

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

Informe de mantenimiento de calificación de riesgo

Sesión Ordinaria n.° 1092023

Fecha de ratificación: 08 de mayo de 2023

Información financiera: no auditada a setiembre de 2022 y auditada a diciembre de 2022.

Contactos: Alexander Pérez Gutiérrez
José Pablo López Barquero

Analista sénior aperez@scriesgo.com
Analista sénior jlopez@scriesgo.com

1. CALIFICACIÓN DE RIESGO

El presente informe corresponde al análisis de Florida Ice and Farm Company S.A. y subsidiarias (en adelante FIFCO o la Compañía), con información financiera no auditada a setiembre de 2022 y auditada a diciembre de 2022.

Con base en esta información, se otorgó la siguiente calificación de riesgo:

Emisor	Calificación			
	Anterior	Perspectiva	Actual*	Perspectiva*
Florida Ice and Farm Company, S.A.	scr AAA (CR)	Estable	scr AAA (CR)	Estable

*La calificación actual no varió con respecto a la anterior.

Programa de Emisión de Bonos Estandarizados	Monto -millones-	Calificación Anterior	Calificación Actual*
C-2011	CRC50.000	scr AAA (CR)	scr AAA (CR)
Serie C 3	CRC12.150	scr AAA (CR)	scr AAA (CR)
Serie C 4	CRC22.850	scr AAA (CR)	scr AAA (CR)
E-2013	CRC50.000	scr AAA (CR)	scr AAA (CR)
Serie E 2	CRC23.000	scr AAA (CR)	scr AAA (CR)
F-2019	CRC50.000	scr AAA (CR)	scr AAA (CR)
Serie F 1	CRC25.000	scr AAA (CR)	scr AAA (CR)
Serie F 2	CRC25.000	scr AAA (CR)	scr AAA (CR)
G-2020	CRC75.000	scr AAA (CR)	scr AAA (CR)

*La calificación actual no varió con respecto a la anterior.

Explicación de la calificación otorgada:

scr AAA (CR): emisor y/o emisiones con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos acordados. No se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía. Nivel excelente.

Perspectiva Estable: Se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.¹

2. FUNDAMENTOS

Las calificaciones asignadas a FIFCO se fundamentan en:

Fortalezas

- Liderazgo y posicionamiento en el mercado nacional y a nivel centroamericano en el segmento bebidas.
- Estructura financiera sólida soportada principalmente por el patrimonio y los pasivos a largo plazo de la Entidad.
- Diversificación del portafolio de productos y de las geografías donde se distribuyen.
- Liderazgo corporativo en responsabilidad social dentro de la región centroamericana, expresado a través de la implementación de programas sociales y ambientales tanto a nivel interno como externo.
- Estructura de fondeo favorable, en donde mayor parte de los pasivos se encuentran a largo plazo.
- Conjunto de certificaciones de gestión de calidad, lo que revela un fuerte compromiso en todos los niveles de la empresa por la excelencia y profesionalismo del producto o servicio ofrecido.
- FIFCO es considerada una empresa de vanguardia en materia de sostenibilidad, debido a la estrategia de triple utilidad (económico, social y ambiental de forma simultánea).
- Capacidad de la Compañía de adaptarse al cambio que implicó la pandemia.

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

¹ El detalle de toda la escala de calificación que utiliza la Calificadora podrá ser consultado en nuestra página www.scriesgo.com

Retos

- Continuar con las estrategias para impulsar las ventas, principalmente en aquellos segmentos cuya recuperación ha sido más lenta.
- Consolidar la operación de FIFCO USA.
- Fortalecer la operación de la compañía en el mercado local e internacional para hacer frente a la fuerte competencia en los mercados.
- Aprovechar la tecnología con el fin de continuar con las mejoras en eficiencia y competitividad.
- Gestionar eficientemente el negocio turístico e inmobiliario, a través de Florida Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias.
- Continuar implementando medidas de mitigación sobre el riesgo cambiario al que FIFCO está expuesto.
- Mantener las mejoras en los indicadores de liquidez y endeudamiento, de modo que le brinde respaldo al fortalecimiento del balance que procura la Compañía.
- Garantizar una gestión efectiva de la liquidez, con el objetivo de atender de manera oportuna el pago de las series de los Programas de Emisiones de Deuda C-2011 (C-3 y C-4) y E-2013 (E2) con vencimientos al 2023.
- Gestionar los efectos inflacionarios, ante el aumento de los costos de materia prima y la pérdida de ingreso por parte de los consumidores.
- Alcanzar las metas propuestas para el 2025 respecto a la evolución de la estrategia de sostenibilidad y la adopción de los factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ESG por sus siglas en inglés).
- Innovar y evolucionar en materia de mercadeo y productos para enfrentar los cambios acelerados que muestran los consumidores en cuanto a patrones de consumo y las formas de absorber contenido.

3. HECHOS RELEVANTES

El 09 de agosto 2022, se comunica el acuerdo tomado por la Junta Directiva de Florida Ice and Farm Company, S.A., en sesión celebrada el 08 de agosto del 2022.

- a. Florida Ice and Farm Company, S.A, procederá a realizar un pago de dividendos por un monto de CRC10,00 por acción, a partir del 07 de setiembre de 2022. Esta declaratoria corresponde a un dividendo ordinario, que se realiza sobre utilidades acumuladas con origen en el exterior.
- b. Establecer que la fecha de corte será el 30 de agosto del 2022. Por lo tanto, tendrán derecho al dividendo todos aquellos accionistas que adquieran acciones hasta el 26 de agosto de 2022 (inclusive).

El 12 de agosto de 2022, Florida Ice and Farm Company, S.A., informa sobre la modificación del capital social, en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, según resolución No. SGV-R-3770 de las diez horas del once de agosto de 2022, quedando de la siguiente forma:

Modificación del capital social		
Tipo de modificación	Disminución del capital social	
Monto y motivo de la modificación	Disminución por €355.262.300 colones, producto de la eliminación de las acciones en tesorería, según lo dispuesto en el artículo 129 del Código de Comercio.	
Capital social	Antes de la modificación	Después de la modificación
	€89.804.664.800	€89.449.402.500
Cantidad de acciones comunes	898.046.648	894.494.025
Fecha de la asamblea general extraordinaria de accionistas	14 de marzo de 2021	

Florida Ice and Farm Company, S.A., comunica que, a través de su subsidiaria Distribuidora La Florida S.A., procedió a comprar acciones de FIFCO con el propósito de distribuirlas a sus ejecutivos como parte del plan de incentivos patrimoniales que tiene dicha compañía. A continuación, el detalle de las compras realizadas:

Fecha HR	Fecha compra	Compra	Precio
21/4/2022	5/4/2022	22.400 acciones	€785,00 c/u
11/7/2022	04/07/2022 - 08/07/2022	50.201 acciones	€755,00 c/u
		50.000 acciones	€756,00 c/u
		50.201 acciones	€754,89 c/u
		50.000 acciones	€760,94 c/u
18/7/2022	11/07/2022 - 15/07/2022	50.201 acciones	€752,50 c/u
		92.428 acciones	€750,00 c/u
		50.000 acciones	€752,50 c/u
26/7/2022	18/07/2022 - 22/07/2022	40.000 acciones	€750,00 c/u

El 22 de noviembre de 2022, se comunica el acuerdo tomado por la Junta Directiva de Florida Ice and Farm Company, S.A., en sesión celebrada el 21 de noviembre de 2022.

- a. Pago de dividendos por un monto de CRC10,00 por acción, a partir del 08 de diciembre de 2022. Esta declaratoria corresponde a un dividendo ordinario, que se realiza sobre utilidades acumuladas con origen en el exterior.
- b. Establecer que la fecha de corte es el 29 de noviembre de 2022. Por lo tanto, tendrán derecho al dividendo todos aquellos accionistas que adquieran acciones hasta el 25 de noviembre de 2022 (inclusive).

