grupo Westin Hotel Management, LP, empresa subsidiaria de de Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc., a partir del 1 de mayo del 2011, Florida Ice and Farm Co. S.A, firmó un contrato de operación para el hotel que es de su propiedad.

Con esta adquisición Florida Ice & Farm Co., S. A. ingresa en una nueva actividad de manera directa pasando de socio a propietario de un proyecto Turístico – Inmobiliario.

En el campo turístico e inmobiliario, la competencia es muy amplia, pero el sector en que se enfoca Florida es muy exclusivo.

VISIÓN GENERAL DEL NEGOCIO

Al 30 de setiembre del 2011, y como resultado del proceso de Restructuración Corporativa llevado a cabo a partir del 1° de Marzo del 2002, Florida Ice & Farm Co., S. A. tiene como subsidiarias:

CERVECERIA COSTA RICA, S. A.

La participación de Fifco en esta empresa al 30 de setiembre del 2011 es del 75%. En el período 2011 aportó el 131% de la utilidad neta de Florida Ice & Farm Co., Su actividad principal es la de producir y distribuir bebidas envasadas en Costa Rica (Cerveza, Bebidas Alcohólicas Saborizadas, aguas, refrescos, néctares, carbonatadas y productos alimenticios) para lo cual cuenta con dos subsidiarias, la primera denominada **Florida Bebidas, S. A**. que a su vez tiene dos subsidiarias: **Productora La Florida, S. A.** dedicada a la actividad de producción y **Distribuidora La Florida S. A.,** dedicada a las actividades de ventas, mercadeo y distribución, y a partir de agosto del 2006, se adquiere la segunda subsidiaria de Cervecería Costa Rica, **Industrias Alimenticias Kern's, S. C. A.,** que a su vez tiene la subsidiaria, **Industrias Alimenticias Kern's El Salvador, S. A. de C. V.** empresas dedicadas a la producción y distribución de jugos y néctares, además de salsas de tomate y frijoles molidos. Y en mayo del 2007 adquiere **Embotelladora Centroamericana, Ltda., Distribuidora Centroamericana de Bebidas DCB, Ltda.,** empresas que tienen la franquicia de producción y distribución en Costa Rica de las marcas de PepsiCo.

FLORIDA INMOBILIARIA, S. A.

La participación en esta empresa al 30 de setiembre del 2011 es del 100% y en el período 2011 aportó el -41% de la utilidad neta de Florida Ice & Farm Co., S. A. Su actividad principal es invertir en bienes raíces y proyectos turísticos tales como **Reserva Conchal, S. A.**, Desarrollos Hoteleros Guanacaste, F&C Invesment, S. A. Técnicas de Publicaciones Turísticas, S. A., Reserva Conchal PMR, S. A., y por medio de la subsidiaria **London Caribbean Inc**., domiciliada en Gran Caimán, tiene las acciones del proyecto turístico Ecodesarrollo Papagayo en el que participa con un 30% de las acciones. También cuenta con subsidiarias con el propósito específico de tener propiedades, tales como: I.M.B. La Florida, S.A., Inmobiliaria C.C.R de San José, S.A., y Corporación de Inversiones FIFCO, S. A.

FLORIDA CAPITALES, S. A.

Nuestra participación en esta empresa al 30 de setiembre del 2011 es del 100% y en el 2011 aportó el 10% de la utilidad neta de Florida Ice & Farm Co., S. A. Su actividad principal es de invertir en otras compañías fuera del territorio costarricense. A través de su subsidiaria **London Overseas Inc.**, de Gran Caimán, maneja los portafolios de inversión en el extranjero, está a su vez es dueña de participaciones en **N.B.H; S. A.** (con una participación del 75%) Compañía Panameña, tenedora de acciones de la compañía panameña **INCECA; S. A.** (propietaria del 49.87% de la Compañía Cervecera de Nicaragua) representando una participación directa del 37.27% para Florida Capitales S. A., **Cervecería Barú Panamá** 24.91% (compañía Panameña), **Envases del Istmo, S. A., (ENDELIS)** 48.88% (fabrica de latas en Panamá) y **COMEGUA** 25.14% (empresa vidriera en Centroamérica, Panamá). Además cuenta con tres subsidiarias adicionales, **Mercantile Adviser, S. A.** (Costa Rica) 100%, **Aeroservicios La Florida, S. A.** (Costa Rica) 100%, y **Florida Falcon Holding, S. A.** (U.S.A.) 100% que prestan servicios administrativos y de servicio aéreo, las últimas dos.

Es importante hacer la aclaración respecto de las compañías que se detallan en la nota 12 de los estados financieros Auditados (Envases del Istmo S. A., Empresas Comegua S. A., Cervecerías Baru Panamá S. A., NBH, S. A., Hobart Management Limited, P.P. Holdins Limited, Península Papagayo Group Corp., Península Papagayo Ventures Ltd., y Marina

Papagayo Holdings Limited), las cuales son empresas "Asociadas" de Florida Ice & Farm Co., S. A. por medio de su subsidiaria Florida Capitales S. A. asimismo la participación accionaria es inferior al 50% en cada una de ellas, y que por la dimensión de la inversión y por tener influencia significativa, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) permiten la consolidación de las empresas asociadas por el método de "Participación Patrimonial", procedimiento que se aplica para todas ellas en los estados financieros.

COMPAÑÍAS DE PROPÓSITO ESPECÍFICO:

Florida Ice & Farm Co., S. A. cuenta con una compañía de propósito específico, Crosslake Comercial, Inc. que maneja un portafolio de inversiones en EUA.

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

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

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Florida Ice & Farm Co. S. A.	País	Porcentaje de participación al 30 de setiembre de	
		2011	2010
Cervecería Costa Rica, S.A.:	Costa Rica	75%	75%
Florida Bebidas, S.A.:	Costa Rica	100%	100%
Productora La Florida, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Distribuidora La Florida, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Embotelladora Centroamericana, LTDA.	Costa Rica	100%	100%
Vinum Aura S.A.	Costa Rica	100%	-
HI Cuveé, S.A.	Costa Rica	100%	-
HA&COM Bebidas del Mundo, S.A.	Costa Rica	50%	-
Holcom Industrial, S.A.	Costa Rica	50%	-
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 Food & Beverages Corp.	EUA	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%	100%
London Caribbean, Inc.	Gran Caiman	100%	100%
Florida Capitales, S.A.:	Costa Rica	100%	100%
London Overseas, Inc.:	Panamá	100%	100%
Aeroservicios La Florida ASFL, S.A.:	Costa Rica	100%	100%
Florida Falcon Holding Inc.	EUA	100%	100%
Mercantile Adviser, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Crosslake Comercial, Inc.	Panamá	100%	100%

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Florida Ice & Farm Co., S. A. posee cuatro plantas de producción según la naturaleza del producto, siendo éstas cerveza, refrescos naturales y aguas, néctares y alimentos y refrescos gaseosos. La Planta Echeverría para la producción de cerveza tiene una capacidad instalada de 1.650.000 hectolitros al año y actualmente su utilización es alrededor del 85%. En esta misma planta se producen las Bebidas Alcohólicas Saborizadas (BAS) tales como Smirnoff Ice y Bamboo, para lo cual se tiene una capacidad instalada de producir 150.000 hectolitros por año.

Por otra parte, la Planta Cristal, donde se centraliza la producción de refrescos y agua en Costa Rica, tiene capacidad para 1.486.800 hectolitros de agua y 1.278.480 hectolitros de refrescos.

El Centro de Distribución del Área Metropolitana es un edificio con un área de bodega de 39.000 m2, con capacidad para almacenar y distribuir la totalidad de los productos de las fábricas de cerveza y de bebidas no alcohólicas. Además, dicho centro se encuentra en un sitio de aproximadamente 14 hectáreas, de forma que tenemos suficiente espacio de parqueo y área de maniobras de los camiones, también se cuenta, en el Este del GAM, con un Centro de Distribución y almacenamiento de producto, con un área aproximada de 4.500 m2, para más facilidad de distribución.

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

En el 2006 Florida Ice & Farm Co., S. A. por medio de su subsidiaria Cervecería Costa Rica, S. A., adquirió el 100% de Industrias Alimenticias Kern's en Guatemala, la cual cuenta con una planta de producción de 50.000 metros cuadrados, con capacidad de producir néctares de frutas, salsas de tomate y frijoles empacados.

En mayo del 2007 por medio de su subsidiaria Cervecería Costa Rica, S. A., adquirió el 100% de la compañía Embotelladora Centroamericana de Bebidas SRL la cual cuenta con una planta de producción de 25.500 metros cuadrados con capacidad de producción de

900.000 hectolitros en bebidas carbonatadas, la cual está ubicada en un terreno de 70.340 metros cuadrados en el Barreal de Heredia, Costa Rica.

En mayo del 2007 por medio de su subsidiaria Florida Inmobiliaria, S. A. adquirió el 57.5% restante del proyecto turístico Reserva Conchal que incluye las compañías Reserva Conchal, S. A., Desarrollos Inmobiliarios Guanacaste, S. A., Inmobiliaria Conchal del Pacífico, S. A. e Inmobiliaria 1346, S. A.. Este proyecto, ubicado en la provincia de Guanacaste, incluye el Hotel Paradisus Playa Conchal y un área cercana a las 900 hectáreas dedicadas al desarrollo inmobiliario.

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

EMPLEO Y RIQUEZA PARA EL PAÍS

En la actualidad, Florida Ice & Farm Co., S. A. se ha convertido en una empresa generadora de empleo directo e indirecto, al cierre fiscal de setiembre de 2011, la empresa contaba con 3.653 empleados.

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

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

Capítulo Cuarto

RESULTADOS DE OPERACIÓN Y FINANCIEROS E INFORMACIÓN INTROSPECTIVA

Mensaje del Presidente de la Junta Directiva

Señoras y señores accionistas:

Rodolfo Jiménez Borbón
Presidente de la Junta Directiva

Florida Ice & Farm Co. logró, durante el período fiscal 2010-2011, resultados sobresalientes en las tres dimensiones de su estrategia: económica, social y ambiental. En la dimensión económica, las ventas de FIFCO crecieron durante el período un 9,4 % hasta alcanzar los 316.980 millones de colones y la utilidad neta superó los 41.955 millones de colones.

El negocio de bebidas y alimentos logró resultados operativos y financieros muy positivos cuando se comparan con el período fiscal anterior. Específicamente, en las categorías de Cerveza & Bebidas Alcohólicas Saborizadas (BAS), aunque el segundo semestre mostró crecimiento, se cerró el período con ventas prácticamente en línea con el período fiscal anterior. Como complemento al crecimiento orgánico, Florida adquirió durante este año, dos compañías de vinos (Hi Cuvée y Vinum Aura), con lo cual entramos a competir en nuevas categorías de bebidas con contenido alcohólico y nos acercamos un poco más a nuestra visión de convertirnos en una compañía total de bebidas.

La categoría de agua, refrescos, néctares y tés creció de manera significativa con respecto al año anterior. Este crecimiento estuvo impulsado tanto por la innovación como por la robusta dinámica comercial que acompañó a nuestros productos en un entorno de mercado cada vez más competitivo.

La categoría de alimentos, por su parte, obtuvo resultados operativos y financieros positivos gracias a la implementación de un plan de mejora de la forma en que comercializamos nuestros productos en el norte de Centroamérica. Un hecho importante de mencionar en esta categoría es que, a partir de octubre del 2011, Florida Bebidas realizará la distribución directa de los alimentos de Kern´s y Ducal en Costa Rica.

Los resultados obtenidos en las diferentes categorías del negocio de bebidas y alimentos, tanto a nivel del mercado doméstico como en el de exportaciones (actualmente 16 países del mundo), 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 de mercado y competitividad.

El negocio inmobiliario, por su parte, continuó afectado por la coyuntura económica y del mercado inmobiliario internacional, por lo que cerró el período fiscal 2010-2011 con una contracción en los ingresos que fue parcialmente compensada por una reducción en costos y gastos. Con el fin de preparar el negocio para el crecimiento futuro, que será impulsado especialmente por la entrada en operación de la nueva terminal aérea en Liberia, se desarrolló un nuevo proyecto residencial denominado Llama del Bosque, del cual se consiguió al cierre del período colocar 10 de los 41 lotes que componen el proyecto. Adicionalmente, se logró reducir el inventario de producto inmobiliario de Reserva Conchal a solamente 3 unidades.

Con la firma de una alianza con Starwood Hotels, nuestro hotel se convirtió el 1° de mayo del 2011 en The Westin Resort & Spa, Playa Conchal, el primero de la cadena Westin a nivel mundial en operar bajo el formato de todo incluido. Con el comienzo de esta nueva

administración, se inició también la remodelación del activo hotelero con una inversión aproximada de $16 millones de dólares y que permitirá fortalecer su posicionamiento como destino turístico de preferencia.
Como complemento a la creación de valor económico, Florida Ice & Farm Co. Avanzó significativamente durante el período fiscal 2010-2011, en la creación de valor social y ambiental. En la dimensión social interna, continuamos dando pasos firmes en mejorarla calidad de vida de nuestros colaboradores. Durante este año se diseñó e implementó un modelo de gestión basado en competencias, y se logró mejorar significativamente los niveles de salud y seguridad ocupacional alcanzando una incidencia de accidentes de solamente un 2,9%, resultado que nos pone al lado de las mejores empresas industriales del mundo. Adicionalmente, los estudios de cultura meta tanto en Florida Bebidas como en Industrias Alimenticias Kern´s (IAK), demuestran que los colaboradores se encuentran totalmente integrados y comprometidos con los valores organizacionales de FIFCO. En la dimensión social externa, avanzamos en nuestra estrategia para promover la moderación y el consumo responsable de nuestros productos con contenido alcohólico. Durante este año, implementamos iniciativas dirigidas a convertir a nuestros colaboradores en embajadores del consumo responsable y a trabajar en alianza con nuestros clientes para reforzar patrones sanos de consumo en el punto de venta. De igual forma, continuamos enviando un mensaje de moderación a todos los adultos sanos que deciden consumir alcohol y un mensaje de no consumo para todas aquellas personas que no deben tomar del todo (menores de edad, mujeres embarazadas, personas con condiciones médicas especiales o aquellas que van a conducir).
Como parte de la creación de valor social, invertimos durante el período fiscal un 5,7% de nuestra utilidad neta como inversión social estratégica, implementando proyectos como la remodelación de 7 CEN-CINAIs en Alajuela y Heredia, apoyando el desarrollo sostenible del cantón de Santa Cruz en Guanacaste y complementando estas inversiones con el trabajo comunitario del 95% de los colaboradores de Florida (más de 2.270 personas) que completaron 48.782 horas de voluntariado, logrando posicionar a FIFCO como la empresa líder en horas de voluntariado en Costa Rica. En la dimensión ambiental, se logró durante este año cumplir con una meta estratégica: convertir a Florida en la primera empresa Cero Desechos de la región centroamericana.
Esto significa que 98,5% de todos los residuos de la empresa son valorizados a través de la reutilización, el reciclaje o el procesamiento para producción de energía. En cuanto a nuestros residuos post-consumo, logramos cerrar el período reciclando el 42,1% de todos los envases que colocamos en el mercado, con la meta firme de que en unos pocos años, Florida pueda reciclar el 100%de los envases que produce.
Adicionalmente, continuamos reduciendo nuestro consumo de agua y energía antotérmica como eléctrica y compensando nuestras huellas de agua y carbono, de tal forma que podamos convertirnos en el 2012 en una empresa Agua Neutral y en Carbono Neutral para el año 2017. En términos de medición de progreso y rendición de cuentas, se logró durante este año preparar el segundo reporte de sostenibilidad de Florida que fue auditado por Deloitte, verificado por Global Reporting Initiative (GRI) y se convirtió en el primer reporte de una empresa centroamericana y del Caribe en alcanzar el máximo nivel de cumplimiento en las tres dimensiones (A+).
Adicionalmente, Florida recibió durante este período fiscal, múltiples reconocimientos por parte del Gobierno de Costa Rica y de organizaciones de la sociedad civil tanto a nivel local como internacional. Entre ellos, vale la pena destacar el reconocimiento recibido por parte del Foro Económico Mundial que posiciona a FIFCO como una de las16 empresas "Campeonas en Sostenibilidad" del mundo.
Después de tan solo tres años de haber tomado la decisión de fusionar nuestra estrategia de negocios con nuestra estrategia de responsabilidad social, comenzamos a ver resultados tangibles. Florida Ice & Farm Co. cuenta hoy con una posición de liderazgo en prácticamente todos los negocios en que compite. En el modelo empresarial tradicional, este liderazgo sería suficiente para asegurar la sostenibilidad de la empresa en el largo

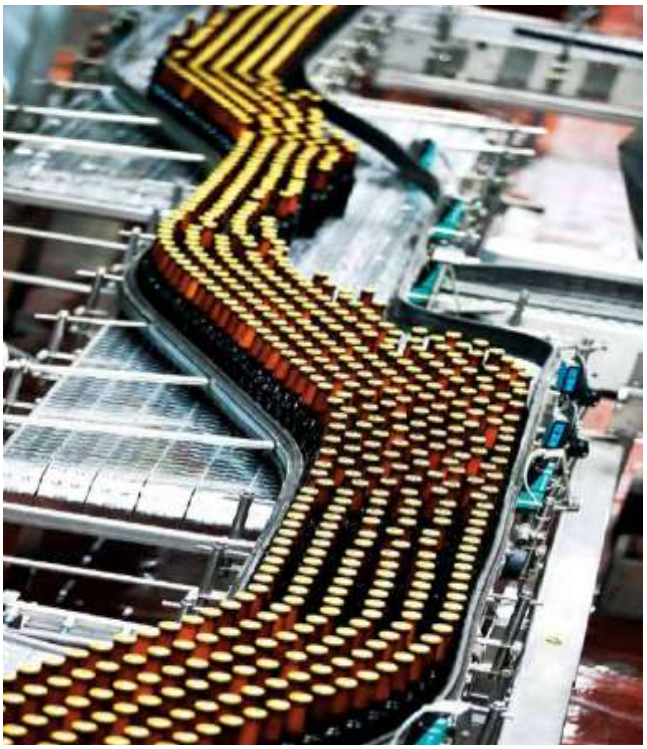
plazo. Sin embargo, este modelo ya está superado y las empresas de clase mundial serán aquellas que no solo alcancen ser líderes en ventas y rentabilidad, sino en proteger al mismo tiempo el medio ambiente y crear prosperidad en las comunidades y países en donde operan. Este es el reto de FIFCO hacia adelante: dejar de ser solamente una empresa líder, para convertirse en una empresa que ejerce un liderazgo con propósito.

Rodolfo Jiménez Borbón
Presidente de la Junta Directiva

Informe de Operaciones 2010-2011

Resultados tangibles de nuestra **Estrategia de Sostenibilidad**

Dimensión Económica



En los últimos siete años, **FIFCO** ha pasado por tres etapas principales de desarrollo estratégico. La primera de ellas (2004-2006) estuvo enfocada en la búsqueda de la excelencia operacional, reflejada en una mayor eficiencia y productividad en todas las áreas de la empresa. Esta rigurosidad operativa y financiera, así como la innovación como pilar de crecimiento, son ahora parte del ADN de nuestra compañía. Culminando esa primera etapa, estábamos listos en el 2006 para plantearnos una meta muy ambiciosa: duplicar el negocio. Gracias al liderazgo y el trabajo tenaz de cada director, gerente y colaborador de la empresa, logramos duplicar las ventas y utilidades de FIFCO en tan solo dos años. Ello se alcanzó mediante un crecimiento orgánico robusto y la incursión de Florida en nuevas categorías y geografías (con la adquisición de Kern´s en Guatemala y la franquicia de Pepsi en Costa Rica). Fue también durante esa época que se tomó la decisión de comprar la totalidad de las acciones de Reserva Conchal y consolidar nuestra participación en el negocio inmobiliario y hotelero. En el año 2008, gracias a un proceso de consulta con nuestros públicos de interés (clientes, consumidores, socios de negocio, accionistas, gobierno y sociedad civil en general), nos dimos cuenta de que el éxito y la competitividad de Florida en el largo plazo no dependerían únicamente de ser la empresa líder en ventas y rentabilidad, sino que era necesario trabajar proactivamente en reducir nuestras huellas ambientales y sociales y crear, no solo valor económico para nuestros accionistas, sino también valor social y ambiental para todos nuestros públicos de interés.

Es así como en octubre del 2008, iniciamos una nueva etapa y tomamos una decisión visionaria: fusionar nuestra estrategia de negocios con nuestra estrategia de responsabilidad social para convertirnos en una de las primeras empresas de Triple Utilidad en el mundo. Como tal, definimos objetivos estratégicos en cada una de las dimensiones (económica, social y ambiental) en los cuales hemos venido trabajando con excelencia y midiendo nuestros resultados **Alimentos**, se implementó durante este período un cambio en la forma en que "vamos al mercado" ("go to market") en Guatemala y El Salvador. Este nuevo modelo incluye nuevas dinámicas comerciales que acompañan a las marcas en todos los canales y tuvo como resultado un aumento importante en el volumen de ventas y un fortalecimiento de la posición de liderazgo de Kern´s y Ducal en Centroamérica.

Durante el período fiscal 2010-2011, la innovación y el fortalecimiento de nuestras arcas estuvieron acompañados por una dinámica comercial muy robusta que nos permitió nuevamente posicionar a Florida Bebidas como el proveedor # 1 del mercado detallista en Costa Rica. Adicionalmente, un aspecto relevante a nivel comercial fue la preparación de las fuerzas de ventas y distribución para iniciar el 1° de octubre del 2011, con la venta y distribución directa de nuestros alimentos en Costa Rica. Al crecimiento en volumen en el mercado doméstico se unió, durante este período fiscal, la consolidación de nuestro negocio de exportaciones (especialmente en Estados Unidos y Centroamérica). Como complemento al crecimiento en ventas, la eficiencia y la productividad continúan siendo elementos fundamentales a lo largo de todas las operaciones de FIFCO. Tanto a nivel de producción, como de cadena de abastecimiento y administración, se lograron ahorros importantes. Estos ahorros contribuyeron a mantener los costos y gastos por debajo del crecimiento en ventas, lo que permitió cerrar el año 2010-2011 con los resultados financieros más altos de la historia de la compañía. Por su parte, nuestro negocio inmobiliario continuó afectado por el desempeño de la economía global y la volatilidad en los mercados financiero e inmobiliario internacionales.

Es así como este negocio cerró el año con una contracción de los ingresos compensada parcialmente por una reducción en costos operativos y gastos administrativos. A pesar de lo anterior, en el 2011 se consiguió llevar el inventario de producto terminado a tan solo 3 unidades y se logró ejecutar el diseño y desarrollo de un nuevo proyecto residencial denominado **Llama del Bosque**, del cual se consiguió al cierre del período colocar las primeras 10 unidades de los 41 lotes que componen el proyecto. En cuanto al negocio hotelero, con la firma de una alianza con Starwood Hotels, el hotel se convirtió el 1° de mayo del 2011 en el primero de la cadena Westin en operar bajo el formato de todo incluido. Como otro aspecto relevante del período, es importante mencionar el inicio de la remodelación del hotel, un proyecto de inversión de aproximadamente US$ 16 millones y que se espera esté finalizado para el inicio de la temporada alta del 2012. A pesar de la coyuntura complicada, estamos seguros del potencial y la ventaja competitiva de Reserva Conchal como destino turístico y confiamos en que tanto la apertura de la nueva terminal aérea de Liberia como el desarrollo de Llama del Bosque, la remodelación del activo hotelero, así como el inicio de operaciones del hotel como **The Westin Resort & Spa, Playa Conchal**, permitirán retomar la senda del crecimiento de este importante negocio.

Dimensión Social Interna

Unido a la creación de valor económico, FIFCO continuó durante este año dando pasos firmes en la creación de valor social y ambiental. En cuanto al desarrollo de nuestros colaboradores, logramos consolidar una cultura organizacional basada en nuestros valores (innovación, pasión, trabajo en equipo, reconocimiento y responsabilidad). Un aspecto muy positivo es que la medición de cultura meta que se realizó este año en IAK reveló que, después de cinco años de haberse concretado la adquisición de Kern´s, nuestros colaboradores en Guatemala y El Salvador se encuentran totalmente integrados y comprometidos con los valores y la estrategia de Florida. Continuamos, además, desarrollando al máximo el potencial de nuestros colaboradores para lo cual se implementó durante este período fiscal, un nuevo modelo de gestión por competencias para todos los puestos de la compañía. Asimismo, en el área de salud y seguridad ocupacional, logramos cerrar con un índice de incidencia de accidentes del 2,9%, indicador que posiciona a Florida no solo como empresa líder en esta materia a nivel local sino también de acuerdo con las mejores prácticas a nivel internacional. Todos estos resultados nos han permitido durante este año, avanzar significativamente hacia nuestra meta de convertirnos en una de las mejores empresas para trabajar en la región centroamericana.

Dimensión Social Externa

Durante el período fiscal 2010-2011, continuamos implementando nuestra visión de hacer crecer nuestro negocio de bebidas con contenido alcohólico en forma responsable. Esto se logra a través de campañas de moderación para los adultos sanos que pueden y deciden consumir alcohol, el refuerzo de patrones sanos de consumo en el punto de venta (en alianza con nuestros clientes) y un trabajo arduo para convertir a nuestros colaboradores en embajadores del consumo moderado y responsable. Con la misma tenacidad, trabajamos durante todo el año para llevar el mensaje de no consumo a las poblaciones sensibles (principalmente menores de edad, mujeres embarazadas y personas que van a manejar). Como parte de la creación de valor social, invertimos durante este período un 5,7% de nuestra utilidad neta como inversión social estratégica implementando proyectos como la remodelación de 7 CEN-CINAIs en Alajuela y Heredia e invirtiendo en construir un modelo de desarrollo cantonal medible y replicable en el cantón de Santa Cruz, Guanacaste. Como complemento a esta inversión, nuestros colaboradores completaron durante el período fiscal 48.782 horas de voluntariado, logrando que más del 95% de los empleados de FIFCO pusieran sus conocimientos y su talento al servicio de los países donde operamos.

Dimensión Ambiental

En abril del 2011, alcanzamos nuestra meta de convertir a Florida Bebidas en una empresa Cero Desechos, al valorizar el 98,5% de nuestros residuos (por medio de la reutilización, reciclaje, alimentación animal o valorización energética) y compensando todos nuestros desechos sólidos (que representan actualmente 119 gramos por cada hectolitro producido y vendido). En materia de reciclaje post-consumo, cerramos el período reciclando el 42,1% de los envases que ponemos en el mercado vs. 30,7% el año anterior, con la meta de que en unos pocos años, podamos reciclar el 100% de nuestros envases. De la misma forma, continuamos avanzando hacia nuestras metas de convertirnos en una empresa Agua Neutral en el 2012 y Carbono Neutral en el 2017. Es así como cerramos el año con un consumo de agua de 5,41 hectolitros por hectolitro de bebida y alimento producido y una huella de carbono de 53.452 toneladas métricas y logramos compensar nuestras huellas por medio de la protección de bosques y zonas de recarga acuífera.

Midiendo y reportando resultados

Después de tres años de trabajar en las dimensiones ambiental y social con la misma rigurosidad que por más de 100 años hemos trabajado en la dimensión económica, y al completar un ciclo estratégico (consulta a nuestros públicos de interés, avance en los 12 objetivos estratégicos, medición y reporte del progreso), ya estamos viendo resultados tangibles en todos nuestros negocios, los cuales se traducen en menores huellas, una mayor motivación de nuestros colaboradores y un desempeño financiero superior. Nuestro progreso en las tres dimensiones fue plasmado en el segundo Reporte de Sostenibilidad de FIFCO preparado bajo el estándar mundial de Global Reporting Initiative (GRI). Este reporte fue auditado externamente por la firma Deloitte, verificado por GRI y fue el primero en Centroamérica y el Caribe en alcanzar el nivel A+. Como complemento a la creación de valor económico, social y ambiental, hemos logrado que FIFCO sea reconocida como una

empresa líder en sostenibilidad, tanto por organizaciones locales como internacionales. Entre ellas, se encuentra el Foro Económico Mundial que destacó a FIFCO como una de las 16 empresas "Campeonas de Sostenibilidad" a nivel mundial.

Dimensión Económica

Resultados financieros

El lento crecimiento económico tanto en Costa Rica como en el mundo, aunado a los resabios de la crisis inmobiliaria internacional y los efectos de la Ley de Tránsito, que tuvo un impacto en el volumen del negocio de bebidas con contenido alcohólico, presentaron un panorama retador para la compañía. Sin embargo, la cultura de la eficiencia, la productividad y la rigurosidad financiera que ya se habían establecido durante la crisis del 2009-2010, prevalecieron en la empresa, lo cual permitió que los gastos quedaran por debajo de lo presupuestado para este año. Asimismo, el efecto del tipo de cambio tuvo un impacto positivo en el negocio de bebidas y alimentos, ante la fortaleza del colón, aunque no en las magnitudes del año pasado.

En términos del valor económico agregado (EVA), éste crece de una manera muy positiva. Ello demuestra que, a pesar de las crisis y coyunturas difíciles, la compañía ha logrado a través del tiempo agregar valor de una forma importante y consistente. En cuanto a Cervecería Costa Rica (CCR), durante el período se aumentó el nivel de deuda en $40 millones de dólares, logrando así un mejor balance entre capital y deuda, y una disminución del costo ponderado del capital. En el período 2010-2011 se cumplió el primer año del ingreso de Florida al mercado de vinos, luego de la adquisición de las acciones de las empresas HI Cuvée S.A. y Vinum Aura S.A. Ello permitió a la compañía incursionar en esta categoría de bebidas con resultados muy positivos. En cuanto al negocio inmobiliario, a pesar de la difícil coyuntura internacional, se ejecutó un nuevo desarrollo residencial en Reserva Conchal denominado Llama del Bosque, el cual reúne las condiciones de un producto *premium* que se espera vendrá a remozar el mercado de unidades habitacionales en el proyecto. En general, Florida logró emerger de la crisis del 2009-2010 fortalecida como empresa, con una cultura de ahorro y eficiencia que le permitirá concentrarse en los aspectos fundamentales del negocio, para continuar creciendo en el futuro cercano.

Cervecería Costa Rica:
Bebidas y Alimentos

El período 2010-2011 concluyó con resultados muy positivos para la empresa, no sólo en términos del volumen global de ventas, sino también en las utilidades operativas debido a un comportamiento favorable en todas las categorías. Si bien es cierto que el negocio de los productos sin contenido alcohólico y alimentos creció a un ritmo mayor que la categoría de bebidas con contenido alcohólico, el comportamiento en general fue positivo.
En la categoría de bebidas con contenido alcohólico, se inició una tendencia al crecimiento en el segundo semestre que obedece a un consumidor más abierto a las dinámicas comerciales de la empresa y al trabajo de posicionamiento que se realiza con las marcas y con la promoción de la moderación, aunque todavía se mantienen los efectos post Ley de Tránsito y post crisis económica.

Durante el período, se diseñó y se puso en marcha un plan integral para revitalizar y reinventar el futuro de la categoría de cerveza en Costa Rica, que va desde el producto, sus presentaciones y campañas publicitarias hasta las estrategias comerciales para

incorporar la agenda de educar hacia un consumo moderado, más frecuente, y menos concentrado en fines de semana.

En la categoría de bebidas no alcohólicas, el período 2010-2011 fue un año caracterizado por la innovación. Gracias a que continuó en la vanguardia del desarrollo de nuevos productos, Florida consolidó su liderazgo en té en Centroamérica. Tanto el lanzamiento del Té Blanco en Costa Rica como el Sun Tea en el norte del istmo fueron ejemplo claro de este liderazgo. Asimismo, se obtuvieron resultados muy positivos en las bebidas con frutas en general, incluyendo néctares y jugos, con ritmos de crecimiento de doble dígito en la región y la recuperación de la participación de mercado en los países de Centroamérica. En el camino para convertirse en una empresa total de bebidas, Florida adquirió el 1° de octubre de 2010 las acciones de dos empresas líderes en el negocio del vino en Costa Rica: HI Cuvée y Vinum Aura. Este período, además de un crecimiento sólido de doble dígito, le permitió a la compañía aprender sobre una nueva categoría dentro del mundo de las bebidas alcohólicas y planificar su desarrollo futuro, el cual cuenta con un gran potencial. La categoría de bebidas energéticas continuó creciendo y ganando participación de mercado, con importantes innovaciones, y en la categoría de bebidas carbonatadas, también se logró un desempeño positivo en un mercado que se caracteriza por ser altamente competitivo. En la categoría de los alimentos, se implementó en Guatemala y El Salvador un proyecto para cambiar la forma en que comercializamos, que incluye todas las dinámicas comerciales que acompañan a las marcas y los canales. En este período, la ejecución de este proyecto llevó a la compañía a crecer en volumen de ventas no solo de productos tradicionales líderes sino también de productos emergentes, y a continuar en la dirección del liderazgo de Kern's y Ducal en Centroamérica. En el área comercial, la compañía continuó marcando la diferencia en las relaciones con sus clientes. Se rediseñaron los planes de apoyo en los diferentes canales y para las diferentes categorías, precisamente en función de las necesidades de dichos clientes, a quienes la empresa visualiza más bien como socios de negocio. El período 2010-2011 también fue retador por las variaciones que se presentaron en el mercado moderno de los supermercados. La empresa tomó la determinación de regionalizarse en el manejo de las cadenas de supermercados, y de esta manera, estandarizar el modelo de atención en cualquier cadena y en cualquier país donde opera, incluyendo nuestra gestión en administración de categorías. Un importante cambio fue el diseño y ejecución por primera vez de la separación de los negocios de bebidas con contenido alcohólico y sin contenido alcohólico a la hora de vender y ejecutar en el mercado. En esta primera fase se incluyó a una cantidad limitada de clientes del canal *off-premise* (clientes que venden nuestros productos en envase cerrado como licoreras y mini súpers) con el fin de ganar más foco estratégico en el área comercial. Durante el período 2010-2011, se logró una reducción de costos de $9,6 millones de dólares en toda la cadena de valor de Cervecería Costa Rica (Florida Bebidas e Industrias Alimenticias Kern's), que abarca desde la gestión de compras hasta la producción y la entrega del producto en el punto de venta. Esta productividad fue el resultado de importantes esfuerzos de ahorro en todos los procesos productivos y comerciales. Estos esfuerzos compensaron el aumento del gasto derivado de un comportamiento de la moneda diferente al período anterior. El enfoque constante de la empresa en reinventarse y mejorar continuamente sus procesos dio sus frutos en este campo

NUESTRAS CATEGORIAS

Cerveza y Bebidas Alcohólicas Saborizadas (BAS)

Durante el período 2010-2011, la categoría de cerveza y bebidas alcohólicas saborizadas mostró una tendencia hacia el crecimiento en los últimos meses del año, principalmente gracias a la apertura de los consumidores a las dinámicas comerciales de la empresa y al trabajo de posicionamiento de sus marcas. Sin embargo, continúan los efectos de la crisis económica y de la Ley de Tránsito en Costa Rica.

El principal reto consiste en educar a las personas sobre el **consumo moderado** y responsable de bebidas alcohólicas y promover nuevas ocasiones de consumo, minimizando el consumo nocivo y propiciando una ingesta moderada más frecuente y espaciada durante la semana, no solamente en los fines de semana. Con este fin, se pusieron en práctica diversos proyectos como "Cerveza y Buena Mesa", donde se promueve a esta bebida como una experiencia culinaria y un excelente acompañante de la comida, así como otras iniciativas para destacar las propiedades saludables que tiene la cerveza para los adultos sanos que desean el producto.

Innovación y dinámicas comerciales

Bavaria Blues logró un importante refrescamiento de la marca Bavaria, gracias a la combinación de un producto de muy buen sabor y muy apreciado por los consumidores con el mundo de la música, específicamente el blues. También se realizó un cambio de imagen y el relanzamiento de **Rock Ice**, utilizando el concepto de "Jué!" que fortaleció su característica de ser una marca diferente. Por su parte, **Pilsen** continuó con su posicionamiento como el "verdadero sabor de la cerveza" y lanzó un nuevo concepto de activación denominado Territorio Pilsen, diseñado para exaltar los valores de marca en diferentes zonas de Costa Rica.

En el caso de **Imperial,** se desarrollaron varias iniciativas innovadoras desde el punto de vista de empaques y activación en el punto de venta. Durante la época de verano, se lanzó el concepto del Verano Imperial bajo la exitosa campaña "Sos de Acá". Asimismo, se realizó una campaña alrededor del concepto de frases típicamente costarricenses sobre camisetas. De esta forma, se fortaleció el posicionamiento de la marca basado en dos plataformas: el orgullo nacional trasladado a cosas que solo pasan en Costa Rica y el vínculo entre amigos. Por su parte, **Heineken** continuó afianzando su posicionamiento como la cerveza internacional *premium* y como parte de ello, realizó importantes inversiones de imagen con especial énfasis en los puntos de venta. **Corona** logró resultados positivos durante el año y se lanzó la promoción "Corona Beach Loft", donde el consumidor ganaba la oportunidad de ir con sus amigos a un loft de playa con todas las comodidades, incluyendo chefs y DJs. En marzo del 2011 se lanzó la campaña de la Asociación de Cerveceros Latinoamericanos, denominada "Es Cerveza". Esta campaña busca exaltar las propiedades intrínsecas del producto, así como su larga historia y tradición como bebida de preferencia de los consumidores.

En cuanto a **bebidas alcohólicas saborizadas** (BAS), durante este período se dio un importante crecimiento en el volumen de ventas de la marca Bamboo. Asimismo, **Smirnoff Ice** se enfocó en la actividad festiva urbana nocturna con el apoyo de DJs y la música electrónica, con lo cual logró reactivar su senda de crecimiento.

Producción

Durante el período fiscal 2010-2011, la planta de producción de cerveza logró alcanzar y superar todas sus metas de ahorro, gracias a importantes economías en maltas y aluminio, y a la reducción del consumo de electricidad y combustible fósil. Asimismo, por sexto año consecutivo, Heineken distinguió a la Planta de Cerveza con el primer lugar del reconocimiento "Americas Best Brewery Cup 2010". Desde el punto de inversiones, la más importante del período fue la actualización, modernización e incremento de capacidad para la línea de latas de aluminio. Este proyecto tuvo una inversión de más de $6 millones de dólares para incrementar la capacidad de producción en un 25% y de esta forma poder hacer frente a la demanda futura por esta presentación. La primera parte del proyecto consistió en conectar de forma automática la bodega de lata vacía a la línea de envasado con la construcción de un puente sobre la línea del tren de más de 70 metros de longitud. Una segunda fase consistirá en la instalación de un equipo multiempaque, que permitirá utilizar material termoencogible para crear diversas presentaciones del producto. Este equipo entrará en operación durante el próximo período fiscal.

Vinos

El 1° de octubre del 2010, Florida incursionó en el mundo del vino con la visión de convertirse en una empresa total de bebidas, mediante la adquisición de dos empresas distribuidoras en Costa Rica: **Vinum Aura** y **HI Cuvée.** Luego de un proceso de integración que se logró de manera fluida, el primer año de operación de este negocio obtuvo resultados positivos a nivel de volumen de ventas, pues cerró con un crecimiento de doble dígito con respecto al año anterior. Este crecimiento obedece en gran parte a un cambio cultural donde cada vez se ve más arraigada la ingesta de vino, no solo de los llamados vinos de mesa, sino también de vinos especializados de mayor valor. El principal reto de este nuevo negocio de bebidas consiste, entonces, en potenciar y acelerar aún más este proceso de culturización sobre el vino que vive el país. Mucho del crecimiento actual es vertical, producto del incremento en las frecuencias de consumo, pero existe la oportunidad de atraer consumidores nuevos para que descubran la cultura del vino. Otro reto importante radica en posicionar al vino como una bebida mediante la cual se promueve la salud y la moderación; estos constituyen atributos intrínsecos de la categoría y además elementos del ADN estratégico de la compañía. Un paso importante este año fue la creación de una nueva División de Vinos, con el fin de continuar consolidando el liderazgo de categoría, y además acelerar un proceso de expansión de industria que permita en el mediano plazo duplicar el per cápita de consumo en Costa Rica.

Vinum Aura

La empresa **Vinum Aura** surge con la intención de dar servicio especializado a los tomadores de vino más exigentes, brindándoles un portafolio exclusivo a través de Vinum La Enoteca (www.vinumlaenoteca.com), para ir desarrollando el paladar hacia propuestas de mayor valor y calidad. No obstante, este año se consolida su nuevo rol en el mercado, en el que no sólo mantiene el compromiso con la atención de las necesidades de los consumidores más exigentes, sino también del consumidor de nuevo ingreso. Esto se logra mediante la consolidación de propuestas más económicas dentro de su portafolio, como es el caso de Viña Maipo. A pesar de la inclusión de vinos más accesibles y por ende la ampliación en la base de consumidores, no se descuidó la continua renovación del portafolio de vinos de alta calidad. Asimismo, este año

se consolidó la plataforma de servicio de La Enoteca mediante la implementación de herramientas electrónicas que
mejorarán la experiencia de compra así como los procesos de inducción y disfrute de la cultura del vino.

HI Cuvée

HI Cuvée ostenta una posición de liderazgo en Costa Rica de acuerdo a su participación de mercado. Con un portafolio liderado por la familia de productos Concha & Toro, y una tradición de innovación y servicio en el país, ofrece una lata forma sobre la cual construir. Este año logra un crecimiento de doble dígito con respecto al año anterior. En el período 2010-2011, los resultados de una estrategia agresiva de comunicación y desarrollo de marcas en la mente de los consumidores fueron positivos. Se dan incrementos importantes a nivel de recordación espontánea de marcas como casillero del Diablo, Riunite, Blue Nun, Frontera y Clos de Pirque, entre otras.

Agua, Jugos, Refrescos, Néctares, Energizantes y Tés

En un ambiente altamente competitivo, las familias de agua, jugos, refrescos, néctares, energizantes y té frío consolidaron su liderazgo y alcanzaron un crecimiento conjunto en volumen de ventas con respecto al período anterior (excluyendo al agua en bidón). Gracias al excelente desempeño de sus marcas, Florida ha logrado convertirse en líder en la mayoría de las categorías en que participa en Costa Rica (agua, tés, bebidas refrescantes y energizantes), y cuenta con una posición de preferencia en los mercados de Guatemala y El Salvador. Un importante flujo de lanzamientos de productos exitosos fue la base del crecimiento de la categoría en el período 2010-2011.

