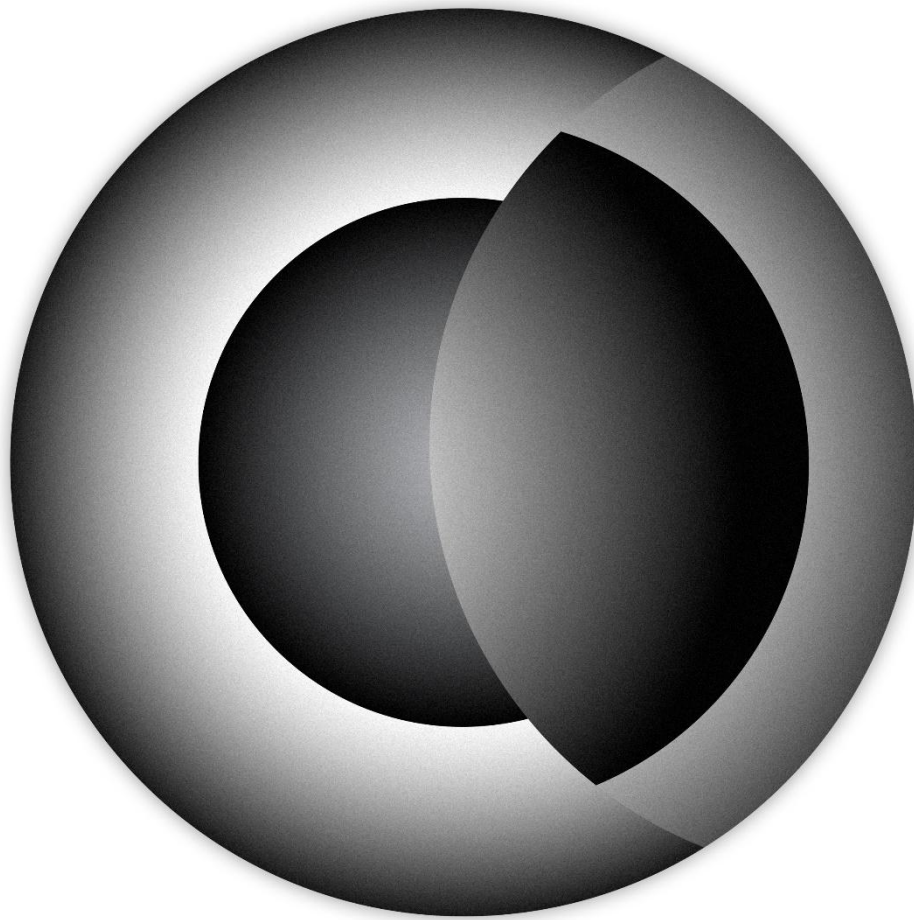




Florida Ice and Farm Company, S.A. y Subsidiarias

Informe de Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Florida Ice and Farm Company, S.A. y Subsidiarias (la “Compañía”), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados consolidados de pérdida y ganancia y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el patrimonio y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los períodos que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los períodos que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la Opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Colegio de Contadores Públicos de la República de Costa Rica (Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de la República de Costa Rica), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de la República de Costa Rica. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestión Clave de la Auditoría

La cuestión clave de la auditoría es aquella cuestión que, según nuestro juicio profesional, ha sido material en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Esta cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esa cuestión. Hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es la cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.