Florida Ice and Farm Company S.A. comunica que, de acuerdo con el Programa formal de recompra de acciones vigente, se procedió con el siguiente detalle de compras mediante Inversiones SAMA, S.A., en el semestre en análisis:

Fecha HR	Fecha compra	Compra	Precio	Saldo Pendiente
4/7/2022	27/06/2022 - 01/07/2022	162.101 acciones	CRC775,39 c/u	USD12 833 840,58
		162.101 acciones	CRC776,89 c/u	
11/7/2022	04/07/2022 - 08/07/2022	49.799 acciones	CRC765,00 c/u	USD12 616 563,34
		49.799 acciones	CRC756,00 c/u	
		49.799 acciones	CRC755,00 c/u	
		49.799 acciones	CRC754,89 c/u	
18/7/2022	11/07/2022 - 15/07/2022	49.799 acciones	CRC752,50 c/u	USD12 562 463,61
26/7/2022	18/07/2022 - 22/07/2022	10.000 acciones	CRC750,00 c/u	USD12 496 191,63
		49.799 acciones	CRC744,99 c/u	
		49.799 acciones	CRC744,99 c/u	
3/8/2022	25/07/2022 - 29/07/2022	49.799 acciones	CRC743,00 c/u	USD12 331 596,69
		49.799 acciones	CRC744,40 c/u	
		64.982 acciones	CRC744,40 c/u	
		34.210 acciones	CRC744,99 c/u	
8/8/2022	01/08/2022 - 05/08/2022	64.982 acciones	CRC742,00 c/u	USD12 079 122,26
		64.982 acciones	CRC741,90 c/u	
		64.982 acciones	CRC744,99 c/u	
16/8/2022	08/08/2022 - 12/08/2022	64.982 acciones	CRC742,00 c/u	USD11 864 436,73
		64.982 acciones	CRC744,98 c/u	
22/8/2022	16/08/2022 - 19/08/2022	64.982 acciones	CRC742,00 c/u	USD11 864 436,73
		64.982 acciones	CRC741,95 c/u	
		64.982 acciones	CRC741,90 c/u	
		64.982 acciones	CRC741,85 c/u	
29/8/2022	22/08/2022 - 26/08/2022	194.946 acciones	CRC740,00 c/u	USD11 276 050,18
		64.982 acciones	CRC738,94 c/u	
5/9/2022	29/08/2022 - 02/09/2022	750 acciones	CRC738,94 c/u	USD10 851 574,63
		146.088 acciones	CRC737,43 c/u	
		234.257 acciones	CRC738,00 c/u	
13/9/2022	05/09/2022 - 09/09/2022	206.451 acciones	CRC738,00 c/u	USD10 348 538,40
		125.265 acciones	CRC739,00 c/u	
		120.000 acciones	CRC737,90 c/u	
		89.991 acciones	CRC736,94 c/u	
20/9/2022	12/09/2022 - 16/09/2022	687.145 acciones	CRC737,90 c/u	USD9 451 085,71
		599.600 acciones	CRC737,90 c/u	
26/9/2022	19/09/2022 - 23/09/2022	223.400 acciones	CRC737,89 c/u	USD8 481 003,79
		420.000 acciones	CRC737,21 c/u	
3/10/2022	23/09/2022 - 27/09/2022	225.000 acciones	CRC736,69 c/u	USD7 292 837,65
		200.000 acciones	CRC736,49 c/u	
		200.000 acciones	CRC736,40 c/u	
		390.000 acciones	CRC731,00 c/u	
10/10/2022	03/10/2022 - 07/10/2022	200.000 acciones	CRC735,99 c/u	USD5 921 879,41
		300.000 acciones	CRC734,89 c/u	
		300.000 acciones	CRC736,40 c/u	
		265.000 acciones	CRC734,00 c/u	
17/10/2022	10/10/2022 - 14/10/2022	200.000 acciones	CRC733,99 c/u	USD4 689 559,83
		200.000 acciones	CRC733,85 c/u	
		200.000 acciones	CRC729,99 c/u	
		200.000 acciones	CRC729,89 c/u	
24/10/2022	17/10/2022 - 21/10/2022	450.000 acciones	CRC737,89 c/u	USD3 570 070,03
		300.000 acciones	CRC729,74 c/u	
		200.000 acciones	CRC730,00 c/u	
		100.000 acciones	CRC737,42 c/u	
31/10/2022	24/10/2022 - 28/10/2022	150.000 acciones	CRC737,88 c/u	USD2 748 457,82
		450.000 acciones	CRC737,89 c/u	
		100.000 acciones	CRC736,95 c/u	
7/11/2022	31/10/2022 - 04/11/2022	200.000 acciones	CRC737,89 c/u	USD2 392 641,22
14/11/2022	07/11/2022 - 11/11/2022	75.000 acciones	CRC735,80 c/u	USD2 215 332,68
		75.000 acciones	CRC729,94 c/u	
		75.000 acciones	CRC724,80 c/u	
21/11/2022	14/11/2022 - 18/11/2022	75.000 acciones	CRC726,00 c/u	USD2 038 910,45
		50.000 acciones	CRC713,98 c/u	
28/11/2022	21/11/2022 - 25/11/2022	50.000 acciones	CRC698,00 c/u	USD1 923 492,57
12/12/2022	05/12/2022 - 09/12/2022	880.378 acciones	CRC675,00 c/u	USD927 495,77
13/12/2022	12/12/2022 - 13/12/2022	817.000 acciones	CRC675,00 c/u	USD2 310,80

Además, el 13 de diciembre de 2022, Florida Ice and Farm Company S.A. comunicó que el Programa de Recompra de Acciones autorizado y comunicado en el Hecho Relevante No. HR-2021-11-025 queda cerrado, con un saldo de CRC2.310,80, mismo que no será utilizado.

El 23 de diciembre de 2022, Florida Ice and Farm Company, S.A. informó sobre el nuevo Programa de Recompra de acciones por la cantidad de USD40,00 millones que será utilizado en un plazo máximo de 36 meses, autorizado en la Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de diciembre de 2022, inició el 26 de diciembre de 2022.

4. PERFIL DEL EMISOR

FIFCO es una empresa costarricense, fundada en 1908, dedicada a la elaboración y comercialización de bebidas a través de marcas propias, y en menor proporción, marcas bajo licencia. La Compañía también elabora y comercializa productos alimenticios bajo marcas propias y realiza venta de artículos de conveniencia. Además, distribuye bajo licencia marcas de vino y otras bebidas alcohólicas y opera tiendas y restaurantes propios.

Adicionalmente, la Compañía mantiene inversiones en el sector inmobiliario, primordialmente con actividades relacionadas al desarrollo del negocio hotelero, mediante contratos de gestión con una empresa de reconocida experiencia en la industria hotelera a nivel internacional, y al desarrollo de producto inmobiliario.

La Compañía está regulada por la Superintendencia General de Valores (Sugeval), por lo que está inscrita y autorizada para emitir acciones y títulos de deuda para ser negociados en el mercado bursátil costarricense.

Al cierre de diciembre de 2022, la Compañía mantiene participación accionaria en una compañía (asociada) que le provee parte de sus insumos. Asimismo, mantiene participación accionaria en empresas domiciliadas en Guatemala (Comegua), Nicaragua (Inceca) y Panamá (Cervecería Panamá) que se dedican principalmente a la elaboración y comercialización de cerveza y otras bebidas, y sobre las cuales no ejerce control.

La sede central se localiza en Costa Rica y cuenta con operaciones en Guatemala, El Salvador, México y Estados Unidos. Conjuntamente, FIFCO dispone de 5 plantas de producción y 13 centros de distribución, además de una cadena de valor compuesta por 5.255 proveedores, tanto locales como internacionales. De igual manera, se ejecuta la exportación de productos a 18 países alrededor del mundo.