Innovación

Bajo la marca Tropical, se lanzaron 3 productos, dos en el mundo del té y uno en el mundo de las bebidas refrescantes, en la que se continuó innovando con el uso de sabores autóctonos: Tropical Té con miel y limón , Tropical Té blanco , Tropical Guayaba En la categoría de jugos, se realizó un remozamiento de la imagen de los jugos Ducal a nivel de empaque y se lanzó la presentación de 1 litro del agua embotellada Cristal.

En el ámbito del mercadeo, se utilizaron dinámicas promocionales para establecer un vínculo fuerte con los consumidores y traer buenas noticias a las diferentes marcas. Se trabajó en la línea de los néctares Kern's regionalmente, aprovechando la asociación con películas infantiles en Centroamérica, mientras que en Costa Rica se lanzó muy exitosamente el concepto de Playa Tropical y una promoción con Cristal para llevar a sus consumidores a conocer diversas maravillas naturales. Las plataformas digitales se utilizaron de manera intensiva con el fin de estrechar el vínculo con el consumidor y promover la experiencia de las diferentes marcas. Esta presencia en Internet, principalmente en las redes sociales, se convirtió en uno de los pilares de comunicación más importantes. Asimismo, se intensificó la presencia de las marcas en los diferentes puntos de venta de forma innovadora por medio de experiencias diferentes y de alta calidad para los consumidores. En la categoría de bebidas hidratantes, Gatorade® tuvo un excelente desempeño en el período 2010-2011, gracias a su posicionamiento como un producto de alta calidad y excelente sabor. La marca H2OH!® también logró consolidar su liderazgo en el segmento de agua ligeramente gasificadas.

Bebidas carbonatadas

En cuanto a las bebidas carbonatadas, esta categoría tuvo un desempeño positivo en un mercado altamente competitivo, mediante una dinámica comercial y de mercadeo

agresiva, para continuar ganando participación en el mercado. Pepsi®, como marca madre, continuó con una presencia mejorada en los puntos de venta. Asimismo, a través de su concepto de Pepsi Music, ha logrado crear un vínculo importante con los consumidores; prueba de ello fue el concierto gratuito que realizó en el parque La Sabana, con la presentación de Hombres G y Percance. Durante el período 2010-2011, las marcas Mug® y 7up® tuvieron excelentes resultados, mientras que Evervess® y Mirinda® continuaron creciendo a ritmos superiores que la categoría. Asimismo, en la categoría de refrescos carbonatados, bajo la marca Milory® se introdujo el sabor toronja.

Producción

Durante el período 2010-2011, las **plantas de producción** lograron alcanzar indicadores sobresalientes en temas como seguridad industrial, productividad e indicadores ambientales. Un logro fundamental consistió en la certificación ISO 140001 para la planta de agua y refrescos (Planta Cristal). Para el próximo período se espera que la planta de bebidas carbonatadas (Planta Pepsi), también alcance dicha certificación. En general, se logró maximizar el rendimiento y la eficiencia de las líneas de producción así como mejorar los indicadores de calidad y gestión ambiental.

Alimentos

El período 2010-2011 fue un año con resultados muy positivos para Industrias Alimenticias Kern's (IAK), con una mejora importante en la rentabilidad y el crecimiento en volúmenes de venta tanto de alimentos (kétchup, salsitas, frijoles) como bebidas. En el caso de los alimentos, IAK logró un crecimiento competitivo, con importantes avances en el mercado centroamericano (Guatemala, El Salvador y Costa Rica) y en Estados Unidos. A través de las marcas Kern's y Ducal, se logró crecer con un ritmo muy sano en los Estados Unidos, gracias sobre todo a un mercado centroamericano nostálgico en donde nuestras marcas van tomando cada vez más relevancia. Como principal logro de Industrias Alimenticias Kern's se encuentra el mejor desempeño financiero, producto de volúmenes que crecen en todas las categorías y mejoras significativas en los márgenes, resultado de un excelente manejo de costos y recuperación en los precios en el mercado guatemalteco.

Innovación

Una de las principales innovaciones en la categoría de alimentos consistió en el **Kétchup Kern's "upsidedown"**. Esta nueva presentación responde a los requerimientos y expectativas de los consumidores en cuanto a dosificación y seguridad. De esta manera, Kern's se convirtió en la primera marca regional que ofrece esta práctica manera de degustar kétchup. Asimismo, se lanzó al mercado el producto **Frijoles Enteros con Chorizo** Ducal. El objetivo de este lanzamiento es satisfacer las necesidades del consumidor ofreciéndole un producto al cual no necesita agregar nada para comerlo, así como también alcanzar el liderazgo en el segmento de frijoles enteros en mercados como Guatemala y Costa Rica.

Producción

En cuanto a la planta de producción de IAK, logró mejorar en 4 de sus líneas más importantes, con un incremento en velocidades de producción de más del 45%. El período 2010-2011 cerró con un nivel de eficiencia superior al 90%, preparándose así la empresa para afrontar los retos de crecimiento y los incrementos de capacidades en las líneas rápidas de frijoles y bebidas. Gracias al esfuerzo en el campo ambiental, se logró reducir

significativamente el consumo de agua y de energía eléctrica, así como las emisiones producto del consumo de hidrocarburos. Además, se han reducido de manera sistemática y sostenible los desechos sólidos en las instalaciones, a través de la reutilización y reciclaje de residuos.

Nuestras Exportaciones

Luego de siete años de haberse aventurado en el mundo de las exportaciones, Florida continúa su crecimiento basado en la calidad de sus productos, la innovación y un mejor entendimiento de las diferentes realidades sociales, culturales y económicas de sus clientes y consumidores finales en los países que sirve. Los más de 2.300 contenedores despachados a 16 mercados durante el período 2010-2011 demuestran que las exportaciones van por buen camino, con un gran potencial para continuar expandiendo su volumen y rentabilidad en los actuales y nuevos mercados. Además de Costa Rica, Guatemala y El Salvador, los productos de Florida llegan a los siguientes lugares: **Estados Unidos:** Imperial, frijoles y néctares Ducal **Centroamérica y Panamá:** Imperial, Heineken, Smirnoff Ice®, Tropical, frijoles, salsas y néctares Ducal, y salsas Kern's **Colombia, Ecuador:** Smirnoff Ice® **El Caribe:** Smirnoff Ice®, Maxi Malta, frijoles Ducal, Fun-C **China, Australia:** Imperial

Productos con contenido alcohólico

Durante el período 2010-2011, se consolidó el negocio cervecero en Estados Unidos con un único importador y distribuidor: **North American Breweries** (NAB). NAB es un socio comprometido, con una gran capacidad de ejecución detrás del desarrollo de Imperial en el mercado estadounidense. Luego de alcanzar un importante crecimiento en la costa este en estados como Florida y Texas, NAB ya tomó control del mercado de California y de Arizona. En cuanto a bebidas alcohólicas saborizadas, a Smirnoff Ice se le realizaron cambios en el empaque, –por ejemplo, una botella más liviana–, lo cual se traduce en importantes beneficios desde la perspectiva productiva y de logística, pero también de valor para los consumidores en los diferentes países.

Bebidas y alimentos

Uno de los desempeños más destacados del período en esta categoría fue el de la marca Tropical en Nicaragua. Por segundo año consecutivo, se logró un crecimiento superior al 20%, lo cual muestra que existe un mercado con mucho potencial para recibir este tipo de productos. Otro logro relevante consistió en la apertura de la subsidiaria **Florida Food & Beverages** en la ciudad de Houston, Estados Unidos, enfocada en la importación y distribución de néctares y alimentos. Esta operación permitirá a la empresa contar con la plataforma necesaria para apalancar todo el crecimiento actual y futuro en ese importante mercado, donde destacó el ritmo de crecimiento de los néctares Ducal durante este período. Asimismo, luego de un cuidadoso proceso de selección, se cuenta con dos nuevos distribuidores en Centroamérica que ayudarán a consolidar la presencia de los productos de Florida en el istmo: • En **Nicaragua:** Casa Pellas del Grupo Pellas, para el portafolio integrado de Ducal en néctares y alimentos. • En Panamá: **Medimex S.A.**, como nuevo distribuidor para el portafolio de néctares Kern's y salsitas Ducal.

Desarrollo de Negocios

Investigación y Desarrollo: fuente de innovación

Cada vez cobran mayor relevancia la investigación y el desarrollo como pilares para el crecimiento de la empresa. Es por ello que, durante el período 2010-2011, Florida fortaleció sus inversiones para profundizar en el conocimiento de cuáles son los gustos y preferencias de sus consumidores y compradores en el punto de venta. Asimismo, logró consolidar una estrategia de desarrollo de nuevos productos con visión de tres años. En cuanto al desarrollo de productos nuevos, al tener una mejor y mayor investigación y conocimiento del consumidor y el comprador, la empresa puede anticiparse a las tendencias del mercado y ser siempre pioneros en crear productos únicos y relevantes para los consumidores. Uno de los principales aprendizajes en este proceso consiste en que los productos deben adaptarse a los gustos y las costumbres de cada mercado, tal es el caso de Sun Tea, una marca de té que se desarrolló para el paladar del consumidor del norte de Centroamérica.

Proyectos Estratégicos e Inteligencia de Negocios: soporte comercial

En el campo de los proyectos estratégicos, se desarrollaron e implementaron varios proyectos, entre los más importantes se encuentran: Modelos de compensación variable para ventas en Costa Rica y Guatemala. Mejoramiento en la herramienta para la administración de los descuentos en las diferentes categorías de bebidas y alimentos en donde participamos. Reingeniería del modelo de operación de ventas en Costa Rica con la incorporación de fuerzas de ventas separadas, modelo de atención por franjas y modelo de relevancias. Mejoramiento en la herramienta para la administración de apertura de clientes y productos nuevos. Consolidación del proceso de administración de categorías a nivel regional para la atención del negocio de supermercados.

Dinamismo comercial

El período 2010-2011 fue un año lleno de constantes desafíos en las categorías que comercializa la empresa. A pesar de ello, el área comercial (que incluye Trade Marketing, Cuentas Claves, Servicio al Cliente, Segmentación y Ventas) logró la ejecución de más de 2.000 activaciones mensuales, tanto en la categoría de bebidas alcohólicas como de agua y refrescos. Al impulsar la marca correcta con el producto más adecuado, en el canal ideal, para el comprador y el consumidor meta, se logró reforzar el liderazgo de la compañía en cada uno de los canales y zonas donde opera, sin olvidar brindar el mejor servicio al cliente posible a través de una fuerza de ventas capacitada y motivada y con las herramientas necesarias para generar un negocio de valor agregado. Entre las acciones comerciales más importantes realizadas este período se encuentra la consolidación de una agenda de segmentación, lo cual permitió ser más eficientes en el manejo de descuentos promocionales y comerciales en las diferentes categorías, así como en el área de cuentas claves de la empresa. Durante el período fiscal 2010-2011, se llevó a cabo el programa piloto de separación de rutas, que permitirá definir la estrategia de implementación del proyecto a inicios del próximo período y así enfocar aún más la forma en la que se llega al mercado a atender a los principales clientes. Asimismo, se trabajó en el diseño del proceso de integración de la categoría de alimentos en la comercialización de Florida Bebidas que iniciará el 1° de octubre del 2011.

Cadena de abastecimiento

En la Cadena de Abastecimiento de la compañía, cada eslabón representa un paso fundamental para lograr satisfacer las necesidades de los clientes y consumidores. Desde la compra de las materias primas hasta la distribución del producto terminado, en esta cadena se enlazan una serie de complejos procesos de intercambio y de flujo de materiales e información.

Costa Rica

Como principal logro de este período se encuentra la apertura del Centro de Distribución del Este, en San Rafael Arriba de Desamparados. Este inmueble, inaugurado en marzo del 2011, permite dar un mejor servicio a los clientes de ese sector del Gran Área Metropolitana y también reducir las horas en tránsito de los colaboradores.
Asimismo, en el área de Distribución, se continúa trabajando en hacer cada vez más eficientes las rutas de entrega a los clientes, y en mejorar el modelo de carga de los camiones distribuidores de producto. En cuanto a las bodegas de materias primas, continúan con precisiones de inventario cerca del 99%, gracias a la implementación del programas 5Ss. Ello ha permitido contar con niveles de servicio de cerca del 98% y pedidos en espera (backorders) y faltantes de inventario (stockouts) menores al 5%. Otros logros importantes en la Cadena de Abastecimiento durante el período fueron:

- El lanzamiento del programa de Compras Sostenibles, donde se muestra el compromiso de la compañía de trabajar con sus proveedores en el proceso de llevar su estrategia de Triple Utilidad a la cadena de valor.
- El establecimiento de procesos de reingeniería con los proveedores para asegurar el mejor servicio en la entrega de materias primas o productos.
- Dos *showrooms* para el área comercial con las últimas tendencias en el mercado de material promocional (marzo) y de empaque
- Una mejora importante en el índice de seguridad industrial en comparación con el período anterior, gracias a capacitaciones e implementación de mejores prácticas de operación segura.
- Por medio de indicadores de control de calidad y medición de procesos en almacenes y distribución, se redujo cerca de un 40% con respecto al año anterior, la pérdida de producto por vencimiento o daño en el empaque. Con la instalación de una bodega de químicos en Planta Cristal, se completó la instalación de estas bodegas en las tres plantas de producción, las cuales operan con indicadores y condiciones de almacenamiento de clase mundial para estos productos que requieren un manejo especializado.

Guatemala

De igual forma, en la operación de cadena de abastecimiento de Industrias Alimenticias Kern's, se han implementado una serie de mejoras en temas de logística y almacenamiento. En las operaciones en Guatemala, se han realizado valoraciones para optimizar el modelo logístico y de almacenes, y se la implementado la metodología de 5S en el Centro de Distribución y la bodega de materiales, entre otros logros.

En el período 2010-2011, el negocio hotelero orientado al segmento turístico se vio favorecido por el incremento en el ingreso de turistas al país, principalmente en la terminal aérea de Liberia, Guanacaste. Sin embargo, el resurgimiento de incertidumbres sobre el desempeño de la economía global y la volatilidad en los mercados financieros internacionales, continúan afectando de forma adversa el potencial de desarrollo del proyecto, principalmente del negocio inmobiliario de residencias vacacionales. A pesar del desafío que impone el entorno de la economía mundial, el aeropuerto Daniel Oduber de Liberia ha experimentado al mes de agosto de 2011, y por segundo año consecutivo, un crecimiento de doble dígito en el tráfico acumulado (ingresos y salidas), alcanzando un nuevo récord histórico de 398 mil pasajeros. Esto representa un aumento del 17,5% con respecto al mismo período del 2010, el cual había experimentado un aumento del 15,5% con respecto al 2009. Esta sólida tendencia de crecimiento, aunada a los nuevos desarrollos hoteleros anunciados para la región de Guanacaste durante este año, ratifica que Costa Rica y especialmente Guanacaste se consolidan como destinos turísticos relevantes para el competitivo mercado norteamericano. Adicionalmente la finalización de las obras e inicio de operación de la nueva terminal de Liberia, acompañados por el inicio de las nuevas rutas comerciales confirmadas por parte de Jet Blue y Air Berlin, permiten presagiar que esta tendencia de crecimiento debe mantenerse en el mediano plazo.

Reserva Conchal

Como en el período anterior, la coyuntura del negocio afectó adversamente el desempeño financiero de Reserva Conchal, con una contracción de los ingresos en el período fiscal 2010- 2011, parcialmente compensada por una reducción en costos y en gastos administrativos. La fortaleza del colón a lo largo del período continuó afectando de forma negativa los resultados operativos de la unidad de negocio, cuyos ingresos son principalmente en dólares y cuya estructura de costos predominantemente es en colones, de la misma forma que ha afectado al sector exportador del país. A pesar de lo anterior, en el 2011 se consiguió reducir el inventario de producto terminado a tan solo 3 unidades. Más importante aún fue lograr ejecutar dentro del mismo período el diseño definitivo, permisos de construcción, adjudicación e inicio de construcción de las obras del desarrollo residencial **Llama del Bosque**, así como los trámites legales de inscripción del sub-condominio. Ello permitió lanzar una promoción para el cierre del período fiscal con la cual se consiguieron colocar 10 de los 41 lotes que componen el desarrollo. Se espera que la finalización de las obras de remodelación del hotel y el inicio de la temporada alta del 2012 permitan mejorar el nivel de ventas logrado en el 2011.

A lo largo del período se continuó con un estricto control de los gastos operativos y se ha conseguido implementar importantes iniciativas para mejorar la eficiencia operativa de la empresa, como lo fue el traslado de la gestión del Spa al operador del hotel, garantizando siempre la calidad del servicio prestado a los clientes. En 2011 se hizo necesario absorber el retiro del antiguo centro de convenciones y casino, los cuales se tiene previsto demoler para abrir espacio para futuro desarrollo, así como los costos relacionados a mejoras necesarias en el condominio Carao, los cuales afectaron la línea de gastos no operativos. Las ventajas competitivas que tiene Reserva Conchal con respecto a la oferta inmobiliaria en la zona de influencia en Guanacaste, reforzadas este año conel inicio de la remodelación del activo Hotelero de la propiedad y de su operación como The Westin Resort & Spa, Playa Conchal, son los que han permitido un exitoso lanzamiento del desarrollo Llama del Bosque, a pesar del complejo entorno de negocio.
Se continuará trabajando en reforzar y complementar dichas ventajas a través de la asociación con operadores de reconocido prestigio, tal como el PGA Tour Academy con quienes ya se ha confirmado la tercera clínica de golf en el club y se trabaja para formalizar una relación de largo plazo.

Del "Paradisus Playa Conchal" al "The Westin Resort & Spa, Playa Conchal

Durante los primeros siete meses del período fiscal 2011, el hotel fue operado por la cadena Sol Meliá bajo la marca Paradisus, lográndose niveles de ocupación y tarifa que mostraban crecimiento con respecto al mismo período del año anterior. A partir del mes de mayo, la operación paso a manos de Starwood, conviertiéndose en el primer hotel de la cadena Westin en operar bajo el formato de todo incluido. El índice de ocupación del hotel durante el 2011 bajó al 55%, una baja de 7 puntos porcentuales comparado con un 62% del período fiscal 2009-2010. Sin embargo, la tarifa promedio diaria experimentó un incremento del 7,4% comparado con el año anterior, y los niveles de reservaciones en libros han venido creciendo de forma sostenida a lo largo de los últimos meses. Durante el período, se trabajó en el proyecto de remodelación del hotel, desde el diseño de interiores, contratación del mobiliario y equipo, y el inicio de las obras las cuales se espera concluir en su mayoría para el mes de diciembre de 2011. En ese momento se espera solo quede pendiente de remodelar menos del 24% del inventario de las habitaciones del hotel, las cuales serán terminadas durante la temporada verde del 2012. La inversión total del proyecto se estima en US$15,8 millones.

Medio ambiente y comunidad

El compromiso con un modelo de desarrollo inmobiliario sostenible, en armonía con el medio ambiente y las comunidades vecinas, se mantiene como pilar de la estrategia de negocio. En 2011 no solo se renovaron todas las certificaciones en materia ambiental con las que ya contaba la propiedad y el hotel, sino que se mejoró la calificación de varias de ellas y se consiguió por primera vez obtener el Certificado de Sostenibilidad Turística otorgado por el Instituto Costarricense de Turismo. Asimismo, se continúa brindando apoyo a múltiples instituciones educativas y programas sociales y ambientales en el cantón de Santa Cruz, así como al proyecto para promover el desarrollo sostenible de la comunidad de Brasilito.

Otras inversiones: Península Papagayo

El proyecto Península Papagayo se ha visto expuesto a un entorno de negocio bastante similar al del resto de Guanacaste, en donde la actividad de venta de producto residencial de uso vacacional empieza apenas a mostrar señales de mejoría, con un incremento en el número de clientes que manifiestan interés. El componente hotelero, el Four Seasons Costa Rica, al competir en el segmento de lujo, se ha visto afectado en menor medida por el incremento de la oferta de habitaciones en la región, consiguiendo mejorar sus resultados con respecto al año anterior.

Florida Capitales

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

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

Comegua y sus compañías subsidiarias

Durante el período 2010-2011, las ventas del grupo se incrementaron en un 14,7% lo que se considera muy positivo tomando en cuenta el entorno económico. El costo de los insumos y de las materias primas tuvo alzas importantes que fueron compensadas con mejoras en la eficiencia operativa y un uso racional de los recursos. Se han hecho inversiones considerables durante el año para mejorar la productividad de las plantas que permitieron conseguir mejores resultados financieros, subiendo la utilidad neta al30 de setiembre del 2011 versus la misma fecha del año anterior, en US$ 1,6 millones de dólares. Una de las principales dificultades a la que se enfrenta esta industria es que, en los países en que opera, principalmente en Costa Rica, los combustibles que más se consumen (búnker) tienen un costo mayor que en el resto del mundo y presentan una calidad deficiente.

Envases del Istmo S.A. (Endelis)

Envases del Istmo S.A. es una compañía especializada en el área de envases de aluminio y se encuentra en Panamá. Su principal mercado está focalizado en dicho país y en Costa Rica, con sus clientes de la industria de bebidas carbonatadas y de cerveza. Endelis tiene un plan a tres años establecido para continuar la modernización y el aumento de la capacidad de la planta en un 25%, y se viene desarrollando en forma satisfactoria. Actualmente, la compañía está implementando varios proyectos de actualización de sus procesos productivos. Entre ellos, se encuentra el de Información Tecnológica SAP y el de

optimización del uso del metal, a través del montaje de equipos considerados como tecnología de punta dentro del sector industrial de manufactura de envase de aluminio, con una inversión superior a los $4 millones de dólares. En aspectos de productividad y rentabilidad, la empresa se sigue comportando en una forma estable, y una vez que termine de implementar sus proyectos especiales, obtendrá mejores resultados operativos y una reducción importante en los costos de producción.

Inversiones Cerveceras Centroamericanas S.A. (INCECA)

A pesar de la crisis energética en Nicaragua y la crisis financiera mundial, INCECA logró exceder su meta de rentabilidad en el período 2010- 2011, alcanzando una utilidad neta 33% superior a la del año anterior. Gracias a la inversión en fortalecer el valor y posicionamiento de cada marca en su segmento meta, a dinamizar las actividades para incentivar el consumo responsable y a un excelente servicio a los clientes, se logró un crecimiento en volumen del 4,5% promedio anual. Asimismo, se desarrolló una división comercializadora de bebidas y se incorporaron nuevas categorías al portafolio de productos, como son los jugos, tés, lácteos, isotónicos y bebidas energizantes. Con esta transformación, los volúmenes crecieron a un ritmo cercano al 15% promedio anual. Adicional a las estrategias de mercado, también se desarrollaron proyectos enfocados en la eficiencia operacional que descansó en la innovación, tecnología y personal motivado e identificado con los valores de la empresa.

Cervecería El Barú

Durante el período fiscal 2010-2011, la economía panameña ha continuado creciendo a un ritmo positivo. Dentro de este contexto, Cervecería El Barú ha mantenido su crecimiento tanto en volumen de ventas como en participación de mercado. En noviembre de 2010, se concluyó un proyecto para modernizar la planta de producción, añadiendo una línea de envase y una planta de aguas residuales. Esta inversión estratégica, de alrededor de $20 millones de dólares, lleva la capacidad de la cervecería a casi el doble. Sin embargo, debido a las fuertes inundaciones que afectaron al país, se produjo una crisis en el abastecimiento de agua que impidió el arranque del proyecto en la fecha prevista. A partir de marzo, Cervecería El Barú mostró un importante crecimiento y terminó el año fiscal con un incremento en ventas de 19%. Este crecimiento sostenible ha sido posible gracias a la preferencia de los consumidores panameños por las marcas Panamá y Soberana, así como por las marcas Heineken y Budweiser en el segmento premium. La marca Panamá continúa reforzando su posición de "orgullo de Panamá" y ahora es la marca preferida por los consumidores en dicho país.

Dimensión Social /Interna

Como parte de su estrategia de Triple Utilidad, Florida busca mejorar la calidad de vida de todos sus colaboradores y sus familias, y ser el mejor lugar para trabajar en los sitios donde opera. Para alcanzar esta meta, durante el período 2010-2011 se llevaron a cabo las siguientes iniciativas bajo los tres objetivos estratégicos de esta dimensión.

Lograr que los colaboradores sean un vivo reflejo de los valores de la empresa

Como uno de los principales logros en este período, se encuentra el ejercicio de medición de cultura que se realizó en Industrias Alimenticias Kern's (IAK) en Guatemala. El estudio reveló que existe un **100% de alineamiento** de esa operación con la cultura de Florida. Esto significa que, luego de cinco años de haberse concretado la compra de la empresa, los colaboradores de IAK se encuentran totalmente integrados y comprometidos con los

valores de Florida. El orgullo y sentido de pertenencia en IAK son temas que sean trabajado intensamente y que se traducen en logros para los colaboradores y la empresa que, durante este ejercicio fiscal, completaron la negociación exitosa de un nuevo pacto colectivo en un clima de paz laboral. Asimismo, en Florida Bebidas, el estudio anual de cultura arrojó una fortaleza muy consolidada a nivel de orgullo de pertenencia, alineamiento de valores e imagen interna de la compañía con sus colaboradores.

Mejorar los estándares de seguridad y salud ocupacional

En el área de seguridad y salud ocupacional, se alcanzaron logros importantes; uno de los principales fue el índice de incidencia de accidentes que pasó de un 4,93% en el período anterior a un **2,9%** en el actual. Asimismo, en el índice de severidad se logró una reducción del 30%, gracias a la puesta en marcha del centro de terapia física para los colaboradores. Este índice fue de **0,78** días por empleado versus 1,11 días en el período anterior. Estos avances estuvieron sustentados en el programa de prevención "Póngase águila" que se implementó en planta Cerveza, el Centro de Distribución (CEDI) y todos los depósitos rurales en Costa Rica, el cual busca fortalecer la cultura de prevención y de anticipación a los accidentes. La empresa ha tomado la determinación de migrar de indicadores reactivos como la accidentabilidad a indicadores proactivos. Con este fin, desarrolló en Planta Cristal un plan piloto para introducir la pirámide de seguridad como el nuevo indicador a desarrollar en la compañía. Por otra parte, las brigadas de emergencia de Florida participaron en el Torneo Anual de Brigadas a nivel nacional que se realizó en julio del 2011 en Costa Rica. Allí obtuvieron el primer y segundo lugar en la categoría individual, y el segundo lugar a nivel de equipos. También se desarrolló un programa de continuidad de negocio y de respuesta a emergencias para los depósitos rurales de Liberia, San Carlos, Nicoya y Puntarenas.

Desarrollar el talento del capital humano

Durante el período fiscal, se desarrolló e implementó un modelo de gestión por competencias para todos los puestos de la compañía, abarcando un 100% de Florida Bebidas. Asimismo, se realizó el proceso de revisión de talento para las posiciones de liderazgo, con el fin de identificar puestos claves y posibles sucesores. Se logró también aumentar la cobertura de la metodología de Balanced Score Card (BSC) pasando de 140 a 500 posiciones evaluadas a través de esta herramienta. Asimismo, se mejoró la herramienta de evaluación de 360° enfocada al desarrollo de competencias gerenciales y de liderazgo. Los colaboradores de Florida completaron **69.958 horas de capacitación**, lo cual corresponde a un entrenamiento promedio de 29 horas por empleado. Los programas de capacitación estuvieron distribuidos de la siguiente forma: 20% habilidades gerenciales, 25% desarrollo profesional, 20% herramientas de trabajo, 20% sistemas de gestión y 15% educación abierta y becas. Asimismo, se realizaron cinco eventos masivos de capacitación a través de actividades lúdicas: tres convenciones a nivel rural, enfocadas en el desarrollo de la competencia de trabajo en equipo; una convención de ventas en Florida donde se desarrolló la competencia de proactividad y una convención de ventas en IAK enfocada en el trabajo en equipo y la comunicación. En total, se entregaron reconocimientos a más de 1.000 empleados de Florida como parte del programa "Pasos firmes". Además, el programa de máximo reconocimiento a nivel corporativo "Alcanzando la Cima" fue ajustado para reflejar la estrategia de Triple Utilidad de la compañía. Finalmente, Florida fue reconocida como una de las empresas líderes en Costa Rica, de acuerdo con el estudio patrocinado por Hay Group y la Revista Summa.

Dimensión Social / Externa

Esta dimensión se refiere al impacto positivo que, como compañía, puede tener Florida en sus públicos de interés y en las comunidades y países donde opera. En el período 2010-2011 se llevaron a cabo diversas iniciativas bajo sus tres principales áreas estratégicas.

Consumo moderado y responsable de bebidas alcohólicas

Como parte de su compromiso con la promoción del consumo responsable de bebidas alcohólicas por parte de los adultos sanos, la empresa desarrolló los siguientes pilares de acción:

- La moderación como un valor

Con el objetivo de transmitir el concepto de Moderación a diferentes públicos, durante el período se pautaron dos campañas: "Moderación, Nuestro Próximo Paso", principalmente en las fiestas de fin y principio de año, y "Si tomás, hacélo con moderación", dirigida a adultos jóvenes, a través de vallas publicitarias en las principales vías del país. Asimismo, a finales del período, se lanzó la estrategia de comunicación "Fórmula 2 3 4 0" que busca promover el consumo responsable entre adultos sanos, explicando los diferentes parámetros para el hombre y la mujer, y destacando que existen poblaciones para las que se aplica el "0", es decir, que no deben consumir del todo alcohol, por ejemplo, menores de edad, mujeres embarazadas y personas que van a conducir.

- Nuevas ocasiones de consumo moderado

Con el objetivo de brindarles a los colaboradores de Florida la información y herramientas necesarias para promover la moderación y convertirse en "embajadores" del consumo responsable, la empresa desarrolló el programa "Experto Cervecero" que ha graduado ya a más de 300 colaboradores de las áreas de Mercadeo, Ventas y Producción de Cerveza.

- Patrones sanos de consumo en el punto de venta

Durante el año, Florida Bebidas lanzó, en más de 200 puntos de venta *off premise*, el programa "Soy Responsable, no Vendo Alcohol a Menores". Asimismo, la empresa desarrolló el programa "Responsabilidad en Acción", para promover entre los clientes (*on premise* patentados) el servicio orientado hacia el consumo responsable de bebidas alcohólicas.

- Impulsar que poblaciones sensibles no consuman del todo bebidas alcohólicas

Como parte de este pilar, se han desarrollado diversos materiales educativos, entre ellos, "El Alcohol y la Salud, Principios del Consumo Responsable" que incluye temas como la absorción del alcohol en el cuerpo y los beneficios del consumo responsable, entre otros.
Adicionalmente, se impulsaron esfuerzos con grupos dirigidos (estudiantes universitarios, profesores, nutricionistas, padres de familia) con el objetivo de promover el consumo moderado en las poblaciones que lo puedan hacer y el no consumo en las poblaciones sensibles.

➢ Seguridad Vial

Como parte de su compromiso con este tema y dentro del convenio con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), Florida apoyó con sus voluntarios diversos operativos preventivos de tránsito en épocas de alto tráfico, por ejemplo, inicio del curso lectivo y Semana Santa. Asimismo, los voluntarios impartieron capacitaciones a cientos de niños en el Centro de Educación Vial Karen Olsen, en la Sabana. Durante el curso lectivo del 2011, los escolares han podido disfrutar de estas instalaciones remozadas por Florida en el período anterior, donde se incentiva el conocimiento en materia de seguridad vial. Otro de los aportes consiste en el curso de aprendizaje virtual "Aprendo a Manejar", www.aprendoamanejar.com. Esta herramienta pretende no solo mejorar el conocimiento para realizar la prueba teórica de manejo del MOPT, sinotambién lograr un cambio en las vías.

Inversión social estratégica

Para Florida, la inversión social estratégica va más allá de la filantropía, consiste en poner al servicio de proyectos sociales y ambientales no solamente recursos económicos, sino también el talento y el conocimiento de sus colaboradores así como las competencias claves de la empresa. Los principales proyectos del período 2010-2011 fueron:

➢ Remodelación de 7 Centros de Educación y Nutrición (CEN)

La compañía, en una alianza con el Ministerio de Salud y la empresa constructora Van der Laat & Jiménez, se dio a la tarea de remodelar 7 Centros de Educación y Nutrición (CEN) cercanos a sus operaciones en Heredia y Alajuela; la remodelación finalizó en enero del 2011. Las mejoras, que incluyeron pintura, remodelación de las cocinas e instalación de baños nuevos, entre otras, fueron realizadas por más de 1.960 colaboradores de Florida con la guía de los ingenieros de Van der Laat & Jiménez. En total, se invirtieron más de US$350.000 (unos ¢180 millones de colones).

➢ Carrera Florida

Para poder participar en esta actividad deportiva, los colaboradores proponen proyectos de inversión social y ambiental que luego representan en una carrera atlética. Los ganadores utilizan el premio para invertirlo en sus propuestas. En total, el proyecto tuvo este período una inversión social de US$30.000 (unos ¢15 millones de colones)

.

➢ Construyendo la casa de un compañero

En marzo del 2010, uno de los colaboradores de Florida Bebidas perdió su vivienda y todos sus bienes en un incendio. Por ello, la empresa y la organización Hábitat para la Humanidad le construyeron una casa en Tambor de Alajuela. La casa fue edificada durante el período 2010- 2011 por los voluntarios de Florida y la empresa hizo una inversión social de US$20.000 (unos ¢11 millones de colones).

➢ Alianza con Ad Astra Rocket

Jóvenes costarricenses tendrán la oportunidad de brindar su talento a proyectos científicos y tecnológicos que desarrolla la empresa Ad Astra Rocket Company en Costa Rica. Ello será posible gracias al apoyo de Florida que aportó unos US$55.000 (más de ¢27,5 millones de colones) como becas durante un año a esta empresa costarricense fundada por el Dr. Franklin Chang Díaz.

➢ Aportes a la Creatividad y la Excelencia

Un grupo de artesanas que desean vender sus productos mediante Internet; un museo virtual del arte costarricense y una investigación para proteger las fuentes de agua en la zona norte, fueron algunas de las iniciativas galardonadas con los premios Aportes a la Creatividad y la Excelencia 2010. Estos premios tienen como objetivo apoyar proyectos científicos, educativos, tecnológicos y culturales, que son innovadores y relevantes para el país. Cada uno de los 5 proyectos seleccionados recibió un premio de US$25.000.

➢ Fundación Florida

La Fundación Florida es una organización no gubernamental, sin fines de lucro, financiada por Florida Ice & Farm Co. Su enfoque consiste en crear, en un cantón, un modelo de desarrollo sostenible que sea replicable en otros cantones del país. Actualmente su ámbito de acción es Santa Cruz, Guanacaste. Dentro de los proyectos que desarrolló la Fundación en este período se encuentran:

• Una iniciativa para reducir la cantidad de jóvenes que abandonan sus estudios en 6 colegios públicos del cantón.

• Un proyecto de mejoramiento de la enseñanza del inglés para profesores, en conjunto con el Centro Cultural Costarricense Norteamericano.

• El apoyo a la creación de microempresas de crédito comunal.

• El desarrollo de escuelas de fútbol para niños y jóvenes, en conjunto con la Asociación Profútbol de Cartago (APROCA).

• Apoyo al programa Bandera Azul Ecológica.

➢ Programa de voluntariado "Elegí Ayudar"

Florida desarrolló un programa de trabajo comunal denominado "Elegí Ayudar", donde los colaboradores cuentan con dos días hábiles al año para desarrollar proyectos sociales y ambientales. En el período comprendido entre octubre del 2010 y setiembre del 2011, los colaboradores de Florida aportaron **48.782 horas** de trabajo voluntario.

Diálogo con los públicos de interés, reportando en forma ética y transparente

Siguiendo la tendencia mundial de medir resultados y rendir cuentas en el camino hacia el desarrollo sostenible, Florida logró el primer **Reporte de Sostenibilidad** que alcanza el **nivel A+** en Centroamérica y El Caribe. Su Reporte Anual de Sostenibilidad 2010, el cual fue verificado externamente por la firma auditora Deloitte, alcanzó el nivel de cumplimiento A+ por parte de la organización internacional Global Reporting Initiative (GRI). Este Reporte muestra los principales avances y retos de la compañía en las tres dimensiones de su quehacer: ambiental, social y económica. Incluye los resultados de la consulta a sus públicos de interés y el progreso cuantificado a través de más de 70 indicadores de desempeño. Asimismo, durante el período 2010- 2011, se alcanzó otro importante logro cuando el **Foro Económico Mundial** (WEF) destacó, en su reunión anual en Dalian, China en setiembre del 2011, a las **16 empresas** que alrededor del mundo mejor ejemplifican prácticas innovadoras en el camino hacia la sostenibilidad, entre las que se encuentra Florida Ice & Farm Co. El Foro Económico Mundial y el Boston

Consulting Group partieron de una lista de 11 millones de empresas, analizaron a más de 1.000 compañías de mercados emergentes e identificaron 16 que comparten un conjunto de prácticas que fomentan un balance entre el crecimiento económico y el uso sostenible de los recursos, entre ellas, FIFCO.

Dimensión Ambiental

Durante el período 2010-2011, se continuó con la implementación de la estrategia ambiental de Florida con el objetivo de mejorar el desempeño de sus operaciones y generar valor agregado al negocio, la sociedad y el ambiente. Esta estrategia enfocada en **tres áreas de acción** (recurso hídrico, energía y emisiones, y manejo de residuos) se implementa mediante 4 proyectos estratégicos (Agua Neutral, Carbono Neutral, Cero Desechos y Reciclaje Post Consumo), todos ellos bajo un sistema de gestión ambiental certificable en la cadena directa de valor y bajo un enfoque de proveedores responsables (Compras Sostenibles) en la cadena de suministros o indirecta.

Recurso Hídrico

Florida asumió el compromiso de convertir su operación de bebidas y alimentos en una operación **Agua Neutral** en el 2012. Este compromiso implica la medición del 100% del consumo de agua de las operaciones, su disminución y la compensación externa de la huella de agua remanente. Este año, se continuó y se amplió a niveles internos la medición de dicha huella, principalmente con la instalación de nuevos medidores en Planta Cristal y Planta Pepsi. Este tipo de medición por áreas de proceso permite conocer con más detalle el consumo del líquido en las diferentes operaciones y, de esta forma, enfocar el trabajo de reducción de consumo en las áreas de mayor oportunidad. La huella de agua operativa (uso de agua más el agua incluida en el producto) de este período es de 21,9 millones de hectolitros de agua. Ello representa 5,41 litros de agua por cada litro de bebida y alimento producido. Con respecto al año anterior, se logró una reducción del consumo de agua de **1,1 millones de hectolitros**. Esta reducción obedece al esfuerzo realizado en las instalaciones productivas con la implementación de proyectos de uso racional, reutilización, reciclaje de agua, así como de sensibilización del personal sobre este importante recurso.

Desechos post-industriales

Adicionalmente se colocaron 9 equipos de compactación en proyectos de reciclaje externos (2 gobiernos locales, 2 organizaciones sin fines de lucro y 5 proyectos comunitarios). Estos equipos facilitan el manejo del material y del espacio disponible, y hacen más eficiente la logística de transporte del material recolectado. También se donó un camión de recolección para un proyecto de reciclaje en la Zona Sur del país. En cuanto a la compensación externa, se continuó protegiendo cuencas hidrográficas a través del mecanismo de Pagos por Servicios Ambientales (PSA) del Fondo Nacional de Financiamiento Forestal (FONAFIFO), institución adscrita al Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones de Costa Rica. Este mecanismo consiste en un reconocimiento económico a los propietarios del bosque en las zonas de recarga acuífera para la captación de agua de lluvia y su infiltración de nuevo al subsuelo. En el 2011, el área protegida por Florida en la cuenca alta del río Barva, en Heredia, pasó de 329 hectáreas de bosque a **449 hectáreas.** Por su parte, la protección en las cuencas de los ríos Matapalo y Lajas, en Guanacaste, se ha mantenido en 370,3 hectáreas. En el período 2010-2011, Florida se convirtió en una empresa **Cero Desechos**, es decir, que de sus instalaciones dejaron de salir bolsas de basura hacia los rellenos sanitarios. El **98,5%** de los desechos que se generan en sus operaciones en Costa Rica se envían a alguna corriente de valorización posterior (reutilización, reciclaje, alimentación animal o valorización energética). Solamente el 1,5%

corresponde a desechos que del todo no pueden ser reutilizados, reciclados o procesados para generar energía. Esto corresponde a 389.533 kilogramos, lo cual equivale a 119 gramos de desecho por hectolitro producido y distribuido. La compensación de la huella de desechos post-industriales se hace mediante jornadas de limpieza con voluntarios de Florida en comunidades y playas. Durante 27 jornadas realizadas en el Gran Área Metropolitana y el Pacífico Central, se lograron recuperar 93.780 kilogramos de residuos valorizables, los cuales se reciclaron o co-procesaron, y 32.355 kilogramos de desechos ordinarios, a los que se les dio una disposición adecuada en un relleno sanitario. La iniciativa de Cero Desechos de Florida fue premiada en la categoría de "Cuidado y preservación del medio ambiente" como la mejor práctica ambiental en América Latina en el 2011 en la 12° edición de la entrega del Reconocimiento a las Mejores Prácticas de Responsabilidad Social Empresarial (RSE) del Centro Mexicano para la Filantropía (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial en México (AliaRSE).

Reciclaje de envases post-consumo

Florida mitiga el impacto ambiental de su operación comercial en Costa Rica mediante su propio **Programa de Reciclaje** de aquellos envases que, luego de ser consumido el producto, han sido desechados por los consumidores. La recolección se realiza mediante 6 rutas, 9 centros de acopio propios y una red de más de 500 centros de acopio externos (privados, comunales, institucionales y municipales). Para el 2011 se superaron todas las metas de cada uno de los tipos de empaques y se logró recolectar el **42%** de los envases no-retornables (botellas plásticas de PET y HDPE, latas de aluminio y empaques polilaminados de Tetra Pak) que se colocan en el mercado. Esta recolección equivale a **2,9 millones de kilogramos** de residuos que se evitó llegaran a algún sitio de disposición final (relleno sanitario o vertedero) o inclusive quedaran en el ambiente.