Cuestión Clave de la Auditoría	Cómo Nuestra Auditoría Abordó la Cuestión Clave de la Auditoría
Activos mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas. De conformidad con la NIIF 5 - Activos no Corrientes mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas, la Compañía ha clasificado los segmentos de negocio de alimentos y bebidas como un grupo de activos mantenidos para su disposición y como una operación discontinuada. De acuerdo con la NIIF 5, una vez clasificados, los activos deben medirse al menor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta. Asimismo, la norma establece que, desde la fecha de clasificación como mantenidos para la venta, la Compañía debe suspender el reconocimiento de depreciaciones y amortizaciones sobre los activos incluidos en esta categoría, dado que su recuperación ocurrirá principalmente a través de la venta y no mediante su uso continuo. La estimación del valor razonable menos costos de venta implica el uso de supuestos significativos, incluyendo variables de mercado, comparables y costos directamente atribuibles a la venta. Dado el nivel de juicio y estimación requerido en la aplicación de la NIIF 5, así como la sensibilidad de los valores involucrados, consideramos que la valoración de activos mantenidos para la venta y la presentación de las operaciones discontinuadas constituye un asunto clave de auditoría.	Enfocamos nuestras pruebas de valor razonable menos costos de venta, así como la presentación de operaciones discontinuadas, sobre la metodología y los principales supuestos aplicados y utilizados por la administración. Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: • Evaluación del cumplimiento de los criterios de clasificación establecidos por la NIIF 5. • Revisión técnica contable del plan de venta de las subsidiarias e inversiones en asociadas dentro del alcance de la transacción de venta bajo NIIF 5 en conjunto con especialistas internos de la firma, incluyendo el análisis de todas las consideraciones contables producto de dicha clasificación. • Evaluación del contrato de venta, acuerdos de Junta Directiva y Asamblea de Accionistas y acuerdos de la transacción compartidos por la administración, en conjunto con especialistas internos de la firma. • Evaluar la determinación del valor de los activos acorde a NIIF 5, validando la medición al menor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de ventas. • Desarrollar procedimientos de auditoría con respecto a los análisis de valor razonable menos costos de venta de la Compañía, involucrando la participación de especialistas internos de la Firma junto al equipo de auditoría para la unidad generadora de efectivo de la operación de Estados Unidos, con el objetivo de: – Evaluar la razonabilidad del método utilizado para la determinación del valor razonable de los activos acorde a NIIF 13-Medición del Valor Razonable. – Obtener un entendimiento de la preparación, desarrollo y conclusión de la metodología de valoración bajo análisis.



Cuestión Clave de la Auditoría	Cómo Nuestra Auditoría Abordó la Cuestión Clave de la Auditoría
	– Evaluar la competencia, objetividad y capacidades técnicas de los profesionales responsables de realizar los análisis de valor razonable menos costos de venta de la Compañía. – Evaluar la razonabilidad de los supuestos de valoración, supuestos contables, supuestos de negocio y datos financieros históricos utilizados en el análisis del valor razonable de acuerdo con NIIF 13. – Discusión con la administración respecto a los juicios significativos aplicados en la valoración, incluyendo supuestos clave y su sustento técnico. – Validar la exactitud matemática de los cálculos de valoración incluidos en los modelos de valoración de la Compañía. – Realizar un análisis de sensibilidad con base en los resultados de los procedimientos de auditoría realizados para compararlos con la estimación del valor razonable de la Compañía.
	• Evaluar la razonabilidad de la reestructuración realizada para presentar de forma retroactiva el efecto de las operaciones discontinuadas en los estados consolidados de pérdida y ganancia y otros resultados integrales para el período al 31 de diciembre de 2024 de acuerdo con lo indicado en NIIF 5 (Operaciones discontinuadas). • Evaluación de la idoneidad de las revelaciones relacionadas en la Nota 18 de los estados financieros consolidados.

Párrafo de Énfasis

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 18 de los estados financieros consolidados, en la cual se describe que durante el período la Compañía clasificó los segmentos de negocio de alimentos y bebidas como mantenidos para la venta de conformidad con la NIIF 5 ‘Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas’. Como resultado de dicha clasificación los estados consolidados de



pérdidas y ganancias y otros resultados integrales se han reestructurado para el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2024 para efectos de mostrar el efecto de alimentos y bebidas como una operación discontinuada, conforme a lo requerido por dicha norma. Nuestra opinión no se modifica en relación con este asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la Compañía en Relación con los Estados Financieros Consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planeamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de la Compañía como base para formarse una opinión sobre los estados financieros consolidados de la Compañía. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

La cuestión que ha sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos que ha sido material en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que es en consecuencia, la cuestión clave de la auditoría. Describimos esa cuestión en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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

Póliza No.0116 FIG 7

Vence: 30 de setiembre de 2026

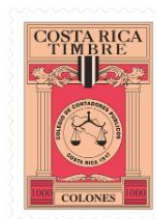
Timbre de Ley No.6663, €1.000

Adherido y cancelado en el original

Escazú, Costa Rica

13 de febrero de 2026

Nombre del CPA: GUSTAVO
ARIAS VALERIO
Carné: 2661
Cédula: 107850573
Nombre del Cliente:
Florida Ice & Farm Company,
S.A. y Subsidiarias
Identificación del cliente:
310100078
Dirigido a:
Junta Directiva y Accionistas de
Florida Ice & Farm Company,
S.A. y Subsidiarias
Fecha:
13-02-2026 09:54:43 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de €1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-26335