Por su parte, como casa matriz opera a través de las siguientes subsidiarias:

- Distribuidora La Florida, S.A. y subsidiarias: propietaria y operadora de plantas de producción de cerveza, bebidas alcohólicas saborizadas, agua, refrescos, bebidas carbonatadas y alimentos procesados, las cuales a su vez efectúan exportaciones a mercados de Centro y Norteamérica. Además, comercializa sus productos e importa y distribuye otras marcas de bebidas y licores en Costa Rica. Dicha sociedad es tenedora de acciones, entre otras, de Industrias Alimenticias Kern's y Compañía, S.C.A, CCR American Holdings, Inc. y Comapan S.A. (anteriormente Grupo Musi, S.A.).
- Florida Inmobiliaria, S.A. y subsidiarias: tenedora de acciones de sociedades dedicadas a brindar servicios de hotelería y afines, así como el desarrollo inmobiliario.
- Florida Capitales, S.A. y subsidiarias: tenedora de acciones de sociedades dedicadas a la administración de inversiones en acciones de compañías asociadas, así como sociedades relacionadas a una división de negocio de comercialización de bebidas alcohólicas saborizadas en México.

Más en detalle del negocio inmobiliario, Florida Inmobiliaria se dedica a negocios de hotelería y bienes raíces en la provincia de Guanacaste, en Costa Rica. Es propietaria de Reserva Conchal, un proyecto hotelero e inmobiliario localizado en Playa Conchal, Guanacaste, el cual incluye un hotel operado por la empresa Marriott Internacional. Asimismo, es propietaria del Hotel W, ubicado también en Guanacaste.

FIFCO USA (anteriormente North American Breweries, NAB), con sede en Rochester, Nueva York, se encuentra entre los 10 principales fabricantes de cerveza de los Estados Unidos. FIFCO USA también es propietaria de las principales marcas de bebidas de malta saborizadas, entre ellas: Seagram's Escapes y Seagram's Spiked, que es una franquicia de bebidas de malta con sabor.

FIFCO México, a partir de julio de 2020, se incursionó en un nuevo modelo de negocio en México, denominada una estrategia "liviana en activos" con el fin de desarrollar productos con los altos estándares de calidad de FIFCO, pero producidos por socios comerciales en México. Específicamente se comercializa la marca Seagram's Escapes, en la categoría bebidas alcohólicas saborizadas. Dicho proceso se lidera desde Costa Rica mediante la efectiva ejecución de la estrategia comercial y los procesos operativos.

En la actualidad, FIFCO cuenta con más de 1.500 productos, que le ha permitido diversificar su portafolio durante los últimos años. Asimismo, a la fecha de análisis, la Empresa estaba compuesta por 5.181 colaboradores y 2.292 accionistas, de los cuales ninguno posee más del 10% de las acciones totales de la Compañía.

Desde el 2008 FIFCO decidió basarse en un modelo de triple utilidad, por lo que mide de forma constante los resultados o utilidad generada, no sólo en términos económicos, sino también en términos sociales y ambientales. A partir del 6 de julio de 2022, la Administración presentó la evolución de dicha estrategia de sostenibilidad y compromisos al 2025, adoptando los factores ESG. Los compromisos abarcan 9 metas de sostenibilidad (3 ambientales, 5 sociales y 1 en gobernanza), las cuales son medibles y comparten una misma intensidad: crear valor ambiental, social y de gobernanza en los distintos países en que se encuentran y minimizar el impacto de sus operaciones.

Por último, FIFCO incorporó formalmente dentro de sus estrategias los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), los cuales buscan la efectiva priorización y definición de aspiraciones mundiales en torno a posiciones sociales, económicas, ambientales, políticas y éticas.

4.1. SEGUIMIENTO DEL NEGOCIO

Durante los últimos 2 años, se observó una recuperación en los diferentes segmentos en que operan y en los resultados de la compañía en general. La Compañía ha recuperado la rentabilidad del negocio a niveles pre-pandemia, lo anterior en respuesta a una mezcla de aumento en las ventas y a una operación más eficiente. No obstante, el 2022 presentó un contexto retador para FIFCO, debido al aumento en los costos de las materias primas, los costos de fletes internacionales y el impacto inflacionario han hecho que los resultados positivos del buen comportamiento en las ventas se vean atenuados.

Para el período en análisis, los negocios respondieron en su mayoría de forma favorable, a continuación, un detalle por país y por segmento:

Costa Rica

Las bebidas alcohólicas en Costa Rica mostraron un buen desempeño durante el 2022. En este segmento se dio una mezcla de canal favorable por la reapertura del *On-Premise*, además de un aumento en el volumen y en el precio de las bebidas.

A pesar del buen comportamiento en este segmento, el mismo fue afectado por el aumento en los costos de materias primas.

El segmento de refrescos también presentó un crecimiento durante el período en análisis y en este período, a diferencia de períodos previos, en presentaciones y canales que resultan más rentables para la Compañía, tales como las presentaciones personales.

Durante el 2022, el negocio inmobiliario exhibió un comportamiento extraordinario, dado el aumento en la ocupación en las tarifas promedio, además de mayores ventas inmobiliarias y en el negocio de amenidades.

En el segmento de alimentos y panificación se observó una recuperación en las transacciones y en el tiquete promedio, no obstante, también fue afectado ante el aumento en los costos de materia prima.

Centroamérica

El segmento de alimentos en Centroamérica presentó un continuo aumento tanto en el precio, como en el volumen de las ventas en todos los mercados. No obstante, se enfrentaron a mayores costos de materia prima.

Estados Unidos

Las bebidas alcohólicas en Estados Unidos tuvieron un impacto negativo durante el 2022, ante los cambios de patrones de consumo y un entorno más competitivo a nivel nacional. La reapertura del canal *On Premise*¹ afectó la operación, debido a que la marca de bebidas saborizadas se vende primordialmente en supermercados y tiendas de conveniencia, por lo que el cambio en el patrón de consumo impactó directamente las ventas. Además, se dio la discontinuación de marca de cerveza artesanal *Pyramid*.

FIFCO USA está trabajando en un plan agresivo para revitalizar su portafolio actual a través de varios pilares estratégicos, los cuales estarían vigentes a partir del primer trimestre 2023. Además, el 2023 será un año donde estabilizarán las tendencias en el segmento de bebidas alcohólicas saborizadas con una mayor inversión detrás de las marcas y propuestas de valor agregado para el consumidor.

Es importante destacar que, en octubre de 2022, se firmó un acuerdo para el desarrollo y comercialización de la marca *Lipton Hard Tea* en E.E. U.U. con la empresa Blue Cloud (subsidiaria de PEPSICO). En dicho acuerdo se establece que FIFCO USA producirá y hará el mercadeo, mientras que Blue Cloud se encargará de la venta y distribución. En abril de 2023 se lanzará "*Lipton Hard Iced Tea*" y avanzan en el desarrollo de futuras extensiones de línea basado en Té Verde.

México

FIFCO México logró importantes avances, entre los cuales se destacan: la alianza con las principales cadenas de México; introducción de bebidas alcohólicas preparadas bajo la marca Bamboo; y la alianza con Diageo para ofrecer juntos nuevas opciones de bebidas con alcohol preparadas. Además, en el 2022, se duplicó el volumen de ventas y se incluyó la comercialización en más de 5.000 puntos de venta nuevos.

Panamá, Nicaragua y Guatemala

Durante el segundo semestre de 2022, la operación de las asociadas en los 3 países mostró resultados positivos, en vista de mayores volúmenes de ventas y participación de mercado, aunado a un incremento de los precios.