Compras sostenibles

Durante el período 2010-2011, se empezó a implementar el proyecto de Compras Sostenibles, con el proceso de inscripción del 100% de los proveedores al Código de **Proveedor Responsable**. En este Código se promueve un uso más racional y eficiente de los insumos que se adquieren de los proveedores y que éstos adopten buenas prácticas ambientales y sociales en sus propias prácticas de negocio. Se identificaron un total de **59 proveedores** con una mayor incidencia en la huella social y ambiental indirecta de Florida. Estos proveedores seleccionados elaboraron una primera autoevaluación para conocer sus prácticas de negocio. Posteriormente se realizó una revisión y entrega documental, la cual fue concluida por el 75% de los proveedores que participan en el proyecto y el resto se encuentra en proceso. Adicionalmente, el 40% de los proveedores del programa ya se encuentran trabajando en la segunda fase, la cual consiste en una inspección en sitio, la elaboración y ejecución de un plan de acción a través del cual los proveedores, con la guía de Florida, podrán mejorar sus prácticas ambientales y sociales.

Sistema de gestión ambiental

Dos instalaciones productivas de Florida en Costa Rica (Planta Cerveza y Planta Cristal) han mantenido su certificación del Sistema de Gestión Ambiental bajo la norma ISO 14001:2004, luego de los procesos de auditoría interna y externa de INTECO (Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica) y AENOR (Asociación Española de Normalización). Por su parte, Planta Pepsi pasó de un 35% de implementación de requisitos en el 2010 a 75% en el período actual. Se espera certificar esta instalación a inicios del 2013. En cuanto a la operación de almacenamiento y distribución de producto terminado (Distribuidora La Florida S.A.), se incrementó la implementación de requisitos de un 42% a un 52% en el 2011. La planta de bebidas y alimentos de Industrias Alimenticias Kern's en Guatemala también incrementó el cumplimiento de requisitos basados en la norma ISO 14001:2004 de un 5% a un 15%. En cuanto a Florida Inmobiliaria, se mantuvo la certificación ISO 14001:2004 del hotel Playa Conchal, en Guanacaste, ahora operado por la cadena Westin (The Westin Resort & Spa, Playa Conchal). Adicionalmente el hotel obtuvo su certificación de sostenibilidad turística (4 hojas) por parte del Instituto Costarricense de Turismo (ICT). También se mantuvieron las certificaciones de Bandera Azul Ecológica para Playa Conchal (dos estrellas) y para Reserva Conchal como comunidad costera (tres estrellas), así como la certificación ambiental de Audubon para la cancha de golf con la que cuenta el proyecto. Todos estos procesos de certificación e implementación se basan en la ejecución sistemática de acciones tales como: identificación de impactos ambientales, identificación y evaluación de requisitos legales, formación y toma de conciencia del personal, control de operación, seguimiento y medición, auditorías y revisiones por parte de la Alta Dirección.

Energía y emisiones

Las operaciones de Florida consumen dos tipos de energía: eléctrica y térmica. La energía eléctrica es utilizada principalmente para iluminación, aire acondicionado y funcionamiento de equipos. Por su parte, la energía térmica en forma de combustibles fósiles se utiliza para la generación de vapor (búnker) y transporte (gasolina, diesel, gas LP, Jet A1). A pesar de que este año se logró mantener el indicador de energía eléctrica por unidad producida en 10,55 para toda la operación de bebidas y alimentos, el consumo de energía eléctrica subió con respecto al 2010 en 14.988 kWh. Esta situación se debió a la entrada en operación de un nuevo centro de distribución en el este del Área Metropolitana y nuevos procesos consumidores de energía en las plantas Pepsi y Kern's. Estos aumentos fueron en parte compensados con ahorros energéticos logrados en Planta Cristal y Planta Cerveza, gracias a los proyectos de automatización desarrollados en estas El consumo de energía térmica durante el período se incrementó de 622.664.580 megajulios (MJ) a 632.154.394 MJ. Este aumento se debe principalmente a la inclusión de nuevos procesos consumidores de este tipo de energía, principalmente en las plantas Pepsi y Kern's. Por otro lado, el incremento también obedece al aumento del consumo en la flota vehicular para llevar los productos hasta los puntos de venta y todos los procesos de apoyo. En cuanto a las emisiones de gases de efecto invernadero, éstas provienen del consumo de combustibles fósiles (búnker, diesel, gasolina y gas LP), el uso de CO2 en plantas (fermentación y maduración), consumo de refrigerantes, consumo de energía eléctrica, el uso de CO2 en los productos gasificados, y producto de los viajes aéreos locales y al exterior. La huella de carbono del 2011 fue de **53.452 toneladas** de CO2, de las cuales 44.418 están sujetas a compensación externa pues 9.033 toneladas generadas
son de origen biogénico. En agosto del 2011, Florida hizo público su compromiso de alcanzar la **Carbono Neutralidad** en el 2017. Como primer paso se encuentra la medición de las emisiones, seguida por la reducción basada en la eficiencia energética, la sustitución de combustibles fósiles por energía limpia (solar y biomasa), la recuperación de gases refrigerantes, y la sensibilización y capacitación de todos los colaboradores en el uso de

energía. Una vez realizado todo el esfuerzo interno para reducir las emisiones de la empresa, la compensación externa se llevará a cabo 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.

Capítulo Quinto

DIRECTORES, PERSONAL GERENCIAL Y EMPLEADOS

JUNTA DIRECTIVA: Efectos en Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 13 de diciembre del 2010, por el periodo del 1° de enero del 2011 al 31 de diciembre de 2012. Actualmente, todos los miembros de la Junta Directiva ejercen de directores en otras sociedades.

Presidente	Rodolfo Jiménez Borbón	Fecha de nacimiento: 14/05/1938 Ingresó a la Junta Directiva en 1966 Presidente de la Junta Directiva desde 1990
Vicepresidente	Wilhelm Steinvorth Herrera	Fecha de nacimiento: 28/09/1953 Ingresó a la Junta Directiva en 1993 Vicepresidente de la Junta Directiva desde 1997
Secretario	Arturo Alexis Loría Agüero	Fecha de nacimiento: 28/10/1953 Ingresó a la Junta Directiva en 1988 Secretario de la Junta Directiva desde 2007
Tesorero	Mario Lara Eduarte	Fecha de nacimiento: 14/10/1932 Ingresó a la Junta Directiva en 2008 Tesorero de la Junta Directiva en
Vocales	José Rossi Umaña	Fecha de nacimiento: 22/03/1961 Ingresó a la Junta Directiva en 2006
	Edna Camacho Mejía	Fecha de nacimiento:8-4-1964 Ingresó a la Junta Directiva en 2007
	Guillermo Alonso Guzmán	Fecha de nacimiento: 29-04-1953 Ingresó a la Junta Directiva en 2007
Fiscal	Sergio Egloff Gerli	Fecha de nacimiento: 06-06-1954 Ingresó a la Junta Directiva en 2011

COMITÉ DE AUDITORIA	
Sergio Egloff Gerli	Presidente
Arturo Alexis Loría Agüero	Secretario
José Rossi Umaña	Miembro

Nota: Los Directores son de nacionalidad costarricense y no existen relaciones de parentesco entre los miembros de la Junta Directiva y los miembros de la Administración.

DIRECTORES

El personal Directivo y Gerencial de Florida Ice & Farm Co., S. A. tiene amplia experiencia en la Empresa, así como en compañías nacionales y transnacionales de los campos de tecnología, consumo masivo, industria y bebidas, entre otros. Esto les ha permitido acumular una interesante experiencia que les faculta y respalda para ejercer una labor profesional con habilidades y destrezas importantes que se reflejan en los continuos resultados en el desarrollo de la Empresa.

Director General	Ramón de Mendiola Sánchez	Nacionalidad: Costarricense Fecha de nacimiento: 28-02-1964 Ingreso 1º de Agosto del 2003 Años de laborar para la Empresa: 8
Directora de Relaciones Corporativas	Gisela Sánchez Maroto	Nacionalidad: Costarricense Fechadenacimiento:03-02-74 Ingreso 1º de agosto de 2008 Años de laborar para la Empresa: 3
Director UEN Ventas y Distribución	Rolando Carvajal Bravo	Nacionalidad: Costarricense Fecha de nacimiento: 23-04-1970 Ingreso 16 de Diciembre del 2003 Años de laborar para la Empresa:8
Director UEN Finanzas y Servicios Corporativos	Thomas F. Alvarado Acosta	Nacionalidad: Costarricense Fecha de nacimiento: 28-09-1962 Ingreso 1º de Noviembre de 1997 Años de laborar para la Empresa: 14
Directora de Recursos Humanos	Scarlett Pietri Verenzuela	Nacionalidad: Venezolana Fecha de nacimiento: 03-09-1970 Ingreso 15 de marzo del 2007 Anos de laborar para la Empresa: 5
Director Florida Inmobiliaria y Capitales	Helmuth Sauter Ortiz	Nacionalidad: Costarricense Fecha de nacimiento: 24-04-1966 Ingreso 5 de Marzo del 2004 Años de laborar para la Empresa: 6
Auditor Corporativo	Fabrizio Papaianni Martinez	Nacionalidad: Colombiano Fecha de nacimiento: 13-09-1969 Ingreso 10 de Enero del 2011 Años de laborar para la Empresa: 1
Asesor Legal	Bufete Lara, López, Matamoros, Rodríguez y Tinoco	

REPRESENTACIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

La representación judicial y extrajudicial de la Compañía, con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma, corresponde al Presidente y Vicepresidente. También la representación corresponde al Director General.

Adicionalmente tienen poder para comunicar Hechos Relevantes a la Superintendencia General de Valores las siguientes personas:

Thomas F. Alvarado Acosta, quien ocupa actualmente el cargo de "Director Corporativo de la Unidad Estratégica de Negocios Finanzas y Servicios Corporativos".

POLÍTICAS GENERALES DE COMPENSACIÓN DE LOS DIRECTORES Y PERSONAL GERENCIAL

Las políticas de compensación se han establecido conforme los diferentes niveles de la estructura organizacional. A nivel de Junta Directiva, se tiene establecido un sistema de dietas únicamente. En lo que corresponde al nivel Gerencial (Directores de unidades estratégicas de negocios) el plan general de remuneración establece un salario base, gratificación anual por el logro de objetivos en efectivo, en acciones, seguros, etc.

Finalmente, para los Gerentes que reportan a Directores de UEN, se mantiene una estructura similar a la anterior.

Las acciones que se utilizan en el plan de compensación por logros obtenidos se compran en el mercado secundario en el momento de la adjudicación, este esquema de adjudicación de acciones de la empresa a sus ejecutivos es en realidad un plan de retención, debido a que las acciones se asignan a los beneficiarios en un plazo de 5 años.

Desde 1998 y hasta el 2006 la empresa tuvo en práctica la de otorgar un beneficio patrimonial a través de acciones en Tesorería de la compañía a ciertos ejecutivos, este esquema se desestimó sustituyéndolo por la gratificación anual por logros que se describe al principio.

PERSONAL

Al 30 de setiembre del 2011, Florida Ice & Farm Co., S. A. emplea directamente a 3.653 personas, entre personal de planta, de distribución, de administración y de servicio. Miles de personas trabajan adicionalmente en empresas que directa o indirectamente se relacionan con la Empresa.

La distribución del personal por área de actividad es la siguiente: en administración laboran 422 personas ubicadas en Costa Rica y 71 personas ubicadas en las oficinas administrativas de Guatemala.

En las Plantas de Producción de cerveza y refrescos (en Costa Rica) laboran 541 empleados y en la planta de Néctares y alimentos (en Guatemala), laboran en total 593 personas.

En lo que respecta a la fuerza de Ventas y Distribución y Cadena de Abastecimiento en Costa Rica, está conformada por 1.686 personas, y en Kern's de Guatemala y El Salvador laboran 103 personas.

En lo que respecta al sector de servicios de turísticos, está conformada por 221 personas dedicadas a la actividad hotelera y a la actividad Inmobiliaria.
Con respecto al sector de vinos, la conforman 16 empleados.

Los empleados de Florida Ice & Farm Co., S. A. en Costa Rica están organizados en Asociaciones Solidaristas, que cuenta con el apoyo total de la Empresa, y que rinde grandes beneficios a los trabajadores. A estas pertenecen al 95% de los empleados de las Compañía.

Participación Social

Al 30 de setiembre del 2011, los empleados de Florida Ice & Farm Co.; S. A. a través de la Asociación Solidarista de Empleados (Asofloridaice, S.A.) tienen una participación de 0.1139% del capital accionario total.

En lo que se refiere a los niveles de directores de unidades estratégicas de negocios su participación es de 0.3735% del capital accionario total.

Al día de hoy ninguno de los miembros de junta directiva de Florida ice And Farm Co.; S. A. tiene derechos ni restricciones de suscripción preferentes.

Actualmente los estatutos de Florida Ice And Farm Co.; S. A. no incluyen ninguna clausula o política que permita a los directores votar en una propuesta en la que tengan interés o en una compensación para sí mismos o cualquier miembro de junta directiva.

Los estatutos no contemplan prácticas de selección de junta directiva, ni contratos que contemplen adquisición de beneficios en el evento de terminación del período.

Capítulo Sexto

PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

A la fecha ningún accionista por sí o por interpósita persona, tiene más del 10% de las acciones en circulación.

TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La Empresa mantiene transacciones comerciales con compañías asociadas, las cuales nos suplen algunos servicios y materiales para la operación. Estas compañías son las siguientes:

Compañía	Relación Comercial
Envases del Istmo, S. A.	Compras de lata de aluminio
INCECA, S. A.	Dividendos
Vidriera Centroamericana S.A.	Compra de envases de vidrio
Vidriera Guatemalteca S. A.	Compra de envases de vidrio

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

		Al 30 de setiembre de 2011	2010
		(En miles de colones)	
Saldos:			
Por cobrar:			
Envases del Istmo, S.A.	¢	8	7
Heineken Internacional , BV		175	136
Inversiones Cerveceras Centroamericanas S.A.		-	89
Compañía Cervecera de Nicaragua S.A		172	-
	¢	355	232
Documentos por cobrar corto plazo:			
Ecodesarrollo Papagayo, S.A.	¢	5.172	-
Península de Papagayo Ventures,LLC		2.453	-
Marina Papagayo Holding Limited		83	-
		7.708	-
Documentos por cobrar a largo plazo:			
Cervecerías Barú- Panamá, S.A.	¢	5.199	5.157
Ecodesarrollo Papagayo S.A.		-	4.672
Península de Papagayo Ventures, LLC		-	1.305
Marina Papagayo Holding Limited		-	-
		5.199	11.134
Por pagar:			
Envases del Istmo, S.A.	¢	139	161
Vidriera Gutemalteca, S.A.		101	21
P.P. Holdings Limited		8	-

Vidriera Centroamericana, S.A.			118
	¢	248	300
Transacciones:			
Compras de latas y tapas de aluminio:			
Envases del Istmo, S.A.	¢	4.768	3.411
Compras de envases de vidrio:			
Vidriera Centroamericana, S.A.	¢	2.828	882
Vidriera Guatemalteca, S.A.		1.180	416
	¢	4.008	1.298
Ingresos por dividendos :			
NBH	¢	2.414	2.333
Empresas Comegua, S.A.		363	-
	¢	2.777	2.333
Pagos de beneficios a personal clave	¢	2.666	2.040

Las cuentas por pagar a Envases del Istmo, S.A., Vidriera Guatemalteca, S.A. y a Vidriera Centroamericana, S.A., se originan por la compra de material de envasado.

Los términos de compra de productos con partes relacionadas, son establecidos considerando como referencia el valor del mercado de los bienes transados.

Los documentos por cobrar a Cervecerías Barú Panamá, S.A. (con vencimiento en enero de 2014) corresponden a ¢5.199 millones (¢4.672 en miles en el 2010) Estan 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.

Los documentos por cobrar a Ecodesarrollo Papagayo, S.A. (con vencimiento en setiembre 2012) corresponden a ¢ 5.172 millones (¢4.672 millones en 2010) y devengan un interés del 8.5% pagaderos de forma trimestral el día primero de los meses de abril, julio, octubre y enero.

Los documentos por cobrar a Península de Papagayo Ventures, LLC (con vencimientos entre enero y setiembre de 2011) corresponden a ¢ 2.453 millones, ¢1.305 millones y devengan un interés de 8.5% pagaderos de forma trimestral.

La operaciones con Ecodesarrollo Papagayo, S.A. y Península de Papagayo Ventures, LLC, se encuentran subordinadas a obligaciones que estas entidades mantienen con bancos comerciales y con sus socios mayoritarios. La operación está respaldada con garantía fiduciaria.

Capítulo Setimo

INFORMACIÓN FINANCIERA

Señor inversionista, la siguiente información sobre la empresa y su situación financiera estará a disposición en la empresa emisora y en la Superintendencia General de Valores para su consulta:

- Hechos relevantes: en el momento en que la empresa tenga conocimiento del evento.

- Prospecto actualizado con la última información a disposición de la empresa. Este documento estará disponible también en el Puesto de Bolsa Representante.

- Trimestralmente, Estados Financieros Consolidados.

- Trimestralmente, Flujo de caja proyectado para tres meses y el flujo de caja real de los tres meses transcurridos.

- Anualmente, Estados Financieros auditados con las respectivas notas a los estados financieros.

- Mensualmente, Estados de Captación, los cuales le informan sobre el total de la emisión que ha sido captado por la empresa y otra información relacionada con la captación realizada.

INFORMACIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Deloitte & Touche, S.A.
Barrio Dent, San Pedro
3667-1000 San José
Costa Rica
Tel: (506) 2246 5000
Fax: (506) 2246 5100
www.deloitte.com

CERTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL REGLAMENTO DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LA BOLSA NACIONAL DE VALORES

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

El suscrito Contador Público Autorizado fue contratado por Florida Ice & Farm Company, S.A. y Subsidiarias cédula jurídica 3-101-000784-37, para certificar el reporte anual de Cumplimiento de Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo, al cual está comprometida la entidad como adherente voluntaria al Reglamento de Gobierno Corporativo de la Bolsa Nacional de Valores.

El procedimiento utilizado consistió en cotejar la existencia de los documentos y aseveraciones de Florida Ice & Farm Company, S.A. y Subsidiarias, expuestas en el anexo adjunto, "Reporte Anual de Cumplimiento Gobierno Corporativo" al 30 de setiembre de 2011, 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 9 de la Ley 1038 ni 20 y 21 del Reglamento a la Ley del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica ni Artículo 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 dieciocho días del mes de noviembre de 2011.

Lic. Gustavo Arias Valerio - C.P.A. No.2661
Póliza No. 0116 FIG 3
Vence: 30 de setiembre de 2012
Cancelado Timbre de Ley No.6663, ¢50

FLORIDA ICE & FARM CO., S.A.
Reporte Anual de Cumplimiento Gobierno Corporativo
Fecha de corte: 30 de Setiembre del 2011

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	Se incluyó por primera vez en la memoria del año 2009-2010
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	No	El comité de auditoría es liderado por el fiscal electo en asamblea, acompañado por un director independiente.
13. Responsabilidades mínimas del Comité de Auditoria	Si	En el sitio web de la empresa se incluye los objetivos y responsabilidades del Comité de Auditoría, desde del Junio 2010.
14. Comité de Compensación de 2 directores independientes y el Fiscal	No	Participa un director Independiente y un asesor externo independiente, 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 2011

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, desde Septiembre del 2010.
20. Reporte Anual	Si	El primer ejercicio fiscal completo que se reportó fue el período correspondiente a Octubre 2009-Septiembre 2010.

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.

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

Estados Financieros Consolidados

30 de setiembre de 2011
(Con cifras correspondientes del 2010 y del 2009)

(Con el 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 2011 y 2010, y los estados consolidados de resultado integral, cambios en el patrimonio y 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. Los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 30 de setiembre de 2009 antes de ser reestablecidos, fueron auditados por otros auditores independientes, quienes en su informe con fecha 12 de noviembre de 2009, expresaron una opinión con salvedad sobre esos estados financieros debido a que las inversiones en asociadas son valuadas por el método de participación patrimonial sin disponer de cifras auditadas a una fecha cercana al 30 de setiembre de 2009.

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. Excepto por lo indicado en la sección de bases para la opinión calificada, realizamos nuestras auditorías de acuerdo con 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.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

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, debido a que no se dispone de estados financieros auditados al 30 de setiembre o a una fecha que no difiera en un período no mayor de tres meses de la fecha indicada. Al 30 de setiembre de 2011 y 2010, las inversiones en asociadas ascienden a ¢49.262 millones y ¢48.576 millones, respectivamente. Tampoco se dispone de cifras auditadas de la participación proporcional que se mantiene en negocios conjuntos cuyos activos al 30 de setiembre de 2011 ascienden a ¢927 millones.

Opinión Calificada

En nuestra opinión, excepto por el efecto en los estados financieros consolidados, de aquellos ajustes, si los hubiera, que pudieran ser necesarios si hubiéramos tenido a disposición los estados financieros auditados de las compañías asociadas al 30 de setiembre de 2011 y 2010, así como de los negocios conjuntos al 30 de setiembre de 2011, de acuerdo con lo indicado en las Bases para la Calificación de Opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados 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 2011 y 2010, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis en Asuntos

De acuerdo con lo que se detalla en la Nota 31, los estados financieros consolidados para los años que terminaron el 30 de setiembre de 20010 y 2009, fueron reestructurados. Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados al 30 de setiembre de 2011 y 2010, también examinamos los ajustes descritos en la Nota 31 que se aplicaron para modificar los estados financieros del 2009. En nuestra opinión, dichos ajustes son apropiados y se han aplicado correctamente. No hemos sido contratados para auditar, revisar o aplicar los procedimientos a los estados financieros consolidados del 2009 de la Compañía con respecto a los ajustes y, en consecuencia, no expresamos una opinión o cualquier otra forma de seguridad sobre los estados financieros consolidados del 2009, tomados en conjunto.

Lic. Gustavo Arias Valerio - C.P.A. No.2661
Póliza No.0116 FIG 3
Vence: 30 de setiembre de 2012
Cancelado Timbre de Ley No.6663, ¢1.000

18 de noviembre de 2011

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

Estado Consolidado de Situación Financiera
(En millones de colones)

30 de setiembre de 2011
(Con cifras correspondientes de 2010 y 2009)

Activo		2011	2010 (Reestructurado)	2009 (Reestructurado)
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4)	¢	54.290	46.875	35.708
Cuentas por cobrar, neto (nota 5)		30.637	29.122	29.475
Inventarios (nota 6)		33.981	31.264	31.667
Anticipos a proveedores		4.760	1.638	1.010
Gastos pagados por anticipado (nota 7)		8.091	7.901	8.234
Propiedades disponibles para la venta a futuro a corto plazo		1.700	2.127	7.166
Por cobrar a corto plazo a compañías asociadas (nota 26)		7.708	-	-
Total activo circulante		141.167	118.927	113.260
Por cobrar a largo plazo a compañías asociadas (nota 26)		5.199	11.134	5.916
Inversiones en asociadas y otras (nota 9)		48.020	48.576	52.836
Inmuebles, planta y equipo, neto (nota 10)		171.985	168.239	172.151
Activos intangibles (nota 11)		42.156	36.443	39.989
Crédito mercantil (nota 12)		12.668	12.668	12.668
Otros activos (nota 13)		2.235	2.974	3.682
Propiedades de inversión (nota 8)		45.108	45.021	45.684
Impuesto de renta diferido (nota 25)		951	904	637
	¢	469.489	444.886	446.823
Pasivo y Patrimonio				
Pasivo circulante:				
Préstamos bancarios a corto plazo (nota 14)	¢	-	3.352	9.406
Porción circulante de los préstamos a largo plazo (nota 15)		18.818	9.046	6.879
Cuentas por pagar (nota 17)		22.384	16.559	14.001
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar (notas 18)		14.592	12.580	11.161
Beneficio a empleados		1.353	1.000	1.405
Impuestos de renta por pagar		4.385	8.989	4.832
Otros impuestos por pagar		5.672	6.478	6.029
Adelantos recibidos de clientes (nota 19)		1.241	1.882	2.454
Total pasivo circulante		68.445	59.886	56.167
Préstamos bancarios a largo plazo, excluyendo la porción circulante (nota 15)		82.140	82.311	98.048
Bonos estandarizados por pagar a largo plazo (nota 16)		26.439	26.325	26.226
Impuesto sobre la renta diferido (nota 25)		10.778	9.136	8.780
Total pasivo		187.802	177.658	189.221
Patrimonio:				
Capital en acciones comunes (nota 20)		40.000	40.000	40.000
Menos 18.315.249 (16.673.330 en 2010) acciones en tesorería a su valor nominal		1.832	1.667	1.197
Capital en acciones en circulación		38.168	38.333	38.803
Capital adicional pagado		54	54	54
Reservas		61.482	58.703	59.006
Utilidades no distribuidas		145.263	134.806	125.929
Total patrimonio atribuible a los accionistas de la casa matriz		244.967	231.896	223.792
Participaciones no controladoras		36.720	35.332	33.810
Total patrimonio		281.687	267.228	257.602
Contingencias y compromisos (notas 29 y 30)				
	¢	469.489	444.886	446.823

Véase las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado Consolidado de Resultado Integral
(En millones de colones)

Por el año terminado al 30 de setiembre de 2011
(Con cifras correspondientes de 2010)

		2011	2010 (Reestructurado)
Ventas netas			
Bebidas	¢	258.665	231.070
Alimentos		35.814	34.381
Inmobiliario		19.904	22.304
Otros		2.597	2.048
Total ventas netas		316.980	289.803
Costo de las ventas:			
Bebidas		95.876	85.876
Alimentos		26.014	25.070
Inmobiliario		9.688	10.005
Otros		1.701	1.440
Total costo de las ventas		133.279	122.391
Utilidad bruta		183.701	167.412
Gastos de operación:			
De ventas y mercadeo (nota 21)		74.964	67.457
Generales y administrativos (nota 22)		37.857	33.673
Total gastos de operación		112.821	101.130
Utilidad de operación		70.880	66.282
Otros ingresos (gastos), neto:			
Gastos financieros		(11.737)	(10.433)
Ingresos financieros		3.294	2.041
Diferencias de cambio, neto		839	5.230
Pérdida o ganancia en participación de asociadas, neto (nota 9)		3.183	1.711
Ganancia o pérdida por disposición de activos fijos		(142)	137
Otros gastos, neto (nota 23)		(2.224)	(3.479)
Ganancia del año antes de impuestos		64.093	61.489
Impuestos (nota 25)			
Corriente		20.680	20.521
Diferido		1.458	1.425
Total impuesto sobre la renta		22.138	21.946
Ganancia del año		41.955	39.543
Otro resultado integral:			
Diferencias de cambio a convertir negocios en el extranjero		(734)	(10.434)
Participación en el superávit por revaluación de compañías asociadas		321	6.521
Participación en ganancias no realizadas por activos financieros de asociadas		-	41
Otro resultado integral del año antes del impuesto		(413)	(3.872)
Resultado integral total del año	¢	41.542	35.671
Ganancia atribuible a:			
Propietarios de la controladora		29.178	26.731
Participaciones no controladoras		12.777	12.812
	¢	41.955	39.543
Resultado integral total atribuible a:			
Propietarios de la controladora		29.241	24.415
Participaciones no controladoras		12.301	11.256
	¢	41.542	35.671
Utilidad básica por acción (nota 20-d)	¢	76,38	69,25

Véase las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
(En millones de colones)

Por el año terminado al 30 de setiembre de 2011
(Con cifras correspondientes de 2010 y 2009)

					Reservas								
	Capital Acciones	Acciones en Tesorería	Capital Adicional Pagado	Superávit por Revaluación	Reserva legal	Ganancias no Realizadas por Activos Financieros de Asociadas	Ajuste por Conversión de Estados Financieros	Total Reservas	Utilidades no Distribuidas	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	Participaciones no controladoras	Total Patrimonio
Saldo al 30 de setiembre de 2008 previamente informado	¢ 40.000	(1.197)	80	29.481	11.543	217	20.548	61.789	108.812	209.484	30.263	239.747
Efecto por reestructuración de estados financieros	-	-	(26)	(4.994)	364	-	4.641	11	(9.967)	(9.982)	77	(9.905)
Saldo al 30 de setiembre de 2008 reestructurado	¢ 40.000	(1.197)	54	24.487	11.907	217	25.189	61.800	98.845	199.502	30.340	229.842
Resultado integral total del año	-	-	-	3.461	-	6	(5.752)	(2.285)	36.153	33.868	7.693	41.561
Realización a utilidades retenidas	-	-	-	(973)	-	-	-	(973)	973	-	-	-
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.503)	(9.503)	(4.298)	(13.801)
Asignación a la reserva legal	-	-	-	-	464	-	-	464	(539)	(75)	75	-
Saldo al 30 de setiembre de 2009 reestructurado	¢ 40.000	(1.197)	54	26.975	12.371	223	19.437	59.006	125.929	223.792	33.810	257.602
Resultado integral total del año	¢ -	-	-	6.256	-	41	(9.716)	(3.419)	27.834	24.415	11.256	35.671
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.385)	(12.385)	(9.734)	(22.119)
Asignación a reserva legal	-	-	-	-	3.116	-	-	3.116	(3.115)	1	-	1
Compra de acciones en tesorería	-	(470)	-	-	-	-	-	-	(3.457)	(3.927)	-	(3.927)
Saldo al 30 de setiembre de 2010 reestructurado	¢ 40.000	(1.667)	54	33.231	15.487	264	9.721	58.703	134.806	231.896	35.332	267.228
Resultado integral total del año	¢ -	-	-	321	-	-	(615)	(294)	29.535	29.241	12.301	41.542
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.609)	(13.609)	(11.937)	(25.546)
Asignación a la 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

Véase las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
(En millones de colones)

Por el año terminado al 30 de setiembre de 2011
(Con cifras correspondientes de 2010)

		2011	2010 Reestructurados
Fuentes (uso) de efectivo:			
Actividades de operación:			
Ganancia del año	¢	41.955	39.543
Partidas que no requieren efectivo:			
Depreciación y amortización		16.573	15.501
Diferencial cambiario		(1.327)	(19.297)
Ganancia en venta de activos productivos		-	(137)
Participación en ganancias y pérdidas de compañías asociadas		(3.183)	(1.711)
Deterioro en valor de participación en asociadas		-	1.205
Estimación para cuentas de dudoso cobro		467	419
Gastos por beneficios a empleados		455	454
Impuesto sobre la renta diferido		1.458	1.425
Impuesto sobre la renta corriente		20.680	20.521
Gasto por intereses		9.481	8.005
Efectivo provisto por las operaciones		86.559	65.928
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		(1.884)	(819)
Anticipos a proveedores de equipo		(3.122)	(629)
Inventarios y propiedades de inversión		(2.716)	1.019
Gastos pagados por anticipado		(190)	298
Cuentas por pagar		5.825	2.594
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		1.847	1.922
Beneficios a empleados		(102)	(859)
Otros impuestos por pagar		(808)	449
Adelanto recibidos de clientes		(640)	(751)
Efectivo provisto por las operaciones		84.769	69.152
Pago de intereses		(9.323)	(8.444)
Pago de impuesto sobre la renta por pagar		(25.284)	(16.312)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		50.162	44.396
Actividades de inversión:			
Aumentos (disminución) en inversiones en asociadas		-	(264)
Dividendos recibidos de compañías asociadas		2.776	2.978
Adiciones a inmuebles, planta, vehículos y equipo y software		(27.176)	(13.489)
(Disminución) Aumento en otros activos y activos intangibles		(5.077)	3.668
Venta de propiedades de inversión		339	836
Producto de la disposición de activos productivos		7.516	686
Efectivo neto usado por las actividades de inversión		(21.622)	(5.585)
Actividades de financiamiento:			
Proveniente de préstamos bancarios		5.510	(6.305)
Adquisición de acciones en tesorería		(164)	(470)
Disminución de la participación no controladora por dividendos pagados		(11.937)	(9.734)
Dividendos pagados		(13.609)	(12.385)
Efectivo neto usado por las actividades de financiamiento		(20.200)	(28.894)
Aumento en el efectivo, equivalentes de efectivo		8.340	9.917
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año		46.875	35.708
Efecto por traducción de estados financieros		(925)	1.250
Efectivo, equivalentes de efectivo al final del año	¢	54.290	46.875

Véase las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de setiembre de 2011
(Con cifras correspondientes de 2010)

(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, 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. Asimismo la Compañía es importadora, distribuidora y comercializadora de vinos.

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 otras compañías en el sector turismo e inmobiliario, y 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 las acciones de Florida Bebidas, S.A. que a su vez es tenedora de las acciones de Productora La Florida, S.A. y Embotelladora Centroamericana, Ltda., propietarias y operadoras de las plantas de producción de cerveza, agua, refrescos y bebidas carbonatadas, respectivamente, en Costa Rica, y de Distribuidora La Florida, S.A., comercializadora de cerveza, de bebidas carbonatadas, aguas y refrescos. Por medio de Productora La Florida, S.A. se realiza también en menor medida ventas por exportaciones principalmente a mercados de centro y el norte de América.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Tenedora de acciones de Industrias Alimenticias Kern´s y Compañía, Sociedad en Comandita por Acciones, empresa guatemalteca productora y comercializadora de bebidas y alimentos procesados, que a su vez es dueña de las acciones de Industrias Alimenticias Kern´s El Salvador, S.A. de C.V. También, realiza exportaciones principalmente al mercado de Centro y Norte América.

Tenedora de acciones de Vinum Aura, S.A. y Hi Cuveé, S.A., sociedades cuya actividad principal de negocios es la importación de vinos y otros productos relacionados, los cuales vende directamente a sus clientes. En el caso de Hi Cuveé, S.A., la misma es tenedora en un 50% de las acciones de HA&COM Bebidas del Mundo, S.A y Holcom Industrial, S.A., empresas distribuidoras de licores y producción de otras marcas alcohólicas bajo licencia mediante un negocio conjunto con un tercero.

Tenedora de acciones de Florida Foods & Beverages Corp, compañía domiciliada en los Estados Unidos de América, dedicada a brindar servicios de mercadeo para apoyar la operación en dicho país.

- 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.

  Subsidiaria la cual maneja un portafolio de inversiones localizadas en mercados de capital internacionales.

Un detalle de la totalidad de las subsidarias 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).

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Gerencia el 18 de noviembre de 2011.

(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 otras.

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 3 b 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 periodo 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:

- Nota 3 (h) – Valoración de obligaciones de planes definidos 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.

(Continúa)

- Nota 18 – Determinación y valoración de provisiones.
- Nota 24 – Clasificación de arrendamientos.
- Nota 25 – Valoración del activo y pasivo por impuesto sobre la renta diferido
- Nota 27 – 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.

Algunas cifras de años anteriores han sido reclasificadas para hacerlas comparativas con las del ejercicio corriente (véase nota 31).

(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.

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

Subsidiarias	País	Porcentaje de participación al 30 de setiembre de 2011	2010
Cervecería Costa Rica, S.A.:	Costa Rica	75%	75%
Florida Bebidas, S.A.:	Costa Rica	100%	100%
Productora La Florida, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Distribuidora La Florida, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Embotelladora Centroamericana, LTDA.	Costa Rica	100%	100%
Vinum Aura, S.A.	Costa Rica	100%	-
HI Cuveé, S.A.	Costa Rica	100%	-
HA&COM Bebidas del Mundo, S.A.	Costa Rica	50%	-
Holcom Industrial, S.A.	Costa Rica	50%	-
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 Food & Beverages Corp.	Estados Unidos de América	100%	-

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Subsidiarias	País	Porcentaje de participación al 30 de setiembre de 2011	2010
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%	100%
London Caribbean, Inc.	Gran Caimán	100%	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.	EUA	100%	100%
Mercantile Adviser, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Crosslake Commercial, Inc.	Panamá	100%	100%

El 25% de la participación accionaria de Cervecería Costa Rica, S.A. pertenece a Heineken Internacional, B.V.

El 1 de octubre de 2010 la Compañía adquirió el 100% de las acciones de las subsidiarias Vinum Aura, S.A. y HI Cuveé, S.A. como parte del contrato de compra-venta suscrito en esa fecha.

La consolidación de los estados financieros de las subsidiarias de HI Cuvee, S.A. con esta última se realizó mediante el método de consolidación proporcional para registrar la participación de un 50%, conforme con el negocio conjunto establecido con un tercero.

Asimismo en abril de 2011 se crea la empresa Florida Food & Beverages Corp en los Estados Unidos de América para brindar los servicios de mercadeo para apoyar la operación en dicho país.

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.

(Continúa)

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 descontinúa, 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.

(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.

(Continúa)

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., Envases del Istmo, S.A., Península Papagayo Ventures Limited, Península Papagayo Group Corp, Península Papagayo Holding, Limited, Marina Papagayo Holding, Limited y Subsidiarias, Península Papagayo Clubs Inc. y Hobart Management, Limited. 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. El patrimonio fue traducido a tipos de cambio históricos. Los ingresos y gastos fueron traducidos a US dólares utilizando tipos de cambio promedio del año de la moneda local con respecto al US dólar y luego traducidos a colones.

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. Al 30 de setiembre de 2011, dicha reserva ascendió a la suma de ¢9.106 millones (¢9.721 millones en el 2010).

Los estados financieros de las subsidiarias London Overseas Inc., London Caribbean Inc., Crosslake Commercial Inc., y Florida Falcon Holding Inc. 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.

(Continúa)

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.

(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

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.

(Continúa)

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.

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.

El inventario de ropa, menaje, cristalería y lencería se registra al costo de adquisición. Al final de cada año, el saldo de esta cuenta se ajusta conforme al resultado de un inventario físico.

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.

(Continúa)

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.

Las propiedades disponibles para la venta a futuro al 30 de setiembre de 2011 y 2010 y 2009 incluyen los terrenos y condominios de cuatro proyectos inmobiliarios desarrollados por la Compañía en la provincia de Guanacaste Costa Rica denominados Carao, Malinche, Bouganvillea y Jobo.

Al 30 de setiembre de 2010 se registró un deterioro sobre activos vendidos debido a una disminución de un 30% de los precios de mercado de dichos activos.

(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 pluvalía. Estas propiedades se registran al costo histórico y se revela su valor razonable. El valor razonable es determinado a través de peritos independientes.

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

Los inmuebles, planta, vehículos y equipo se registran al costo, menos la depreciación acumulada y cualesquiera 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 desmantelar y remover activos y acondicionar el sitio en el cual el activo será ubicado.

La Compañía realizó un ajuste por revaluación en el 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 combinación de negocios para la adquisición de subsidiarias.

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.

(Continúa)

La Compañía aplicó la metodología de eliminar la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación contra el importe en libros bruto del activo, de manera que lo que se reexpresó fue el valor neto resultante, hasta alcanzar el importe revaluado del activo determinado por el perito independiente.

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.

(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 15 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
Bidones	2 años
Equipo de frío	4 años

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

(Continúa)

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 y el software. Los primeros cuatro 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.

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.

Franquicias y marcas: Corresponden al valor pagado por los derechos sobre los Bienes Intangibles y Distintivos de Propiedad Industrial de las marcas "Kern´s", "Ducal" y "Fun C", así como de las franquicias Pepsi, Gatorade y Mirinda, que fueron cedidas a la Compañía en el proceso de adquisición de la compañía Industrias Alimenticias Kern´s y cía., S.C.A. y subsidiaria, y de Embotelladora Centroamericana, Ltda. Adicionalmente, incluye el valor pagado por la marca Maxxx Energy. Finalmente los activos de la compañía incluyen los derechos de distribución de vinos adquiridos en octubre de 2011 tales como: Concha & Toro, Clos de Pirque, Navarro Correas, Riunite, Marqués de Cáceres, Trivento, Blu Nun y Maipo.

Software: Los costos incurridos por la Compañía en la adquisición de licencias e implementación de software para uso interno son capitalizados como otros

(Continúa)

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 periodo la Compañía evalua 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 periodo.

El monto recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el más alto de 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 periodo para sus activos con vida útil indefinida y para el crédito mercantil.

(n) 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 del 2001, y de un promedio de aproximadamente 20 días por cada año a partir de esa fecha, con un límite de ocho años. La Compañía sigue la práctica de transferir mensualmente a la Asociación Solidarista 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.

(Continúa)

(ñ) 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.

(o) 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.

(p) Planes definidos 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.

(q) 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 através de un puesto de bolsa autorizado por medio de una de las subsidiarias de la Compañía y se cargan a resultados conforme se pagan.

(Continúa)

(r) 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.

(s) 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.

(t) 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.

(u) 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 periodos 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 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.

(Continúa)

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.

(v) 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.

(w) 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 Nº 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

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 articulo 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.

(x) 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 al interés mayoritario. Si con posterioridad, esa subsidiaria obtuviera ganancias de operación, éstas se asignarán a la mayoría hasta recuperar el importe de la participación de los minoritarios en las pérdidas que fueron previamente absorbidas por los mayoritarios.

(y) 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.

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.

(Continúa)

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.

(z) 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.

(aa) 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.

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, 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(bb) 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 ingresos 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.

(cc) 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.

(dd) Otros

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

(ee) Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas

Al 30 de setiembre de 2011, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

(Continúa)

- ***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 - *Revelaciones de Partes Relacionadas*	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 - *Clasificación de Derechos Emitidos*	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 del 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

- ***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:

Norma o Interpretación	Efectiva para Períodos que Inician el:
Enmienda a la NIIF 7- Revelaciones para Transferencia de Activos Financieros	1° de julio de 2011
NIIF 9 - Instrumentos Financieros	1° de enero de 2013
NIIF 10 - Estados Financieros Consolidados	1° de enero de 2013
NIIF 11 - Negocios Conjuntos	1° de enero de 2013
NIIF 12 - Revelación de Intereses en Otras Entidades	1° de enero de 2013
NIIF 13 - Mediciones a Valor Razonable	1° de enero de 2013
Enmiendas a la NIC 1- Presentación de partidas en Otro Resultado Integral	1° de julio de 2012
Enmiendas a las NIC 12- Impuesto sobre la renta diferido	1° de enero de 2012
NIC 19- Beneficios a Empleados (revisada en 2011)	1° de enero de 2013
NIC 27- Estados Financieros Separados (revisada en 2011)	1° de enero de 2013
NIC 28- Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (revisada en 2011)	1° de enero de 2013

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de setiembre se detalla a continuación:

		Al 30 de setiembre de		
		2011	2010 Reestructurado	2009 Reestructurado
			(En millones de colones)	
Efectivo en cuentas bancarias:				
Bancos del estado	¢	2.787	10.655	3.867
Bancos privados y del exterior		5.812	11.734	2.717
Fondos en cajas		19	68	68
Total efectivo en caja y bancos		8.618	22.457	6.652
Equivalentes de efectivo		45.672	24.418	29.056
Equivalentes de efectivo	¢	54.290	46.875	35.708

Las cuentas bancarias en bancos privados y públicos devengan una tasa de interés entre 4,00%% y 2,50% anual (0,10% y 2,50% anual en el 2010) en colones y entre 0,50% y 0,15% anual (0,05% y 0,15% anual en el 2010) en US dólares.