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

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024



FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS
Estados Consolidados de Situación Financiera
(En Millones de Colones)
31 de diciembre de 2025 y 2024

Activo	Nota	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	¢ 19.606	33.038
Cuentas por cobrar, neto	5	3.842	86.131
Inventarios	6	3.769	96.145
Anticipos a proveedores		70	1.374
Desembolsos pagados por anticipado	7	864	23.298
Activos disponibles para la venta	18	666.259	-
Total activo a corto plazo		694.410	239.986
Documentos por cobrar a largo plazo	8	-	5.128
Propiedades de inversión	9	38.602	37.997
Inversiones en asociadas y otras	10	29.092	60.560
Propiedad, planta y equipo, neto	11	104.694	384.051
Activos por derecho de uso, neto	21	3.124	25.696
Activos intangibles, neto	12	117	123.963
Crédito mercantil	12	-	14.434
Otros activos		167	1.226
Impuesto sobre la renta diferido	22b	29	23.029
Total activo a largo plazo		175.825	676.084
Total activos	¢	870.235	916.070
Pasivo y Patrimonio			
Porción corto plazo de los préstamos a largo plazo	13	¢ 35.384	38.768
Bonos por pagar	14	-	50.000
Pasivo bajo arrendamiento corto plazo	21	712	8.361
Cuentas por pagar	15	3.980	65.343
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	16	4.353	36.533
Impuestos sobre la renta por pagar		1.211	6.280
Otros impuestos por pagar		743	14.585
Adelantos recibidos de clientes		9.041	8.678
Pasivos disponibles para la venta	18	398.264	-
Total pasivo a corto plazo		453.688	228.548
Adelantos recibidos		903	1.000
Préstamos bancarios a largo plazo, excluyendo la porción corto plazo	13	-	211.674
Pasivo bajo arrendamiento largo plazo	21	2.027	16.501
Impuesto sobre la renta diferido	22b	8.929	31.951
Total pasivo a largo plazo		11.859	261.126
Total pasivo	¢	465.547	489.674
Patrimonio:			
Capital en acciones comunes	17	¢ 85.863	86.216
Menos: acciones en tesorería a su valor nominal		220	353
Capital en acciones en circulación		85.643	85.863
Reservas		11.945	15.542
Utilidades no distribuidas		271.915	281.677
Total patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		369.503	383.082
Participaciones no controladoras		35.185	43.314
Total patrimonio		404.688	426.396
Contingencias	27, 28	-	-
Total pasivo y patrimonio	¢	870.235	916.070

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



FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS
Estados Consolidados de Pérdida y Ganancia y Otros Resultados Integrales
(En Millones de Colones)
Por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

	Nota	2025	2024 Reestructurado
Ventas netas	25	¢ 62.459	56.089
Costo de las ventas		20.612	18.143
Utilidad bruta		41.847	37.946
Gastos de ventas y mercadeo	19	8.196	7.628
Gastos generales y administrativos	20	21.306	21.319
Gastos de operación		29.502	28.947
Utilidad de operación antes de otros gastos		12.345	8.999
Otros gastos, neto		1.331	622
Utilidad de operación		11.014	8.377
Gastos financieros		3.784	3.466
Ingresos financieros		(637)	(790)
Diferencias de cambio, neto		(78)	(698)
Ganancia en participación de asociada, neto	10	(2.982)	(2.502)
Utilidad del período antes de impuestos		10.927	8.901
Impuesto sobre la renta:	22		
Corriente		3.774	3.175
Diferido		(350)	(166)
Total impuesto sobre la renta		3.424	3.009
Utilidad del período por operaciones continuadas		7.503	5.892
Operaciones discontinuadas:			
Resultados en operaciones discontinuadas		44.472	80.116
Utilidad del período		¢ 51.975	86.008
Otros resultados integrales:			
Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente al resultado del periodo:			
Operaciones continuadas:			
Diferencias de cambio al convertir negocios en el extranjero de la controladora		¢ (665)	(497)
		6.838	5.395
Operaciones discontinuadas:			
Diferencias de cambio al convertir negocios en el extranjero de la controladora		(2.932)	(5.036)
Diferencias de cambio al convertir negocios en el extranjero de la no controladora		(564)	(552)
		40.976	74.528
Total resultados integrales del período			
Diferencias de cambio al convertir negocios en el extranjero de la controladora		(3.597)	(5.533)
Diferencias de cambio al convertir negocios en el extranjero de la no controladora		(564)	(552)
Otros resultados integrales del período		(4.161)	(6.085)
Resultado integral total del período		¢ 47.814	79.923
Utilidad atribuible a:			
Propietarios de la controladora		43.338	69.377
Participaciones no controladoras		8.637	16.631
		¢ 51.975	86.008
Resultado integral total atribuible a:			
Propietarios de la controladora		39.741	63.844
Participaciones no controladoras		8.073	16.079
		¢ 47.814	79.923
Utilidad básica por acción			
De operaciones continuadas atribuible a los accionistas		8,75	6,85
De operaciones discontinuadas atribuible a los accionistas		41,78	73,82
Total de utilidad básica por acción atribuible a los accionistas	17d	¢ 50,53	80,67