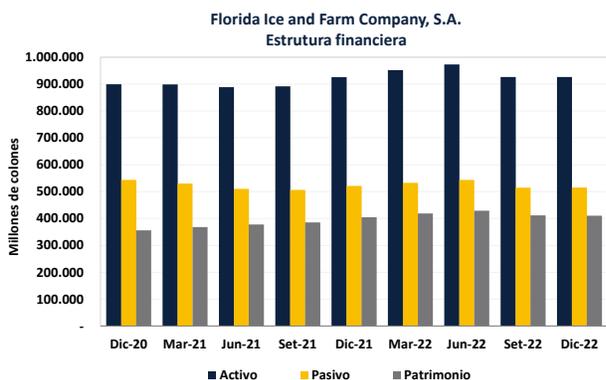
Además de la recuperación en los diferentes segmentos, la Compañía logró capitalizar importantes aprendizajes, que le llevaron a entender mejor a sus consumidores y clientes, además de apalancarse en la tecnología y operar de una forma más eficiente.

Por último, según indica la Compañía, para los próximos meses el foco estará en mantener el repunte del negocio inmobiliario, impulsar el canal de conveniencia e innovación en Estados Unidos, continuar transformando el negocio apalancado en la tecnología y seguir transformando el modelo de Triple Utilidad de su estrategia de sostenibilidad, hacia un nuevo estándar de excelencia basado en 3 dimensiones: Ambiental, Social y de Gobernanza (ESG).

¹ Bares y restaurantes

5. ESTRUCTURA FINANCIERA

La estructura financiera de la Compañía ha mostrado una posición sólida durante los últimos 2 años, lo anterior a pesar de la leve contracción que se dio en el 2020 ante la afectación del Covid-19 en la Entidad y el impacto durante el año en curso de las presiones inflacionarias, el costo de las materias primas y la afectación en términos de logística a nivel mundial. Asimismo, el balance de la Compañía continúa fortaleciéndose ante las medidas tomadas por la Compañía para reducir su endeudamiento.

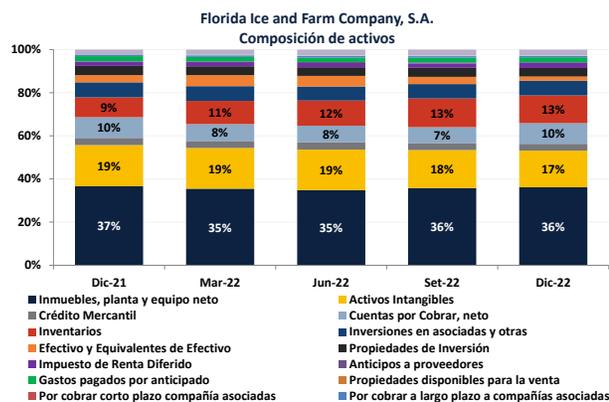


A diciembre de 2022, los activos totales de FIFCO ascendieron a CRC926.193 millones (USD1.539 millones), los cuales se mantuvieron constantes de manera anual, pero disminuyeron 5% semestral. El comportamiento estable de forma anual obedece a que la reducción en los activos intangibles (-11%) y del efectivo (-41%) fueron contrarrestados con el incremento de los inventarios (+39%). Respecto a la variación semestral obedece a la contracción de los activos intangibles (-14%) y del efectivo (-61%), principalmente.

La Administración comenta que la reducción en el valor de los activos intangibles es explicada en mayor medida por la apreciación del colón, así como la dada de baja de la marca de cerveza artesanal *Pyramid* en FIFCO USA. Por su parte, el comportamiento en el inventario obedece al incremento de precios de materias primas, aumento en coberturas para hacer frente a la crisis logística y menor rotación a la esperada en el último trimestre de 2022.

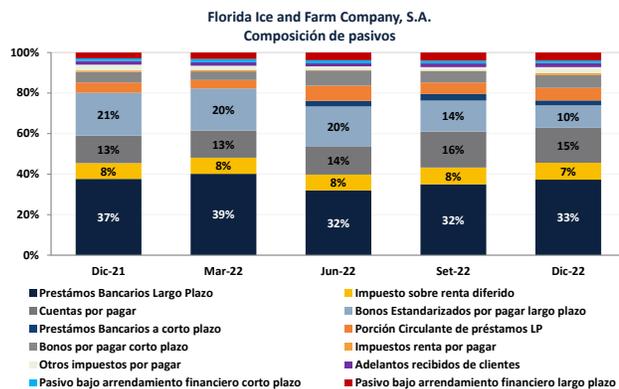
Los activos estaban compuestos, al cierre del segundo semestre de 2022, en un 36% por inmuebles, planta y equipo, seguido de un 17% por activos intangibles, un 13% por inventarios y un 10% por cuentas por cobrar, las anteriores como las cuentas más representativas.

Además, estos se clasificaron un 27% en corrientes y el restante 73% no corrientes.



Por su parte, los pasivos de FIFCO alcanzaron un total de CRC515.605 millones (USD857 millones), a diciembre de 2022, los cuales se redujeron en 1% anual y en 5% semestral. Los comportamientos anteriores obedecen, en mayor medida, a la disminución de los préstamos por pagar largo plazo y la porción circulante de dicha cuenta. Lo anterior alineado con la medida de reducir el apalancamiento de la Entidad. No obstante, el efecto anterior fue aminorado por el aumento de las cuentas por pagar (+13% anual y +2% semestral) debido a mayores inventarios.

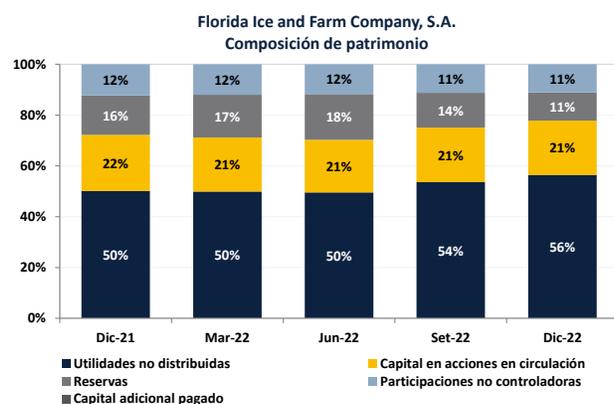
En detalle, el pasivo estaba compuesto en un 33% por préstamos bancarios a largo plazo, seguido de las cuentas por pagar con el 15%, los bonos estandarizados por pagar a corto y largo plazo con un 11% y 10%, respectivamente, las anteriores como las de mayor relevancia. Los pasivos se encontraban compuestos en un 53% por pasivo a largo plazo y el restante 47% correspondió a pasivo circulante.



En el caso del patrimonio, este se registró en CRC410.588 millones (USD682 millones), al cierre del período en análisis. Dicha partida aumenta un 2% anual, pero se contrae un 4% semestral. La variación anual obedece al incremento de las utilidades no distribuidas, pero dicho efecto fue aminorado por la reducción de las reservas. El comportamiento semestral es explicado principalmente por la disminución de 41% en las reservas.

Es importante mencionar que las reservas muestran un decrecimiento tanto anual (-27%) como semestral (-41%), debido a ajustes por conversión de los estados financieros de la empresa controladora. Lo anterior, es explicado por la apreciación que ha sufrido el tipo de cambio (+6,7% anual) lo cual al re expresar las partidas en moneda extranjera a moneda local se da una diferencia de cambio desfavorable.