Los equivalentes de efectivo al 30 de setiembre de 2011 y 2010 están compuestos de la siguiente manera:

		Al 30 de setiembre de		
		2011	2010 Reestructurado	2009 Reestructurado
			(En millones de colones)	
Fondos de inversión en colones a la vista, rendimiento promedio 4,81% anual (5,63% anual en el 2010)	¢	33.172	9.275	15.831
Fondos de inversión en US dólares por US$6,8 millones (US$3,44 millones en el 2010) rendimiento promedio 0,51% anual (0,44% anual en el 2010)		3.545	1.776	5.027
Certificados de depósito de 1 a 3 meses plazo, tasa de interés 2.35% en colones y 0.05% en dólares		5.317	11.860	4.860
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$7 millones (US$2,92 millones en el 2010), tasa de interés promedio anual 0,5% (0,16% anual en el 2010)		3.638	1.507	3.338
Total Equivalentes de efectivo	¢	45.672	24.418	29.056

(Continúa)

Para efectos de presentación, la Compañía reclasificó como equivalentes de efectivo los saldos de las inversiones a la vista existentes al 30 de setiembre de 2010 y 2009 (Nota 31).

(5) Cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

		Al 30 de setiembre de		
		2011	2010 Reetructurado	2009 Reetructurado
		(En millones de colones)		
Comerciales	¢	28.120	27.495	27.406
A compañías asociadas (véase nota 26)		355	232	265
Pepsi Cola Manufacturing		208	984	1.042
Otras		2.824	1.388	1.716
		31.507	30.099	30.429
Menos estimación para cuentas de cobro dudoso		(870)	(977)	(954)
	¢	30.637	29.122	29.475

El movimiento de la estimación de cuentas de cobro dudoso para el periodo de 12 meses terminado el 30 de setiembre es el siguiente:

		Al 30 de setiembre de	
		2011	2010
		(En millones de colones)	
Saldo inicial	¢	(977)	(954)
Gasto del año		(467)	(390)
Estimación aplicada durante el periodo		574	367
Saldo final del periodo		(870)	(977)

(Continúa)

(6) Inventarios

Los inventarios se detallan como sigue:

		Al 30 de setiembre de		
		2011	2010 Reestructurado	2009 Reestructurado
		(En millones de colones)		
Materia prima	¢	13.665	12.785	14.665
Productos terminados		13.206	10.080	10.043
Productos en proceso		1.050	2.295	929
Materiales y suministros		1.355	1.129	1.345
Repuestos		4.220	4.208	4.023
Materiales de publicidad		175	137	183
Otros		310	630	479
	¢	33.981	31.264	31.667

(7) Gastos pagados por anticipado

El detalle de los gastos pagados por anticipado al 30 de setiembre se compone como sigue:

		Al 30 de setiembre de	
		2011	2010
		(En millones de colones)	
Pólizas de seguro	¢	1.121	1.012
Impuesto al valor agregado (IVA)		1.326	2.033
Impuestos pagados por anticipado (IDA, IFAM y otros)		2.405	2.099
Otros gastos pagados por anticipado		3.239	2.757
	¢	8.091	7.901

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 2011 y 2010 a ¢500.784 millones y ¢394.048 millones. Finalmente durante el periodo de 12 meses terminado el 30 de setiembre de 2011 y 2010 se reconoció un gasto por amortización de seguros de ¢1.312 millones y ¢1.202 millones respectivamente (Nota 21 y 22).

(Continúa)

Los impuestos de valor agregado al 30 de setiembre de 2011 y 2010 por ¢1.326 millones y ¢2.033 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 al 30 de setiembre de 2011 se detallan como sigue:

		Terrenos y mejoras a terrenos (En millones de colones)
Saldo al 30 setiembre del 2010	¢	45.021
Costos capitalizados- costos directos		3.803
Traslados		(1.700)
Retiros		(2.016)
Saldo al 30 setiembre de 2011	¢	45.108

Las propiedades de inversión al 30 de setiembre de 2010 se detallan como sigue:

		Terrenos y mejoras a terrenos (En millones de colones)
Saldo al 30 setiembre del 2009 (Reestructurado)	¢	45.684
Costos capitalizados- costos directos		5.165
Retiros		(5.828)
Saldo al 30 setiembre de 2010 (Reestructurado)	¢	45.021

(Continúa)

Las propiedades de inversión al 30 de setiembre de 2009 se detallan como sigue:

		Terrenos y mejoras a terrenos (En millones de colones)
Saldo al 30 setiembre del 2008 (Reestructurado)	¢	48.340
Costos capitalizados- costos directos		9.391
Traslados		(7.166)
Retiros		(4.881)
Saldo al 30 setiembre de 2009 (Reestructurado)	¢	45.684

Las propiedades de inversión al 30 de setiembre de 2011 y de 2010 por ¢45.108 millones y ¢45.021 millones incluyen costos de adquisición de terrenos por ¢38.801 millones y ¢39.112 millones al 2011 y 2010 respectivamente. Este saldo también incluye los costos de diseño inspección y construcción de obras comunes por ¢6.116 millones y ¢5.361 millones al 30 de setiembre de 2011 y 2010 respectivamente.

Algunas propiedades de inversión garantizan préstamos bancarios a largo plazo (nota 15).

El valor razonable de las propiedades de inversión de acuerdo a los resultados de avaluos de peritos independientes al 30 de setiembre de 2011, 2010 y 2009 asciende a ¢66.543 millones, ¢76.328 millones y ¢88.142 millones.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(9) Inversiones en asociadas y otras

Las inversiones en asociadas y otras se detallan como sigue:

		Al 30 de setiembre de	
		2011	2010
		(En millones de colones)	
Inversiones en acciones valuadas por el método de participación patrimonial:			
Envases del Istmo, S.A.; 18.477 acciones comunes y preferentes de US$260 cada una; 45,88% de participación.	¢	2.205	2.080
Empresas Comegua, S.A.; 1.201 acciones comunes de Q1.000 cada una; 25,14% de participación.		20.224	20.406
Cervecerías Barú-Panamá, S.A. y Subsidiarias; 1.896.864 acciones comunes y nominativas de B/5 cada una; 24,91% de participación.		2.230	1.351
NBH, S.A.: 750.000 acciones con una participación del 75% tenedora de 14.499.134 acciones nominativas de C$1 cada una de Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A. (INCECA); 37,37% de participación.		18.278	16.244
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	1.931
Peninsula 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	5.455
Marina Papagayo Holding Limited y Subsidiarias, 7.172.245 acciones nominativas de US$1 cada una; 30% de participación.		-	1.095
Otras inversiones		15	14
	¢	48.020	48.576

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía (conforme con la NIC 36) reconoció en los resultados del período un deterioro sobre la participación minoritaria que tiene en la empresa asociada Marina Papagayo Holding Limited por un monto de ¢1.205 millones. Este deterioro se basa en un análisis del valor presente estimado de realización de los activos de la empresa, los cuales mostraron evidencia suficiente para que la Administración realizara dicho deterioro a esta fecha. El gasto por deterioro en la empresa asociada fue registrado en el Estado Consolidado de Resultado Integral correspondiente.

Como resultado del proceso de valuación de inversiones por el método de participación patrimonial realizado para las inversiones en acciones arriba indicadas, la Compañía registró una ganancia neta de ¢3.183 millones (ganancia ¢1.711 millones en el 2010), la cual se resume como sigue:

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

Saldo al 30 de setiembre de 2009	¢	52.836
Aportes realizados		264
Participación en ajuste por conversión de estados financieros		(4.454)
Participación en aumento de superávit por revaluación		2.361
Realización de superávit a utilidades retenidas de compañías asociadas		41
Participación en ganancia de asociadas		1.711
Dividendos recibidos de compañías asociadas		(2.978)
Deterioro sobre valor en participación en asociadas		(1.205)
Saldo al 30 de setiembre de 2010	¢	48.576
Participación en ajuste por conversión de estados financieros		(2.617)
Participación en aumento de superávit por revaluación		1.654
Participación en ganancia de asociadas		3.183
Dividendos recibidos de compañías asociadas		(2.776)
Saldo al 30 de setiembre de 2011	¢	48.020

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

	Fecha de cierre de estados financieros	Auditado por
Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A.	30 de junio	Ernst & Young
Envases del Istmo, S.A.	31 de diciembre	Price WaterHouse Coopers
Empresas Comegua, S.A.	31 de diciembre	Deloitte & Touche
Cervecerías Barú- Panamá, S.A.	31 de diciembre	KPMG
Península Papagayo Ventures Limited	31 de diciembre	Deloitte & Touche
Península Papagayo Group, Corp.	31 de diciembre	Deloitte & Touche
Península Papagayo Holdings Limited	31 de diciembre	Deloitte & Touche
Hobart Management, Limited	31 de diciembre	Deloitte & Touche
Marina Papagayo Holding Limited y Subsidiarias	31 de diciembre	Deloitte & Touche
Península Papagayo Clubs, Inc.	31 de diciembre	No auditado

Los dividendos recibidos de las asociadas no se reflejan en los estados consolidados de utilidades 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 de compañías asociadas, ajustado por el porcentaje de participaciones es el siguiente:

	Bebidas		Inmobiliario		Otros	
	Al 30 de setiembre de		Al 30 de setiembre de		Al 30 de setiembre de	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	(En millones de colones)		(En millones de colones)		(En millones de colones)	
Activo circulante	16,260	10,511	23,289	22,919	14,949	14,714
Propiedad, planta y equipo y otros activos	22,145	20,215	24,139	25,170	25,522	23,303
Pasivo circulante	4,253	4,916	7,892	6,638	7,905	8,107
Pasivo a largo plazo	13,690	13,016	34,342	32,787	10,137	9,582
Ingresos	33,847	27,439	2,223	3,111	33,039	28,597
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	6,063	4,444	(3,180)	(3,077)	545	576

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(10) Inmuebles, planta y equipo, neto

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

En millones de colones

Costo:		Terrenos	Mejor Prop Arrendadad	Edificios	Maquinaria	Vehículos	Inst. Terrenos	Muebles	Herramientas	Equipo Frio	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 traspasos		-	-	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 periodo		-	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 periodo		-	-	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	7.709	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

Al 30 de setiembre de 2010, los inmuebles, planta y equipo se detallan como sigue (cifras reestructuradas):

En millones de colones

Costo:	Terrenos	Mejor Prop. Arrendadad	Edificios	Maquinaria	Vehículos	Inst. Terrenos	Muebles	Herramientas	Equipo Frio	Cajas Plásticas y Envases	Obras en Proceso	Total
Saldo al 30 de setiembre de 2009 ¢	17.920	75	54.763	55.604	11.634	6.752	14.335	349	19.905	18.778	2.291	202.405
Adiciones	6	9	425	1.049	42	12	97	-	2.898	1.795	6.549	12.883
Capitalizaciones y traspasos	-	-	1.520	1.701	1.243	48	265	-	-	-	(4.777)	-
Retiros y ajustes	46	-	76	(514)	(406)	(1)	480	(5)	(1.442)	-	198	(1.569)
Efecto por traducción	(151)	-	76	(571)	(31)	-	(15)	-	(23)	-	62	(717)
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	213.002
Revaluación:												
Saldo al 30 de setiembre de 2009 ¢	24.038	-	19.070	3.833	314	4.472	3.090	-	-	-	-	54.917
Retiros y ajustes	-	-	-	(12)	(20)	-	11	-	-	-	-	(20)
Saldo al 30 de setiembre de 2010 ¢	24.038	-	19.146	3.829	294	4.472	3.101	-	-	-	-	54.880
Depreciación (costo):												
Saldo al 30 de setiembre de 2009 ¢	-	74	9.060	29.440	9.299	1.734	6.847	239	10.876	11.109	-	78.678
Depreciaciones del periodo	-	2	1.679	4.736	956	283	1.060	43	2.431	3.620	-	14.811
Retiros y ajustes	-	-	(115)	(659)	(237)	-	(39)	-	(561)	-	-	(1.611)
Efecto por traducción	-	-	50	290	23	-	11	-	14	-	-	386
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
Depreciación (revaluación):												
Saldo al 30 de setiembre de 2009 ¢	-	-	2.054	3.251	313	273	603	-	-	-	-	6.493
Depreciación del periodo	-	-	169	85	-	21	243	-	-	-	-	518
Retiros y ajustes	-	-	-	-	(19)	-	-	-	-	-	-	(20)
Saldo al 30 de setiembre de 2010 ¢	-	-	2.275	3.336	294	294	793	-	-	-	-	6.991
Saldo neto												
Saldo al 30 de setiembre de 2009 ¢	41.958	2	62.719	26.746	2.335	9.216	9.974	110	9.029	7.670	2.291	172.151
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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 30 de setiembre de 2009, los inmuebles, planta y equipo se detallan como sigue (cifras reestructuradas):

Costo:	Terrenos	Mejor Prop. Arrendadad	Edificios	Maquinaria	Vehículos	Inst. Terrenos	Muebles	Herramientas	Equipo Frio	Cajas Plásticas y Envases	Obras en Proceso	Total
Saldo al 30 de setiembre de 2008 ¢	15.607	75	49.360	52.453	13.097	6.262	11.973	331	17.646	15.002	4.791	186.587
Adiciones	2.705	-	2.166	520	98	-	1.978	-	2.877	3.952	10.085	24.380
Capitalizaciones y traspasos	-	-	4.044	4.267	26	99	507	20	-	-	(8.965)	-
Retiros y ajustes	(512)	-	(1.073)	(2.102)	(1.565)	391	(135)	(2)	(635)	(176)	(3.630)	(9.439)
Efecto por traducción	120		265	466	(22)	-	12	-	17	-	10	867
Saldo al 30 de setiembre de 2009 ¢	17.920	75	54.763	55.604	11.634	6.752	14.335	349	19.905	18.778	2.291	202.405
Revaluación:												
Saldo al 30 de setiembre de 2008 ¢	24.051	-	19.057	3.861	373	4.472	3.090	-	-	-	-	54.903
Retiros y ajustes	(13)	-	13	(28)	(59)	-	-	-	-	-	-	(86)
Saldo al 30 de setiembre de 2009 ¢	24.038	-	19.070	3.833	314	4.472	3.090	-	-	-	-	54.917
Depreciación (costo):												
Saldo al 30 de setiembre de 2008 ¢	-	71	7.406	26.173	9.351	1.457	5.093	190	9.207	7.411	-	66.361
Depreciaciones del período	-	3	1.720	4.280	1.157	273	1.814	49	2.186	3.766	-	15.248
Retiros y ajustes	-	-	(63)	(1.523)	(1.238)	4	(58)	-	(502)	(69)	-	(3.449)
Efecto por traducción	-	-	(3)	510	28	-	(2)	-	(15)	-	-	517
Saldo al 30 de setiembre de 2009 ¢	-	74	9.060	29.440	9.299	1.734	6.847	239	10.876	11.109	-	78.678
Depreciación (revaluación):												
Saldo al 30 de setiembre de 2008 ¢	-	-	1.979	3.158	370	252	550	-	-	-	-	6.309
Depreciación del período	-	-	75	93	(57)	21	53	-	-	-	-	185
Retiros y ajustes												
Saldo al 30 de setiembre de 2009 ¢	-	-	2.054	3.251	313	273	603	-	-	-	-	6.493
Saldo neto												
Saldo al 30 de setiembre de 2008 ¢	39.658	4	59.032	26.981	3.748	9.025	9.420	139	8.439	7.591	4.791	168.828
Saldo al 30 de setiembre de 2009 ¢	41.958	2	62.719	26.746	2.335	9.216	9.974	110	9.029	7.670	2.291	172.151

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Los activos intangibles con vida indefinida se detallan así:

		Al 30 de setiembre de 2011	2010
		(En millones de colones)	
Industrias Alimenticias Kern's y Cía, S.C.A.	¢	28.101	28.101
Efecto de la variación en los tipos de cambio		(1.041)	(2.135)
		27.060	25.966
Franquicia de refrescos-Pepsi, Seven Up		6.200	6.200
Franquicia Gatorade		1.157	1.157
Marca Maxxx Energy		2.391	2.391
Derechos distribución de vinos		4.800	-
	¢	41.608	35.714

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.

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

		Al 30 de setiembre de 2011				Al 30 de setiembre de 2010			
(En millones de colones)		Marcas y derechos de distribución	Contratos	Crédito Mercantil	Total	Marcas	Contratos	Crédito Mercantil	Total
Intangibles:									
Kern's	¢	27.060	-	-	27.060	25.966	-	-	25.966
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	-	-	-	-
	¢	34.251	7.357	-	41.608	28.357	7.357	-	35.714
Crédito Mercantil:									
INCECA		-	-	7.176	7.176	-	-	7.176	7.176
ECSRL		-	-	5.492	5.492	-	-	5.492	5.492
	¢	-	-	12.668	12.668	-	-	12.668	12.668
Totales	¢	34.251	7.357	12.668	54.276	28.357	7.357	12.668	48.382

(Continúa)

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.

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 2011 hasta 2015. 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 2015 fueron estimados con base en una perpetuidad, la cual asume una tasa de crecimiento continuo de 3% nominal por año (3% en el 2010) a excepción de los flujos relacionados con INCECA, la cual asume una tasa de crecimiento continua de 10% nominal en el 2011 y 2010.

- 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 9,56% en dólares (11,10% en el 2010), a excepción de los flujos relacionados con INCECA en donde la tasa de descuento utilizada es de 20.62% en córdobas (17,79% en el 2010).

- 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.

(Continúa)

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.

(12) Crédito mercantil

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

		Al 30 de setiembre de	
		2011	2010
		(En millones de colones)	
Embotelladora Centroamericana, Ltda. y Distribuidora Centroamericana de Bebidas DCB, Ltda.	¢	5.492	5.492
Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A. y subsidiarias, sobre acciones adquiridas en el 2004		7.176	7.176
Cervecería Barú-Panamá, S.A. y subsidiarias, sobre acciones adquiridas en el año 2003, neto de reintegros recibidos en el 2004 del fideicomiso establecido por compradores		1.427	1.427
Menos deterioro del crédito mercantil		(1.427)	(1.427)
Total	¢	12.668	12.668

Véase la nota 11 análisis de deterioro del crédito mercantil.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(13) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	Al 30 de setiembre de		
	2011	2010 Reestructurado	2009 Reestructurado
	(En millones de colones)		
Activos no corrientes disponibles para la venta	¢ 29	29	482
Obras de arte	-	-	55
Depósitos en garantía	2.070	2.827	2.472
Patentes	108	108	108
Otros	28	10	565
	¢ 2.235	2.974	3.682

Los activos no corrientes disponibles para la venta corresponden a terrenos y edificios, los cuales se encuentran registrados al menor de su importe en libros o su valor justo.

(14) Préstamos bancarios a corto plazo

Los préstamos bancarios se detallan como sigue:

	Al 30 de setiembre de	
	2011	2010
	(En miles de colones)	
Préstamos en US dólares con bancos comerciales del exterior (US$6,5 en millones en el 2010)	-	3.352
	¢ -	3.352

La Compañía ha otorgado a las instituciones financieras garantías fiduciarias para estos préstamos.

Los préstamos bancarios a corto plazo denominados en US dólares devengaron intereses del 6% anual en el 2010.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(15) Préstamos bancarios a largo plazo

Los préstamos bancarios a largo plazo se detallan como sigue:

		Al 30 de setiembre de	
		2011	2010
		(En millones de colones)	
Préstamos en colones con bancos comerciales nacionales.	¢	17.302	19.451
Préstamos en US dólares con bancos comerciales nacionales por US$80 en millones (US$46.8 en millones en el 2010)		41.355	24.140
Préstamos en US dólares con bancos comerciales del exterior por US$81 en millones (US$92.6 en millones en el 2010)		42.301	47.766
		100.958	91.357
Menos la porción circulante		18.818	9.046
	¢	82.140	82.311

Los préstamos bancarios a largo plazo denominados en US dólares para bancos comerciales nacionales y del exterior devengaron intereses entre el 5% y 6,73% anual (del 5.92% anual en el 2010).

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 del 2010 y 2011 la tasa ascendió al 10.5% anual.

La Compañía ha otorgado a las instituciones financieras garantías fiduciarias para estos préstamos (véase nota 35).

Sobre un préstamo por un monto de ¢ 16.199 en millones (US$31,16 millones) para el 2011, ¢19.082 en millones (US$37 millones) para el 2010, 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 ¢ 25.156 (en millones) (US$49.98 en millones) para el 2011, ¢25.776 en millones (US$49.98 en millones) para el 2010, 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

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

	Años terminados al 30 de setiembre de	
	2011	2010
	(En millones de colones)	
2011	-	9.046
2012	18.818	18.399
2013	24.683	37.398
2014	4.883	7.683
Año 2015 y más	52.574	18.831
¢	100.958	91.357

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(16) Bonos estandarizados por pagar a largo plazo

El 11 de junio del 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 del 2009, se realizó la de la serie A2 de la forma siguiente:

					Al 30 de setiembre de 2011 (En millones de colones)				
Serie	Fecha Emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés nominal anual	Tasa de interés efectiva	Autorizados y emitidos	Colocados Por serie	Saldo disponible	Descuento en emisión de Bonos	Bonos netos por pagar
A1	13/11/2008	12/11/2012	Tasa básica pasiva +1,25	8.50%	¢ 6.000	4.750	1.250	30	4.720
A6	13/11/2008	13/11/2014	Tasa básica pasiva +1,40	8.65%	6.000	5.250	750	100	5.150
A9	13/11/2008	13/11/2015	Tasa básica pasiva +1,50	8.75%	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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

						Al 30 de setiembre de 2010 (En millones de colones)				
Serie	Fecha Emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés nominal anual	Tasa de interés efectiva		Autorizados y emitidos	Colocados Por serie	Saldo disponible	Descuento en emisión de Bonos	Bonos netos por pagar
A1	13/11/2008	12/11/2012	Tasa básica pasiva +1,25	9,50%	¢	6.000	4.750	1.250	55	4.695
A6	13/11/2008	13/11/2014	Tasa básica pasiva +1,40	9,65%		6.000	5.250	750	123	5.127
A9	13/11/2008	13/11/2015	Tasa básica pasiva +1,50	9,75%		6.000	4.700	1.300	144	4.556
A2	8/7/2009	8/7/2013	Tasa fija 12,25%	13,32%		15.000	12.090	2.910	143	11.947
					¢	33.000	26.790	6.210	465	26.325

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)

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$100.000 en miles. 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.

Al 30 de setiembre de 2011 y a la fecha del Informe de los Auditores Independientes, aún no había sido convocada la subasta para la asignación del programa mencionado.

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.

(17) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se detallan como sigue:

		Al 30 de setiembre de		
		2011	2010 Reestructurado	2009 Reesctructurado
		(En millones de colones)		
Proveedores nacionales	¢	13.642	9.615	7.869
Proveedores del exterior		8.373	6.506	5.789
Por pagar a compañías asociadas (nota 26)		248	300	151
Dividendos por pagar		121	107	114
Otras		-	31	78
	¢	22.384	16.559	14.001

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(18) Gastos acumulados y otras cuentas por pagar

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

		Al 30 de setiembre de		
		2011	2010 Reestructurado	2009 Reestructurado
		(En millones de colones)		
Aguinaldos y bonificaciones	¢	4.930	4.345	3.575
Provisiones		4.579	3.656	3.435
Beneficios sociales, salarios y retenciones		2.276	1.055	741
Intereses		696	1.516	1.064
Intereses sobre bonos por pagar		623	507	614
Otros		1.488	1.501	1.732
	¢	14.592	12.580	11.161

(19) Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes se detallan como sigue:

		Al 30 de setiembre de	
		2011	2010
		(En millones de colones)	
Depósitos para compras futuras de condominios	¢	71	44
Adelantos para hospedaje futuro		1.120	1.748
Otros		50	90
	¢	1.241	1.882

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(20) Capital en acciones comunes

Al 30 de setiembre de 2011 y de 2010, el capital de la Compañía se detalla como sigue:

(a) Capital en acciones comunes

Al 30 de setiembre de 2011 y de 2010, el capital en acciones comunes está conformado por 400.000.000 acciones comunes autorizadas y emitidas con un valor nominal ¢100 cada una, ascendiendo a la suma de ¢40.000 millones.

(b) Acciones en tesorería

Al 30 de setiembre de 2011 y 2010 el porcentaje de acciones en tesorería con respecto al total de acciones suscritas de la Compañía es 4,57% y 4.17% respectivamente.

De acuerdo a cotización en la Bolsa Nacional de Valores, S.A., al 30 de setiembre de 2011 y 2010, el valor de mercado de las acciones comunes de la Compañía es de ¢919 y ¢780 respectivamente, sobre una base de 400.000.000 de acciones comunes.

En acuerdo de la Asamblea General de Accionistas del mes de diciembre 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
2006-2007	323.583	185.983	28.421	109.179	30 setiembre de 2007	31 octubre de 2011
2007-2008	281.425	96.540	27.500	157.385	30 setiembre de 2008	31 octubre de 2012
2008-2009	516.897	102.469	36.770	377.658	30 setiembre de 2009	31 octubre de 2013
2009-2010	659.412	-	19.929	639.483	30 setiembre de 2010	31 octubre de 2014
	1.781.317	384.992	112.620	1.283.705		

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

(c) Dividendos

Durante los 12 meses terminados el 30 de setiembre de 2011 y 2010, la Compañía distribuyó dividendos en efectivo a los propietarios de la controladora por la suma de ¢13.609 millones y ¢12.385 millones respectivamente.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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 ¢29.178 millones (¢26.731 millones en el 2010), y el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 30 de setiembre de 2011 y de 2010, calculado como sigue:

	Al 30 de setiembre de	
	2011	2010
	(En millones de colones)	
Utilidad neta atribuible a propietarios de la controladora	¢ 29.178	26.731
Total promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación al inicio y al final del semestre	382	386
Utilidad básica por acción	¢ 76,38	69.25

(21) Gastos de ventas y mercadeo

Los gastos de ventas y mercadeo se detallan como sigue:

		Al 30 de setiembre de	
		2011	2010
		(En millones de colones)	
Salarios	¢	23.016	18.967
Punto de venta		10.326	10.553
Publicidad		9.707	7.946
Depreciación		5.150	5.385
Combustibles y lubricantes		3.097	2.676
Alquileres		2.896	2.374
Mantenimiento		3.122	2.307
Fletes y acarreos		3.655	2.424
Honorarios legales		2.858	3.153
Viáticos		1.447	1.190
Eventos especiales		708	579
Estudios e investigaciones		702	606
Servicio de demostración		2.531	1.576
Materiales y suministros		379	289
Amortización software y otros		205	195
Seguros		389	289
Servicios públicos		693	615
Patentes		818	730
Diversos		3.237	4.392
Diferencias de inventario		28	1.211
	¢	74.964	67.457

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(22) Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan como sigue:

		Al 30 de setiembre de 2011	2010 Reestructurado
		(En millones de colones)	
Salarios	¢	15.433	12.456
Honorarios profesionales		4.735	4.767
Alquileres		2.343	2.058
Depreciaciones		3.467	3.855
Mantenimientos		1.387	1.397
Seguros		923	913
Beneficios a empleados		1.627	993
Viáticos		561	466
Servicios públicos		1.951	1.230
Combustibles y lubricantes		511	380
Donaciones y contribuciones		716	969
Diversos		3.393	2.583
Fees Operadora Costa Risol		810	1.606
	¢	37.857	33.673

(23) Otros ingresos (gastos) operativos, neto

Los otros ingresos (gastos) operativos, neto se detallan de la siguiente manera:

		Al 30 de setiembre de 2011	2010
		(En millones de colones)	
Alquileres recibidos	¢	-	3
Reversión de provisión de contingencias		-	1.435
Deterioro en participación de asociada (nota 9)		-	(1.205)
Depósito en garantía caso tributario con la subsidiaria Florida Capitales, S.A. (véase nota 33)		-	(2.513)
Deterioro de activo fijo hotelero		(920)	
Deterioro sobre propiedades de inversión		-	(1.205)
Otros		(1.304)	6
	¢	(2.224)	(3.479)

(Continúa)

Durante el 2010, la Administración procedió a reversar provisiones que mantenía para posibles contingencias las cuales de acuerdo con los elementos existentes a la fecha se concluyó que ya no serían necesarias.

(24) 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 2011, el gasto reconocido en resultados por concepto de los arrendamientos operativos de vehículos, fue de ¢1.985 en millones, (¢1.548 en millones en el 2010), y en el caso de equipo electrónico, el gasto fue de ¢2.310 en millones, (¢2.024 millones en el 2010).

(25) Impuestos

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

		Al 30 de setiembre de	
		2011	2010 (Reestructurado)
		(En millones de colones)	
Corriente	¢	20.680	20.521
Diferido		1.458	1.425
	¢	22.138	21.946

(Continúa)

i. *Impuesto corriente*

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

		Al 30 de setiembre de		
		2011		2010 Reestructurado
		(En millones de colones)		
Utilidad neta del año		¢ 41.955		¢ 39.543
Impuesto sobre la renta		22.138		21.946
Utilidad excluyendo el impuesto sobre la renta		¢ 64.093		¢ 61.489
Impuesto sobre renta esperado	30,00%	¢ 19.228	30,00%	¢ 18.447
Más: Gastos no deducibles				
Depreciación sobre revaluación	0,10%	67	0,10%	59
Otros gastos misceláneos	0,85%	637	0,16%	91
Provisiones	-	-	0,34%	200
		704		350
Menos: Ingresos no grabables				
Intereses sobre saldos bancarios	(0,001%)	(2)	(0,20%)	(119)
Intereses sobre inversiones	(0,4%)	(313)	(0,45%)	(267)
Otros ingresos misceláneos	(0,01%)	(75)	0,00%	(2)
		(390)		(388)
Otros efectos impositivos				
Resultados de compañías que no generan impuesto sobre la renta (compañías en el exterior y compañías con pérdidas en el periodo)	3,16%	2.027	2,84%	1.751
Amortización de marcas en Kern´s Guatemala	2,77%	1.780	2,96%	1.825
Plan escudo	(2,64%)	(1.704)	(1,62%)	(951)
Participación en utilidades de compañías asociadas	(1,49%)	(965)	(0,87%)	(513)
Impuesto sobre la renta diferido	1,76%	1.458	(2,26%)	1.425
Total impuesto sobre la renta		¢ 22.138	36,85%	¢ 21.946

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 2011, 2010, 2009 y 2008.

El 25 de octubre de 2010 la Dirección General de Tributación comunicó que los ingresos por diferencias cambiarias, que se originen por la fluctuación del valor en el tipo de cambio del colón con respecto al dólar, están gravados con el impuesto sobre la renta. La Compañía canceló bajo protesta, el impuesto sobre la renta generado por dichos ingresos gravables.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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 2010, 2009, 2008, 2007 y 2006 están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales en Guatemala y El Salvador. 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.

ii. *Impuesto diferido*

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

	Al 30 de setiembre de 2011	2010 Reestructurado	2009 Reestructurado
	(En millones de colones)		
Impuesto sobre la renta diferido – activo			
Provisiones varias	¢ 305	193	214
Ganancia no realizada sobre inventarios de producto terminado	646	711	423
	¢ 951	904	637
Impuesto sobre la renta diferido - pasivo			
Diferencia entre la depreciación financiera y la depreciación fiscal (vidas útiles)	3.866	2.089	536
Revaluación de activos productivos y actualización a valor razonable de las propiedades disponibles para la venta a futuro el cual no es deducible para efectos fiscales.	6.912	7.047	8.244
	¢ 10.778	9.136	8.780

Como resultado de la variación de las partidas que conforman el impuesto sobre la renta diferido activo y pasivo en el 2011, se reconoció un gasto por tal concepto por la suma de ¢1.136 millones (ingreso por ¢1.331 millones en el 2010).

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.

Producto de la reestructuración que se origina por la corrección de la moneda funcional en las subsidiarias del sector inmobiliario y turístico, el pasivo de impuesto sobre la renta diferido también se reestructuró. El efecto de lo anterior se muestra en la nota 31.

(Continúa)

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

		Al 30 de setiembre de 2011	2010
		(En millones de colones)	
Impuesto sobre las ventas (Costa Rica)		37.962	35.349
Impuesto específico de bebidas alcohólicas		19.238	18.070
Impuesto selectivo de consumo	¢	4.215	4.162
Impuesto del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA)		3.947	3.868
Impuestos del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM)		1.716	1.668
Impuesto específico de bebidas no alcohólicas		7.675	7.283
Impuesto a las bebidas (Guatemala)		165	191
Impuesto al valor agregado (IVA Guatemala)		3.381	4.079
Total impuestos, excepto impuesto sobre la renta	¢	78.299	74.670

(26) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

		Al 30 de setiembre de 2011	2010
		(En millones de colones)	
Saldos:			
Por cobrar (véase nota 5):			
Envases del Istmo, S.A.	¢	8	7
Heineken Internacional, BV.		175	136
Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A.		-	89
Compañía Cervecera de Nicaragua, S.A.		172	-
	¢	355	232
Documentos por cobrar corto plazo:			
Ecodesarrollo Papagayo, S.A.		5.172	-
Península de Papagayo Ventures, LLC		2.453	-
Marina Papagayo Holding Limited		83	-
	¢	7.708	-
Documentos por cobrar largo plazo:			
Cervecerías Barú- Panamá, S.A.		5.199	5.157
Ecodesarrollo Papagayo, S.A.		-	4.672
Península de Papagayo Ventures, LLC		-	1.305
Marina Papagayo Holding Limited		-	-
	¢	5.199	11.134

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

		Al 30 de setiembre de 2011	2010
		(En millones de colones)	
Por pagar (nota 17):			
Envases del Istmo, S.A.	¢	139	161
Vidriera Centroamericana, S.A.		101	21
P.P. Holdings Limited.		8	
Vidriera Guatemalteca, S.A.		-	118
	¢	248	300
Transacciones:			
Compras de latas y tapas de aluminio:			
Envases del Istmo, S.A.	¢	4.768	3.411
Compras de envases de vidrio:			
Vidriera Centroamericana, S.A.	¢	2.828	882
Vidriera Guatemalteca, S.A.		1.180	416
	¢	4.008	1.298
Ingresos por dividendos (véase nota 9):			
NBH	¢	2.414	2.333
Empresas Comegua, S.A.		363	-
	¢	2.777	2.333
Pagos de beneficios a personal clave	¢	2.666	2.040

Las cuentas por pagar a Envases del Istmo, S.A., Vidriera Guatemalteca, S.A. y a Vidriera Centroamericana, S.A., se originan por la compra de material de envasado.

Los términos de compra de productos con partes relacionadas, son establecidos considerando como referencia el valor del mercado de los bienes transados.

Los documentos por cobrar a Cervecerías Barú Panamá, S.A. (con vencimiento en enero de 2014) corresponden a ¢5.199 millones (¢4.672 millones en el 2010). 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.

(Continúa)

Los documentos por cobrar a Ecodesarrollo Papagayo, S.A. (con vencimiento en setiembre de 2012) corresponden a ¢ 5.172 millones (¢4.672 millones en 2010) están denominados en dólares y devengan un interés del 8,5% pagaderos de forma trimestral el día primero de los meses de abril, julio, octubre y enero.

Los documentos por cobrar a Península de Papagayo Ventures, LLC (con vencimientos entre enero y setiembre de 2011) corresponden a ¢2.453 millones ¢1.305 millones, están denominados en dólares y devengan un interés del 8,5% pagaderos de forma trimestral.

Las operaciones con Ecodesarrollo Papagayo, S.A. y Península de Papagayo Ventures, LLC, se encuentran subordinadas a obligaciones que estas entidades mantienen con bancos comerciales y con sus socios mayoritarios. La operación está respaldada con garantía fiduciaria.

(27) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros clasificados por tipo se detallan a continuación:

		Al 30 de setiembre de	
		2011	2010
		(En millones de colones)	
Activos - Al valor razonable			
Efectivo y equivalentes de efectivo	¢	54.290	46.875
Activos – Al costo amortizado			
Cuentas y documentos por cobrar	¢	43.544	40.256
Pasivos – Al costo amortizado			
Cuentas por pagar		22.384	16.559
Préstamos bancarios		100.958	94.709
Bonos estandarizados por pagar a largo plazo		26.439	26.325
	¢	149.781	137.593

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)

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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:

	Nota		30 de setiembre de 2011	2010
			(En millones de colones)	
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	¢	54.290	46.875
Cuentas por cobrar, neto	5		30.637	29.122
Por cobrar a a compañías asociadas	26		12.906	11.134
		¢	97.833	87.131

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de setiembre de 2011 y 2010 por ¢54.290 millones y ¢46.875 millones respectivamente se encuentran depositados en entidades financieras reconocidas y con historial crediticio satisfactorio (Nota 4).

La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar que refleja el riesgo de crédito al 30 de setiembre se detalla a continuación:

		30 de setiembre de 2011	2010
		(En millones de colones)	
Sin vencer	¢	24.325	25.685
De 1 a 30 días		4.340	2.686
De 31 a 60 días		716	358
De 61 a 90 días		186	37
De 91 a 120 días		186	37
Más de 120 días		183	95
En cobro judicial		701	224
	¢	30.637	29.122

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

El detalle de la concentración de la cartera de crédito comercial al 30 de setiembre de 2011 y 2010 es la siguiente:

		30 de setiembre de	
		2011	2010
		(En millones de colones)	
Cliente A	¢	3.040	4.628
Cliente B		1.210	1.066
Cliente C		925	769
Cliente D		419	76
Otros clientes		25.043	22.583
	¢	30.637	29.122

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

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:

	30 de setiembre del 2011 (En millones de colones)					
	Valor en libros	6 meses o menos	6 a 12 meses	1 a 2 años	2 a 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios a corto y largo plazo	100.958	-	18.818	24.683	21.683	35.774
Cuentas por pagar	22.384	22.384	-	-	-	-
Bonos estandarizados por pagar	26.439	-	-	16.712	9.727	-
	149.781	22.384	18.818	41.395	31.410	35.774
Efectivo y equivalentes de efectivo	54.290	54.290	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, neto	30.637	30.637	-	-	-	-
Por cobrar a largo plazo a compañía asociada	12.907	-	7.708	5.199	-	-
	97.834	84.927	7.708	5.199	-	-
Superávit (déficit) neto	(51.947)	62.543	(11.110)	(36.196)	(31.410)	(35.774)

Los faltantes de liquidez en el mediano y largo plazo (de 6 meses y hasta 5 años) pueden ser compensados con los supeávits a corto plazo (6 meses o menos) debido a la alta rotación de la cartera de crédito cuya antigüedad es monitoreada oportunamente (nota 7) 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

El detalle de los vencimientos de los activos y pasivos financieros al 30 de setiembre de 2010 que reflejan el riesgo de liquidez a esa fecha se muestra a continuación:

	30 de setiembre del 2010 (En millones de colones)					
	Valor en libros	6 meses o menos	6 a 12 meses	1 a 2 años	2 a 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios a corto y largo plazo	94.709	3.352	9.046	18.399	45.081	18.831
Cuentas por pagar	16.559	16.559	-	-	-	-
Bonos estandarizados por pagar	26.325	-	-	-	21.769	4.556
	137.593	19.911	9.046	18.399	66.850	23.387
Efectivo y equivalentes de efectivo	46.875	46.875	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, neto	29.122	29.122	-	-	-	-
Por cobrar a largo plazo a compañía asociada	11.134	-	-	11.134	-	-
	87.131	75.997	-	11.134	-	-
Superávit (déficit) neto	(50.462)	56.086	(9.046)	(7.265)	(66.850)	(23.387)

Los faltantes de liquidez a largo plazo (de 1 años y más) pueden ser compensados con los supeávits a corto plazo (6 meses o menos) debido a la alta rotación de la cartera de crédito cuya antigüedad es monitoreada oportunamente (nota 7) 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

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:

	Al 30 de setiembre de	
	2011	2010
	(En millones de colones)	
Préstamos bancarios	¢ 100.958	94.709
Bonos estandarizados por pagar	26.439	26.325
Total deuda	127.397	121.034
Efectivo y equivalentes de efectivo	(54.290)	(46.875)
Deuda Neta	73.107	74.159
Patrimonio	¢ 281.687	267.228
Nivel de deuda neta sobre patrimonio	0,26	0,28

El nivel de endeudamiento sobre patrimonio evidencia una sólida posición financiera de la Compañía al 30 de setiembre de 2011 y 2010.

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

Un detalle de los activos y pasivos monetarios al 30 de setiembre denominados en US dólares de los Estados Unidos de América, es como sigue:

		Al 30 de setiembre de (En miles US$)	
		2011	2010
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	US$	8.513	3.929
Cuentas por cobrar, neto		5.842	3.298
Por cobrar a largo plazo a compañías asociadas		24.825	21.589
		39.180	28.816
Pasivos:			
Préstamos bancarios		160.917	139.427
Anticipos recibidos de clientes		2.158	3.389
Cuentas por pagar y gastos acumulados		28.697	8.262
		191.772	151.078
Exceso de pasivos sobre activos monetarios denominados en US dólares	US$	(152.592)	(122.262)

Al 30 de setiembre de 2011 y de 2010, se utilizaron los tipos de cambio de ¢519.87 y ¢515.73 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 2011 se reconoció una ganancia por diferencias de cambio neto por un monto de ¢839 millones y ¢5.230 millones al 30 de setiembre de 2011 y 2010 respectivamente, las cuales se muestran en los estados consolidados de resultado integral.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Análisis de sensibilidad

En relación con los riesgos asociados al diferencial cambiario al 30 de setiembre del 2011 y 2010, 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 periodo terminado al 30 de setiembre del 2011 y 2010 de ¢793 millones y ¢631 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 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:

	Nota		30 de setiembre del 2011	2010
			(En millones de colones)	
Instrumentos de tasa fija:				
Activos				
Certificados de inversión	4	¢	5.317	11.860
Pasivos				
Préstamos bancarios	15		10.917	12.635
Bonos estandarizados	16		11.992	11.947
		¢	22.909	24.582
		¢	(17.592)	(12.722)
Instrumentos de tasa variable:				
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	¢	48.973	35.015
Pasivos				
Préstamos bancarios	15		90.041	82.074
Bonos estandarizados	16		14.447	14.378
			104.488	96.452
		¢	(55.515)	(61.437)

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Análisis de sensibilidad

La Compañía intenta reducir el impacto de las fluctuaciones en las tasas de cambio 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 2011 y 2010, 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 ¢555 millones anuales y ¢614 millones anuales respectivamente.