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



FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio
(En Millones de Colones)
Por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

	<u>Saldo 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Resultado Integral del período</u>	<u>Dividendos pagados</u>	<u>Absorción de acciones en tesorería</u>	<u>Compra de acciones en tesorería</u>	<u>Asignación de reserva legal</u>	<u>Saldo 31 de diciembre de 2025</u>
Capital acciones	¢ 86.216	-	-	(353)	-	-	85.863
Acciones en tesorería	(353)	-	-	353	(220)	-	(220)
Reservas:							
Superávit por revaluación	24.882	-	-	-	-	-	24.882
Reserva legal	17.243	-	-	-	-	-	17.243
Ajuste por conversión de estados financieros	(26.583)	(3.597)	-	-	-	-	(30.180)
Total Reservas	15.542	(3.597)	-	-	-	-	11.945
Utilidades no distribuidas	281.677	43.338	(51.438)	-	(1.662)	-	271.915
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	383.082	39.741	(51.438)		(1.882)	-	369.503
Participaciones no controladoras	43.314	8.073	(16.202)	-	-	-	35.185
Total Patrimonio	¢ 426.396	47.814	(67.640)	-	(1.882)	-	404.688

	<u>Saldo 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Resultado Integral del período</u>	<u>Dividendos pagados</u>	<u>Absorción de acciones en tesorería</u>	<u>Compra de acciones en tesorería</u>	<u>Asignación de reserva legal</u>	<u>Saldo 31 de diciembre de 2024</u>
Capital acciones	¢ 87.706	-	-	(1.490)	-	-	86.216
Acciones en tesorería	(1.490)	-	-	1.490	(353)	-	(353)
Reservas:							
Superávit por revaluación	24.882	-	-	-	-	-	24.882
Reserva legal	17.542	-	-	-		(299)	17.243
Ajuste por conversión de estados financieros	(21.050)	(5.533)	-	-	-	-	(26.583)
Total Reservas	21.374	(5.533)	-	-	-	(299)	15.542
Utilidades no distribuidas	261.570	69.377	(47.332)	-	(2.237)	299	281.677
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	369.160	63.844	(47.332)	-	(2.590)	-	383.082
Participaciones no controladoras	43.570	16.079	(16.335)	-	-	-	43.314
Total Patrimonio	¢ 412.730	79.923	(63.667)	-	(2.590)	-	426.396