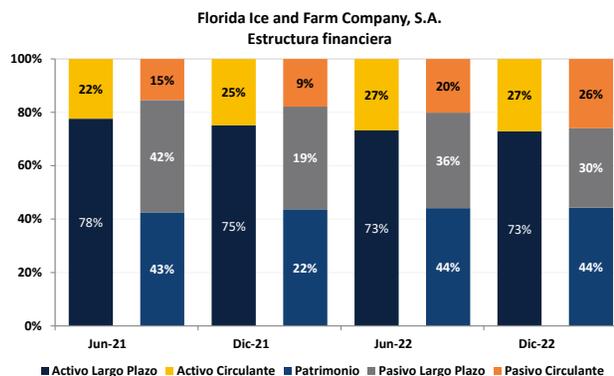
Respecto a la composición del patrimonio la cuenta más representativa corresponde a las utilidades no distribuidas, dado que representó el 57% del patrimonio, seguido por el capital de acciones en circulación con el 21%, por último, las reservas y las participaciones no controladoras, concentran el 11% cada una.



A diciembre de 2022, el capital en acciones comunes se encontraba conformado por 894,49 millones de acciones comunes autorizadas (3,56 millones menos de forma anual, debido a la recompra de acciones) y emitidas con un valor nominal de CRC100 cada una, para un total de CRC89.449 millones.

En relación con las acciones, al 30 de diciembre de 2022, y de acuerdo con la cotización de la Bolsa Nacional de Valores S.A., el valor de mercado de las acciones comunes de FIFCO fue de CRC664,99, sobre una base de 894,49 millones de acciones comunes y la utilidad básica fue de CRC85,79 por acción, la cual aumenta con respecto al año anterior (CRC63,51).

La totalidad de los activos han sido financiados en un 44% por medio de patrimonio, 30% por medio de pasivo de largo plazo y el restante 26% por medio de pasivo circulante. La estructura muestra solidez financiera, ya que el activo a largo plazo se financia, en mayor medida, con el patrimonio y con pasivos de largo plazo, mientras que los activos circulantes se financian en gran parte a través de pasivos a corto plazo.



6. ANÁLISIS DE ESTABILIDAD

6.1. Cobertura a corto plazo

A diciembre de 2022, el monto de capital de trabajo de FIFCO suma un total de CRC10.481 millones (USD17 millones), partida que disminuye un 84% tanto anual como semestral. Los movimientos respondieron al aumento más que proporcional, en términos absolutos, que mostraron los pasivos circulantes (debido al cambio de bonos por pagar de largo plazo a corto plazo) en relación con los activos circulantes.

En virtud de lo anterior, el indicador de proporción de capital de trabajo se reduce de forma anual y semestral. Dicho valor se registra en 4,17% a diciembre de 2022, esto significa que ese porcentaje de activos circulantes se encuentran financiados a largo plazo.

La razón circulante se redujo con respecto al año anterior, principalmente por los movimientos en el pasivo de corto plazo. El indicador se coloca en 1,04 veces, a diciembre de 2022, y continúa proporcionando protección y garantía a los acreedores en el corto plazo.

Asimismo, el índice de la prueba ácida exhibe una cobertura de 0,55 veces (0,87 veces a diciembre de 2021), lo que expresa que los activos de mayor grado de liquidez cubren el 55% de los pasivos de corto plazo. Se percibe una reducción en la cobertura de este indicador, debido al incremento en los inventarios (aumento de precios y menor rotación), combinado con el aumento de los pasivos de corto plazo, debido a la porción de bonos por pagar que se vencen a menos de 1 años.

Florida Ice and Farm Company, S.A.					
Indicadores de cobertura	Dic-21	Mar-22	Jun-22	Set-22	Dic-22
Razón circulante	1,39	1,57	1,33	1,14	1,04
Prueba ácida	0,87	0,93	0,75	0,57	0,55
Proporción capital trabajo	28,01%	36,47%	24,89%	12,01%	4,17%

Por su parte, al analizar el EBITDA, este representa el flujo de caja operativo antes de cargas financieras y tributarias, cuyo destino es atender el pago de las deudas y obligaciones de FIFCO. Al segundo semestre de 2022, dicho indicador contabiliza un monto de CRC170.828 millones, con un aumento del 4% anual, el mismo cubre de forma holgada en 6,78 veces la carga financiera de la Entidad.

Si al cálculo anterior se le adiciona la deuda financiera de corto plazo, la cobertura por parte del EBITDA se coloca en 1,96 veces al cierre del período en análisis, indicador que se reduce de forma anual, ante el registro de bonos por pagar en la porción de pasivo de corto plazo, principalmente. No obstante, muestra una cobertura alta del flujo de caja respecto a sus obligaciones financieras de corto plazo.

Por su parte, al analizar la cobertura que le dan el EBITDA y el efectivo y equivalentes de efectivo al servicio de deuda, el indicador se registra en 2,25 veces, el cual también se reduce de compararse con cierres trimestrales anteriores. No obstante, dicho indicador mantiene una posición holgada para hacerle frente a sus obligaciones financieras de corto plazo.

Por último, al comparar el flujo de las operaciones contra la deuda financiera total, que incorpora la deuda a largo plazo, se observa que la Compañía cuenta con un moderado grado de obligaciones con respecto a la magnitud del flujo de caja, lo que podría implicar un riesgo en su posición de liquidez si dicho indicador aumenta. Durante el periodo en análisis, el indicador exhibe una mejora, dada la reducción de la deuda financiera total (-8%), combinado con el incremento del EBITDA (+4%).

Florida Ice and Farm Company, S.A.		
Indicadores EBITDA	Dic-21	Dic-22
EBITDA (millones de colones)	163 474	170 828
Cobertura a carga financiera	5,98	6,78
Cobertura a servicio de deuda	3,14	1,96
Cobertura EBITDA y reservas a servicio de deuda	3,72	2,25
Deuda financiera a EBITDA	2,15	1,88

6.2. Endeudamiento

A diciembre de 2022, la razón de deuda a corto plazo de FIFCO expresaba un índice de 25,97%, porcentaje que crece con respecto a períodos previos ante el aumento en el pasivo circulante, no obstante, continúa presentando una exigibilidad moderada para los pasivos de la Empresa.

Asimismo, la razón de deuda, entendida como la representatividad del pasivo total sobre el activo total, se ha reducido ligeramente durante el semestre en análisis, ante los movimientos en el pasivo de largo plazo principalmente, la misma se registró en 55,67% al cierre del período en análisis.

Esta razón de deuda se encuentra estrechamente relacionada con el indicador de incidencia del apalancamiento, el cual expresa la relación entre la inversión total en activos y el financiamiento del patrimonio, cuya diferencia es cubierta por pasivos. Este índice se ubicó en 2,26 veces, el cual se redujo ligeramente anual, debido al incremento del patrimonio (+2%), mientras que el activo no tuvo cambios significativos.

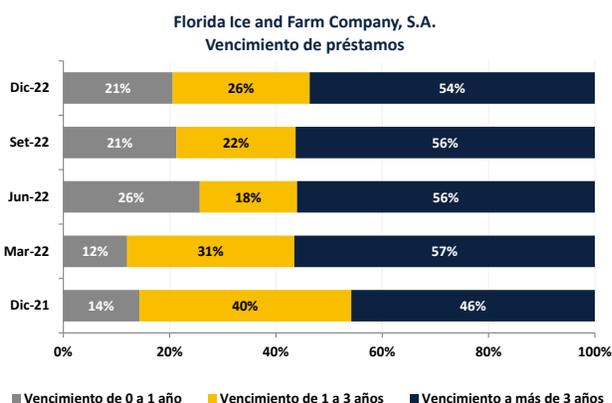
El endeudamiento mide la proporción del financiamiento proveniente de deuda en relación con el aporte de los accionistas, este se ubicó en 1,26 veces, y es menor al presentado el año y el semestre anterior.

Por su parte, el indicador de endeudamiento según la metodología de la Sugeval, el cual excluye las utilidades retenidas disponibles del patrimonio, se situó en 2,88 veces, el cual aumenta con respecto a cierres trimestrales previos. El mismo se posiciona por debajo del límite máximo establecido por la Superintendencia (4 veces), lo cual le otorga una holgura para futuras emisiones como alternativa de financiamiento.