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

Para todas las categorias de activos y pasivos financieros al 30 de setiembre 2011 y 2010 descritas en los puntos anteriores se considera que no existe evidencia de una fluctuación en sus valores razonables respecto a sus valores en libros. En el caso de los pasivos financieros con tasa fija están en un 3% mayor 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. El valor razonable y el valor en libros de las principales categorias de activos y pasivos es el siguiente:

Categoria	Valor en libros	Valor razonable
Bonos por pagar	¢12.090	¢12.698
Préstamos por pagar	US$21.000	US$21.234

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) 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:

	Al 30 de setiembre de 2011 (En millones de colones)				
Balance por segmentos:	Bebidas	Alimentos	Inmobiliario	Otros	Total Consolidado
Activos ¢	194.854	39.723	140.180	46.712	421.469
Inversiones (método de participación patrimonial)	20.508	-	5.068	22.444	48.020
Total activos ¢	215.362	39.723	145.248	69.156	469.489
Préstamo bancarios/bonos	56.293	2.009	69.095	-	127.397
Otros pasivos	43.769	6.133	5.544	4.959	60.405
Total pasivos ¢	100.062	8.142	74.639	4.959	187.802
Adiciones de activos fijos e intangibles ¢	18.368	1.094	7.714	-	27.176
Resultados por segmentos:					
Ventas ¢	258.665	35.814	19.904	2.597	316.980
Costo de venta ¢	95.876	26.014	9.688	1.701	133.279
Gasto por depreciación de activos fijos ¢	12.734	1.271	2.194	-	16.199
Amortización de activos intangibles ¢	324	2	48	-	374
Utilidad operativas ¢	74.226	1.885	(3.047)	(2.184)	70.880
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					(22.138)
Utilidad neta				¢	41.955

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

		Al 30 de setiembre de 2010 (En millones de colones)				
Balance por segmentos:		Bebidas	Alimentos	Inmobiliario	Otros	Total Consolidado
Activos	¢	176.935	37.915	139.862	41.598	396.310
Inversiones (método de participación patrimonial)		17.608	-	8.481	22.487	48.576
Total activos	¢	194.543	37.915	148.343	64.085	444.886
Préstamo bancarios/bonos		51.638	2.111	67.285	-	121.034
Otros pasivos		30.840	5.879	14.466	5.439	56.624
Total pasivos	¢	82.478	7.990	81.751	5.439	177.658
Adiciones de activos fijos e intangibles	¢	12.447	500	542	-	13.489
Resultados por segmentos:						
Ventas	¢	231.070	34.381	22.304	2.048	289.803
Costo de venta	¢	85.875	25.070	10.004	1.442	122.391
Gasto por depreciación de activos fijos	¢	11.679	1.396	1.804		14.879
Amortización de activos intangibles	¢	536	57	29		622
Utilidad operativas	¢	68.577	1.242	(803)	(2.734)	66.282
Gastos financieros						(10.433)
Ingresos financieros						2.041
Diferencias de cambio						5.230
Participación en resultados de inversiones contabilizadas aplicando el método de participación patrimonial						1.711
Otros (gastos) e ingresos						(3.342)
Gastos por impuesto sobre las ganancias						(21.946)
Utilidad neta					¢	39.543

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) 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.

A. IFAM

a. Cerveza Nacional

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

ASUNTO EN DISCUSION	PRODUCTO/ PERIODO	MONTO DE TRASLADO¢	POSICION DE LA EMPRESA	POSICION IFAM	STATUS PROCESO LEGAL	CRITERIO ASESORES
Margen razonable utilidad del distribuidor.	Año 2000,2001 y enero y febrero del 2002 (Florida Ice & Farm, Co.) Cerveza	¢862.886.149,00	El margen de utilidad debe fijarse con base a un estudio técnico contable que lo 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.	Pendiente Resolucion en Etapa Contencioso Administrativa. Emitido informe pericial el cual determinó que el margen de utilidad del distribuidor para el periodo 2000 es de 58,9%, para el 2001 es de 58,5% y para el 2002 es de 62,2%. Dicho informe reafirma la posición de la empresa de que el 30% de margen de utilidad del distribuidor es insuficiente. La empresa tuvo que pagar al agotar la vía administrativa y poder plantear el proceso contencioso.	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 Tribunal Fiscal Administrativo (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 erroneamente 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
Base Imponible del Tributo	Marzo del 2002 a diciembre del 2004 (Productora La Florida) Cerveza Nacional	¢2.157.337.061,00	La base imponible del tributo debe determinarse partiendo del precio de venta del productor o exfábrica (Cualquier presunta subvaluacion debe demostrarse técnicamente)	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)	Pendiente Resolucion determinativa del IFAM. Etapa Administrativa.	A criterio de los asesores, los periodos fiscales en discusión están prescritos. Además, sin detrimento de lo anterior, está suficientemente demostrado que en esta determinación de las diferencias en el tributo, las inconsistencias y errores son mayores a los incurridos en traslados similares anteriores, que abarcaron los mismos periodos fiscales, y en los cuales el Tribunal Fiscal Administrativo anuló todo lo actuado por IFAM (principalmente al no haberse demostrado por parte del IFAM 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

b. Cerveza Importada

ASUNTO EN DISCUSION	PRODUCTO/ PERIODO	MONTO DE TRASLADO	POSICION DE LA EMPRESA	POSICION IFAM	STATUS PROCESO LEGAL	CRITERIO ASESORES
Base Imponible del Tributo	Enero del 2006 a diciembre del 2009 (Distribuidora La Florida) Cerveza Importada	₡193.984.540,00	La base imponible es el precio de venta del importador o costo de importación (valor declarado aduana)	Para el IFAM , la base imponible es el precio de venta al detallista (excluida la utilidad del distribuidor)	El caso se encuentra en la etapa administrativa (IFAM), con impugnación al traslado de cargos y observaciones por parte de la empresa.	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 exfábrica o precio de venta del productor, y para la cerveza extranjera, el precio del importador o costo de importación; de donde se desprende que el proceder de la empresa esta 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 exfábrica o precio de venta del productor).

B. IDA

Actualmente se estan atendiendo cuatro 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 DISCUSION	PERIODO / PRODUCTO	MONTO DEL TRASLADO	POSICION DE LA EMPRESA	POSICION IDA	STATUS PROCESO LEGAL	CRITERIO ASESORES
Margen utilidad del distribuidor.	Enero 2000 a febrero 2002 (Florida Ice & Farm) maxi malta	¢ 58.821.834	Margen de utilidad debe fijarse con base a un estudio técnico contable que lo determine tomando en cuenta la realidad económica de la empresa	Originalmente el IDA, indicó que 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". Posteriormente, dicho instituto acepta rebajar la utilidad del distribuidor la cual fija en un 30%.	Pendiente de Sentencia de TCA. 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, escencial para probar si el margen de utilidad esta 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 IDA no esta 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 IDA 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 erroneamente 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
ASPECTO EN DISCUSION	PERIODO / PRODUCTO	MONTO DEL TRASLADO	POSICION DE LA EMPRESA	POSICION IDA	STATUS PROCESO LEGAL	CRITERIO ASESORES
Subvaluación base imponible: precio venta del productor	Mayo del 2003 a julio del 2005 (Productora La Florida) Licor	¢ 149.375.800	La base imponible del tributo debe determinarse partiendo del precio de venta del productor o exfábrica (Cualquier presunta subvaluacion debe demostrarse tecnicamente)	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 de marzo de 1992 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.	Pendiente Resolución de la Sala Constitucional. El 18 de febrero de 2009 la empresa interpuso acción de amparo, pidiendo la anulación de lo resuelto por el Tribunal Fiscal Administrativo, por alentar 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-valuada. 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 indefención.
	Marzo del 2002 a julio del 2005 (Productora La Florida) Cer. Nac	¢ 6.537.462.795				
	Abril del 2002 a julio del 2003 (Productora La Florida) Maxi Malta	₡45.106.770				

(Continúa)

C. OTRAS ACCIONES LEGALES:

a. **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 exfábrica 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 5 casos.

b. **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 se está a la espera del dictado de la sentencia por parte de la Sala Constitucional.

II. Contingencias con la Dirección General de Tributación

Florida Ice & Farm Co., S.A., por medio de sus empresas subsidiarias 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:

a. Embotelladora Centroamericana Ltda.

ASUNTO EN DISCUSION	PERIODO EN DISCUSION	MONTO DEL TRASLADO	POSICION DE LA EMPRESA	POSICION DE TRIBUTACION DIRECTA	ESTADO ACTUAL	CRITERIO DE LOS ASESORES
Diferencias en el pago del impuesto sobre la renta	Periodo 1999 a Setiembre 2001 (Embotelladora Centroamericana)	¢144.926.575	Embotelladora reclama el rechazo del credito por envases en el impuesto sobre las ventas de la produccion y distribucion de bebidas gaseosas ya que considere que el envase es imprescindible para poder comercializar dicho producto. Para la empresa, el envase en las bebidas gaseosas, forma parte indiscutible de dicho proceso ya que sin el envase no seria posible vender el producto gaseoso, ademas de que parte de lo que se "vende" es la conveniencia del envase para el consumidor.	Tributación Directa, en base a una directriz, sostiene que los envases de las bebidas no forman parte del proceso productivo de estas, al no incorporarse físicamente al producto. Sobre dicha diferencia la TD cobró tambien la Sanción según artículo 81 Código Tributario.	El caso está pendiente de resolución en Casación. Mediante resolucion No 47-2011 del Tribunal Contencioso Administrativo (TCA), ordenó al Estado proceder con la devolución a favor de la empresa de la suma de C.144.926.525 así como sus correspondientes intereses devengados sobre esa suma desde la cancelación del tributo por parte de la empresa 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 agotarse la vía administrativa.	A criterio de los asesores tributarios, la Sala I de la Corte Suprema de Justicia deberá confirmar la resolucion del Tribunal en el sentido de ordenar al Estado a devolver la suma de ₡144.926.575 más los intereses que correspondan.

(Continúa)

b. Florida Inmobiliaria, S.A.

ASUNTO EN DISCUSION	PERIODO EN DISCUSION	MONTO DEL TRASLADO	POSICION DE LA EMPRESA	POSICION DE TRIBUTACION DIRECTA	ESTADO ACTUAL	CRITERIO DE LOS ASESORES
Diferencias en el pago del impuesto sobre la renta	Periodo 2005 (Florida Inmobiliaria)	¢21.607.408	La empresa ha sostenido que la diferencia se relaciona, 1) con una ganancia de capital originada en el extranjero, la cual no esta sujeta al impuesto de renta, y 2) con gastos necesarios para generar renta, por lo que estos son deducibles.	Tributación Directa considera que la ganancia de capital es gravable al ser registrada en una compañía costarricense, aunque la tenencia sea en el extranjero. Ademas, desconoce la deducibilidad de los gastos originados por contratos de servicios intercompañías. Sobre dicha diferencia la TD cobró tambien la Sanción según artículo 81 Código Tributario	El caso está pendiente de resolucion 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. Por otro lado, consideran que las ganancias capitales de tenencias en el exterior, no son 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.

c. Florida Capitales, S.A.

ASUNTO EN DISCUSION	PERIODO EN DISCUSION	MONTO DEL TRASLADO	POSICION DE LA EMPRESA	POSICION DE TRIBUTACION DIRECTA	ESTADO ACTUAL	CRITERIO DE LOS ASESORES
Diferencias en el pago del impuesto sobre la renta	Periodo 2005 y periodo 2006 (Florida Capitales)	¢1.680.791.207	La empresa ha sostenido que el ajuste tiene relación con sumas que constituyen aportes de capital a sus empresas London Overseas Incorporated y Mercantil Adviser, S.A., y que como tal no son gravables.	Tributación Directa considera que las sumas aportadas son un financiamiento mercantil, por lo que ha procedido a calcular los intereses presuntivos, los cuales considera gravables. Sobre dicha diferencia la TD cobró tambien la Sanción segun articulo 81 Código Tributario.	El Tribunal Fiscal Administrativo confirmó el criterio de la Administracion de Grandes Contribuyentes. Con dicha resolucion, quedó agotada la via administrativa. La Compañía ha interpuesto un proceso contencioso administrativo. Se canceló el monto en cuestión al agotar la via administrativa.	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 prestamo mercantil, caracter que en forma arbitraria, pretende darle la Administración Tributaria, argumentando entonces que existen intereses presuntivos los cuales serían sujetos al impuesto de renta.

d. Reserva Conchal, S.A.:

ASUNTO EN DISCUSION	PERIODO EN DISCUSION	MONTO DEL TRASLADO	POSICION DE LA EMPRESA	POSICION DE TRIBUTACION DIRECTA	ESTADO ACTUAL	CRITERIO DE LOS ASESORES
Diferencias en el pago del impuesto sobre la renta	Periodo 2006 (Reserva Conchal)	¢60.130.000	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 considera que la donación hecha para el aeropuerto de Liberia no es deducible, por haberse hecho a través de un fideicomiso. Además, cuestiona otros gastos como no necesarios para generar la renta. Sobre dicha diferencia la TD cobró tambien la Sanción según artículo 81 Código Tributario	El caso está pendiente de resolucion 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, incluyendo la donación al aeropuerto donde, aunque fuera hecha a través de un fideicomiso por razones de practicidadad, Tributación antepone la forma por encima del fondo.

III. Otras contingencias

A. Juicios Laborales

En contra de la Compañía y sus subsidiarias existen juicios ordinarios laborales cuyas cuantías ascienden a la suma de ¢5.317 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, 15 de estos procesos fueron resueltos a favor de la Compañía en primera y segunda instancia.

(Continúa)

Cinco de los quince casos anteriores fueron 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.

B. Juicios Civiles

En contra de la Compañía y sus subsidiarias existen 12 Juicios Ordinarios Civiles cuyas cuantías principales sin intereses ascienden a la suma de ¢784 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 ¢500.000 en miles. 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 cuatro Juicios de Consumidor en sede judicial cuyas cuantías sin intereses ascienden a la suma de ¢119 millones, y cuatro Juicios de Consumidor en sede administrativa cuya cuantía asciende a la suma de ¢22 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.

(30) Compromisos

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

- Desarrollos Hoteleros Guanacaste SA: garantía solidaria de Florida Ice and Farm Co. SA por la suma de US$48 millones por una operación de crédito que mantiene con el Banco Scotiabank.

- Reserva Conchal SA: garantía solidaria de Florida Ice and Farm Co, SA y Desarrollos Hoteleros Guanacaste SA por la suma de US$31 millones por una operación de crédito que mantiene con el Banco de Costa Rica.

- Reserva Conchal SA: garantía solidaria de Florida Ice and Farm Co, SA por la suma de US$15 millones por una operación de crédito que mantiene con Banco BANColombia.

(Continúa)

- Reserva Conchal SA: garantía solidaria de Florida Ice and Farm Co, SA por la suma de US$25 millones por una operación de crédito que mantiene con el Banco Agricola de El Salvador.

- Productora La Florida SA y Distribuidora La Florida SA: garantía solidaria de Cervecería Costa Rica SA; por la suma de US$21 millones por operaciones que mantiene con el Citibank.

- Productora La Florida SA y Distribuidora La Florida SA: garantía solidaria de Cervecería Costa Rica SA por la suma de ¢17.302 millones por operaciones que mantiene con el Banco de Costa Rica.

- Industrias Alimenticias Kern´s: garantía solidaria de Cervecería Costa Rica SA por la suma de US$6 millones por operaciones que mantiene con el Banco BANColombia.

- Florida Falcon Holding, LLC: fianza mercantil de Florida Ice and Farm Co , SA por la suma de US$6 millones 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, SA.: garantía de Florida Ice and Farm, Co. SA por la suma de US$0,5 millones por línea de crédito que mantiene con el Banco General, S.A.

(31) Reestructuración de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados al 30 de setiembre de 2010 y de 2009 fueron reestructurados principalmente debido a lo siguiente:

a) Identificación de un error contable en la determinación de la moneda funcional de la subsidiaria Reserva Conchal, S.A. y sus respectivas Subsidiarias . La Administración considera que la moneda funcional de esta subsidiaria ha sido, desde que se tomó control de la misma, el colón costarricense y no el dólar estadounidense, lo cual originó un error en la presentación de estados financieros en años anteriores

b) Reclasificación de valores negociables con efectos en resultados como equivalentes de efectivo debido a su vencimiento menor o igual a tres meses,

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

c) Correcciones menores que se originan principalmente por la depuración del procesod e consolidación y que la administración ha aplicado contra los años en que se originan los errores.

El efecto de las situaciones indicadas anteriormente se presentan a continuación:

Al 30 de setiembre de 2010

Cuentas	Notas		Saldos previamente informados (En millones)	Ajustes por reestructuración (En millones)	Saldos reestructurados (En Millones)
Estado Consolidado de Situación Financiera					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	¢	34.317	12.558	46.875
Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados	4	¢	12.558	(12.558)	-
Inventarios	6	¢	31.124	140	31.264
Propiedades disponibles para la venta a corto plazo	11	¢	2.102	25	2.127
Inmuebles, planta, vehículos y equipo neto	10	¢	167.800	439	168.239
Activos intangibles	11	¢	36.439	4	36.443
Otros activos	13	¢	3.118	(144)	2.974
Propiedades de inversión	8	¢	44.473	548	45.021
Impuesto sobre la renta diferido activo	25	¢	374	530	904
Cuentas por pagar	17	¢	16.601	(42)	16.559
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	18	¢	12.537	43	12.580
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	25	¢	13.890	(4.754)	9.136
Capital adicional pagado	20	¢	80	(26)	54
Reservas	20	¢	59.907	(1.204)	58.703
Utilidades no Distribuidas	20	¢	127.432	7.374	134.555
Participaciones no controladoras			35.180	152	35.332
Estado Consolidado de Resultado Integral					
Gastos generales y administrativos	22	¢	33.083	590	33.673
Diferencias de cambio, neto		¢	2.734	2.496	5.230
Otros ingresos (gastos), neto		¢	(4.211)	732	(3.479)
Gasto impuesto renta diferido		¢	(1.331)	2.756	1.425

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 30 de setiembre de 2009

Cuentas	Notas		Saldos previamente informados (En millones)	Ajustes por reestructuración (En millones)	Saldos reestructurados (En Millones)
Estado Consolidado de Situación Financiera					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	¢	6.652	29.056	35.708
Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados		¢	29.056	(29.056)	-
Cuentas por cobrar	5	¢	28.722	753	29.475
Inventarios	6	¢	32.283	(616)	31.667
Gastos pagados por anticipado	7	¢	8.198	36	8.234
Propiedades disponibles para la venta a corto plazo	11	¢	5.437	1.729	7.166
Inmuebles, planta, vehículos y equipo neto	10	¢	183.590	(11.439)	172.151
Propiedades de inversión	8	¢	51.910	(6.226)	45.684
Impuesto sobre la renta diferido activo	25	¢	372	265	637
Cuentas por pagar	17	¢	14.007	(6)	14.001
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	18	¢	10.959	202	11.161
Impuesto sobre la renta por pagar		¢	4.780	52	4.832
Adelantos recibidos de clientes	19	¢	2.633	(179)	2.454
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	22	¢	16.102	(7.322)	8.780
Capital adicional pagado	20	¢	80	(26)	54
Reservas	20	¢	73.813	(14.807)	59.006
Utilidades no Distribuidas	20	¢	119.493	6.436	125.929
Participaciones no controladoras			33.658	152	33.810

(32) Contrato de compra venta de compañías HI Cuvee, S.A. y Vinum Aura, S.A.

El 1 de octubre de 2010, la Compañía, através de su subsidiaria Florida Bebidas, S.A. realizó la adquisición del 100% de las compañías Hicuveé, S.A. y Vinum Aura, S.A., cuya principal actividad es la distribución de diversas marcas reconocidas de vinos. Al 30 de setiembre de 2011, la adquisición de dichas compañías tiene el impacto siguiente en los estados consolidados de la Compañía de la forma siguiente:

Balance Consolidado de Situación Financiera	**% de impacto**
Activos	1,45%
Pasivos	1,44%
Estado Consolidado de Resultados Integral	
Ventas netas	4,89%
Utilidad Bruta	2,61%
Gastos Operativos	2,55%
Utilidad Neta	3,35%

Derivado de tal transacción no se realizó ningún registro de goodwill y el valor pagado en exceso se identificó y se registró como un activo intangible por derechos de distribución (véase nota 10)

(Continúa)

(33) Eventos subsecuentes

De conformidad al hecho relevante emitido el 5 de octubre de 2011 se comunicó al público la decisión de realizar el programa de recompra de acciones por US$10 millones autorizado por sesión de junta directiva el 19 de setiembre de 2011 dicho cambio consiste en realizar dicho programa de recompra a través de su subsidiaria Florida Capitales, S.A. Este acuerdo se ratificó en Asamblea Extraordinaria el día 3 de noviembre.

El 19 de Octubre, según hecho relevante número HR-2011-10-123, se comunica el llamado a Asamblea Ordinaria a celebrarse el día 15 de diciembre, y de carácter extraordinario aprobar la reducción del capital hasta por el monto registrado en acciones en tesorería.

Según consta en el hecho relevante del 19 de octubre de 2011 y de conformidad al acuerdo de Junta Directiva se decidió autorizar el pago de dividendos correspondientes al primer trimestre del 2012 equivalente a ¢10 colones por acción.

En hecho relevante del día 4 de noviembre de 2011, se ratifica en Asamblea Extraordinaria celebrada el día 3 de noviembre, el programa de recompra de acciones por un monto máximo de US$10 millones por parte de Florida Ice & Farm Co, S.A.

El 15 de noviembre de 2011, por medio de hecho relevante, se comunica que la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A. ratifica que las emisiones realizadas por la Compañía, presentan 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.

(34) Contrato de operación del Hotel

Al 30 de abril de 2011 la Compañía 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)

Las principales cláusulas del contrato son las siguientes:

- Duración: La administración del hotel estará bajo la operación de Starwood por un plazo de 20 años.

- Terminación: La propietaria podrá terminar tempranamente el contrato de operación del hotel cuando existan incumplimientos por parte del Operador en el desempeño establecido contractualmente para la operación del hotel a partir del segundo año, comunicando la situación 90 días posteriores a la recepción de los estados financieros auditados del Operador.

- Retribución de la operadora: La operadora obtendrá una comisión variable sobre el margen bruto de operación que se establece en un rango del 0% al 12%.

- Obligaciones de la Compañía: La Compañía se compromete a proveer y realizar las inversiones de activo fijo para que el Operador pueda realizar la administración correspondiente conforme con sus estándares de operación.

Adicionalmente, se va a realizar una remodelación del hotel hasta el mes de diciembre de 2011 por un monto presupuestado y autorizado por US$15 millones. La Administración, considera que este cambio generará una curva de aprendizaje que impactará de alguna forma en los niveles de ocupación en lo que resta del año 2011, y con el objetivo de realizar sinergias se trasladó la operación del SPA al hotel y se hará lo mismo con los restaurantes y bares del Club de Playa.

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

Estados Financieros Consolidados

30 de setiembre de 2010
(Con cifras correspondientes del 2009)

(Con el 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 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 el estado consolidado de situación financiera al 30 de setiembre de 2010, y los estados consolidados de resultado integral, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo que le son relativos por el año que terminó a esa fecha, así como un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado al 30 de setiembre de 2009 antes de ser reestablecidos, fueron auditados por otros auditores independientes, quienes en su informe con fecha 12 de noviembre de 2009, expresaron una opinión con salvedad sobre esos estados financieros debido a que las inversiones en asociadas son valuadas por el método de participación patrimonial sin disponer de cifras auditadas a una fecha cercana al 30 de setiembre de 2009.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros 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 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 nuestra auditoría. Excepto por lo indicado en la sección de bases para la opinión calificada, realizamos nuestra auditoría de acuerdo con 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 no contienen errores importantes.

Una auditoría involucra realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de riesgos de errores importantes en los estados financieros, 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, 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.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

Deloitte.

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

Bases para la Calificación de Opinión

Como se indica en la nota 12 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 de las asociadas sin auditar debido a que no se dispone de estado financieros auditados al 30 de setiembre o a una fecha que no difiera en un período no mayor de tres meses de la fecha indicada. Al 30 de setiembre de 2010 las inversiones en asociadas ascienden a ¢48.576.201en miles.

Opinión Calificada

En nuestra opinión, excepto por el efecto en los estados financieros consolidados, de aquellos ajustes, si los hubiera, que pudieran ser necesarios si hubiéramos tenido a disposición los estados financieros auditados de las compañías asociadas al 30 de setiembre de 2010, de acuerdo con lo indicado en las Bases para la Calificación de Opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados 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 2010, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis en Asuntos

De acuerdo con lo que se detalla en la Nota 36, los estados financieros consolidados para los años que terminaron el 30 de setiembre de 2009 y 2008 fueron reestructurados. Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados al 30 de setiembre de 2010, también examinamos los ajustes descritos en la nota 36 que se aplicó para modificar los estados financieros de 2009 y 2008. En nuestra opinión, dichos ajustes son apropiados y se han aplicado correctamente. No hemos sido contratados para auditar, revisar o aplicar los procedimientos a los estados financieros consolidados de 2009 y 2008 de la Compañía con respecto a los ajustes y, en consecuencia, no expresamos una opinión o cualquier otra forma de seguridad sobre los estados financieros consolidados de 2009 y 2008, tomados en conjunto.

Lic. Jose A. Zúñiga Taborda - C.P.A. No.1491
Póliza No. R-1153
Vence: 30 de setiembre de 2011
Cancelado Timbre de Ley No.6663, ¢1.000

19 de noviembre de 2010

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

Estado Consolidado de Situación Financiera
(En miles de Colones)

30 de Setiembre de 2010
(Con cifras correspondientes de 2009 y de 2008)

Activo		2010	2009 Reestructurado	2008 Reestructurado
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 6)	¢	34.317.057	6.652.370	7.480.784
Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados (nota 7)		12.558.140	29.055.586	12.929.837
Cuentas por cobrar, neto (nota 8)		29.122.068	28.721.774	34.705.564
Inventarios (nota 9)		31.124.211	32.283.266	34.717.638
Anticipos a Proveedores		1.638.234	1.009.684	1.682.278
Gastos Pagados por Anticipado (nota 10)		7.900.548	8.198.100	6.303.887
Propiedades disponibles para la venta a futuro a corto plazo (nota 11)		2.101.506	5.437.077	7.573.210
Total activo circulante		118.761.764	111.357.857	105.393.198
Por cobrar a largo plazo a compañías asociadas (nota 31)		11.134.030	5.915.600	5.592.600
Inversiones en asociadas y otras (nota 12)		48.576.201	52.836.380	49.245.146
Inmuebles, planta y equipo, neto (nota 13)		167.799.952	183.590.267	171.630.537
Activos Intangibles (nota 14)		36.439.495	39.989.237	41.425.440
Crédito mercantil (nota 15)		12.667.586	12.667.586	12.667.586
Otros Activos (nota 16)		3.117.631	3.681.900	2.499.008
Propiedades disponibles para la venta a futuro a largo plazo (nota 11)		44.472.691	51.909.507	43.976.408
Impuesto de renta diferido (nota 30 ii)		373.816	372.242	508.899
	¢	443.343.166	462.320.576	432.938.822
Pasivo y Patrimonio				
Pasivo circulante:				
Préstamos bancarios a corto plazo (nota 17)	¢	3.352.245	9.405.804	39.337.240
Porción circulante de los préstamos a largo plazo (nota 18)		9.046.496	6.878.962	4.929.211
Cuentas por pagar (nota 20)		16.600.959	14.006.936	20.149.260
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar (nota 21)		12.536.733	10.958.804	11.397.060
Beneficio a empleados		999.937	1.404.920	1.765.151
Impuestos de renta por pagar		8.989.002	4.779.789	3.484.717
Otros impuestos por pagar		6.478.453	6.029.293	6.154.683
Adelantos recibidos de clientes (nota 22)		1.881.808	2.633.021	8.295.878
Total pasivo circulante		59.885.633	56.097.529	95.513.200
Préstamos bancarios a largo plazo, excluyendo la porcion circulante (nota 18)		82.310.962	98.048.146	87.789.217
Bonos estandarizados por pagar a largo plazo, excluyendo la porción circulante (nota 19)		26.325.292	26.225.739	-
Impuesto sobre la renta diferido (nota 30 ii)		13.890.139	16.101.918	19.812.782
Total pasivo		182.412.026	196.473.332	203.115.199
Patrimonio:				
Capital en acciones comunes (nota 24)		40.000.000	40.000.000	40.000.000
Menos: 16.673.330 (11.970.374 en 2009) acciones en tesorería a su valor nominal		1.667.333	1.197.037	1.197.181
Capital en acciones en circulación		38.332.667	38.802.963	38.802.819
Capital adicional pagado		79.581	79.581	79.581
Reservas (nota 25)		59.906.741	73.813.396	62.378.635
Utilidades no distribuidas		127.431.906	119.493.263	98.374.341
Total patrimonio atribuible a los accionistas de casa matriz		225.750.895	232.189.203	199.635.376
Interés Minoritario (nota 23)		35.180.245	33.658.041	30.188.247
Total patrimonio		260.931.140	265.847.244	229.823.623
Contingencias y compromisos (notas 34 y 35)		-	-	-
	¢	443.343.166	462.320.576	432.938.822

Véanse las notas que acompañan a los estados consolidados de situación financiera.

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

Estados Consolidados de Resultados Integral
(En miles de Colones)

Año terminado al 30 de Setiembre de 2010
(Con cifras correspondientes de 2009)

		2010	2009
Ventas netas:			
Bebidas	¢	231.070.360	208.212.680
Alimentos		34.381.217	34.437.995
Inmobiliario		22.304.112	33.418.391
Otros		2.048.103	1.737.553
Total ventas Netas		289.803.792	277.806.619
Costo de las ventas:			
Bebidas		85.875.752	81.623.557
Alimentos		25.070.286	25.872.154
Inmobiliario		10.004.644	14.608.424
Otros		1.440.354	1.388.346
Total costo de las ventas		122.391.036	123.492.481
Utilidad bruta		167.412.756	154.314.138
Gastos de operación:			
De ventas y mercadeo (nota 26)		67.456.653	63.864.252
Generales y administrativos (nota 27)		33.082.983	31.779.981
Total gastos de operación, neto		100.539.636	95.644.233
Utilidad de operación		66.873.120	58.669.905
Gastos financieros		(10.432.502)	(10.675.223)
Ingresos financieros		2.040.592	1.058.997
Diferencias de cambio, neto		2.734.132	(2.397.369)
Ganancia o pérdida por participación de asociadas, neto		1.710.727	1.093.363
Ganancia o pérdida por disposición de activos fijos		136.737	(72.315)
Otros (gastos) ingresos, neto (nota 28)		(4.210.614)	(222.809)
Ganancia del periodo antes de impuestos		58.852.192	47.454.549
Impuestos: (nota 30)			
Corriente		20.520.790	15.776.471
Diferido		(1.331.053)	55.632
Total impuesto sobre la renta		19.189.737	15.832.103
Ganancia del periodo		39.662.455	31.622.446
Otro resultado integral:			
Diferencias de cambio al convertir negocios en el extranjero		(20.945.936)	16.896.379
Participación en el superávit por revaluación de compañías asociadas		2.371.599	1.255.550
Participación en ganancias no realizadas por activos financieros de asociadas		41.303	6.055
Otro resultado integral del año antes de impuestos		(18.533.034)	18.157.984
Resultado integral total del año	¢	21.129.421	49.780.430
Ganancia atribuible a:			
Propietarios	¢	26.850.677	22.938.649
Interés Minoritario		12.811.778	8.683.797
	¢	39.662.455	31.622.446
Resultado integral total atribuible a:			
Propietarios	¢	9.652.999	42.010.193
Interés Minoritario		11.476.422	7.770.237
	¢	21.129.421	49.780.430
Utilidad básica por acción (nota 24-d)	¢	69,55	59,12

Véanse las notas que acompañan a los estados consolidados de resultados integral.

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
(En miles de colones)

Para el año que termina el 30 de Setiembre de 2010
(Con cifras correspondientes de 2009)

					Reservas								
	Capital Acciones	Acciones en Tesorería	Capital Adicional Pagado	Superávit por Revaluacion	Reserva Legal	Ganancias no Realizadas por Activos Financieros de Asociadas	Ajuste por Traducción de Estados Financieros	- Total Reservas	Utilidades no Distribuidas	Patrimonio Atribuible a los Accionistas de la Casa Matriz	Interés Minoritario	Total Patrimonio
Saldo al 30 de setiembre de 2008 previamente informado	¢ 40.000.000	(1.197.181)	79.581	29.481.358	11.543.294	217.157	20.547.979	61.789.788	108.811.902	209.484.090	30.262.878	239.746.968
Efecto por reestructuración de estados financieros (véase nota 36)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.648.340)	(2.648.340)	-	(2.648.340)
Efecto por reestructuración de estados financieros (véase nota 36)							588.847	588.847	(7.789.221)	(7.200.374)	(74.631)	(7.275.005)
Saldo al 30 de setiembre de 2008 reestructurado	¢ 40.000.000	(1.197.181)	79.581	29.481.358	11.543.294	217.157	21.136.826	62.378.635	98.374.341	199.635.376	30.188.247	229.823.623
Saldo al 30 de setiembre de 2008	¢ 40.000.000	(1.197.181)	79.581	29.481.358	11.543.294	217.157	21.136.826	62.378.635	98.374.341	199.635.376	30.188.247	229.823.623
Efecto por reestructuración de estados financieros (véase nota 36)							44.161	44.161	-	44.161	-	44.161
Resultado Integral total del año	-	-	-	5.607.193	-	6.055	6.285.629	11.898.877	30.188.791	42.087.668	7.692.762	49.780.430
Realización a utilidades retenidas	-	-	-	(972.741)	-	-	-	(972.741)	972.741	-		-
Dividendos a accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.503.335)	(9.503.335)	(4.297.779)	(13.801.114)
Asignacion a la reserva legal	-	-	-	-	464.464	-	-	464.464	(539.275)	(74.811)	74.811	-
Compra de acciones en tesorería	-	144	-	-	-	-	-	-	-	144		144
Saldo al 30 de setiembre de 2009	¢ 40.000.000	(1.197.037)	79.581	34.115.810	12.007.758	223.212	27.466.616	73.813.396	119.493.263	232.189.203	33.658.041	265.847.244
Saldo al 30 de setiembre de 2009	¢ 40.000.000	(1.197.037)	79.581	34.115.810	12.007.758	223.212	27.466.616	73.813.396	119.493.263	232.189.203	33.658.041	265.847.244
Resultado Integral total del año	-	-	-	2.371.599	-	41.303	(19.435.937)	(17.023.035)	26.895.854	9.872.819	11.256.602	21.129.421
Dividendos a accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.385.366)	(12.385.366)	(9.734.398)	(22.119.764)
Asignacion a la reserva legal	-	-	-	-	3.116.380	-	-	3.116.380	(3.114.677)	1.703	-	1.703
Compra de acciones en tesorería	-	(470.296)	-	-	-	-	-	-	(3.457.168)	(3.927.464)	-	(3.927.464)
Saldo al 30 de setiembre de 2010	¢ 40.000.000	(1.667.333)	79.581	36.487.409	15.124.138	264.515	8.030.679	59.906.741	127.431.906	225.750.895	35.180.245	260.931.140

Véanse las notas que acompañan al estado consolidado de cambios en el patrimonio.

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

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

Por el año terminado el 30 de setiembre de 2010
(Con cifras correspondientes de 2009)

		2010	2009
Fuentes (usos) de efectivo:			
Actividades de operación:			
Ganancia del periodo	¢	39.662.454	31.622.446
Partidas que no requieren (proveen) efectivo:			
Depreciación y amortización		15.500.843	15.969.897
Diferencial cambiario		(19.504.832)	4.120.385
Ganancia en venta de activos productivos		(136.737)	72.315
Participación en ganancias (pérdidas) de compañías asociadas		(1.710.727)	(1.093.363)
Deterioro en valor de participación en asociadas		1.205.188	
Estimación para cuentas de dudoso cobro		418.526	498.854
Gasto por beneficios a empleados		453.858	586.210
Impuesto sobre la renta diferido		(1.331.052)	55.632
Impuesto sobre renta corriente		20.520.790	15.776.471
Gasto por intereses		8.005.496	4.968.827
Efectivo provisto por las operaciones		63.083.807	72.577.674
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		(818.820)	5.484.936
Anticipos a proveedores de equipo		(628.550)	672.592
Inventarios y propiedades disponibles para la venta a futuro		1.159.056	5.226.820
Gastos pagados por anticipado		297.553	(1.894.210)
Cuentas por pagar		2.594.023	(6.142.324)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		1.922.193	(783.188)
Beneficios a empleados		(858.841)	(946.441)
Otros impuestos por pagar		449.160	(125.387)
Adelanto recibidos de clientes		(751.213)	(5.662.857)
Efectivo provisto por las operaciones		66.448.368	68.407.615
Pago de intereses		(8.443.523)	(4.659.096)
Pago de Impuesto sobre la renta por pagar		(16.311.577)	(14.481.399)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		41.693.268	49.267.120
Actividades de inversión:			
Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados		16.497.446	(16.125.749)
Aumento (disminucion) en inversiones en asociadas		(264.390)	(959.425)
Dividendos recibidos de compañías asociadas		2.978.442	572.689
Adiciones a inmuebles, planta y equipo y software		(13.050.123)	(17.450.000)
Aumento (disminución) en otros activos y activos intangibles		3.671.792	(1.182.892)
Retiro en propiedades disponibles para la venta a futuro - largo plazo		1.409.704	-
Producto de la disposición de activos productivos		686.109	1.037.034
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de inversión		11.928.980	(34.108.343)
Actividades de financiamiento:			
Proveniente de préstamos bancarios		(6.305.448)	694.826
Adquisición de acciones en tesorería		(470.296)	144
Disminución de la participación minoritaria en subsidiaria por dividendos pagados		(9.734.398)	(4.297.779)
Dividendos pagados		(12.385.366)	(9.503.335)
Efectivo neto usado por las actividades de financiamiento		(28.895.508)	(13.106.144)
Aumento (disminución) en el efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones disponibles para la venta		24.726.740	2.052.633
Efectivo, equivalentes de efectivo y inversiones disponibles para la venta al inicio del año		6.652.370	7.480.784
Efecto por traduccion de estados financieros		2.937.947	(2.881.047)
Efectivo, equivalentes de efectivo y inversiones disponibles para la venta al final del año	¢	34.317.057	6.652.370

Véanse las notas que acompañan a los estados consolidados de flujos de efectivo.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de setiembre de 2010
(Con cifras correspondientes de 2009)

(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, bebidas de frutas y té, a través de marcas propias y bajo licencia. La Compañía produce y distribuye productos alimenticios bajo marcas propias y bajo licencia.

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 otras compañías en el sector turismo e inmobiliario, y 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 las acciones de Florida Bebidas, S.A. que a su vez es tenedora de las acciones de Productora La Florida, S.A. y Embotelladora Centroamericana, Ltda., propietarias y operadoras de las plantas de producción de cerveza, agua, refrescos y bebidas carbonatadas, respectivamente, en Costa Rica, y de Distribuidora La Florida, S.A., comercializadora de cerveza, de bebidas carbonatadas, aguas y refrescos. Por medio de Productora La Florida, S.A. se realiza también en menor medida ventas por exportaciones a mercados de centro y norteamérica.

Tenedora de acciones de Industrias Alimenticias Kern´s y Compañía, Sociedad en Comandita por Acciones, empresa guatemalteca productora y comercializadora de bebidas y alimentos procesados, que a su vez es dueña de las acciones de Industrias Alimenticias Kern´s El Salvador, S.A. de C.V. También, realiza exportaciones al mercado de centro y norteamérica.

- 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.

Subsidiaria la cual maneja un portafolio de inversiones localizadas en mercados de capital internacionales.

(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 15 de noviembre de 2010.

(b) Base de medición

Los estados financieros consolidados se han preparado sobre la base del costo histórico, excepto los instrumentos financieros clasificados como inversiones en fondos de inversión y los activos financieros al valor razonable con efecto en resultados, ambas con efecto en el estado consolidado de utilidades, los cuales se presentan a su valor razonable.

Los métodos usados para determinar los valores razonables se detallan en la nota 4.

(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. Toda la información financiera se presenta en colones y las cifras en los estados financieros consolidados y sus notas se presentan en miles de colones.

(d) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera 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. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada, y en cualquier período futuro afectado.

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:

- Nota 3 (h) – Valoración de obligaciones de planes de beneficios a empleados definidos.
- Nota 11 – Clasificación de propiedades disponibles para la venta a futuro.
- Nota 13 – Estimación de la vida útil de planta y equipo.
- Notas 14 y 15 – Medición del monto recuperable de las unidades generadoras de efectivo que contienen crédito mercantil y activos intangibles.
- Nota 29 – Clasificación de arrendamientos.
- Nota 32 – 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.

Algunas cifras correspondientes han sido reclasificadas para hacerlas comparables con las del ejercicio corriente.