Florida Ice and Farm Company, S.A.					
Indicadores endeudamiento	Dic-21	Mar-22	Jun-22	Set-22	Dic-22
Apalancamiento	2,29	2,27	2,27	2,25	2,26
Razón de deuda	56,31%	55,96%	55,88%	55,57%	55,67%
Endeudamiento	1,29	1,27	1,27	1,25	1,26
Endeudamiento SUGEVAL	2,58	2,54	2,51	2,70	2,88
Cobertura de intereses	4,22	5,13	4,73	4,80	4,93
Gastos financ. / Pasivo con costo	7,77%	7,22%	7,53%	7,57%	7,83%

El nivel de cobertura de intereses registra un incremento anual, como consecuencia del aumento en la utilidad operativa (+8%), aunado a la reducción en los gastos financieros (-8%). Dicho índice se colocó en 4,93 veces y muestra suficiente holgura en su grado de cobertura.

Por su parte, la estructura por plazos de los préstamos bancarios registró, a diciembre de 2022, el 54% de los préstamos a más de 3 años, 26% entre 1 a 3 años y el restante 21% a menos de 1 año. Lo que refleja una moderada exigibilidad de los pasivos.



FIFCO dispone de 4 programas inscritos de emisiones de bonos estandarizados en colones, los cuales forman parte de los pasivos exigibles. En la siguiente tabla se detallan 3 de los programas que mantienen un saldo colocado vigente.

Bonos Estand.	Monto -millones-	Serie	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Colocado -millones-
C-2011	CRC50 000	C-3	3/7/2013	3/7/2023	CRC12 150
		C-4	26/11/2013	26/11/2023	CRC22 850
E-2013	CRC50 000	E-2	24/9/2018	19/7/2023	CRC23 000
F-2019	CRC50 000	F-1	8/3/2019	8/2/2025	CRC25 000
		F-2	21/6/2019	21/5/2025	CRC25 000
Total	CRC150 000				CRC108 000

Además, cuenta con el Programa de Emisión de Bonos Estandarizados G por CRC75.000 millones, autorizado por la Sugeval, desde noviembre de 2020. A la fecha de realización de este informe, no se han realizado colocaciones de este Programa.

El siguiente cuadro resume las coberturas que brindan los activos líquidos, el EBITDA y el patrimonio al monto total autorizado y colocado de las emisiones, a diciembre de 2022.

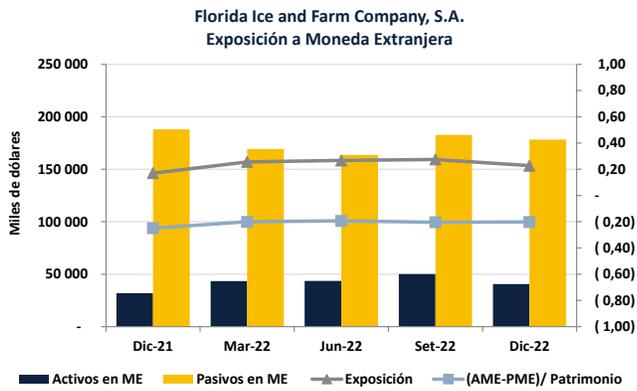
	Cobertura de las emisiones estandarizadas		
	Monto -millones -	Monto autorizado	Monto colocado
Activo circulante	CRC251 045	1,12	2,32
EBITDA	CRC170 828	0,76	1,58
Patrimonio	CRC410 588	1,82	3,80

En cuanto a los vencimientos de las emisiones colocadas, el 54% tiene vencimientos en el segundo semestre de 2023 (julio y noviembre de 2023) y el restante 46% cuenta con vencimientos en 2025 (febrero y mayo).

6.3. Exposición cambiaria

El balance conlleva una exposición cambiaria producto del flujo transaccional entre activos y pasivos denominados en moneda extranjera (ME). A diciembre de 2022, el activo en moneda extranjera representó un 2,6% del activo total, mientras que, el pasivo en moneda extranjera constituyó un 20,8% del pasivo total.

En línea con lo mencionado, el activo en moneda extranjera aumentó en 27% de forma anual; de igual modo, el pasivo en moneda extranjera se redujo en 5% anual. Las variaciones anteriores estuvieron asociadas a incrementos en el efectivo y equivalentes de efectivo, por el lado de los activos y por la reducción en los préstamos bancarios en moneda extranjera, por el lado de los pasivos. De este modo, la Compañía registró una brecha negativa entre tales posiciones de USD138 millones, la cual se redujo en 12% anual.



El índice de exposición cambiaria evidencia una baja cobertura, ya que los activos en moneda extranjera cubren un 23% los pasivos en esa misma denominación. Ante este escenario, en donde la exposición no logra alcanzar la unidad, se considera un riesgo cambiario alto, especialmente por la brecha que mantiene la Empresa, condición que produce un importante nivel de exposición ante eventuales fluctuaciones en el tipo de cambio, que pueden ocasionar pérdidas cambiarias que afecten las utilidades. Se torna relevante indicar que la brecha representa el 20% del patrimonio de la Entidad.

Las condiciones macroeconómicas de Costa Rica han evidenciado una apreciación de 7% de la moneda local, lo cual, para el periodo en análisis, le ha impactado de manera favorable en los resultados de la Compañía, dada su posición neta corta en ME.

No obstante, FIFCO mitiga la exposición de este riesgo al sustituir parte de su deuda denominada en dólares por endeudamiento en colones. Además, la Compañía procura el pago anticipado de la mayor cantidad de créditos en moneda extranjera que financieramente hiciera sentido cancelar (al considerar penalidades o costo de oportunidad de mantenerlas) y los nuevos desembolsos se han tomado exclusivamente en la moneda funcional del negocio.

7. ANÁLISIS DE GESTIÓN OPERATIVA

La función central de los indicadores de gestión radica en evaluar el grado de efectividad y eficiencia con que se emplean los activos de la empresa en alcanzar los diferentes objetivos organizacionales.

7.1. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar netas ascendieron a CRC88.766 millones (USD147 millones), a diciembre de 2022, monto que representó un 10% de los activos totales. Esta partida se mantuvo constante de forma anual, pero muestra un aumento semestral de 18%, esta última estuvo asociada principalmente al comportamiento de las cuentas por cobrar comerciales.

Al cierre del período bajo estudio, las cuentas por cobrar brutas estaban compuestas en un 92% por cuentas por cobrar comerciales, 7% por otras cuentas por cobrar y el restante 1% a cuentas por cobrar a partes relacionadas.

A diciembre de 2022, mantenían un total de CRC1.582 millones en estimación para pérdidas crediticias esperadas. A la fecha de análisis, las cuentas en cobro judicial se encuentran cubiertas por dicha estimación. Según la antigüedad de saldos de las cuentas por cobrar, el 87% de las cuentas por cobrar brutas se encontraban al día, seguido de 9% con vencimientos de 1 a 30 días, un 1% en cobro judicial (3% un año atrás) y el restante 3% con vencimientos entre 31 a más de 120 días.

Las pérdidas esperadas por cuentas por cobrar se estiman usando una matriz de provisiones que hace referencia a experiencias con los deudores y un análisis de la posición financiera actual de ellos, ajustada por factores específicos que les afecten, así como las condiciones económicas del negocio en el cual operan y la evaluación de las proyecciones de las condiciones a la fecha de reporte.

El indicador de rotación de cuentas por cobrar presentó una disminución anual y semestral, debido a un aumento en mayor cuantía de las cuentas por cobrar sobre el crecimiento mostrado por las ventas netas, valor que se coloca en 9,53 veces a diciembre de 2022. Consecuentes fueron los movimientos en el período medio de cobro (PMC), el cual se colocó en 37,76 días, tiempo en el que FIFCO tardó en convertir en efectivo sus cuentas por cobrar.