(a) Bases de consolidación

i. Subsidiarias

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de Florida Ice and Farm Company, S.A. y las de sus subsidiarias, las cuales se detallan a continuación:

Subsidiarias	País	Porcentaje de participación al 30 de setiembre de 2010	2009
Cervecería Costa Rica, S.A.:	Costa Rica	75%	75%
Florida Bebidas, S.A.:	Costa Rica	100%	100%
Productora La Florida, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Distribuidora La Florida, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Embotelladora Centroamericana, LTDA.	Costa Rica	100%	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 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%	100%
London Caribbean, Inc.	Gran Caimán	100%	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.	EUA	100%	100%
Mercantile Adviser, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Crosslake Commercial, Inc.	Panamá	100%	100%

El 25% de la participación accionaria de Cervecería Costa Rica, S.A. pertenece a Heineken Internacional, B.V.

Al 30 de setiembre de 2009, Distribuidora Centroamericana de Bebidas DCB, Ltda. se fusionó con Embotelladora Centroamericana, Ltda., prevaleciendo ésta última.

Las subsidiarias son entidades controladas por Florida Ice and Farm Company, S.A. (casa matriz). El control existe cuando la Compañía tiene el poder para gobernar, directa o indirectamente, las políticas financieras y operativas de cada entidad en forma tal que obtenga beneficios de sus actividades. En la determinación de ese control, los derechos potenciales de voto que son actualmente ejercidos son tomados en consideración. Los estados financieros de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde el momento en que se inicia el control y hasta que éste cese. Cuando ha sido necesario, las políticas de contabilidad de las subsidiarias han sido cambiadas para alinearlas con las políticas adoptadas por la Compañía.

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 usando el método de participación patrimonial, y son inicialmente reconocidas al costo. 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 descontinúa, 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.

iii. Transacciones eliminadas en el proceso de consolidación

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. Ganancias no realizadas provenientes de transacciones con entidades valuadas por el método de participación patrimonial son eliminadas contra la inversión en proporción al interés participante. Las pérdidas no realizadas se eliminan de la misma forma que las ganancias no realizadas en la medida que no constituyan evidencia de un deterioro o una recuperación, respectivamente.

(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, 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, con excepción de Reserva Conchal, S.A. y Subsidiarias, empresas domiciliadas en Costa Rica, para la cual su moneda funcional es el US dólar. 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 y 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 valor razonable fue determinado. El diferencial cambiario derivado de esa traducción se reconoce en el estado consolidado de resultados 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 entidades siguientes 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., Envases del Istmo, S.A., Península Papagayo Ventures, Limited, Península Papagayo Group, Corp., Península Papagayo Holding, Limited, Marina Papagayo Holding, Limited y Subsidiarias, Península Papagayo Clubs Inc. y Hobart Management, Limited. Para esas entidades, cuya moneda funcional es su moneda local, sus estados financieros fueron traducidos a colones 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. El patrimonio fue traducido a tipos de cambio históricos. Los ingresos y gastos fueron traducidos a US dólares utilizando tipos de cambio promedio del año de la moneda local con respecto al US dólar y luego traducidos a colones.

Los estados financieros consolidados de la subsidiaria Reserva Conchal, S.A. y Subsidiarias cuya moneda funcional es el US dólar fueron traducidos a colones (moneda de presentación) con base en los estados financieros consolidados expresados en US dólares siguiendo los criterios siguientes: activos y pasivos monetarios y no monetarios han sido traducidos al tipo de cambio comercial vigente a la fecha del Estado Consolidado de Situación Financiera. Ingresos se presentan a sus valores nominales y los gastos a los tipos de cambio que se incurrieron durante el año, excepto los gastos por depreciación y amortización, que han sido traducidos al tipo de cambio promedio del año. El patrimonio se traduce al tipo de cambio histórico.

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 Traducción 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. Al 30 de setiembre de 2010, dicha reserva ascendió a la suma de ¢7.480.079 en miles (¢26.833.604 en miles en el 2009).

Los estados financieros de las subsidiarias London Overseas Inc., London Caribbean, Inc., Crosslake Commercial, Inc., y Florida Falcon Holding, Inc. fueron traducidos considerando el colón como su moneda funcional, principalmente 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 y no monetarios, al tipo de cambio del US dólar con respecto al colón vigente a la fecha de los estados financieros; 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 resultados 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 traducirse libremente a moneda local al aplicar los tipos de cambio usados en la traducción.

(c) Instrumentos financieros

i. *Instrumentos financieros no derivados*

Los instrumentos financieros no derivados comprenden valores de deuda, cuentas por cobrar comerciales y otras, efectivo y equivalentes de efectivo, préstamos bancarios y bonos estandarizados por pagar, cuentas por pagar comerciales y otras.

Los instrumentos financieros no derivados son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles a su compra o emisión, en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con efecto en el estado consolidado de resultados integral. En forma subsiguiente a su reconocimiento inicial, los instrumentos financieros no derivados se valúan como se indica adelante.

Los instrumentos financieros se reconocen en el momento en que se compromete a adquirir tales activos o a liquidar tales pasivos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando la Compañía pierde el control de los derechos contractuales que conforman el activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden. En el caso de los pasivos financieros, éstos se desreconocen cuando se liquidan.

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.

Activos financieros al valor razonable con cambio en resultados

Un instrumento es clasificado al valor razonable con cambio en resultados si es mantenido para su negociación o ha sido designado como tal desde su reconocimiento inicial. Los instrumentos financieros son designados al valor razonable a través de resultados si la Compañía administra tales inversiones y realiza decisiones de compra y venta con base en su valor de mercado o valor razonable, en concordancia con el documento de administración de riesgo o estrategia de inversión de la Compañía. En su reconocimiento inicial, los costos atribuibles a las transacciones se reconocen en el estado consolidado de resultados integral cuando se incurren. Los instrumentos financieros incluidos en esta categoría, se miden a su valor razonable, reconociendo los cambios o fluctuaciones en resultados.

Las inversiones en fondos de inversión son mantenidas para hacer frente a las obligaciones y necesidades de capital de trabajo, y el saldo remanente se utiliza para generar rendimientos. Este activo se registra al valor justo de mercado, reconociendo cualquier ganancia o pérdida en su valuación en los resultados de operación.

Cuentas por cobrar

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.

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. Esta evaluación considera aspectos tales como capacidad de pago de los deudores, garantías recibidas, antigüedad de los saldos, informes de los asesores legales y otras consideraciones de la Administración. Las pérdidas en que se incurran en la recuperación de los efectos y cuentas por cobrar se liquidan contra el saldo de la estimación.

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 usando el método de interés efectivo.

Otros

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

ii. Capital acciones

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.

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, respectivamente, en el estado consolidado de cambios en el patrimonio.

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.

(d) 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 y 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 corresponde al precio de venta en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados necesarios para realizar las ventas.

El inventario de ropa, menaje, cristalería y lencería se registra al costo de adquisición. Al final de cada año, el saldo de esta cuenta se ajusta conforme al resultado de un inventario físico.

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

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.

(e) Inmuebles, planta y equipo

i. Reconocimiento y medición

Los inmuebles, planta 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 desmantelar y remover activos y acondicionar el sitio en el cual el activo será ubicado.

La Compañía realizó un ajuste por revaluación en el 2002 y el 2007 con base en avalúos efectuados por peritos independientes para algunos inmuebles, mobiliario y equipo. En el caso del 2007, el mismo se realizó como parte de un proceso de combinación de negocios para la adquisición de subsidiarias.

El crédito neto de las revaluaciones mencionadas 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.

La Compañía sigue la metodología de eliminar la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación contra el importe en libros bruto del activo, de manera que lo que se reexpresa es el valor neto resultante, hasta alcanzar el importe revaluado del activo determinado por el perito independiente.

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

Las utilidades o pérdidas en la disposición de un ítem de inmuebles, planta y equipo, son determinadas comparando el precio de venta con el valor en libros de los inmuebles, planta y equipo, y son reconocidas en el Estado Consolidado de Resultados Integral dentro del rubro otros (gastos) ingresos, neto.

ii. Costos subsecuentes

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

iii. Activos arrendados

La Compañía mantiene algunos activos arrendados cuyo uso está amparado a contratos de arrendamiento suscritos con terceros. La Compañía sigue la política de contratar o administrar esos arrendamientos bajo el concepto de arrendamiento operativo, y considerando las regulaciones emitidas por la autoridad fiscal para el manejo de arrendamientos.

iv. Depreciación

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

El valor de la revaluación se deprecia en el remanente de las vidas útiles de los activos respectivos a partir de la fecha de su registro, por el método de línea recta o por la suma de los números dígitos, según corresponda, tanto para efectos financieros como impositivos. La depreciación de algunas revaluaciones no constituye un gasto deducible para fines impositivos.

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 15 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
Bidones	2 años
Equipo de frío	4 años

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

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

(f) Activos intangibles

i. Crédito mercantil (goodwill)

El crédito mercantil proviene de la adquisición y representa el exceso del costo de adquisición de subsidiarias o asociadas.

Adquisiciones a partir del 1 de enero de 2003

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 en el Estado Consolidado de Resultados Integral.

Medición

A partir del 2005 y con base en los cambios informados en las Normas Internacionales de Contabilidad, específicamente en el NIIF No. 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 procederá al registro de una pérdida por ese concepto en el Estado Consolidado de Resultados Integral. De esa forma, el crédito mercantil es medido al costo menos cualquier pérdida por deterioro.

ii. Franquicias y marcas

Las franquicias y marcas corresponden al valor pagado por los derechos sobre los Bienes Intangibles y Distintivos de Propiedad Industrial de las marcas "Kern´s", "Ducal" y "Fun C", así como de las franquicias Pepsi, Gatorade y Mirinda, que fueron cedidas a la Compañía en el proceso de adquisición de las compañías Industrias Alimenticias Kern´s y Cía., S.C.A. y Subsidiaria, y de Embotelladora Centroamericana, Ltda. Adicionalmente, incluye el valor pagado por la marca Maxxx Energy.

Medición de los activos intangibles

Los activos intangibles se miden al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro. Anualmente, la Administración analiza dicho deterioro del valor, o con una frecuencia menor a un año, si los eventos o cambios en las circunstancias indican que su valor ha podido sufrir un deterioro, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 36 – "Deterioro del valor de los activos".

En caso de determinarse un deterioro del intangible, éste se reconoce en forma inmediata en el resultado del período.

Otros activos intangibles (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.

(g) Deterioro de activos

i. Activos financieros

Un activo financiero se evalúa a la fecha de cada reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que se encuentra deteriorado. Un activo financiero se considera deteriorado si la evidencia objetiva indica que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros estimados del activo. La pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero medido a su costo amortizado se calcula sobre la diferencia entre su valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa de interés efectiva original, y se reconoce en el Estado Consolidado de Resultados Integral.

Los activos financieros individualmente significativos se valoran de forma individual para analizar su deterioro. El resto de activos financieros se evalúan en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

Todas las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Cualquier pérdida acumulada en relación con un activo financiero disponible para la venta reconocido anteriormente en el patrimonio neto se trasfiere a resultados. Una pérdida por deterioro puede ser reversada únicamente solo si se puede relacionar objetivamente a un evento posterior a su reconocimiento inicial.

ii. *Activos no financieros*

El monto en libros de los activos no financieros de la Compañía, excepto inventarios (producto terminado) y el activo por impuesto sobre la renta diferido, se revisa a la fecha de cada Estado Consolidado de Situación Financiera, con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro. De no existir tal indicio, se estima el monto recuperable de ese activo.

El monto recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el más alto de su valor en uso y el valor razonable menos costos 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. A efectos de comprobar el deterioro, los activos se agrupan en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de efectivo procedentes del uso continuado que sean independientes de los producidos por otros activos o grupos de activos (la unidad generadora de efectivo). A efectos de comprobar el deterioro de valor, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a las unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación.

Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor contable de tal activo o de su unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable o su valor de uso. Pérdidas por deterioro son reconocidas en el Estado Consolidado de Resultados Integral. Pérdidas por deterioro reconocidas con respecto a unidades generadoras de efectivo se asignan primero a reducir el valor en libros de cualquier crédito mercantil asignado a las unidades y luego a reducir el monto de los otros activos en la unidad, bajo una base proporcional.

La pérdida por deterioro con respecto a un crédito mercantil no se reversa. Con respecto a otros activos, la pérdida por deterioro reconocida en períodos anteriores es analizada en cada fecha de reporte para establecer cualquier indicio de que tal pérdida ha disminuido o no existe. Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor de recuperación. Una pérdida por deterioro es reversada únicamente en la medida en que el valor en libros no excede el valor en libros que hubiera sido determinado, neto de depreciación y amortización, si la pérdida por deterioro no hubiese sido reconocida.

(h) Beneficios a empleados

Planes de pensión y prestaciones sociales de contribuciones definidas

Las obligaciones para los planes de pensión de contribuciones definidas y prestaciones sociales se reconocen como un gasto en el Estado Consolidado de Resultados Integral conforme se incurren.

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 del 2001, y de un promedio de aproximadamente 20 días por cada año a partir de esa fecha, con un límite de ocho años. La Compañía sigue la práctica de transferir mensualmente a la Asociación Solidarista 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.

En febrero de 2000, se promulgó y publicó la Ley de Protección al Trabajador en Costa Rica, la cual contempla la transformación del auxilio de cesantía, así como la creación de un régimen obligatorio de pensiones complementarias. Según esa ley, todo patrono público o privado en Costa Rica, deberá aportar un 3% de los salarios mensuales de los trabajadores durante el tiempo que se mantenga la relación laboral. Tales aportes son recaudados por la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS), y posteriormente trasladados a las entidades autorizadas por el trabajador.

Beneficios a empleados a corto plazo

i *Aguinaldo*

La legislación en algunos países 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.

ii *Vacaciones*

La legislación en algunos países establece que por cada año laborado los trabajadores tienen derecho a un número determinado de días de vacaciones. La Compañía tiene la política de acumular los días de vacaciones con base en un estudio efectuado por la Compañía. Por tal concepto se establece una provisión por pago de vacaciones a sus empleados.

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 un pasivo equivalente al 100% de contingencia laboral, el cual es registrado contra resultados del período, y se liquida en el momento de retiro del empleado en caso de despido sin causa justificada.

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. Las mismas son adquiridas en el mercado bursátil por medio de un puesto de bolsa autorizado por medio de una de las subsidiarias de la Compañía y se cargan a resultados conforme se adquieran.

(i) 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.

(j) Provisiones

Una provisión se reconoce si: es resultado de un suceso pasado, la Compañía posee una obligación legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable y es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación. Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro a la tasa antes de impuestos que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y de los riesgos específicos de la obligación.

(k) 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.

(l) 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 Nº 7201 (Ley Reguladora del Mercado de Valores y reformas al Código de Comercio del 10 de octubre de 1990).

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 articulo 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.

(m) Interés minoritario

El interés minoritario representa la participación de los accionistas minoritarios en subsidiarias consolidadas. Para aquellos casos en que las pérdidas atribuibles al interés minoritario excedan el valor de su participación en el patrimonio de la entidad correspondiente, tal exceso es asignado al interés mayoritario. Si con posterioridad, esa subsidiaria obtuviera ganancias de operación, éstas se asignarán a la mayoría hasta recuperar el importe de la participación de los minoritarios en las pérdidas que fueron previamente absorbidas por los mayoritarios.

(n) Reconocimiento de ingresos

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.

i. Ventas de productos

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.

ii. *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.

iii. *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.

iv. *Ingresos por comisión sobre rentas y administración de condominios*

Ingresos por comisión sobre rentas y administración de condominios y otros activos inmobiliarios 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.

(o) 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.

(p) Ingresos (gastos) financieros

Los ingresos y gastos financieros se reconocen en el Estado Consolidado de Resultados Integral en el momento en que se incurren, o sea, por el método de devengado.

Gastos financieros incluyen comisiones, gastos por intereses sobre préstamos bancarios, bonos estandarizados por pagar, préstamos a largo plazo y otras obligaciones, cambios en el valor razonable de activos financieros al valor razonable con cambio en resultados y certificados de inversión. Todos los intereses sobre préstamos y bonos se reconocen en los resultados usando el método del tipo de interés efectivo.

Los ingresos financieros incluyen los ingresos recibidos por cambios en el valor razonable de activos financieros al valor razonable con efecto en resultados, 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.

(q) Gastos de arrendamiento operativo

Los pagos realizados bajo los contratos de arrendamiento operativo se reconocen en el Estado Consolidado de Resultados 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.

(r) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y diferido. El impuesto sobre la renta diferido se reconoce en el Estado Consolidado de Resultados Integral, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio. 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 de impuesto sobre la renta por pagar relacionado con años anteriores.

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce utilizando el método pasivo del Estado Consolidado de Situación Financiera que se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros de 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 temporales: el reconocimiento inicial de la plusvalía, el reconocimiento inicial de los 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 esperan se apliquen a las diferencias temporales cuando se reversan, con base en la legislación vigente o sustancialmente vigente en la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos 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 es 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) Utilidad por acción

La utilidad por acción común se calcula dividiendo la utilidad neta atribuible a los accionistas de la casa matriz entre el número promedio de acciones ordinarias en circulación por el período en evaluación.

(t) Información por segmentos

Los segmentos son componentes identificables de la Compañía que proveen bienes y servicios relacionados (segmento de negocio), proveen bienes o servicios en un ambiente económico específico (segmento geográfico), que están sujetos a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos. La información por segmentos de la Compañía se refiere a segmentos de negocios. Los segmentos de negocios se determinan con base en la estructura organizativa e informativa interna de la Compañía. En el caso del segmento geográfico, dicha información no es relevante ni utilizada por la Administración para la toma de decisiones.

Los resultados, activos y pasivos del segmento incluyen partidas directamente atribuibles a un segmento, así como aquellas que pueden ser atribuibles de una manera razonable.

(u) Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas

Algunas normas nuevas y reformas a las normas e interpretaciones relacionadas a las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) aún no están vigentes para el año terminado el 30 de setiembre de 2010. Tal es el caso de las NIIF's siguientes:

- *NIIF 1 revisada, Adopción por primera vez de las NIIF,* clarifica cambios en caso de cambios en las políticas contables para el primer año de adopción de las normas, en los cuales deberán explicarse los cambios y realizar una reconciliación entre las políticas anteriores y las NIIF, esto cuando se han emitido estados financieros intermedios pero antes de ser adoptadas las NIIF. Adicionalmente, clarifica y especifica la forma de registro en caso de revaluaciones basadas en costos estimados y el uso de costos estimados para operaciones sujetas a indicadores de regulación. Esta será efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de Enero de 2011.

  La Administración de la Compañía considera que dicha aplicación no tendrá ningún impacto sobre las políticas contables ni sobre los estados financieros consolidados.

- *NIIF 7, Instrumentos Financieros,* Promueve que las revelaciones cualitativas en el contexto de las revelaciones cuantitativas requeridas para ayudar a los usuarios a formarse un panorama general de la naturaleza y extensión de los riesgos que se generan de los instrumentos financieros. Esta será efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de Enero de 2011, pero su aplicación temprana es permitida.

  La Administración de la Compañía considera que dicha aplicación no tendrá ningún impacto sobre las políticas contables ni sobre los estados financieros consolidados.

- *NIC 1 revisión, Presentación de Estados Financieros,* Clarifica que una entidad debe presentar los otros resultados integrales por tipo, ya sea en el estado consolidado de cambios en el patrimonio o en las notas a los estados financieros consolidados. Esta será efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de Enero de 2011, pero su aplicación temprana es permitida.

  La Administración de la Compañía considera que dicha aplicación no tendrá ningún impacto sobre las políticas contables ni sobre los estados financieros consolidados.

- *NIC 27 revisión, Estados Financieros Consolidados y Separados (2008),* Clarifica que los cambios hechos en la NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera, NIC 28 Inversiones en Asociadas y la NIC 31 Intereses en Negocios Conjuntos como resultado de la NIC 27 (2008)

deberán ser aplicados a futuro (con la excepción del párrafo 35 de la NIC 28 y párrafos 46 de la NIC 31, que deberán ser aplicados retrospectivamente). Esta será efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de Julio de 2010, pero su aplicación temprana es permitida.

La Administración de la Compañía considera que dicha aplicación no tendrá ningún impacto sobre las políticas contables ni sobre los estados financieros consolidados.

- *NIC 34 revisión, Información Financiera Intermedia,* Enfatiza la revelación sobre eventos y transacciones significativos en información financiera intermedia que deberán actualizar la información relevante presentada en el reporte financiero anual más reciente. Esta será efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de Enero de 2011, pero su aplicación temprana es permitida.

  La Administración de la Compañía considera que dicha aplicación no tendrá ningún impacto sobre las políticas contables ni sobre los estados financieros consolidados.

- *IFRIC 13 revisión, Programas de lealtad de clientes,* Clarifica que el valor justo de los puntos ganados deberán ser contabilizados:

  - el monto de los descuentos o incentivos que de otra manera deberán ser ofrecidos a los clientes que no han ganado puntos de una venta inicial; y

  - cualquier pérdida esperada

  Esta será efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de Enero de 2011, pero su aplicación temprana es permitida.

  La Administración de la Compañía considera que dicha aplicación no tendrá ningún impacto sobre las políticas contables ni sobre los estados financieros consolidados.

Al 30 de setiembre de 2010, las siguientes normas fueron incorporadas como parte de las políticas contables de la Compañía, sin que hubieran efectos importantes en los estados financieros:

- *NIIF 8, Segmentos de Operativos:* introduce el "enfoque gerencial" en el reporte de los segmentos.

- *NIC 23 revisada, Costos por intereses:* elimina la opción de cargar a gastos los costos por intereses y requiere que la entidad capitalice los costos por intereses

directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo como parte del costo de dicho activo.

- *NIC 1 revisada, Presentación de los estados financieros (2007),* introduce el término "estado de resultados integral" (Statement of Total Comprehensive Income) que representa los cambios en el patrimonio originados durante el período y que son diferentes a aquellos derivados de transacciones efectuadas con accionistas.

- *NIC 27 revisada, Estados financieros consolidados y separados (2008),* requiere que los cambios en la participación en una subsidiaria sean registrados como transacciones de capital.

- *Actualización a la NIC 32, Instrumentos financieros: Presentación de los estados financieros,* los instrumentos financieros y obligaciones que surgen en la liquidación con opción de venta y los instrumentos que imponen a la entidad una obligación de entregar a otra parte una participación proporcional en los activos netos de la entidad solo en la liquidación de la entidad.

- *La NIIF 2 revisada, Pagos basados en acciones,* condiciones para la consolidación de la concesión y caducidades, aclara la definición de condiciones para la consolidación de la concesión, introduce las condiciones de no consolidación y que sean reflejadas a su valor razonable a la fecha de otorgamiento de la concesión y establece el tratamiento contable para las condiciones de no consolidación y para las caducidades.

- *La NIIF 3 revisada, Combinaciones de negocios (2008),* incluye cambios en la definición de "negocio", las contrapartidas de carácter contingente se medirán a su valor razonable y cambios posteriores se registrarán en resultados y los costos de transacción, salvo los costos para la emisión de acciones e instrumentos de deuda, se reconocerán como gastos cuando se incurran.

(4) Determinación del valor razonable

Ciertas políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la determinación del valor razonable para los activos y pasivos financieros y no financieros. Los valores razonables han sido determinados para propósitos de medición y/o revelación, con base en los siguientes métodos. Cuando sea necesario, la información adicional acerca de los supuestos hechos en la determinación de los valores razonables, es revelada en las notas específicas a cada activo o pasivo.

i. Propiedad, planta y equipo

El valor razonable de la propiedad, planta y equipo reconocido como resultado de una combinación de negocios está basado en sus valores de mercado determinados con base en estudios periciales realizados por peritos independientes.

ii. *Activos intangibles*

El valor razonable de los activos intangibles tales como: patentes, marcas comerciales y franquicias adquiridas en una combinación de negocios está basado en los métodos de ganancias en exceso sobre varios períodos y exención de pago de regalías. Ambos métodos requieren el descuento de flujos de efectivo a su valor presente. El valor razonable de otros activos intangibles se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados del activo, los que serían derivados del uso o eventual venta de estos activos.

iii. *Inventarios*

El valor razonable de los inventarios adquiridos en una combinación de negocios es determinado con base en su precio de venta dentro del curso ordinario del negocio, menos los costos estimados para terminar su producción y llevar a cabo su venta, y un margen razonable basado en el esfuerzo requerido para terminarlos y realizar la venta de dichos inventarios.

iv. *Inversiones en instrumentos patrimoniales y valores de deuda*

El valor razonable de los activos financieros al valor razonable con efecto en resultados, está determinado por la referencia a sus cotizaciones de precios de oferta, a la fecha de reporte. El valor razonable de las inversiones mantenidas hasta el vencimiento es determinado únicamente, para propósitos de revelación. En el caso de los documentos por cobrar con entidades relacionadas, se determinó que su valor razonable es el valor nominal.

v. *Préstamos bancarios y bonos estandarizados por pagar a corto y largo plazo*

El valor razonable, calculado a efectos de la información a revelar, se calcula en base al valor presente de los flujos de efectivo futuros de capital e intereses, descontados al tipo de interés de mercado en la fecha de presentación.

(5) Administración de riesgos financieros

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

- Riesgo crediticio
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo de tipo de cambio
- Riesgo de tasa de interés
- Administración del capital

Esta nota presenta la información sobre la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos de la Compañía, las políticas y procedimientos para medir y manejar el riesgo, y la administración del capital de la Compañía. Revelaciones cuantitativas son incluídas en las notas a los estados financieros consolidados.

La Junta Directiva tiene la responsabilidad total por el establecimiento y vigilancia del marco conceptual de los riesgos de la Compañía. La Junta Directiva ha establecido para la administración de inversiones una política de inversiones, dándole a la Administración la responsabilidad de las inversiones en instrumentos financieros de la Compañía de conformidad a dicha política. Las inversiones se informan regularmente a la Junta Directiva.

La Administración tiene la responsabilidad total por el establecimiento y vigilancia del marco conceptual de los riesgos de la Compañía. Para el otorgamiento de créditos la Compañía opera con un Departamento de Crédito. Este departamento informa regularmente a la Administración sobre sus actividades.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, establecer los límites y controles de riesgo apropiados, y monitorear esos riesgos y su adherencia a esos límites. Esas políticas de riesgo son revisadas regularmente para reflejar los cambios en las condiciones de mercado y actividades de la Compañía. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control estricto y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus funciones y obligaciones.

El Comité de Auditoría de la Compañía supervisa la manera en que la Administración controla el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de gestión de riesgos de la Compañía y revisa si la política de gestión de riesgos es apropiada respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía. Este Comité es asistido por la Auditoría Interna en su función como supervisor. La Auditoría Interna realiza revisiones regulares de los controles y procedimientos de gestión de riesgo, cuyos resultados se comunican al Comité de Auditoría.

Riesgo crediticio

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, y se origina principalmente sobre las cuentas por cobrar a clientes y en los títulos de inversión. 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.

La Administración ha desarrollado políticas para el otorgamiento de créditos. La exposición al riesgo crediticio es monitoreada constantemente, de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. El crédito está sujeto a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, el historial y las referencias del cliente. En los casos en que lo considere necesario, la Administración requiere garantías reales en relación con los activos financieros.

Cuentas por cobrar

La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el saldo de cada activo financiero principalmente cuentas por cobrar comerciales e inmobiliarias de corto plazo y cuentas por cobrar a agencias de viajes y otros operadores (en el caso de operación inmobiliaria). La Compañía en el caso de las operaciones del Hotel y del negocio inmobiliario administra ese riesgo mediante la solicitud a sus clientes de un adelanto para hospedaje futuro y para compras futuras de condominios, los cuales son aplicados a la facturación final del cliente.

En el monitoreo del riesgo crediticio, los clientes son agrupados de acuerdo a sus características de crédito, incluyendo la separación entre individuos y sociedades, sector de industria a que pertenecen, perfil de comportamiento en cuanto a pago, etc.

La Administración ha establecido una política de crédito bajo la cual analiza la solvencia crediticia de cada cliente nuevo individualmente antes de ofrecerle las condiciones generales de plazos de pago y entrega. La revisión incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias. Se establecen límites de compra para cada cliente, que representan el importe máximo que requiere diferentes niveles de aprobación. Los clientes que no cumplen con los niveles de solvencia exigidas por la Compañía sólo pueden efectuar las transacciones con la Compañía pagando de contado.

La Compañía ha establecido una estimación para deterioro que representa su estimado de pérdidas incurridas respeto a las cuentas por cobrar (véase nota 8).

Inversiones financieras

La Compañía limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos de alta liquidez y cuyos emisores tengan una alta calificación de crédito. Las entidades en que realizan sus inversiones, usualmente están representadas por entidades multinacionales o nacionales altamente reconocidas en cuanto a su solvencia y capacidad de pago. La Administración no espera que ninguno de los emisores incumpla con sus obligaciones.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras cuando ellas vencen. El objetivo de la Compañía es asegurarse, hasta donde sea posible, que siempre tendrá la liquidez suficiente para cancelar sus obligaciones en el momento de su vencimiento, tanto en condiciones normales como en situaciones de tensión, sin incurrir por ello en pérdidas inaceptables ni arriesgar la reputación de la Compañía.

La Compañía utiliza diversas proyecciones financieras que le permiten manejar su flujo de efectivo operacional de forma tal que se asegura tener suficiente efectivo para cubrir sus necesidades operativas, incluyendo las obligaciones financieras. Adicionalmente, mantiene varias líneas de crédito revolutivas a disposición para cubrir faltantes por situaciones imprevistas. Este riesgo es manejado por la Tesorería Regional, la cual monitorea constantemente y en forma centralizada los flujos de caja, estableciendo las fechas y flujos necesarios para cumplir con las obligaciones, así como para monitorear los ingresos recuperados por la gestión de cobro y poder utilizar los fondos de una manera óptima.

Su objetivo es siempre cumplir en forma adecuada y oportuna con todas las obligaciones adquiridas, sean financieras o de otra índole. El proceso de inversión (en caso de flujos excedentes), así como el proceso de toma de deuda (en caso de falta de fondos) es responsabilidad de la Tesorería Regional.

Riesgo de mercado

El riesgo del mercado es el riesgo de que cambios en los precios del mercado, como por ejemplo los tipos de cambio en moneda extranjera y la tasa de interés o precios de instrumentos de patrimonio, afecten a los ingresos de la Compañía o al valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo es administrar y controlar las exposiciones de riesgo de mercado dentro de los parámetros aceptables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de tipo de cambio

La Compañía está expuesta a riesgos de tipo de cambio en sus préstamos bancarios y cuentas por pagar, los cuales una parte importante están denominados en US dólares. Para ello la Compañía busca continuamente asegurarse que su exposición neta se mantenga a un nivel aceptable, manteniendo un control sobre las expectativas de variaciones de tipo de cambio. La Compañía no utiliza ningún tipo de instrumento de cobertura.

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 no cuenta con una política de cobertura para este riesgo. De

forma centralizada la Compañía trata de manejar la exposición a las tasas de interés por medio de un análisis de costo: el cual corresponde a la combinación de préstamos en monedas locales o préstamos en monedas extranjeras.

Administración del capital

La política de la administración es mantener una base sólida de capital de manera que los inversionistas, y el mercado en general mantengan la confianza y se garantice el crecimiento futuro de la Compañía. Los rendimientos sobre la inversión son monitoreados por la alta dirección. La Junta Directiva también monitorea el nivel de dividendos a accionistas comunes.

El objetivo de la Administración es maximizar los rendimientos de sus inversionistas, mediante un balance adecuado entre el nivel de endeudamiento y capital invertido, tratando de disminuir el riesgo de los inversionistas y acreedores.

Durante este año, no ha habido cambios en la forma de administrar el capital de la Compañía.

Ni la Compañía ni ninguna de sus subsidiarias está sujeta a requisitos externos de capital.

Al 30 de setiembre de 2010 y de 2009, el nivel de endeudamiento de la Compañía es como sigue:

	Al 30 de setiembre de 2010	2009
	(En miles de colones)	
Préstamos bancarios	¢ 94.709.703	114.332.912
Bonos estandarizados por pagar	26.325.292	26.225.739
Total deuda	121.034.995	140.558.651
Efectivo y equivalentes de efectivo	(46.875.197)	(35.707.956)
Deuda Neta	74.159.798	104.850.695
Patrimonio	266.508.501	273.732.492
Nivel de deuda neta sobre patrimonio	0,28	0,38

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo se detalla a continuación:

	Al 30 de setiembre de 2010	2009

(En miles de colones)

Efectivo en cuentas bancarias:			
Bancos del estado	¢	10.655.470	3.867.872
Bancos privados y del exterior		11.733.611	2.716.656
Total efectivo en caja y bancos		22.389.081	6.584.528
Certificados de depósito a plazo		11.860.134	-
Total efectivo en caja y bancos y equivalentes		34.249.215	6.584.528
Fondos en cajas		67.842	67.842
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	¢	34.317.057	6.652.370

Las cuentas bancarias en bancos privados y públicos devengan una tasa de interés entre el 2,25% y el 2,50% anual (2,50% y 7,0% anual en el 2009) en colones y del 0,50% anual (0,50% y 2% anual en el 2009) en US dólares.

Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados

Los activos financieros al valor razonable con efectos en resultados se detallan como sigue:

		Al 30 de setiembre de 2010 (En miles de colones)		
		Valor Libros	Valor de Mercado	Tasa de interés Anual
Fondos de inversión en colones a la vista	¢	9.275.257	9.275.257	5,63%
Fondos de inversión en US dólares a la vista		1.775.546	1.775.546	0,44%
Sector privado – Portafolios de Inversiones en valores administrados por JPMorgan Chase Bank, UBS A.G., Credit Suisse First Boston, Goldman Sachs, por US$2.923 (en miles), los cuales incluyen títulos de inversión a la vista y certificados de inversión en moneda extranjera.		1.507.337	1.507.337	Promedio 0,16%
	¢	12.558.140	12.558.140	

		Al 30 de setiembre de 2009 (En miles de colones)		
		Valor Libros	Valor de Mercado	Tasa de interés Anual
Fondos de inversión en colones a la vista	¢	15.830.728	15.830.728	7,93%
Fondos de inversión en US dólares a la vista		5.026.631	5.026.631	2,02%
Certificados de depósito a plazo US$8.216 para garantizar operación con Ecodesarrollo (véase nota 35)		4.860.038	4.860.038	5,75%
Sector privado – Portafolios de Inversiones en valores administrados por JPMorgan Chase Bank, UBS A.G., Credit Suisse First Boston, y Goldman Sachs, por US$5.643, los cuales incluyen títulos de inversión a la vista y certificados de inversión en moneda extranjera.		3.338.189	3.338.189	Promedio 0,16
	¢	29.055.586	29.055.586	

(7) Cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

		Al 30 de setiembre de 2010	2009
		(En miles de colones)	
Comerciales	¢	26.885.640	26.043.947
A compañías asociadas (véase nota 31)		96.090	94.222
Heineken Internacional, BV.		136.385	170.899
Empaques y Productos Plásticos, S.A.		-	171.873
Pepsi Cola Manufacturing		983.628	1.042.428
Otras		1.388.164	1.543.798
		29.489.907	29.067.167
Menos estimación para cuentas de cobro dudoso		(367.839)	(345.393)
	¢	29.122.068	28.721.774

(8) Inventarios

Los inventarios se detallan como sigue:

	Al 30 de setiembre de 2010	2009
	(En miles de colones)	
Productos terminados	¢ 10.079.785	10.043.093
Productos en proceso	2.294.523	928.821
Materia prima	12.785.463	14.664.993
Materiales y suministros	1.129.245	1.344.602
Repuestos	4.207.841	4.023.038
Materiales de publicidad	137.753	183.113
Otros	489.601	1.095.606
	¢ 31.124.211	32.283.266

(9) Gastos pagados por anticipado

Los gastos pagados por anticipado incluyen primas por concepto de pólizas de seguro por ¢1.012.443 en miles (¢932.462 en miles en el 2009), cuyas coberturas se detallan como sigue:

Tipo de póliza	Bienes asegurados	Monto asegurado al 30 de setiembre de 2010	2009
		(En miles de colones)	
Todo riesgo, daño físico	Edificios, mejoras a terrenos, obras de arte, herramientas, muebles y enseres, obras en proceso, maquinaria y equipo, vehículos, montacargas e inventarios	¢ 228.517.704	260.096.074
Calderas	Calderas de la Compañía	¢ 3.732.192	3.079.882
Responsabilidad civil general	Producción, distribución y venta de los productos de la Compañía en territorio nacional y extranjero	¢ 4.402.723	5.049.535
Responsabilidad civil “umbrella”	Producción, distribución y venta de los productos de la Compañía, en territorio nacional y extranjero	¢ 11.088.195	12.718.540
Equipo de contratista	Equipo de contratista	¢ 404.924	313.775
Carga, importación y exportación	Materias primas, material de empaque, repuestos, productos importados y exportados	¢ 25.969.854	14.998.683

Flotilla de vehículos	Vehículos propiedad de la Compañía	¢	3.060.545	4.033.572
Póliza médica	Ejecutivos de la Compañía	¢	39.847.952	24.987.071
Póliza colectiva de vida	Ejecutivos de la Compañía	¢	4.517.959	4.786.140
Colectiva básica de accidentes	Ejecutivos de la Compañía	¢	-	127.651
Riesgos del trabajo	Funcionarios de la Compañía	¢	26.196.430	23.437.751
Rotura de maquinaria	Tarima hidráulica	¢	267.134	267.134
Todo riesgo construcción	Terremoto, volcanismo, maremoto, tempestad		-	5.915.600
Fidelidad	Fianza de fidelidad	¢	67.395	70.917
Valores en tránsito	Valores en tránsito, robo y asalto	¢	12.517	25.020

Al 30 de setiembre del 2010 se incluye un monto de ¢2.032.793 (¢2.474.159 en el 2009) en miles por concepto de créditos fiscales del impuesto al valor agregado de Industrias Alimenticias Kern's y Compañía, S.C.A., así como un monto de ¢2.099.167 en miles (¢2.144.582 en miles en el 2009), correspondientes a impuestos pagados por la subsidiaria Productora La Florida, S.A. por concepto de ventas de producto a Distribuidora La Florida, S.A. Tales impuestos pagados por anticipado se realizarán cuando se efectúe la venta de esos productos a terceros.

(10) Propiedades disponibles para la venta a futuro

Corto plazo:

Las propiedades disponibles para la venta a futuro – corto plazo, en construcción se detallan como sigue:

		Condominios y Terrenos	Terrenos para desarrollar	Total
		(En miles de colones)		
Saldo al 30 de setiembre del 2008	¢	5.671.985	1.901.225	7.573.210
Reclasificaciones		(1.114.378)	(1.901.225)	(3.015.603)
Costos capitalizados- costos directos		5.248.567	-	5.248.567
Efecto de la variación en los tipos de cambio		511.779	-	511.779
Retiros por venta		(4.880.876)	-	(4.880.876)
Saldo al 30 de setiembre de 2009	¢	5.437.077	-	5.437.077
Costos capitalizados- costos directos		125.494	-	125.494
Retiros		(1.409.704)	-	(1.409.704)
Deterioro registrado sobre activos vendidos		(1.199.844)	-	(1.199.844)

Efecto de la variación en los tipos de cambio		(851.517)	-	(851.517)
Saldo al 30 de setiembre de 2010	¢	2.101.506	-	2.101.506

Al 30 de setiembre de 2010, se registró un deterioro sobre activos vendidos debido a una disminución de un 30% en los precios de mercado de dichos activos (véase nota 28).

Largo plazo:

Las propiedades disponibles para la venta a futuro a largo plazo por un monto total de ¢44.472.691 en miles (¢51.909.507 en miles en el 2009) están asociadas con los terrenos que mantiene la Compañía para su desarrollo futuro. Durante el 2010, se capitalizaron obras por un monto de ¢779.714 (¢3.015.603 en 2009) en miles, menos un ajuste por efecto de la variación en los tipos de cambio por un monto de ¢6.657.102 (¢4.917.496 en 2009) en miles.

Las propiedades disponibles para la venta a futuro están asociadas con los costos directos e indirectos relacionados con el proceso de construcción de los condominios que incluye 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.

Algunas propiedades disponibles para la venta a futuro-largo plazo, por un valor de ¢26.094.391 (en miles) garantizan préstamos bancarios a largo plazo (véase nota 18) por un monto de ¢19.082.010 (en miles).

(11) Inversiones en asociadas y otras

Tales inversiones se detallan como sigue:

	Al 30 de setiembre de	
	2010	2009
	(En miles de colones)	
	Valor actualizado	
Inversiones en acciones valuadas por el método de participación patrimonial:		
Envases del Istmo, S.A.; 18.477 acciones comunes y preferentes de US$260 cada una; 45,88% de participación.	¢ 2.080.117	2.068.852
Empresas Comegua, S.A.; 1.201 acciones comunes de Q1.000 cada una; 25,14% de participación.	20.405.780	19.337.129
Cervecerías Barú-Panamá, S.A. y Subsidiarias; 1.896.864 acciones comunes y nominativas de B/5 cada una; 24,91% de participación.	1.350.861	1.034.784
NBH, S.A.: 750.000 acciones con una participación del 75% tenedora de 14.499.134 acciones nominativas de C$1 cada una de Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A. (INCECA); 37,37% de participación.	16.243.731	15.919.163
Hobart Management, Limited; 15.000 acciones nominativas de US$1 cada una; 30% de participación.	-	878.715
Península Papagayo Holdings Limited; 5.836.600 acciones de US$1 cada una; 30% de participación.	1.931.277	2.404.734
Peninsula 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.	5.454.605	7.455.195
Marina Papagayo Holding Limited y Subsidiarias, 7.172.245 acciones nominativas de US$1 cada una; 30% de participación.	1.095.606	3.717.998
Otras inversiones	14.224	19.810
	¢ 48.576.201	52.836.380

Conforme con la NIC 36 Deterioro del valor de los activos, la Compañía debe evaluar en cada periodo sobre el que se informa, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera tal indicio, la entidad estimará el importe recuperable del activo.

Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía (conforme con la NIC 36) ha reconocido en los resultados del período un deterioro sobre la participación minoritaria que tiene en la empresa asociada Marina Papagayo Holding Limited por un monto de ¢1.205.188 (en miles).

Este deterioro se basa en un análisis del valor presente estimado de realización de los activos de la empresa, los cuales muestran evidencia suficiente para que la Administración realice dicho deterioro a esta fecha. El gasto por deterioro en la empresa asociada se encuentra registrado en la cuenta de Otros Ingresos (gastos) en el Estado Consolidado de Resultados Integral (véase nota 28).