Florida Ice and Farm Company, S.A.					
Indicadores de cuentas por cobrar	Dic-21	Mar-22	Jun-22	Set-22	Dic-22
Rotación de CxC	9,68	9,52	10,22	10,68	9,53
Periodo medio cobro	37,20	37,83	35,21	33,71	37,76

7.2. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar constituyen un rubro de la estructura pasiva de menor exigibilidad de FIFCO, lo cual es una alternativa de financiamiento en el corto plazo y a través de proveedores.

A diciembre de 2022, las cuentas por pagar se registraron en CRC78.762 millones (USD131 millones), las cuales aumentaron en 13% anual y en 2% semestral, movimientos asociados al crecimiento en la cuenta proveedores, debido a mayores inventarios. Las cuentas por pagar representaron el 15% de los pasivos totales al cierre del período en análisis. Cerca del 96% de las cuentas por pagar son compromisos que posee la compañía con sus proveedores.

FIFCO tardó en promedio cerca de 57 días en cancelar sus cuentas por pagar, indicador que aumentó de forma anual ante la reducción en la rotación de las cuentas por pagar dado el crecimiento de estas.

Al comparar el período medio de cobro (PMC) con el período medio de pago (PMP), se observa que la Compañía convierte en un período de tiempo menor las cuentas por cobrar en efectivo, en relación con el tiempo en que tarda en pagar los compromisos con sus proveedores, lo cual es un aspecto que beneficia la liquidez de la Compañía.

Florida Ice and Farm Company, S.A.					
Indicadores de cuentas por pagar	Dic-21	Mar-22	Jun-22	Set-22	Dic-22
Rotación de CxP	6,68	5,96	6,33	6,07	6,33
Período medio de pago	53,92	60,38	56,91	59,27	56,86

7.3. Actividad

Los indicadores de actividad se encuentran estrechamente ligados con la cantidad de ingresos totales originados por la operativa de la empresa, debido a que cuantifican el grado de efectividad alcanzado por todos los activos de largo plazo, los corrientes, los totales y los activos fijos, en su objetivo de generar ventas.

Al cierre del segundo semestre de 2022, las ventas netas aumentaron en 13% de forma anual, aspecto determinado, en mayor medida, por el comportamiento mostrado por los segmentos de bebidas, el cual creció en 9% anual, seguido del segmento inmobiliario que creció en 72% anual y por último, el segmento de alimentos que experimentó un incremento del 17% anual.

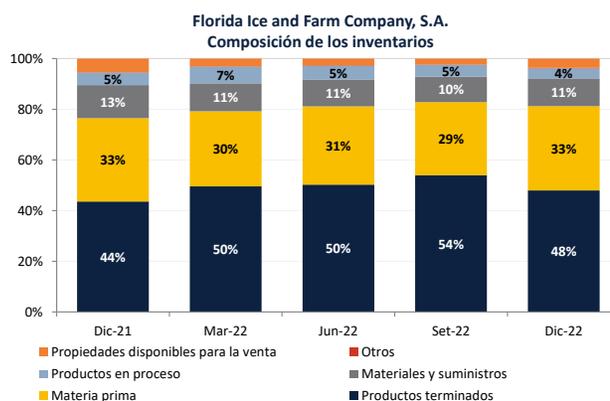
Durante el semestre en análisis, los indicadores de actividad mostraron un crecimiento de compararse con cierres trimestrales previos, producto de la recuperación en las ventas en los segmentos mencionados. Únicamente el indicador de activo circulante se redujo, ante el crecimiento más que proporcional que mostró el activo de corto plazo con relación al aumento en las ventas.

Florida Ice and Farm Company, S.A.					
Indicadores de actividad	Dic-21	Mar-22	Jun-22	Set-22	Dic-22
Rotación del Activo Circulante	3,56	3,24	3,41	3,51	3,52
Rotación de Activo LP	1,07	1,11	1,19	1,22	1,24
Rotación Activo Fijo	2,17	2,29	2,47	2,50	2,51
Rotación Activo Total	0,82	0,83	0,88	0,90	0,91

7.4. Inventarios

Al cierre del período en análisis, FIFCO registró CRC119.334 millones (USD198 millones) en inventario neto, el cual se incrementó en 39% anual y en 5% semestral. Las variaciones del inventario estuvieron relacionadas principalmente con el crecimiento en inventarios de productos terminados y de materia prima. Los inventarios representaron el 13% de los activos totales al período en análisis.

Específicamente, los inventarios estaban compuestos en un 48% por productos terminados, seguido de 33% por materia prima, un 11% por materiales y suministros, por último, un 4% tanto por productos en proceso, como por materiales de publicidad, los anteriores como los más representativos.



La rotación de inventario presentó una reducción anual, ante el aumento evidenciado en dicha partida, para registrarse en 4,58 veces, al cierre del período en análisis.

Esto generó que el período medio de inventario (PMI) aumentará de forma anual, lo que implicó que la Compañía tardó más tiempo en convertir su inventario en ventas.

Florida Ice and Farm Company, S.A.					
Indicadores de inventario	Dic-21	Mar-22	Jun-22	Set-22	Dic-22
Rotación de inventario	5,09	4,41	4,65	4,47	4,58
Período medio de inventario	70,71	81,66	77,47	80,51	78,64

7.5. Gestión

En lo correspondiente a la rotación del gasto administrativo, este indicador disminuyó de forma anual y ligeramente de manera semestral, y se colocó, a diciembre de 2022, en 12,32 veces. Lo anterior, obedece a un incremento anual en los gastos administrativos de 9%, mientras que los activos totales se mantuvieron constantes. Sin embargo, se considera que la Compañía mantiene un adecuado nivel de cobertura para hacer frente a sus gastos administrativos.

Por su parte, dado el crecimiento anual de 10% en la utilidad operativa, la cobertura sobre los gastos administrativos se mantuvo cercano al 165,1%, a diciembre de 2022, con una contracción de 1,7 p.p. respecto al mismo periodo el año anterior.

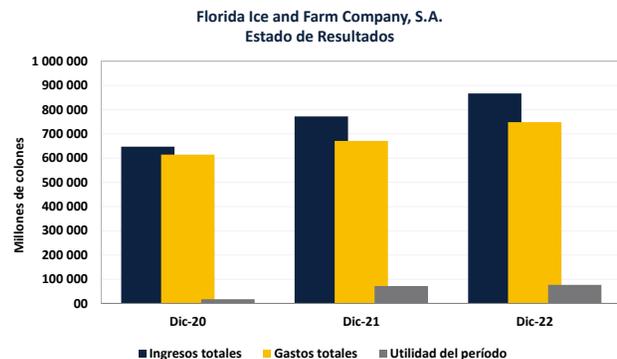
Florida Ice and Farm Company, S.A.					
Indicadores de gestión	Dic-21	Mar-22	Jun-22	Set-22	Dic-22
Rotación Gastos Administrativos	13,21	12,43	12,39	12,43	12,32
Util. Operac. / Gtos Adm.	166,8%	163,2%	154,9%	157,0%	165,1%

8. ANÁLISIS DE RESULTADOS

8.1. Estado de resultados

A diciembre de 2022, la Entidad acumuló utilidades por CRC91.365 millones (USD117 millones), las cuales aumentaron en 27% con respecto al mismo período de 2021. El comportamiento anterior estuvo determinado en mayor medida por la recuperación en las ventas durante el 2022, dado aumentos en el volumen y precios de los productos, además de las medidas de eficiencia en la operación que ha implementado la Compañía desde hace varios períodos.

Se torna relevante indicar que los resultados mencionados se han desarrollado en un escenario donde los costos y gastos de la operación se han visto impactados por la incertidumbre que se vive a nivel mundial y que han generado presiones inflacionarias importantes.



Específicamente, los ingresos totales alcanzaron la cifra de CRC866.511 millones (USD1.439 millones), los cuales aumentaron en 12% con respecto al año anterior. Dicho comportamiento obedeció a la recuperación en los diferentes segmentos de negocios que maneja la Compañía, específicamente por el crecimiento en el segmento de bebidas (+9%), en el segmento inmobiliario (+72%) y en el de alimentos (+17%). Los ingresos por ventas constituyeron el 98% de los ingresos totales al cierre del período en análisis.

El segmento de bebidas experimentó un impacto positivo en sus resultados, debido al aumento de precios en la cerveza en Costa Rica, con una mezcla favorable de productos y canales. Aunado a mayores precios y mejora en mezcla de Tés y Néctares hacia más presentaciones personales. En el caso específico de bebidas en Estados Unidos, se tiene un mayor nivel de competencia en el mercado de bebidas alcohólicas saborizadas en el país.

En el negocio inmobiliario mostró mayores niveles de ocupación en ambos hoteles (70%-52% en 2022 vs. 58%-42% en 2021, en el Hotel Westin y W, respectivamente), tarifas por estancias mayores, además de que se presentaron mayores ventas inmobiliarias e ingresos por amenidades, lo que impulsó el crecimiento previamente mencionado en dicho segmento.

Por último en el segmento de alimentos, para el año en estudio, se registró un mayor volumen de frijoles y salsas de tomate, y aumento de precios. Sumado al incremento que exhibieron las ventas de panificación y en tiendas de conveniencia.

En torno a la composición de las ventas a este mismo período, el segmento de bebidas se posicionó como el elemento más representativo con el 80,6% de los ingresos por ventas, seguido por el segmento de alimentos con el 11,9%, el sector inmobiliario con el 7,0% y 0,4% por otros.

En contraparte, los costos y gastos totales acumularon la suma de CRC748.337 millones (USD1.243 millones), los cuales se incrementaron en 12% de forma anual. La variación en los egresos provino, en mayor medida, por el crecimiento de 16% en los costos de ventas, seguido de 11% en los gastos de ventas y mercadeo y 9% en los gastos administrativos. Sin embargo el aumento en los costos y gastos fue aminorado por la contracción de 8% en los gastos financieros.

Durante el 2022, se operó bajo un escenario de incertidumbre macroeconómica a nivel mundial y presiones inflacionarias relevantes que han impactado a la Compañía dado el aumento en los costos de las materias primas, el costo de los fletes y los empaques.

En detalle de lo anterior, los costos y gastos totales se componen principalmente por el rubro costo de ventas el cual constituyó el 63%, seguido de los gastos de ventas y mercadeo con un aporte del 24%, los gastos generales y administrativos con 10% y los gastos financieros con un 3%.

Posterior a operar bajo un escenario de pandemia por dos años y fortalecerse como empresa ante los ajustes que se debieron realizar para afrontar la crisis sanitaria y adaptarse al cambio, FIFCO se ha planteado prioridades estratégicas para el 2023. Para la Compañía es una prioridad continuar con el fortalecimiento del negocio en Costa Rica; además se plantean potenciar la expansión tanto geográficamente como en nuevos productos y evolucionar su modelo de Triple Utilidad.

8.2. Rentabilidad

A diciembre de 2022, el rendimiento operacional sobre los activos de FIFCO aumentó anualmente, aspecto determinado por el crecimiento en 10% en la utilidad operativa.

Por su parte, según indica la Administración, la utilidad neta a diciembre de 2022, se vio impactada por los siguientes aspectos:

- Utilidad de operación mayor, producto de mejores resultados en el segmento inmobiliario ante mayores niveles de ocupación y tarifas en los hoteles, además de dinamismo en las ventas inmobiliarias e ingresos por amenidades.
- Impacto positivo del gasto financiero neto ante un menor nivel de endeudamiento promedio y con menores tasas de interés.
- Impacto favorable del diferencial cambiario, dada la apreciación que mostró el colón.
- Menor provisión en segmento de bebidas y reconocimiento de créditos fiscales en Inmobiliario por mejores resultados.

En cuanto a la rentabilidad sobre la inversión y sobre el patrimonio, ambos indicadores mejoran de forma anual ante el aumento en la utilidad neta.

Florida Ice and Farm Company, S.A.					
Indicadores de rentabilidad	Dic-21	Mar-22	Jun-22	Set-22	Dic-22
Rend. operacional s/activos	12,63%	13,13%	12,51%	12,63%	13,40%
Rentabilidad sobre la inversión	7,86%	8,58%	7,92%	8,91%	9,87%
Rentabilidad sobre el patrimonio	18,86%	19,57%	18,05%	20,21%	22,42%
Efecto del Apalancamiento	7,50%	8,57%	7,79%	7,93%	8,54%

Asociado con lo anterior, la importancia del apalancamiento radica en la capacidad de impactar positivamente la rentabilidad de la empresa. Dicho esto, el efecto del apalancamiento aumentó de forma anual, a razón del incremento en el rendimiento operacional sobre los activos producto del aumento en las ventas que se registró en el período.

Por su parte, a diciembre de 2022, los márgenes asociados a la utilidad bruta y operativa se reducen ligeramente de forma anual ante el aumento más que proporcional que mostraron las ventas netas con respecto a las utilidades asociadas. En el caso del margen neto, este indicador aumenta anualmente durante el período en análisis.

Florida Ice and Farm Company, S.A.					
Indicadores de rentabilidad	Dic-21	Mar-22	Jun-22	Set-22	Dic-22
Margen Bruto	45,93%	46,62%	44,65%	44,12%	44,55%
Margen Operativo	15,33%	15,89%	14,17%	13,99%	14,66%
Margen Neto	9,54%	10,39%	8,98%	9,86%	10,79%

Por su parte, el EBITDA, indicador que mide el desempeño operativo de la Corporación, registró a diciembre de 2022, un total de CRC170.828 millones (USD284 millones), monto que se incrementa en 4% anual, debido al incremento en 8% del resultado operativo (EBIT), explicado en mayor medida por el crecimiento en mayor cuantía en términos absolutos de los ingresos operativos sobre los costos y gastos operativos.

Dado lo anterior y aunado al incremento en 13% en las ventas, es que el margen EBITDA (EBITDA/ventas) se reduce de forma anual, para colocarse en 20% a diciembre de 2022 (22% un año atrás). En razón a su empleo de gastos operativos, estos consumen alrededor del 85% de los ingresos, porcentaje que no varía significativamente con respecto al año anterior.

Florida Ice and Farm Company, S.A.			
En millones de colones			
	Dic-21	Dic-22	Δ % anual
Resultado operativo (EBIT)	115 240	124 081	8%
(+) Deprec. y amortización	48 234	46 747	-3%
(=) EBITDA	163 474	170 828	4%
Ventas	751 585	846 576	13%
Margen EBITDA	22%	20%	

Las calificaciones otorgadas no han sufrido ningún proceso de apelación por parte de la entidad calificada. La metodología de calificación de Corporaciones utilizada por SCRiesgo, fue actualizada en el ente regulador en febrero de 2021. SCRiesgo da por primera vez calificación de riesgo a este emisor en mayo de 1997. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de calificación se basa en información obtenida de los emisores y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SCRiesgo. SCRiesgo no audita o comprueba la veracidad o precisión de esa información, además no considera la liquidez que puedan tener los distintos valores tanto en el mercado primario como en el secundario. La información contenida en este documento se presenta tal cual proviene del emisor o administrador, sin asumir ningún tipo de representación o garantía.

“SCRiesgo considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis.”