Como resultado del proceso de valuación de inversiones por el método de participación patrimonial realizado para las inversiones en acciones arriba indicadas, la Compañía registró una ganancia neta de ¢1.710.727 en miles (ganancia ¢1.093.363 en miles en el 2009), la cual se resume como sigue:

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

Saldo al 30 de setiembre de 2008	¢	49.245.146
Aportes realizados		959.425
Participación en ajuste por conversión de estados financieros		1.747.630
Participación de superávit por revaluación de compañías asociadas		1.255.550
Realización de superávit a utilidades retenidas de compañías asociadas		(898.099)
Participación en ganancia realizada por activos financieros		6.054
Participación en ganancias de asociadas		1.093.363
Dividendos recibidos de compañías asociadas		(572.689)
Saldo al 30 de setiembre de 2009	¢	52.836.380
Aportes realizados		264.390
Participación en ajuste por conversión de estados financieros		(4.454.200)
Participación en aumento de superávit por revaluación		2.361.231
Realización de superávit a utilidades retenidas de compañías asociadas		41.303
Participación en ganancia de asociadas		1.710.727
Dividendos recibidos de compañías asociadas		(2.978.442)
Deterioro sobre valor en participación en asociadas		(1.205.188)
Saldo al 30 de setiembre de 2010	¢	48.576.201

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

	Fecha de cierre de estados financieros	Auditado por
Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A.	30 de junio	Ernst & Young
Envases del Istmo, S.A.	31 de diciembre	Price WaterHouse Coopers
Empresas Comegua, S.A.	31 de diciembre	Deloitte & Touche
Cervecerías Barú- Panamá, S.A.	31 de diciembre	KPMG
Península Papagayo Ventures Limited	31 de diciembre	Deloitte & Touche
Península Papagayo Group, Corp.	31 de diciembre	Deloitte & Touche
Península Papagayo Holdings Limited	31 de diciembre	Deloitte & Touche
Hobart Management, Limited	31 de diciembre	Deloitte & Touche
Marina Papagayo Holding Limited y Subsidiarias	31 de diciembre	Deloitte & Touche
Península Papagayo Clubs, Inc.	31 de diciembre	No auditado

Los dividendos recibidos de las asociadas no se reflejan en los estados consolidados de utilidades 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 de compañías asociadas, ajustado por el porcentaje de participaciones es el siguiente:

	Bebidas Al 30 de setiembre de (en miles de colones)		Inmobiliario Al 30 de setiembre de (en miles de colones)		Otros Al 30 de setiembre de (en miles de colones)	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Activo Circulante	¢ 14.976.753	12.686.434	22.919.404	26.337.834	14.714.439	16.438.208
Propiedad, Planta, Equipo y Otros Activos Fijos	20.671.448	21.735.590	25.169.595	30.014.454	23.303.366	24.832.159
Pasivo Circulante	4.755.374	5.650.240	6.637.793	7.210.167	8.106.602	8.436.788
Pasivo a Largo Plazo	13.773.418	8.722.085	32.787.062	35.024.418	9.581.736	11.398.804
Ingresos	27.438.794	28.181.831	2.684.646	4.213.221	28.597.170	30.720.822
Utilidad Después de Impuestos	¢ 4.443.725	3.830.800	(2.925.221)	(3.064.731)	575.575	639.567

(12) Inmuebles, planta y equipo, neto

Al 30 de setiembre de 2010, los inmuebles, planta y equipo, neto se detallan como sigue:

	Terrenos	Mejor Prop. Arrendada	Edificios	Maquinaria	Vehículos	Inst. Terrenos	Muebles	Herramientas	Equipo Frío	Cajas Plásticas y Envases	Obras en Proceso	Total
Costo :												
Saldo al 30 de Setiembre 2009	¢ 46.432.568	75.335	72.599.584	58.069.509	10.791.367	5.585.615	16.855.276	349.276	17.174.698	18.257.617	3.776.466	249.967.311
Adiciones	11.146	8.740	368.476	1.044.949	41.966	1.416	73.372	-	2.897.886	1.795.025	6.807.148	13.050.123
Capitalizaciones y Traspasos	- #	-	1.565.918	1.733.471	1.242.624	60.609	283.209		-	-	(4.885.831)	-
Retiros y ajustes	45.887 #	-	75.995	(488.689)	(413.378)	(11.843)	(60.099)	(5.146)	(1.441.864)	-	205.996	(2.093.141)
Efecto Traduccion	(839.591) #	-	(5.910.580)	(716.424)	(87.150)	(1.933)	(926.675)	(563)	(23.317)	-	(194.945)	(8.701.177)
Saldo al 30 de Setiembre de 2010	¢ 45.650.010	84.075	68.699.394	59.642.816	11.575.428	5.633.864	16.225.083	343.567	18.607.404	20.052.642	5.708.834	252.223.116
Revaluación :												
Saldo al 30 de Setiembre 2009	¢ 3.496.486	-	4.339.957	3.337.287	262.452	430.928	4.177	-	-	-	-	11.871.287
Retiros y ajustes	-	-	-	(2.951)	(19.837)	-	11.458	-	-	-	-	(11.331)
Efecto Traduccion	(1.753.345)	-	(192.423)	(801)	(411.903)	-	-	-	-	-	-	(2.358.472)
Saldo al 30 de Setiembre de 2010	¢ 1.743.141	-	4.147.534	3.333.535	(169.288)	430.928	15.635	-	-	-	-	9.501.484
Depreciación (Costo) :												
Saldo al 30 de Setiembre 2009	¢ -	73.826	7.414.649	28.060.553	8.469.612	1.733.918	5.699.961	239.337	10.846.389	10.587.542	-	73.125.787
Depreciaciónes del Periodo	-	2.629	1.685.793	4.734.083	927.291	283.718	1.150.070	42.798	2.431.247	3.619.949	-	14.877.577
Retiros y Ajustes	-	-	(480.222)	(658.792)	(239.250)	-	(98.716)	-	(560.539)	-	-	(2.037.519)
Efecto Traduccion	-	-	1.278.979	375.510	58.884	22	496.912	212	12.654	-	-	2.223.173
Saldo al 30 de Setiembre de 2010	¢ -	76.455	9.899.198	32.511.355	9.216.537	2.017.658	7.248.227	282.347	12.729.752	14.207.491	-	88.189.018
Depreciación (Revaluación) :												
Saldo al 30 de Setiembre 2009	¢ -	-	1.924.158	2.660.712	260.676	273.449	3.549	-	-	-	-	5.122.544
Depreciaciones del periodo	-	-	166.069	85.083	475	20.213	242.281	-	-	-	-	514.121
Retiros y ajustes	-	-	-	-	(19.837)	-	107	-	-	-	-	(19.730)
Efecto Traduccion	-	-	15.107	9	-	-	103.579	-	-	-	-	118.695
Saldo al 30 de Setiembre de 2010	¢ -	-	2.105.334	2.745.804	241.314	293.662	349.516	-	-	-	-	5.735.630
Saldo Neto												
Saldo al 30 de Setiembre 2009	¢ 49.929.054	1.509	67.600.734	30.685.531	2.323.531	4.009.176	11.155.943	109.939	6.328.309	7.670.075	3.776.466	183.590.267
Saldo al 30 de Setiembre de 2010	¢ 47.393.151	7.620	60.842.397	27.719.192	1.948.289	3.753.472	8.642.975	61.221	5.877.652	5.845.151	5.708.834	167.799.952

Al 30 de setiembre de 2009, los inmuebles, planta y equipo se detallan como sigue:

(En miles de colones)

	Terrenos	Mejoras propiedad Arrendada	Edificios	Maquinaria	Vehículos	Instalaciones de Terrenos	Muebles	Herramientas	Equipo Frío	Cajas Plásticas y Envases	Obras en Proceso	Total
Costo histórico:												
Saldo al 30 de setiembre 2008	¢ 42.462.861	75.335	60.116.445	53.498.599	12.218.556	5.096.206	12.227.334	330.722	14.925.097	14.481.624	7.355.625	222.788.404
Adiciones	95.736	-	158.309	414.518	82.103	-	287.669	-	2.876.500	3.951.859	8.976.977	16.843.671
Capitalizaciones y traspasos	-	-	6.296.990	4.267.313	26.468	99.083	2.418.467	20.314	-	-	(13.128.635)	-
Retiros y ajustes	(203.215)	-	(870.988)	(274.057)	(1.643.935)	390.326	(197.652)	(1.760)	(626.899)	(175.866)	-	(3.604.046)
Efecto por traducción de estados financieros	4.077.186	-	6.898.828	163.136	108.175	-	2.119.458	-	-	-	572.499	13.939.282
Saldo al 30 de setiembre de 2009	46.432.568	75.335	72.599.584	58.069.509	10.791.367	5.585.615	16.855.276	349.276	17.174.698	18.257.617	3.776.466	249.967.311
Revaluación:												
Saldo al 30 de setiembre 2008	3.197.070	-	3.945.726	3.355.353	318.739	430.928	2.999	-	-	-	-	11.250.815
Retiros y ajustes	-	-	-	(27.980)	(58.955)	-	711	-	-	-	-	(86.224)
Efecto por traducción de estados financieros	299.416	-	394.231	9.914	2.668	-	467	-	-	-	-	706.696
Saldo al 30 de setiembre de 2009	3.496.486	-	4.339.957	3.337.287	262.452	430.928	4.177	-	-	-	-	11.871.287
Depreciación acumulada (Costo):												
Saldo al 30 de setiembre de 2008	-	71.054	3.894.738	24.660.637	8.460.973	1.457.190	3.031.848	191.309	9.177.021	6.889.938	-	57.834.708
Depreciaciones del período	-	2.772	2.160.396	4.041.751	1.155.476	272.957	1.672.924	48.526	2.174.058	3.766.166	-	15.295.026
Retiros y ajustes	-	-	(34.977)	(725.626)	(1.185.292)	3.771	(6.777)	(498)	(504.690)	(68.562)	-	(2.522.651)
Efecto por traducción de estados financieros	-	-	1.394.492	83.791	38.455	-	1.001.966	-	-	-	-	2.518.704
Saldo al 30 de setiembre de 2009	-	73.826	7.414.649	28.060.553	8.469.612	1.733.918	5.699.961	239.337	10.846.389	10.587.542	-	73.125.787
Depreciación acumulada (Revaluación):												
Saldo al 30 de setiembre de 2008	-	-	1.442.334	2.559.649	316.555	252.418	3.018	-	-	-	-	4.573.974
Depreciación del período	-	-	128.389	92.321	1.176	21.031	-	-	-	-	-	242.917
Retiros y ajustes	-	-	-	-	(58.270)	-	-	-	-	-	-	(58.270)
Efecto por traducción de estados financieros	-	-	353.435	8.742	1.215	-	531	-	-	-	-	363.923
Saldo al 30 de setiembre de 2009	-	-	1.924.158	2.660.712	260.676	273.449	3.549	-	-	-	-	5.122.544
Saldo Neto:												
Saldo al 30 de setiembre de 2008	¢ 45.659.931	4.281	58.725.099	29.633.666	3.759.767	3.817.526	9.195.467	139.413	5.748.076	7.591.686	7.355.625	171.630.537
Saldo al 30 de setiembre de 2009	¢ 49.929.054	1.509	67.600.734	30.685.531	2.323.531	4.009.176	11.155.943	109.939	6.328.309	7.670.075	3.776.466	183.590.267

(13) Activos intangibles

Los activos intangibles se detallan como sigue:

		Al 30 de setiembre de 2010	2009
		(En miles de colones)	
Con vida definida (software)	¢	725.975	1.194.864
Con vida indefinida (marcas y franquicias, excepto el crédito mercantil)		35.713.520	38.794.373
	¢	36.439.495	39.989.237

Los activos intangibles con vida definida se detallan así:

		Al 30 de setiembre de 2010	2009
		(En miles de colones)	
Software			
Costo:			
Saldo inicial	¢	4.375.175	3.732.666
Adiciones		181.048	606.331
		4.556.223	4.338.997
Amortización acumulada:			
Saldo inicial		3.206.982	2.712.179
Adiciones		623.266	431.954
		3.830.248	3.144.133
Software, neto	¢	725.975	1.194.864

El software se amortiza en un plazo de tres años.

Los activos intangibles con vida indefinida se detallan así:

		Al 30 de setiembre de 2010	2009
		(En miles de colones)	
Industrias Alimenticias Kern's y Cía, S.C.A.	¢	28.100.512	28.100.512
Efecto de la variación en los tipos de cambio		(2.135.476)	945.377
		25.965.036	29.045.889
Franquicia de refrescos-Pepsi, Seven Up		6.199.896	6.199.896
Franquicia Gatorade		1.157.089	1.157.089
Marca Maxxx Energy		2.391.499	2.391.499
	¢	35.713.520	38.794.373

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.

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

	Al 30 de Setiembre de 2010				Al 30 de Setiembre de 2009			
(En Miles de Colones)	Marcas	Contratos	Credito Mercantil	Total	Marcas	Contratos	Credito Mercantil	Total
Intangibles:								
Kern's ¢	25.965.036	-	-	25.965.036	29.045.889	-	-	29.045.889
Pepsi, Seven Up	-	6.199.896	-	6.199.896	-	6.199.896	-	6.199.896
Gatorade	-	1.157.089	-	1.157.089	-	1.157.089	-	1.157.089
Maxxx Energy	2.391.499	-	-	2.391.499	2.391.499	-	-	2.391.499
¢	28.356.535	7.356.985	-	35.713.520	31.437.388	7.356.985	-	38.794.373
Crédito Mercantil:								
INCECA	-	-	7.175.394	7.175.394	-	-	7.175.394	7.175.394
ECSRL	-	-	5.492.192	5.492.192	-	-	5.492.192	5.492.192
¢	-	-	12.667.586	12.667.586	-	-	12.667.586	12.667.586
Totales ¢	28.356.535	7.356.985	12.667.586	48.381.106	31.437.388	7.356.985	12.667.586	51.461.959

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 del Informe de los Auditores Independientes.

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.

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 pronósticos utilizados se realizaron con el supuesto de tasas de crecimiento en ventas entre 14,1% y 31,9% (3,4% y 13,6% en el 2009) y en el margen bruto entre 16,6% y 51,6% (0,2% y 13,2% en el 2009).

- Los flujos de efectivo se proyectaron en dólares, moneda de curso legal en 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 2011 hasta 2015. 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 2015 fueron estimados con base en una perpetuidad, la cual asume una tasa de crecimiento continuo de 3% nominal por año (3% en el 2009), a excepción de los flujos relacionados con INCECA, la cual asume una tasa de crecimiento continua de 10% nominal por año.

- La tasa de descuento utilizada en el cálculo del valor en uso es una tasa nominal antes de impuestos con excepción de INCECA; la tasas de descuento utilizada es de 11,10% en dólares (10,77% en el 2009), a excepción de los flujos relacionados con INCECA en donde la tasa de descuento utilizada es de 17,79% en córdobas (22,87% en el 2009).

- 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, con excepción de INCECA.

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.

(14) Crédito mercantil

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

		Al 30 de setiembre de	
		2010	2009
		(En miles de colones)	
Embotelladora Centroamericana, Ltda. y Distribuidora Centroamericana de Bebidas DCB, Ltda.	¢	5.492.192	5.492.192
Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A. y subsidiarias, sobre acciones adquiridas en el 2004		7.175.394	7.175.394
Cervecería Barú-Panamá, S.A. y subsidiarias, sobre acciones adquiridas en el año 2003, neto de reintegros recibidos en el 2004 del fideicomiso establecido por compradores		1.426.626	1.426.626
Menos deterioro del crédito mercantil		(1.426.626)	(1.426.626)
Total	¢	12.667.586	12.667.586

Véase la nota 14 análisis de deterioro del crédito mercantil.

(15) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

			Al 30 de setiembre de	
		2010	2009	2008
			(En miles de colones)	
			Reestructurado	Reestructurado
Obras de arte	¢	-	55.302	49.606
Activos no corrientes disponibles para la venta		29.419	481.906	290.910
Depósitos en garantía		2.827.114	2.471.603	1.572.809
Patentes		107.627	108.649	107.372
Otros		153.471	564.440	478.311
	¢	3.117.631	3.681.900	2.499.008

Los activos no corrientes disponibles para la venta corresponden a terrenos y edificios, los cuales se encuentran registrados al menor de su importe en libros o su valor justo.

Al 30 de setiembre de 2009 y de 2008, el monto total reportado se varió conforme con la reestructuración de estados financieros indicada en la nota 36.

(16) Préstamos bancarios a corto plazo

Los préstamos bancarios se detallan como sigue:

		Al 30 de setiembre de	
		2010	2009
		(En miles de colones)	
Préstamos en US dólares con bancos comerciales nacionales por US$11.900 en miles en 2009	¢	-	7.039.564
Préstamos en US dólares con bancos comerciales del exterior por US$6.500 en miles (US$4.000 en miles en 2009)		3.352.245	2.366.240
	¢	3.352.245	9.405.804

La Compañía ha otorgado a las instituciones financieras garantías fiduciarias para estos préstamos.

Durante el 2009, la Compañía efectuó una emisión de bonos estandarizados a largo plazo en colones con el objetivo, entre otros, de refinanciar los préstamos bancarios a corto plazo (véase nota 18).

Los préstamos bancarios a corto plazo denominados en US dólares devengan intereses del 6,00% anual (9,00% anual en el 2009).

(17) Préstamos bancarios a largo plazo

Los préstamos bancarios a largo plazo se detallan como sigue:

		Al 30 de setiembre de	
		2010	2009
		(En miles de colones)	
Préstamos en colones con bancos comerciales nacionales.	¢	19.450.679	-
Préstamos en US dólares con bancos comerciales nacionales por US$46.808 en miles (US$111.343 en miles en 2009)		24.140.080	65.866.178
Préstamos en US dólares con bancos comerciales del exterior por US$92.620 en miles (US$66.030 en miles en 2009)		47.766.699	39.060.930
		91.357.458	104.927.108
Menos la porción circulante		9.046.496	6.878.962
	¢	82.310.962	98.048.146

Los préstamos bancarios a largo plazo denominados en US dólares devengan intereses entre el 5,92% anual (entre el 4,00% y el 7,61% anual en el 2009).

Los préstamos bancarios a largo plazo denominados en colones devengan intereses de la tasa básica pasiva + 2,25%.

La Compañía ha otorgado a las instituciones financieras garantías fiduciarias para estos préstamos (véase nota 35).

Sobre un préstamo por un monto de ¢19.082.010 (en miles) (US$37.000 en miles), se otorgó en garantía algunas propiedades las cuales están incluidas en el rubro de propiedades para la venta a futuro a largo plazo (véase nota 11).

Adicionalmente, sobre un préstamo por un monto de ¢25.776.185 (en miles) (US$49.980 en miles) la Compañía ha suscrito con una institución financiera cláusulas de cumplimiento financieras (algunas razones) y no financieras usuales en estos contratos.

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

		Años terminados al 30 de setiembre de	
		2010	2009
		(En miles de colones)	
2010	¢	-	6.878.962
2011		9.046.496	10.164.074
2012		18.398.841	20.778.599
2013		37.397.724	36.028.368
2014 y subsiguientes para 2009		7.682.781	31.077.105
2015 y subsiguientes		18.831.616	-
	¢	91.357.458	104.927.108

(18) Bonos estandarizados por pagar a largo plazo

El 11 de junio del 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 ¢50.000.000 en miles. 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 del 2009, se realizó la de la serie A2 de la forma siguiente:

					Al 30 de setiembre de 2010 (En miles de colones)				
Serie	Fecha Emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés nominal anual	Tasa de interés efectiva	Autorizados y emitidos	Colocados Por serie	Saldo disponible	Descuento en emisión de Bonos	Bonos netos por pagar
A1	13/11/2008	12/11/2012	Tasa básica pasiva +1,25	9,50%	¢ 6.000.000	4.750.000	1.250.000	54.578	4.695.422
A6	13/11/2008	13/11/2014	Tasa básica pasiva +1,40	9,65%	6.000.000	5.250.000	750.000	123.252	5.126.748
A9	13/11/2008	13/11/2015	Tasa básica pasiva +1,50	9,75%	6.000.000	4.700.000	1.300.000	144.002	4.555.998
A2	8/7/2009	8/7/2013	Tasa fija 12,25%	13,32%	15.000.000	12.090.000	2.910.000	142.876	11.947.124
					¢ 33.000.000	26.790.000	6.210.000	464.708	26.325.292

						Al 30 de setiembre de 2009 (En miles de colones)				
Serie	Fecha Emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés nominal anual	Tasa de interés efectiva		Autorizados y emitidos	Colocados Por serie	Saldo disponible	Descuento en emisión de Bonos	Bonos netos por pagar
A1	13/11/2008	12/11/2012	Tasa básica pasiva +1,25	13,11%	¢	6.000.000	4.750.000	1.250.000	75.015	4.674.985
A6	13/11/2008	13/11/2014	Tasa básica pasiva +1,40	13,39%		6.000.000	5.250.000	750.000	143.973	5.106.027
A9	13/11/2008	13/11/2015	Tasa básica pasiva +1,50	13,58%		6.000.000	4.700.000	1.300.000	162.028	4.537.972
A2	8/7/2009	8/7/2013	Tasa fija 12,25%	13,28%		15.000.000	12.090.000	2.910.000	183.245	11.906.755
					¢	33.000.000	26.790.000	6.210.000	564.261	26.225.739

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.

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$100.000 en miles. 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.

Al 31 de diciembre de 2009 y a la fecha del Informe de los Auditores Independientes, aún no había sido convocada la subasta para la asignación del programa mencionado.

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.

(19) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se detallan como sigue:

		Al 30 de setiembre de	
		2010	2009
		(En miles de colones)	
Proveedores nacionales	¢	9.656.547	7.875.114
Proveedores del exterior		6.505.909	5.788.867
Por pagar a compañías asociadas (véase nota 31)		299.829	150.190
Dividendos por pagar		107.438	113.998
Otras		31.236	78.767
	¢	16.600.959	14.006.936

(20) Gastos acumulados y otras cuentas por pagar

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

		Al 30 de setiembre de 2010	2009
		(En miles de colones)	
Aguinaldos y bonificaciones	¢	4.345.242	3.575.689
Beneficios sociales, salarios y retenciones		1.055.003	740.934
Intereses		1.515.924	1.063.758
Intereses sobre bonos por pagar		507.437	613.928
Otros		5.113.127	4.964.495
	¢	12.536.733	10.958.804

En el rubro de otros se incluye un monto provisiones varias por ¢3.655.708 (en miles) (¢ 3.435.258 en miles en el 2009).

(21) Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes se detallan como sigue:

		Al 30 de setiembre de 2010	2009
		(En miles de colones)	
Depósitos para compras futuras de condominios	¢	44.284	86.377
Adelantos para hospedaje futuro		1.747.821	2.421.742
Otros		89.703	124.902
	¢	1.881.808	2.633.021

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.

(22) Interés minoritario

El interés minoritario de Heineken International, B.V. en Cervecería Costa Rica, S.A. al 30 de setiembre de 2010, asciende a la suma de ¢35.180.245 en miles, (¢33.658.041 en miles en el 2009).

Al 30 de setiembre de 2010, el interés minoritario participó en las utilidades netas de la subsidiaria en la suma de ¢12.811.778 en miles, (¢8.683.797 en miles en el 2009). Asimismo, se efectuó un pago de dividendos sobre las utilidades no distribuidas por un monto de ¢9.734.398 en miles, (¢4.297.779 en miles en el 2009).

(23) Capital en acciones comunes

Al 30 de setiembre de 2010 y de 2009, el capital de la Compañía se detalla como sigue:

(a) Capital en acciones comunes

Al 30 de setiembre de 2010 y de 2009, el capital en acciones comunes está conformado por 400.000.000 acciones comunes autorizadas y emitidas con un valor nominal ¢100 cada una, ascendiendo a la suma de ¢40.000.000 en miles.

(b) Acciones en tesorería

Al 30 de setiembre de 2010, el porcentaje de acciones en tesorería con respecto al total de acciones suscritas de la Compañía es el 4,17% (2,99% en el 2009).

De acuerdo a cotización en la Bolsa Nacional de Valores, S.A., al 30 de setiembre de 2010, el valor de mercado de las acciones comunes de la Compañía es de ¢780,00 (¢755,00 en el 2009), sobre una base de 400.000.000 de acciones comunes.

En acuerdo de la Asamblea General de Accionistas del mes de diciembre 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
2005-2006	256.963	150.790	8.809	97.364	30 setiembre de 2006	31 octubre de 2010
2006-2007	323.583	110.795	17.300	195.488	30 setiembre de 2007	31 octubre de 2011
2007-2008	281.425	55.809	8.382	217.234	30 setiembre de 2008	31 octubre de 2012
2008-2009	513.496	-	4.550	508.946	30 setiembre de 2009	31 octubre de 2013
	1.375.467	317.394	39.041	1.019.032		

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

(c) Dividendos

Al 30 de setiembre de 2010, la Compañía distribuyó dividendos en efectivo a los accionistas de la casa matriz por la suma de ¢12.385.366 en miles (¢9.503.335 en miles en el 2009).

(d) Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción se calcula con base en la utilidad neta atribuible a los accionistas de la casa matriz, de ¢26.850.677 en miles en el 2010 (¢22.938.649 en miles en el 2009), y el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 30 de setiembre de 2010 y de 2009, calculado como sigue:

	Al 30 de setiembre de	
	2010	2009
Utilidad neta atribuible a la casa matriz (en miles)	¢ 26.850.677	22.938.649
Total promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación al inicio y al final del año	386.079.500	388.029.626
Utilidad básica por acción	¢ 69,55	59,12

(24) Reservas

(a) Superávit por revaluación

El superávit por revaluación del costo de los inmuebles, planta y equipo de las compañías consolidadas se resume así:

	(En miles de colones)
Superávit por revaluación al 30 de setiembre de 2008	¢ 29.481.358
Participación en superávit por revaluación de compañías asociadas	1.255.550
Reasignación del impuesto sobre la renta diferido al superávit por revaluación por conversión de estados financieros	4.351.643
Realización de superávit por revaluación a utilidades retenidas de compañías asociadas	(898.099)
Realización de superávit por revaluación a utilidades retenidas por venta de propiedades disponibles para la venta a futuro	(74.642)
Superávit por revaluación al 30 de setiembre de 2009	34.115.810
Superávit por revaluación al 30 de setiembre de 2009	¢ 34.115.810
Participación en superávit por revaluación de compañías asociadas	2.371.599
Superávit por revaluación al 30 de setiembre de 2010	¢ 36.487.409

(a) Reserva legal

Durante el período terminado al 30 de setiembre de 2010, se efectuó un traslado a la reserva legal atribuible a los accionistas de la casa matriz por un monto de ¢3.116.380 en miles (464.464 en miles en el 2009). Al 30 de setiembre de 2010, el saldo de la reserva legal asciende a ¢15.124.138 en miles (¢12.007.758 en miles en el 2009).

(b) Reserva por ganancia no realizada por activos financieros de asociadas

Corresponde a ganancias no realizadas de activos financieros disponibles para la venta mantenidos por compañías asociadas. Al 30 de setiembre de 2010 dicha reserva ascendió a la suma de ¢264.515 en miles (¢223.212 en miles en el 2009).

(c) Reserva – ajuste por traducción de estados financieros

La reserva - ajuste por conversión de estados financieros se compone de la totalidad del diferencial cambiario que surge de la conversión de los estados financieros consolidados de las operaciones extranjeras (véase nota 3-b). Al 30 de setiembre de 2010 dicha reserva ascendió a la suma de ¢8.030.679 en miles (¢27.466.616 en miles en el 2009).

Durante el 2009, la Compañía realizó un análisis histórico de la moneda funcional que caracteriza el negocio de su subsidiaria Reserva Conchal, S.A. y Subsidiarias, concluyendo que para el 2009 y años anteriores, tal moneda funcional debería ser el US dólar. Debido a lo anterior y para efectos de la presentación en colones de los estados financieros consolidados del 2009 de esa subsidiaria, se procedió a aplicar el proceso de traducción que se detalla en la nota 3-b, el cual toma como base el US dólar como la moneda funcional y se inicia utilizando como referencia cifras financieras establecidas en esa moneda funcional. El efecto de ese proceso de traducción en periodos anteriores, se incorporó ajustando los saldos iniciales del 2009, ya que por la naturaleza de los registros de contabilidad y la complejidad de los cambios que amerita ese proceso de traducción, resulta impracticable determinar los efectos retroactivos de ese cambio en la traducción en cada periodo anterior afectado.

(25) Gastos de ventas y mercadeo

Los gastos de ventas y mercadeo se detallan como sigue:

		Al 30 de setiembre de 2010	2009
		(En miles de colones)	
Salarios	¢	18.966.597	18.325.001
Punto de venta		10.553.036	9.107.359
Publicidad		7.946.030	7.150.515
Depreciación		5.385.467	5.516.520
Combustibles y lubricantes		2.676.365	2.589.260
Alquileres		2.374.087	2.650.780
Mantenimiento		2.306.944	1.940.880
Fletes y acarreos		2.424.451	2.365.998
Honorarios legales		3.152.794	1.911.518
Viáticos		1.190.167	1.169.636
Eventos especiales		578.793	434.017
Estudios e investigaciones		606.333	515.159
Servicio de demostración		1.576.061	1.395.336
Materiales y suministros		288.828	309.767
Amortización software y otros		195.434	184.770
Seguros		289.255	327.967
Servicios públicos		614.851	627.573
Patentes		730.148	595.330
Diversos		4.392.098	5.333.657
Diferencias de inventario		1.208.914	1.413.209
	¢	67.456.653	63.864.252

(26) Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan como sigue:

		Al 30 de setiembre de 2010	2009
		(En miles de colones)	
Salarios	¢	12.456.424	12.378.524
Honorarios profesionales		4.767.399	4.060.746
Alquileres		2.057.537	2.201.680
Depreciaciones		3.854.571	3.805.157
Mantenimientos		1.397.472	1.532.092
Seguros		912.671	860.268
Beneficios a empleados		992.901	585.537
Viáticos		465.728	348.083
Servicios públicos		1.230.116	1.563.988
Combustibles y lubricantes		380.393	257.911
Donaciones y contribuciones		968.814	508.610
Diversos		2.725.055	3.021.720
Fees Operadora Costa Risol		873.902	655.665
	¢	33.082.983	31.779.981

(27) Otros ingresos (gastos) operativos, neto

Los otros ingresos (gastos) operativos, neto se detallan de la siguiente manera:

		Al 30 de setiembre de 2010	2009
		(En miles de colones)	
Alquileres recibidos	¢	2.541	13.247
Reversión de provisión de contingencias		1.434.791	-
Deterioro en participación de asociada		(1.205.188)	-
Depósito en garantía caso tributario con la subsidiaria Florida Capitales, S.A. (véase nota 33)		(2.513.045)	-
Deterioro sobre propiedades disponibles para la venta a futuro a corto plazo vendidas en el periodo.		(1.199.844)	-
Otros		(729.869)	(236.056)
	¢	(4.210.614)	(222.809)

Durante el 2010, la Administración procedió a reversar provisiones que mantenía para posibles contingencias las cuales de acuerdo con los elementos actuales se concluyó que ya no serían necesarias.

(28) Arrendamientos operativos

La Compañía mantiene contratos bajo arrendamientos operativos. Los pagos mínimos de tales contratos se detallan como sigue:

	Al 30 de setiembre de	
	2010	2009
	(En miles de colones)	
Menos de un año	¢ 2.413.446	2.955.442
Entre uno y cinco años	3.454.546	5.443.782
Más de cinco años	-	136.919
	¢ 5.867.992	8.536.143

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 2010, el gasto reconocido en resultados por concepto de los arrendamientos operativos de vehículos, fue de ¢1.547.513 en miles, (¢1.472.341 en miles en el 2009), y en el caso de equipo electrónico, el gasto fue de ¢2.023.654 en miles, (¢2.300.284 en miles en el 2009).

(29) Impuestos

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

	Al 30 de setiembre de	
	2010	2009
	(En miles de colones)	
Corriente	¢ 20.520.790	15.776.471
Diferido	(1.331.053)	55.632
	¢ 19.189.737	15.832.103

i. *Impuesto corriente*

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

		Al 30 de setiembre de		
		2010		2009
		(En miles de colones)		
Utilidad neta del año		¢ 39.662.455		31.622.446
Impuesto sobre la renta		19.189.737		15.832.103
Utilidad excluyendo el impuesto sobre la renta		¢ 58.852.192		47.454.549
Impuesto sobre renta esperado	30,00%	¢ 17.655.658	30,00%	¢ 14.236.365
Más: Gastos no deducibles				
Depreciación sobre revaluación	0,10%	58.781	0,61%	289.681
Otros gastos misceláneos	0,16%	91.479	0,89%	423.378
Provisiones	0,34%	200.683	0,09%	41.022
		350.943		754.081
Menos: Ingresos no grabables				
Intereses sobre saldos bancarios	(0,20%)	(118.518)	(0,16%)	(74.230)
Intereses sobre inversiones	(0,45%)	(267.209)	(0,32%)	(152.963)
Otros ingresos misceláneos	0,00%	(2.228)	(0,43%)	(205.951)
		(387.955)		(433.144)
Otros efectos impositivos				
Resultados de compañías que no generan impuesto sobre la renta (compañías en el exterior y compañías con pérdidas en el periodo)	7,42%	4.366.569	3,26%	1.547.178
Plan escudo	(1,62%)	(951.207)	0,00%	-
Participación en utilidades de compañías asociadas	(0,87%)	(513.218)	(0,69%)	(328.009)
Impuesto sobre la renta diferido	(2,26%)	(1.331.053)	(1,29%)	55.632
Total impuesto sobre la renta	36,85%	¢ 19.189.737	31,98%	15.832.103

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 2010, 2009, 2008 y 2007.

El 25 de octubre de 2010 la Dirección General de Tributación Directa comunicó que los ingresos por diferencias cambiarias, que se originen por la fluctuación del valor en el tipo de cambio del colón con respecto al dólar, están gravados con el

impuesto sobre la renta. La Compañía canceló bajo protesta, el impuesto sobre la renta generado por dichos ingresos gravables.

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 2010, 2009, 2008, 2007 y 2006 están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales en Guatemala y El Salvador. 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.

ii. Impuesto diferido

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

		Al 30 de setiembre de	
		2010	2009
		(En miles de colones)	
Impuesto sobre la renta diferido – activo			
Estimación para cuentas incobrables	¢	71	-
Estimación para valuación de inventarios		193.662	214.268
Provisiones varias		31.090	-
Ganancia no realizada sobre inventarios de producto terminado		148.993	157.974
	¢	373.816	372.242
Impuesto sobre la renta diferido - pasivo			
Provisión para beneficio a empleados		42.540	-
Diferencia entre la depreciación financiera y la depreciación fiscal (vidas útiles)		2.062.705	536.288
Revaluación de activos productivos y actualización a valor razonable de las propiedades disponibles para la venta a futuro el cual no es deducible para efectos fiscales			
Efecto del registro de reestructuración del impuesto sobre la renta diferido (véase nota 36)		7.047.800	8.288.803
		4.737.094	7.276.827
	¢	13.890.139	16.101.918

Como resultado de la variación de las partidas que conforman el impuesto sobre la renta diferido activo y pasivo en el 2010, se reconoció un ingreso por tal concepto por la suma de ¢1.331.053 en miles, (gasto por ¢55.632 en miles en el 2009).

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.

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

		Al 30 de setiembre de	
		2010	2009
		(En miles de colones)	
Impuesto selectivo de consumo	¢	4.161.928	4.035.862
Impuesto del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA)		3.867.669	3.572.657
Impuestos del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM)		1.667.995	1.621.264
Impuesto específico de bebidas alcohólicas		18.069.694	17.456.775
Impuesto específico de bebidas no alcohólicas		7.282.638	6.516.282
Impuesto a las bebidas (Guatemala)		190.988	175.767
Impuesto al valor agregado (IVA Guatemala)		4.078.921	4.165.039
Impuesto sobre las ventas (Costa Rica)		35.349.559	32.151.975
Total impuestos, excepto impuesto sobre la renta	¢	74.669.392	69.695.621

(30) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

		Al 30 de setiembre de	
		2010	2009
		(En miles de colones)	
Saldos:			
Por cobrar (véase nota 8):			
Envases del Istmo, S.A.	¢	7.140	40.950
Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A.		88.950	53.272
	¢	96.090	94.222
Documentos por cobrar a largo plazo:			
Cervecerías Barú- Panamá, S.A.		5.157.300	5.915.600
Ecodesarrollo Papagayo, S.A.		4.672.547	-
Península de Papagayo Ventures, LLC		1.304.183	-
	¢	11.134.030	5.915.600

		Al 30 de setiembre de	
		2010	2009
		(En miles de colones)	
Por pagar (véase nota 20):			
Envases del Istmo, S.A.	¢	161.013	131.880
P.P. Holdings Limited		-	8.874
Vidriera Centroamericana, S.A.		21.297	-
Vidriera Guatemalteca, S.A.		117.519	9.436
	¢	299.829	150.190
Transacciones:			
Compras de latas y tapas de aluminio:			
Envases del Istmo, S.A.	¢	4.617.530	4.924.854

Compras de envases de vidrio:			
Vidriera Centroamericana, S.A.	¢	1.354.591	2.084.358
Vidriera Guatemalteca, S.A.		777.106	639.004
	¢	2.131.697	2.723.362
Ingresos por dividendos (véase nota 12):			
NBH	¢	2.224.070	-
Empresas Comegua, S.A.		432.336	572.689
	¢	2.656.406	572.689
Pagos de beneficios a personal clave	¢	2.040.072	1.275.162

Las cuentas por pagar a Envases del Istmo, S.A., Vidriera Guatemalteca, S.A. y a Vidriera Centroamericana, S.A., se originan por la compra de material de envasado.

Los términos de compra de productos con partes relacionadas, son establecidos considerando como referencia el valor del mercado de los bienes transados.

Los documentos por cobrar a Cervecerías Barú Panamá, S.A. (con vencimiento en enero de 2014) corresponden a ¢5.157.300 en miles (¢5.915.600 en miles en el 2009). 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.

Los documentos por cobrar a Ecodesarrollo Papagayo, S.A. (con vencimiento en agosto 2011) corresponden a ¢4.672.547 en miles y devengan un interés del 8,5% pagaderos de forma trimestral el día primero de los meses de abril, julio, octubre y enero.

Los documentos por cobrar a Península de Papagayo Ventures, LLC (con vencimientos entre enero y setiembre de 2011) corresponden a ¢1.304.183 en miles y devengan un interés del 8,5% pagaderos de forma trimestral.

Las operaciones con Ecodesarrollo Papagayo, S.A. y Península de Papagayo Ventures, LLC, se encuentran subordinadas a obligaciones que estas entidades mantienen con bancos comerciales y con sus socios mayoritarios. La operación está respaldada con garantía fiduciaria.

(31) Instrumentos financieros

Exposición de riesgo crediticio

La máxima exposición de riesgo crediticio está representada por el saldo de cada activo financiero. La máxima exposición al riesgo crediticio a la fecha de reporte es reflejada, tal y como se muestra a continuación:

	Nota		30 de setiembre de 2010	2009
			(En miles de colones)	
Efectivo	6	¢	34.317.057	6.652.370
Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados	7		12.558.140	29.055.586
Cuentas por cobrar	8		29.122.068	28.721.774
Por cobrar a largo plazo a compañía asociada	31		11.134.030	5.915.600
		¢	87.131.295	70.345.330

La antigüedad del saldo de las cuentas por cobrar relacionada a la estimación de cuentas de cobro dudoso, se detalla a continuación:

		30 de setiembre del 2010		2009	
		(En miles de colones)			
		Saldo	Estimación	Saldo	Estimación
Sin vencer	¢	26.053.019	-	25.510.776	-
De 1 a 30 días		2.686.534	-	2.451.675	-
De 31 a 60 días		358.423	-	303.108	-
De 61 a 90 días		36.921	12.829	456.215	-
De 91 a 120 días		36.613	36.613	19.969	19.969
Más de 120 días		94.618	94.618	194.616	194.616
En cobro judicial		223.779	223.779	130.808	130.808
	¢	29.489.907	367.839	29.067.167	345.393

El movimiento de la estimación para cuentas por cobrar de cobro dudoso, se detalla como sigue:

		30 de setiembre del 2010	2009
		(En miles de colones)	
Saldo al inicio del período	¢	345.393	1.020.748
Estimación utilizada durante el período		(367.112)	(1.210.492)
Diferencial cambiario		(28.968)	36.283

Estimación reconocida durante el período		418.526	498.854
Saldo al final del período	¢	367.839	345.393

La concentración de riesgo crediticio a nivel de clientes es como sigue:

		30 de setiembre de	
		2010	2009
		(En miles de colones)	
Cliente A	¢	4.628.431	4.071.215
Cliente B		1.066.144	1.183.689
Cliente C		768.921	667.430
Cliente D		75.218	352.652
Otros clientes		22.951.193	22.792.181
	¢	29.489.907	29.067.167

Riesgo de liquidez:

La máxima exposición de riesgo de liquidez es llevada por los pasivos financieros, que se detallan a continuación:

		30 de setiembre del 2010 (En miles de colones)					
	Nota	Valor en libros	6 meses o menos	6 a 12 meses	1 a 2 años	2 a 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios	17 y 18	¢ 94.709.703	3.352.245	9.046.496	18.398.841	45.080.505	18.831.616
Intereses por pagar	21	1.515.924	1.515.924	-	-	-	-
Dividendos por pagar	20	107.438	107.438	-	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	20	16.493.521	16.493.521	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta por pagar y otros impuestos por pagar	-	15.467.455	15.467.455	-	-	-	-
Bonos estandarizados por pagar	19	26.325.292	-	-	-	21.769.294	4.555.998
Intereses sobre bonos estandarizados por pagar	21	507.437	507.437	-	-	-	-
Total pasivos líquidos		¢ 155.126.770	37.444.020	9.046.496	18.398.841	66.849.799	23.387.614
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	¢ 34.317.057	34.317.057	-	-	-	-
Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados	7	12.558.140	12.558.140	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, neto	8	29.122.068	29.122.068	-	-	-	-
		¢ 75.997.265	75.997.265	-	-	-	-
Exceso (faltante) de activos sobre pasivos líquidos		¢ (79.129.505)	38.553.245	(9.046.496)	(18.398.841)	(66.849.799)	(23.387.614)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de setiembre del 2009
(En miles de colones)

	Nota		Valor en libros	6 meses o menos	6 a 12 meses	1 a 2 años	2 a 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios	17 y 18	¢	114.332.912	7.039.564	9.245.202	10.163.859	75.845.071	12.039.216
Intereses por pagar	21		1.063.758	1.063.758	-	-	-	-
Dividendos por pagar	20		113.998	113.998	-	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	20		13.892.938	13.892.938	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta por pagar y otros impuestos por agar	-		10.809.082	10.809.082	-	-	-	-
Bonos estandarizados por pagar	19		26.225.739	-	-	-	21.687.767	4.537.972
Intereses sobre bonos estandarizados por pagar	21		613.928	613.928	-	-	-	-
		¢	167.052.355	33.533.268	9.245.202	10.163.859	97.532.838	16.577.188
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	¢	6.652.370	6.652.370	-	-	-	-
Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados	7		29.055.586	29.055.586	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, neto	8		28.721.774	28.721.774	-	-	-	-
		¢	64.429.730	64.429.730	-	-	-	-
Exceso (faltante) de activos sobre pasivos líquidos		¢	(102.622.625)	30.896.462	(9.245.202)	(10.163.859)	(97.532.838)	(16.577.188)

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, y se refinanció deuda en US dólares por deuda en colones (véase notas 17 y 18).

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

		Al 30 de setiembre de 2010	2009
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	US$	3.928.914	4.748.479
Inversiones en Fondos de Inversión		6.365.506	22.355.903
Inversiones valoradas a valor justo		23.095.588	10.976.633
Cuentas por cobrar y anticipos		3.298.394	1.697.569
Por cobrar a largo plazo a compañías asociadas		21.588.874	10.000.000
		58.277.276	49.778.584
Pasivos:			
Préstamos bancarios		139.427.178	193.273.000
Anticipos recibidos de clientes		3.389.023	4.345.689
Cuentas por pagar y gastos acumulados		8.261.792	7.364.625
		151.077.993	204.983.314
Exceso de pasivos sobre activos monetarios denominados en US dólares	US$	(92.800.717)	(155.204.730)

Al 30 de setiembre de 2010 y de 2009, se utilizaron los tipos de cambio de ¢515,73 y de ¢591,56 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 2010 se reconoció una ganancia por diferencias de cambio neto por un monto de ¢2.734.132 (en miles) (pérdida de ¢2.397.369 en miles, en el 2009), las cuales se muestran en los estados consolidados de utilidades.

Análisis de sensibilidad

En relación con los riesgos asociados al diferencial cambiario al 30 de setiembre del 2010, 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 efecto por diferencias de cambio de la Compañía para el periodo terminado al 30 de setiembre del 2010 de ¢478.601 en miles (¢918.129 en miles en el 2009).

Riesgo de tasa de interés

La Compañía mantiene activos y pasivos importantes, representados principalmente por equivalentes de efectivo, activos financieros al valor razonable con efecto en resultados, 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:

	Nota		30 de setiembre del 2010	2009
			(En miles de colones)	
Instrumentos de tasa fija:				
Préstamos bancarios	17 y 18	¢	12.635.385	15.563.680
Bonos estandarizados	19		11.947.124	11.906.755
		¢	24.582.509	27.470.435
Instrumentos de tasa variable:				
Préstamos bancarios	17 y 18	¢	82.074.318	98.769.232
Bonos estandarizados	19		14.378.168	14.318.984
		¢	96.452.486	113.088.216

Análisis de sensibilidad

En la administración de los riesgos de tasa de interés y riesgo de moneda, la Compañía intenta reducir el impacto de las fluctuaciones a corto plazo en las utilidades consolidadas de la Compañía.

Al 30 de setiembre de 2010, 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 ¢746.923 en miles (¢1.054.150 en miles en el 2009).

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor justo de mercado de los activos y pasivos en conjunto con su valor en libros, se detallan como sigue:

	Nota		Al 30 de setiembre de 2010 (En miles de colones) Valor en libros	Valor justo	Al 30 de setiembre de 2009 (En miles de colones) Valor en libros	Valor justo
Activos financieros:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	¢	34.317.057	34.317.057	6.652.370	6.652.370
Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados	7		12.558.140	12.558.140	29.055.586	29.055.586
Cuentas por cobrar, neto	8		29.122.068	29.122.068	28.721.774	28.721.774
Anticipos a proveedores	-		1.638.234	1.638.234	1.009.684	1.009.684
Por cobrar a largo plazo a compañías asociadas	31		11.134.030	11.134.030	5.915.600	5.915.600
Total activos financieros		¢	88.769.529	88.769.529	71.355.014	71.355.014
Pasivos financieros:						
Préstamos bancarios	17 y 18	¢	94.709.703	94.709.703	114.332.912	114.332.912
Bonos estandarizados por pagar	19		26.325.292	26.325.292	26.225.739	26.225.739
Cuentas por pagar	20		16.600.959	16.600.959	14.006.936	14.006.936
Adelantos recibidos de clientes			1.881.808	1.881.808	2.633.021	2.633.021
Total pasivos financieros		¢	139.517.762	139.517.762	157.198.608	157.198.608

Tasas de interés usadas en la determinación del valor justo

Las tasas de interés anual utilizadas por la Administración en la determinación de los valores justos de mercado de sus instrumentos financieros (bonos estandarizados por pagar a largo plazo y préstamos bancarios a largo plazo) son las que se detallan en las notas 18 y 19.

(32) 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:

Al 30 de Setiembre de 2010
(En miles de colones)

		Bebidas	Alimentos	Inmobiliario	Otros	Total Consolidado
Balance por segmento:						
Activos	¢	176.351.252	37.915.322	138.903.079	41.597.309	394.766.961
Inversiones (método de participación patrimonial)	¢	17.608.816	-	8.481.488	22.485.897	48.576.201
Total Activos	¢	**193.960.068**	**37.915.322**	**147.384.567**	**64.083.206**	**443.343.162**
Préstamos bancarios/bonos		51.638.319	2.111.962	67.284.714	-	121.034.995
Otros pasivos		30.884.894	5.879.721	19.172.971	5.439.445	61.377.031
Total Pasivos	¢	**82.523.213**	**7.991.683**	**86.457.685**	**5.439.445**	**182.412.026**
Adiciones de activo fijo e intangibles	¢	12.009.245	500.385	540.493	-	13.050.123
Resultados por segmento:						
Ventas	¢	**231.070.360**	**34.381.217**	**22.304.112**	**2.048.103**	**289.803.792**
Costo de venta	¢	85.875.752	25.070.286	10.004.644	1.440.354	122.391.036
Gastos por depreciación de activos fijos	¢	11.679.320	1.396.326	1.801.931		14.877.577
Amortización de activos intangibles	¢	536.464	57.675	29.126		623.265
Utilidad operativa	¢	**69.166.711**	**1.242.348**	**(801.432)**	**(2.734.507)**	**66.873.120**
Gastos financieros						(10.432.502)
Ingresos financieros						2.040.592
Diferencias de cambio						2.734.132
Participación en resultados de inversiones contabilizadas aplicando el método de participación patrimonial						1.710.727
Otros (gastos) e ingresos						(4.073.877)
Gasto por impuesto sobre las ganancias						(19.189.737)
Utilidad neta						¢ **39.662.455**

Al 30 de Setiembre de 2009
(En miles de colones)

		Bebidas	Alimentos	Inmobiliario	Otros	Total Consolidado
Balance por segmento:						
Activos	¢	184.359.628	42.179.645	162.801.775	20.143.146	409.484.194
Inversiones (método de participación patrimonial)	¢	16.953.947	-	14.456.643	21.425.790	52.836.380
Total Activos	¢	**201.313.575**	**42.179.645**	**177.258.418**	**41.568.936**	**462.320.574**
Préstamos bancarios/bonos	¢	60.176.441	2.702.583	77.679.627	-	140.558.651
Otros pasivos	¢	30.751.894	5.335.562	18.302.515	1.524.710	55.914.681
Total Pasivos	¢	**90.928.335**	**8.038.145**	**95.982.142**	**1.524.710**	**196.473.332**
Adiciones de activo fijo e intangibles	¢	16.068.415	532.871	848.714	-	17.450.000
Resultados por segmento:						
Ventas	¢	**208.212.680**	**34.437.995**	**33.418.391**	**1.737.553**	**277.806.619**
Costo de venta	¢	81.623.557	25.872.154	14.608.424	1.388.346	123.492.481
Gastos por depreciación de activos fijos	¢	11.231.432	1.017.379	3.289.134	-	15.537.945
Amortización de activos intangibles	¢	392.157	22.562	17.233	-	431.952
Utilidad operativa	¢	**55.041.771**	**964.943**	**4.554.903**	**(1.891.712)**	**58.669.905**
Gastos financieros						¢ (10.675.223)
Ingresos financieros						1.058.997
Diferencias de cambio						(2.397.369)
Participación en resultados de inversiones contabilizadas aplicando el método de participación patrimonial						1.093.363
Otros (gastos) e ingresos						(295.124)
Gasto por impuesto sobre las ganancias						(15.832.103)
Utilidad neta						¢ **31.622.446**

(33) 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, por considerarla apegada a la legislación vigente y 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). 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.

A. IFAM

a. Cerveza Nacional

El Tribunal Fiscal Administrativo (TFA) estableció, conforme lo aplicado por la Compañía, que el margen de utilidad bruto de la etapa de distribución no debe formar parte de la base de cálculo del tributo ya que la base imponible es el precio exfábrica y ordenó al IFAM la liquidación del mismo conforme a esos lineamientos. El IFAM, a juicio de la Compañía mal-interpreta los fallos del TFA, estableciendo un margen de utilidad bruta para la etapa de distribución en forma arbitraria. Según criterio de la Compañía, tal interpretación 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 TFA. Por tal motivo, la Compañía ha objetado los cobros efectuados ante el TFA. No obstante, al ser confirmada parcialmente dicha liquidación por el TFA, la Compañía ha pagado en su oportunidad las sumas pretendidas, y ha planteado procesos contencioso administrativos.

Por su parte, el IFAM, y también el IDA, plantearon recursos de lesividad impugnando el fallo del TFA, por la no inclusión del margen de utilidad bruta de distribución en la base del cálculo. En el caso del IFAM, la Compañía ya ha ganado varios procesos de lesividad a nivel de contencioso administrativo que han quedado en firme. En el caso del IDA, la Compañía ya ha ganado varios procesos de lesividad a nivel de contencioso administrativo y de Casación que han quedado en firme.

Para el periodo 1999, el IFAM comunicó un nuevo traslado, por tal motivo, la Compañía objetó dicho cobro ante el TFA. No obstante, al ser confirmada parcialmente la liquidacion por el TFA, la Compañía pagó en su oportunidad la suma pretendida, y

planteó procesos contencioso administrativos. En uno de estos procesos, bajo el nuevo Código Procesal Contencioso Administrativo, el Tribunal incorporó la prueba pericial, no obstante, no la aceptó por la falta de defensa oral del propio perito nombrado por el Poder Judicial. Esta evidente incongruencia, fue conocida por Recurso de Casación interpuesto en tiempo y forma por la Compañía, el cual, fue resuelto rechazando la posición de la Compañía y manteniendo el margen del 30% de utilidad del distribuidor. Asimismo, cabe señalar que se presentó un proceso contencioso administrativo para discutir exclusivamente la posible prescripción alegada por la Compañía, por cuanto el TFA dejó inactivo el expediente por 5 años y 7 meses en fase de impugnación administrativa; aspecto que, a pesar de que tanto el Tribunal Contencioso Administrativo como la Sala I, le llaman la atención al TFA, por la desidia y omisión de funciones, no dan razón a la Compañía por no estar previsto el supuesto de manera expresa, clara y precisa, en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

A criterio de los asesores tributarios, esto violenta principios elementales del Derecho Público, por la falta de integración del ordenamiento jurídico y, aún más grave, por desconocer y violar la jurisprudencia constitucional de la Sala sobre el servicio público que exige continuidad, eficacia y eficiencia en la actuación administrativa.

En Junio de 2009, el IFAM interpuso un proceso Monitorio en contra de Florida Ice & Farm Co., S.A. para cobrar de forma inmediata la suma de ¢499.460 en miles, por principal más el 50% de ley, por diferencias en el pago del tributo en el período de enero a diciembre 1999 en el producto cerveza nacional, en virtud del proceso contencioso que se encuentra en trámite. La Compañía realizó las gestiones legales del caso para solicitar el levantamiento de embargo e hizo en garantía un certificado de Depósito a Plazo del BCR ante el Juzgado por un monto de ¢749.190 en miles. El proceso se encuentra pendiente de resolución.

Durante los años 2000, 2001 y 2002 (hasta febrero, fecha en la cual se re-estructura la Compañía) el IFAM comunicó traslados de cargos en contra de Florida Ice and Farm Co., S.A., por el monto de ¢862.886 (en miles) por concepto de principal y ¢782.340 (en miles) por concepto de intereses. Tales traslados han sido objetados por la Compañía de conformidad con lo que dictan los procedimientos legales vigentes, tanto en fase administrativa como judicial.

Para el período de marzo 2002 al 31 de Diciembre del 2005, El IFAM dictó nuevos traslados de cargos en contra de Productora la Florida S.A.: 1) el primero No. 09-2008, por la suma de ¢3.347.977(en miles) para los periodos fiscales comprendidos entre el 1 de marzo de 2002 a 31 de diciembre de 2004. Este proceso abarca dos casos anteriores del IFAM que fueron anulados por el TFA según resoluciones No.267-2007 y No. 265-2007 supra indicadas; y 2) el segundo, correspondiente al No. 010-2008 por la suma de ¢1.430.179 (en miles), para el período fiscal comprendido entre el 1 de enero de 2005 al 31 de diciembre de 2005. En ambos casos se pretende anular la aplicación de la estructura impositiva aplicada por la Compañía, para determinar el cálculo del impuesto del 3% a favor del IFAM. Contra ambos traslados se interpusieron recursos administrativos y se encuentran en apelación ante el Tribunal Fiscal Administrativo.

Igualmente, se dictó traslado de cargo contra Productora La Florida S.A. por parte del IFAM, según identificación No. 5-2009 por la suma de ¢3.749.579 (en miles) con la pretensión cobratoria por las supuestas diferencias del impuesto sobre la cerveza nacional del período que va de enero 2006 a diciembre 2007. Según sostiene el IFAM, la diferencia se debe a que la base imponible del tributo es el precio de venta al detallista o expendedor (o sea, incluida la utilidad del distribuidor. Productora La Florida interpuso en tiempo la apelación en contra del indicado traslado. Por cuanto el IFAM rechazó dicho recurso, Productora interpuso recursos de apelación ante el TFA que esta pendiente de resolución.

b. <u>Otros Productos</u>

Para los períodos de marzo del 2002 a diciembre del 2005, el IFAM realizó traslado a Productora La Florida, S.A. por la suma de ¢33.415 (en miles), al considerar que el producto Kaiser está gravado con el tributo a favor de ese instituto. En este caso el TFA confirmó la tesis de la Compañía de que al tratarse de una bebida no alcohólica, no está gravada con ese tributo. No obstante, el IFAM interpuso un proceso de lesividad que se encuentra en el expediente número 07-1052-163-CA el cual está pendiente de resolución ante el Tribunal Contencioso Administrativo.

Igualmente, el IFAM realizó traslado de cargos a Distribuidora La Florida, S.A. por la suma de ¢40.430 en miles por diferencia de criterio en la base de cálculo de cerveza importada por el período de agosto de 2002 a junio de 2004, por considerar que el tributo debió determinarse partiendo del precio al detallista, a diferencia de la tesis de la Compañía, que sostiene que la base imponible es el valor declarado a nivel de aduanas. Posteriormente, el TFA rechazó parcialmente esa tesis, aduciendo que debe rebajarse la utilidad del distribuidor (margen de utilidad bruta de la etapa de comercialización); de donde el cobro efectuado por el IFAM fue reducido a ¢43.346 en miles incluyendo intereses. La diferencia que persiste se debe al margen de utilidad bruta del distribuidor usada para el cálculo, la cual a criterio de la Compañía, fue establecida en forma arbitraria y no se ajusta a la realidad económica. Este caso se encuentra pendiente de resolución en etapa de casación.

Asimismo, se dictó traslado de cargos contra Distribuidora La Florida S.A. por parte del IFAM, según identificacion No. 011-2008 por la suma de ¢49.480.(en miles), para los periodos comprendidos entre el 1 de julio de 2004 a diciembre de 2005, con la

pretensión cobratoria por las supuestas diferencias del impuesto sobre la cerveza importada de México. También esta en apelación ante el Tribunal Fiscal Administrativo.

B. IDA

Retomando la tesis planteada para casos similares por parte del IFAM, el IDA planteó traslados de cargos para los períodos fiscales 1994-1995-1996-1997-1998 y 1999, tanto para la Florida Ice and Farm Co., S.A., como para la Cervecería Tropical, S.A (periodos en los cuales la Compañía aún no había separado las fases de producción y comercialización).

En su orden los traslados comunicados a Florida Ice and Farm Co., S.A. suman ¢263.982 en miles, ¢404.049 en miles, ¢459.367 en miles, ¢650.237 en miles, ¢978.237 en miles y ¢1.196.576 en miles, respectivamente. Lo anterior aunado a que para estos períodos se contempla un monto de ¢905.157 en miles por concepto de intereses.

En lo que corresponde a Cervecería Tropical, S.A., para los períodos de 1994 a 1998, ambos inclusive, se recibieron traslados de cargos por las sumas de ¢12.514 en miles, ¢15.570 en miles, ¢14.312 en miles, ¢17.366 en miles y ¢11.387 en miles, respectivamente, más un monto de ¢17.012 en miles por concepto de intereses.

En fallo número 321-2002 del 16 de agosto de 2002, el TFA ratificó su criterio relativo a los casos del IFAM; que la utilidad de la etapa de distribución (margen de utilidad bruta en la etapa de comercialización) no debe formar parte de la base de cálculo del tributo y ordenó al IDA liquidar el tributo para los períodos 1997, 1998 y 1999 conforme a esos lineamientos. Además, declaró prescritos los traslados correspondientes a los períodos 1994, 1995 y 1996.

Consecuentemente, en los casos de Florida Ice & Farm Co, S.A. se generaron pagos para los períodos 1994-1999 por ¢1.775.058 (en miles).. En los casos de Cervecería Tropical, S.A. se generaron pagos por ¢15.323 en miles y ¢38.570 en miles para los períodos 1994 – 1998, ambos inclusive. Una vez más, estos pagos se originan por la diferencia de criterio en cuanto al margen de utilidad bruta de comercialización, razón por la cual la Compañía elevó los casos a la instancia contencioso administrativa. Mediante resolución 112-2009-SX del 28 de octubre del 2009, el Tribunal Contencioso Administrativo (TCA) declaró improcedente la demanda por cuanto consideró que el peritaje aportado no logró demostrar que el margen de utilidad del distribuidor era superior al 30%. La Compañía interpuso recurso de Casación que está pendiente de resolución. A criterio de asesores tributarios, el peritaje realizado está apegado al principio de realidad económica por cuanto del análisis eefctuado de la misma se desprende que el margen del distribuidor-porcentaje necesario para cubrir tanto los gastos de administración y costos y gastos de distribución, y la utilidad del distribuidor- es el que debe sustraerse al precio de venta al detallista para determinar el precio exfábrica o precio del productor (y no únicamente la utilidad del distribuidor, como pretende el TCA). El IDA por su lado interpuso procesos de lesividad, ya que considera que la base del impuesto debe ser el precio al detallista (menos el impuesto de ventas). Los recursos interpuestos por el IDA en estos procesos fueron declarados sin lugar por los órganos correspondientes. Así se puede constatar en el expediente número 014-2009-II, correspondiente al período enero 1994 a diciembre 1999 (en contra del Estado y FIFCO), donde el

Tribunal Contencioso Administrativo declara sin lugar el recurso planteado por el IDA, dando la razón a la Compañía. El IDA no interpuso recurso de Casación.

Además, el IDA aplicando como base imponible el precio de venta al consumidor (incluída la utilidad bruta del distribuidor y del detallista) realizó traslados de cargos a la sociedad Productora La Florida, S.A., por diferencias en el tributo, así: ¢17.795.362 (en miles) (¢12.863.594 en miles por el principal y ¢4.931.767 en miles por intereses) por venta de cerveza en los períodos de marzo 2002 a julio 2005; ¢404.547 en miles (¢340.214 en miles principal y ¢64.332 en miles intereses) por venta de licor en los períodos de mayo 2003 a julio 2005; y ¢282.996 en miles (¢95.862 en miles principal y ¢187.134 en miles intereses) por venta de Maxi Malta en los períodos abril 2002 a julio 2003. No obstante, ante apelación de la Compañía, el TFA resolvió dejar sin efecto esos actos a partir de los respectivos traslados.

Posteriormente, el IDA notificó a la Compañía nuevos traslados de cargos para esos mismos productos y períodos fiscales, tomando como base el precio de venta al detallista menos la utilidad del distribuidor, estimada en un 30%; (porcentaje insuficiente para cubrir la utilidad bruta de comercialización); es decir, que "conceptualmente" se está admitiendo la tesis sostenida desde un principio por FIFCO, aunque es criterio de los asesores tributarios que el procedimiento seguido por el IDA es incorrecto, por cuanto el sujeto pasivo del tributo es Productora La Florida, S.A. y el precio que tiene fijado es el precio exfábrica, base imponible del tributo. El monto de esos nuevos traslados de cargos en el orden indicado es: ¢14.354.872 en miles (¢6.537.462 en miles por el principal y ¢7.817.410 en miles intereses); ¢246.498 en miles (¢149.375 en miles por el principal y ¢97.122 en miles por intereses); y ¢ 45.106 en miles (¢21.425 en miles principal y ¢23.681 en miles por los intereses).

Cabe señalar, que estos tres últimos casos fueron resueltos en fase administrativa, con los respectivos agotamientos de esta vía, por parte del TFA en el mes de octubre del 2008, dándole la razón al IDA y no a la Compañía, por dos razones que a juicio de la Compañía están viciadas de nulidad absoluta: a) el TFA considera que no existe prescripción porque toma como inicio de cómputo del tiempo, las fechas de las resoluciones dictadas por este Tribunal en las que anuló todo lo actuado, y no toma como inicio la fecha de las notificaciones de los traslados que fueron anulados, como corresponde; b) el TFA, con base en la interpretación que hace del artículo 24 de la Constitución Política, considera que el IDA, en calidad de administración tributaria, no tiene potestad para requerir y revisar documentos, libros de contabilidad y anexos de los sujetos pasivos de la relación jurídico tributaria, y que por lo tanto están en libertad de hacer una presunción sobre los márgenes de utilidad de la Compañía. A criterio de la Compañía y los asesores tributarios, ambos argumentos están viciados de nulidad absoluta, máxime que existen antecedentes por parte del mismo TFA que ha dado la razón a la Compañía. El IDA no demostró que la base imponible utilizada por la Compañía estuviera sub-valuada, amparándose a la interpretación del TFA de que esta no tiene potestad para solicitar ni examinar la información necesaria para tal determinación simplemente presume que lo están, colocando a la Compañía en una posición de indefensión. Por ende, el IDA tomó como válida la presunción de 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. La Compañía presentó acción de amparo ante la Sala Constitucional, por considerar que están violando sus derechos. En caso de que se resuelva sin lugar la acción de amparo que fue interpuesta y cursada a favor de la Compañía por la Sala Constitucional (acogiéndose interlocutoriamente la suspensión de la ejecución de los pagos a favor de la Administración Tributaria), la Compañía procederá a interponer los respectivos juicios contenciosos administrativos.

En virtud de lo anterior, Productora La Florida, S.A., empresa subsidiaria de Florida Ice and Farm Co., recibió con fecha del día 10 de febrero de 2009, dos notificaciones por parte del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), mediante la cual se le ordena proceder a pagar la suma de ¢14.354.872 (en miles), correspondiente a principal e intereses, y la suma de ¢246.498 (en miles), correspondiente a principal e intereses, derivados de los traslados de cargos efectuados por dicha institución a la Compañía. Asimismo, posteriormente la Compañía recibió notificación por parte del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), mediante la cual se le ordena proceder a pagar la suma de ¢45.106 (en miles) correspondiente a principal e intereses.

Según se reveló en las notas a los estados financieros, dichos requerimientos de pago se fundamentan en el hecho de que el Tribunal Fiscal Administrativo, (TFA) procedió a confirmar el monto determinado por el IDA a Productora La Florida, S.A., sin entrar a conocer sobre el fondo y contrario a como lo hizo en casos anteriores. Dichos pagos no han sido realizados por la Compañía en virtud de que, como se señaló, la Sala Constitucional mediante expediente número 09-002352-0007-CO acogió interlocutoriamente la suspensión de la ejecucción de los pagos a favor de la Administración Tributaria.

Finalmente, cabe señalar que FIFCO interpuso una **Acción de Inconstitucionalidad** en contra de la jurisprudencia emitida por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. 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 se esta a la espera del dictado de la sentencia por parte de la Sala Constitucional.

II. Contingencias con la Dirección General de Tributación

Florida Ice & Farm Co., S.A., por medio de sus empresas subsidiarias 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:

a. Embotelladora Centroamericana Ltda.

En el año 2004, la Dirección General de Tributación planteó traslado de cargos número 275-20-00001527 en contra de Embotelladora Centroamericana Sociedad Anónima (hoy Embotelladora Centroamericana, Ltda.), por la suma de ¢181.158 en miles correspondiente a ajustes de las declaraciones del impuesto general sobre las ventas, de los períodos fiscales de octubre 1999 a diciembre del 2001.

Se presentó ante la Administración Tributaria de Grandes Contribuyentes, formal reclamo administrativo, con presentación de incidente de nulidad. La administración requirió a la Compañía la presentación de las declaraciones rectificativas presentadas para los períodos comprendidos entre octubre de 1999 y diciembre de 2001, lo cual cumplió la Compañía en tiempo.

Mediante resolución número DT 10V-096-96 de la Administración Tributaria de Grandes Contribuyentes, declara sin lugar el incidente de nulidad y el reclamo interpuesto por la Compañía. En contra de esta resolución se presentó recurso de revocatoria con apelación en subsidio ante el Tribunal Fiscal Administrativo, el cual fue rechazado. La Compañía procedió a fundamentar el recurso de apelación ante el Tribunal Fiscal Administrativo. Mediante resolución número 247-2008 del Tribunal Fiscal Administrativo, se resolvió rechazando dicho recurso de apelación, con lo cual finalizó el procedimiento determinativo iniciado por la Administración Tributaria derivado de este traslado de cargos. En virtud de esta resolución del TFA, la Compañía debió cancelar a la Administración la suma determinada, es decir ¢144.926 en miles más sus correspondientes intereses. La Compañía interpuso en contra de la Administración un proceso contencioso administrativo. Esta contingencia estaba provisionada en los estados financieros consolidados de la Compañía.

Relacionadas con las subsidiarias, Florida Inmobiliaria, S.A. y Florida Capitales, S.A. se deben de identificar las siguientes contingencias:

b. Florida Inmobiliaria, S.A.

La Administración Tributaria de Grandes Contribuyentes, realizó una determinación en el Impuesto sobre la Renta, período fiscal 2005, por la que pretende cobrar una diferencia adicional al impuesto ya tributado de ¢21.607 en miles. Dicha 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. 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.

El asunto se encuentra en este momento para resolución en el Tribunal Fiscal Administrativo, en virtud de la apelación que presentó Florida Inmobiliaria, S.A.

c. Florida Capitales, S.A.

La Administración de Grandes Contribuyentes formuló un traslado de cargos por el cual pretende determinar una diferencia en el Impuesto sobre la Renta para los períodos fiscales 2005 y 2006 de la subsidiaria Florida Capitales, S.A. El ajuste asciende a la suma de ¢671.462 en miles en el período 2005 y ¢1.009.330 en miles en el período 2006. El ajuste tiene relación con sumas que la Compañía ha 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. La Administración Tributaria está tramitando paralelamente un proceso sancionatorio, sin embargo, la Compañía lo considera completamente fuera de lugar, pues ésta registró aportes de capital tal como fueron declarados, estando a lo sumo ante una diferencia de interpretación.

La empresa Florida Capitales, S.A. procedió en tiempo a impugnar el correspondiente traslado. Mediante resolución N° 493-P-2009 del 12 de diciembre del 2009, el 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 ¢1.680.791 en miles más sus correspondientes intereses, fueron registrados en el Estado de Resultado Integral al 30 de setiembre de 2010. Igualmente, la Compañía deberá valorar si interpone en contra de la Administración un proceso contencioso administrativo. Lo anterior, por cuanto 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.

d. Reserva Conchal, S.A.:

La Dirección General de Tributación efectuó un traslado de cargos en contra de RC por la suma de ¢60.130.(en miles) por concepto de impuesto sobre la renta, y ¢15.032. (en miles) por concepto de sanción correspondiente al período 2006. Los montos determinados son por concepto de ajustes por gastos que la administración tributaria consideró no deducibles, incluyendo la donación al Gobierno para el aeropuerto de

Liberia. La Compañía interpuso un recurso de apelación ante el TFA en contra del indicado traslado el cual está pendiente de resolución. Asimismo, se pagó bajo protesta el monto determinado a fin de evitar que a dicha suma se le adicionen intereses.

III. Otras contingencias

A. Juicios Laborales

En contra de la Compañía y sus subsidiarias existen juicios ordinarios laborales cuyas cuantías ascienden a la suma de ¢5.088.987 en miles 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, 7 de estos procesos fueron resueltos en primera instancia y 1 a nivel de Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia, todos favorablemente para la Compañía.

B. Juicios Ordinarios Civiles

En contra de la Compañía y sus subsidiarias existen además diez procesos ordinarios civiles y una acción civil resarcitoria, cuyas cuantías principales sin intereses, ascienden en total a la suma de ¢729.500 en miles. Dos de dichos procesos civiles y la acción civil resarcitoria, no tienen una cuantía determinada. Mediante sentencia número 55-10 del 16 de setiembre pasado, el Juzgado Primero Civil de Mayor Cuantía de San José, rechazó en todos sus extremos una demanda interpuesta en contra de La Compañía, mediante la cual se le reclamaba una indemnización de ¢500.000 en miles. Esta sentencia tiene aún posibilidad de apelación. Asimismo, actualmente, todos estos procesos están tramitándose a nivel judicial. Asimismo, los asesores legales estiman como impredecible el resultado de la resolución de estos procesos civiles.

C. Generales

La administración considera que ha aplicado e interpretado adecuadamente las regulaciones impositivas vigentes en cada país, en relación con los pagos y beneficios al personal, no obstante, podría existir una eventual obligación por la aplicación de criterios diferentes por parte de las autoridades respectivas ante una eventual revisión.

(34) Compromisos

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

- Desarrollos Hoteleros Guanacaste SA: garantía solidaria de Florida Ice and Farm Co. SA por la suma de US$49,298 en miles (Cuarenta y nueve millones doscientos noventa y ocho mil dólares) por una operación de crédito que mantiene con el Banco Scotiabank.

- Reserva Conchal SA: garantía solidaria de Florida Ice and Farm Co, SA y Desarrollos Hoteleros Guanacaste SA por la suma de US$35,107 en miles (treinta y cinco millones ciento siete mil dólares) por una operación de crédito que mantiene con el Banco de Costa Rica.

- Productora La Florida SA y Distribuidora La Florida SA: garantía solidaria de Cervecería Costa Rica SA; por la suma de US$24,500 en miles (Veinticuatro millones quinientos mil dólares) por operaciones que mantiene con el Citibank.

- Productora La Florida SA y Distribuidora La Florida SA: garantía solidaria de Cervecería Costa Rica SA por la suma de CRC¢19,450 en millones (Diecinieve mil millones cuatrocientos cincuenta mil colones) por operaciones que mantiene con el Banco de Costa Rica.

- Industrias Alimenticias Kern´s: garantía solidaria de Cervecería Costa Rica SA por la suma de US$6,500 en miles (Seis millones quinientos mil dólares) por operaciones que mantiene con el Banco BANCOLOMBIA.

- Ecodesarrollo Papagayo, SA: contrato de fianza de Florida Ice and Farm Co, SA hasta por la suma de US$15,900 en miles para garantizar operación de crédito por US$53,000 en miles con ScotiabanK de Costa Rica S.A.

- Florida Falcon Holding, LLC: fianza mercantil de Florida Ice and Farm Co , SA 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.

- Embotelladora Centroamericana, Ltda.: garantía a favor de los dueños de la marca Gatorade por la demanda de Grupo Constenla referente a cambio de franquicia de dicha marca a favor de Embotelladora Centroamericana, Ltda. Existe un certificado de Depósito y Depósito Judicial por un monto combinado de US$1.500 en miles.

- Envases del Itsmo, SA.: garantía de Florida Ice and Farm, Co. SA por la suma de US$500 en miles por línea de crédito que mantiene con el Banco General, S.A.

(35) Reestructuración de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados al 30 de setiembre de 2009 y de 2008 fueron reestructurados por lo siguiente:

La Compañía lleva adelante un proceso contencioso con el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) y con el Instituto de Fomento Agrícola Municipal (IFAM), sobre el cual había registrado en el año 2005 la suma de ¢2.648.340 (en miles) en la cuenta denominada "depósitos en garantía", pero que correspondía a una suma estimada por recuperar sobre esos procesos. En el 2010 y después de analizar los elementos y hechos que conllevaron al registro inicial de ese activo, la Administración concluyó

que tales hechos o elementos no contemplaron en forma completa todas las circunstancias del caso en ese momento, por lo que se procedió a corregir el registro inicial, ajustando el efecto contra las utilidades retenidas de periodos anteriores.

De acuerdo con el cálculo realizado por la Compañía, la entidad reconoció en el periodo 2009 y 2008, el impuesto sobre la renta diferido correspondiente a una de sus subsidiarias, originado por la diferencia temporal entre la base fiscal de sus activos no monetarios (activos fijos y propiedades disponibles para la venta) y el valor en libros de estos, expresados en su moneda funcional (dólar estadounidense), la cual es diferente a la moneda utilizada en la base fiscal (colones costarricenses). Esta corrección generó créditos en el impuesto de renta diferido por ¢7.863.852 (en miles) y ¢654.408 (en miles) en 2008 y 2009, respectivamente, y un debito por impuesto de renta diferido por ¢2.493.366 (miles) en el 2010. Estos efectos fueron registrados contra las utilidades.

(36) Eventos subsecuentes

El 1 de octubre de 2010, de conformidad con el Hecho Relevante HR-2010-0776 del 21 de setiembre de 2010, se firma el contrato de compra-venta de las compañías HI Cuvee, S.A. y Vinum Aura, S.A. por parte de su subsidiaria Florida Bebidas, S.A. asumiendo los derechos de distribución de un portafolio principalmente de vinos, entre las principales marcas se encuentran: Concha & Toro, Clos de Pirque, Navarro Correas, Riunite, Marqués de Cáceres, Trivento, Blu Nun y Maipo. Debido a que existe un acuerdo de confidencialidad suscrito, y que a la fecha de emisión del informe de los auditores independientes la transacción es muy reciente no se incluyen ciertas revelaciones sobre la transacción y las compañías adquiridas.

Entre el 04 al 08 de Octubre de 2010, conforme con el programa de recompra de acciones, se recompraron un total de 25.000 acciones a un precio de 779,99. Quedando un saldo pendiente de captación de US$2.625.526,99 dólares, realizadas a través del puesto de bolsa autorizado Inversiones Sama, S.A. Adicionalmente se informa que la Compañía no planea vender las acciones adquiridas por el programa de recompra de acciones y que está ejecutando por medio de su subsidiaria Florida Capitales, S.A.

Entre el 11 y 15 de Octubre de 2010, conforme con el programa de recompra de acciones, se recompraron un total de 30.804 acciones a un precio de 779,78 (25.000 acciones) y de 775,00 (5.804 acciones). Quedando un saldo pendiente de captación de US$2.579.081,61 dólares, realizadas a través del puesto de bolsa autorizado Inversiones Sama, S.A. Adicionalmente se informa que la Compañía no planea vender las acciones adquiridas por el programa de recompra de acciones y que está ejecutando por medio de su subsidiaria Florida Capitales, S.A.

El 20 de Octubre de 2010, y de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, en acuerdo tomado por la Junta Directiva de Florida Ice & Farm, Co, S.A. y Subsidiarias el día 19 de Octubre de 2010 se establece:

a) Se acuerda celebrar la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, la cual tendrá lugar el día 13 de diciembre de 2010.

b) La fecha de cierre de libro de accionistas será el 8 de diciembre de 2010.

Entre el 18 al 22 de Octubre de 2010, conforme con el programa de recompra de acciones, se recompraron un total de 36.600 acciones a un precio de ¢770,00. Quedando un saldo pendiente de captación de US$2,523,964.36 dólares, realizadas a través del puesto de bolsa autorizado Inversiones Sama, S.A. Adicionalmente se informa que la Compañía no planea vender las acciones adquiridas por el programa de recompra de acciones y que está ejecutando por medio de su subsidiaria Florida Capitales, S.A.

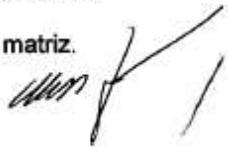
Entre el 25 al 29 de Octubre de 2010, conforme con el programa de recompra de acciones, se recompraron un total de 4.805 acciones a un precio de 764,90,00. Quedando un saldo pendiente de captación de US$2,516,833.72 dólares, realizadas a través del puesto de bolsa autorizado Inversiones Sama, S.A. Adicionalmente se informa que la Compañía no planea vender las acciones adquiridas por el programa de recompra de acciones y que está ejecutando por medio de su subsidiaria Florida Capitales, S.A.

El 11 de noviembre de 2010 Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A. informa que el 5 de noviembre de 2010 en Sesión Extraordinaria No. 1382010 se procedió a ratificar las calificaciones otorgadas en la Sesión Ordinaria No. 1372010 celebrada el 28 de octubre de 2010, con información no auditada al 30 de junio de 2010 para Florida Ice & Farm Co, S.A., otorgando la calificación scrAAA, que se otorga para aquellas "emisiones con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos acordados, que no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía. Nivel Excelente."

DECLARACION JURADA

NÚMERO SETENTA Y TRES. Ante nosotros, Fabián Fernández Faith y William Fernández Sagot, Notarios Públicos de San José, calle tres, avenidas nueve y once, Condominios Travancor, Primer piso, actuando en el Protocolo del Primero y de paso por la ciudad de Alajuela, comparece el señor **RAMÓN DE MENDIOLA SÁNCHEZ**, mayor, casado una vez, empresario, vecino de San José, administrador de empresas, con cédula de identidad número uno-seiscientos setenta y nueve-novecientos noventa y tres, quien comparece en su condición de **GERENTE GENERAL** con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad denominada **FLORIDA ICE AND FARM COMPANY SOCIEDAD ANONIMA**, inscrita según el Sistema Digitalizado del Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional, bajo la cédula Jurídica número: **TRES- CIENTO UNO- CERO CERO CERO SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO- TREINTA Y SIETE**, personería y vigencia de la cual damos fe los suscritos Notarios con vista del Registro Público, Registro de Personas Jurídicas, al tomo dos mil once, Asiento trece mil novecientos cincuenta, consecutivo uno, secuencia uno. Se advierte que el Gerente General, requiere la autorización previa de la Junta Directiva para comprar o vender inmuebles. Y advertido de las penas con que la ley castiga el perjurio y previamente juramentado por el suscrito Notario, deja rendida la siguiente declaración, bajo la fe del juramento así: **CONSIDERANDO UNICO**: Que la información presentada en los requisitos de inscripción de **FLORIDA ICE AND FARM COMPANY SOCIEDAD ANONIMA**, la información contenida en el prospecto presentado a la Superintendencia General de Valores, con páginas numeradas de la uno a la doscientos setenta y cuatro, incluyendo los estados financieros actuales e históricos de **FLORIDA ICE AND FARM COMPANY SOCIEDAD ANONIMA** y otros anexos, cada una de las cuales lleva el sello de la empresa y la firma del apoderado especial señor **JORGE ESQUIVEL VILLALOBOS**, según consta del poder que se adjunta, han sido elaborada con la debida diligencia a partir de la mejor información disponible por el emisor al momento de elaborar el prospecto y es exacta, veraz, verificable, suficiente, con la sana intención de 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 se 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 asume en la calidad indicada toda responsabilidad y las respectivas 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. Los suscritos Notarios advertimos al compareciente sobre el valor legal y la trascendencia de sus estipulaciones. Expedimos un primer testimonio para su presentación a la Superintendencia General de Valores. Leído lo escrito al compareciente quien lo aprobó y firmamos en la ciudad de Alajuela a las ocho horas treinta minutos del día tres de enero de dos mil doce. --- Ilegible. --- William Fernández S. -- Ilegible. ---. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número setenta y tres, visible al folio setenta y dos frente, del tomo siete del protocolo del notario Fabián Fernández Faith. Confrontado con su original resultó conforme y lo expido como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.



NUMERO SETENTA Y DOS. Ante nosotros, Fabián Fernández Faith y William Fernández Sagot, Notarios Públicos con oficina en San José, calle tres, avenidas nueve y once, Condominios Travancor, primer piso, actuando en el Protocolo del Primero y 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 cero setecientos ochenta y cuatro, personería y vigencia de la cual damos fe los suscritos Notarios 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 doscientas setenta y cuatro páginas del prospecto, así como todos sus anexos y documentos relacionados, todo de conformidad con la normativa vigente. El Apoderado acepta el poder con la ejecución del mandato. ES TODO. Extendemos un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes, lo encontraron conforme y firmamos en la ciudad de Alajuela a las ocho horas del día tres de enero de dos mil doce. --- Ilegible. --- William Fernández S. --- Ilegible. ---. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número setenta y dos, visible al folio setenta y uno vuelto, del tomo siete del protocolo del notario Fabián Fernández Faith. Confrontado con su original resultó conforme y lo expido como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.

WILLIAM FERNANDEZ SAGOT

1643203

5217-244648O3