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



FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
(En Millones de Colones)
Por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Fuentes (uso) de efectivo:	2025	2024 Reestructurado
<u>Actividades de operación:</u>		
Utilidad del período	¢ 51.975	86.008
Partidas que no requieren (no generan) efectivo:		
Resultados en operaciones discontinuadas	(44.472)	(80.116)
Depreciación y amortización	4.724	5.134
Diferencial cambiario no realizado	(481)	(536)
Efecto por disposición de activos	(73)	431
Participación en ganancias de compañías asociada	(2.982)	(2.502)
Impuesto sobre la renta diferido	(350)	(165)
Impuesto sobre la renta corriente	3.774	3.148
Gastos financieros	3.784	3.466
Efectivo provisto antes de cambios en el capital de trabajo de operaciones continuadas	15.899	14.868
Cambios en el capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar y documentos por cobrar	(112)	(148)
Anticipos a proveedores	230	74
Inventarios	(1.855)	(616)
Desembolsos pagados por anticipado	(7)	372
Cuentas por pagar	(73)	(7)
Otros activos	61	(29)
Gastos acumulados y otras obligaciones	376	(220)
Otros impuestos por pagar	117	67
Adelantos recibidos de clientes	(129)	1.751
Efectivo provisto por las operaciones	14.507	16.112
Pago de impuesto sobre la renta	(5.117)	(3.116)
Efectivo neto provisto por actividades de operación de operaciones continuadas	9.390	12.996
Efectivo neto provisto por actividades de operación de operaciones discontinuadas	113.502	110.899
Efectivo neto provisto por actividades de operación	122.892	123.895
<u>Actividades de inversión:</u>		
Dividendos recibidos	3.167	2.629
Adiciones a propiedad, planta y equipo e intangibles	(5.674)	(3.620)
Efecto de la disposición de activos	224	44
Efectivo neto usado para las actividades de inversión de las operaciones continuadas	(2.283)	(947)
Efectivo neto usado para las actividades de inversión de las operaciones discontinuadas	(38.517)	(52.074)
Efectivo neto usado para las actividades de inversión	(40.800)	(53.021)
<u>Actividades de financiamiento:</u>		
Proveniente de préstamos bancarios	-	(138)
Pago de intereses	(3.234)	(2.725)
Amortizaciones de deuda	(84)	-
Recompra de acciones en tesorería	(1.882)	(2.590)
Pagos por arrendamientos	(1.276)	(1.347)
Dividendos pagados	(51.438)	(47.332)
Efectivo neto usado para las actividades de financiamiento de las operaciones continuadas	(57.914)	(54.132)
Efectivo neto usado para las actividades de financiamiento de las operaciones discontinuadas	(37.520)	(18.919)
Efectivo neto usado para las actividades de financiamiento	(95.434)	(73.051)
Disminución en el efectivo y equivalentes de efectivo	(13.342)	(2.177)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	33.038	21.258
Efecto por conversión de otras partidas	(90)	(280)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	¢ 19.606	18.801

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



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 privada de capital abierto y regulada por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Como tal, está inscrita y 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, agua, bebidas de frutas, bebidas energizantes y té. 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 actividades relacionadas al desarrollo del negocio hotelero mediante contratos de gestión con una empresa de reconocida experiencia en la industria hotelera a nivel internacional, así como propiedades de inversión en el sector inmobiliario. Algunas operaciones se clasificaron como operaciones discontinuadas (Nota 18).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía mantiene participación accionaria en una compañía (asociada) que le provee parte de sus insumos. Asimismo, mantiene participación accionaria en empresas domiciliadas en Nicaragua y Panamá que se dedican principalmente a la elaboración y comercialización de cerveza y otras bebidas, y sobre las cuales no ejerce control, pero sí influencia significativa.

La Compañía funciona como Casa matriz mediante la operación y consolidación de las siguientes subsidiarias (Nota 3a):

Distribuidora La Florida, S.A. y Subsidiarias: propietaria y operadora de plantas de producción en Costa Rica de cerveza, bebidas alcohólicas saborizadas, agua, refrescos, y bebidas carbonatadas, las cuales a su vez efectúan exportaciones a mercados de Centro, Sur y Norteamérica. Además, comercializa sus productos e importa y distribuye otras marcas de bebidas, licores y alimentos procesados 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.:

- *Industrias Alimenticias Kern's y Subsidiaria:* propietaria y operadora de una planta de producción en Guatemala de refrescos y alimentos procesados, la cual efectúa exportaciones a mercados de Centro y Norteamérica.
- *CCR American Holdings y Subsidiarias:* propietaria y operadora de una planta de producción en los Estados Unidos de América de cerveza y bebidas alcohólicas saborizadas. Adicionalmente, importa y distribuye otras marcas de cerveza.
- *Comapan S.A.:* propietaria y operadora de una planta de producción de productos de panificación en Costa Rica. Adicionalmente, comercializa productos de panadería y artículos de conveniencia a través de puntos de venta propios y bajo franquicias dentro de la República de Costa Rica.

Florida Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias: tenedora de acciones de sociedades dedicadas a brindar servicios de hotelería y afines, así como el desarrollo 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 una sociedad relacionada a una división de negocio de comercialización de bebidas alcohólicas saborizadas en México.

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



2. Bases de preparación

a. Declaración de cumplimiento y aprobación de estados financieros consolidados: Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las NIIF de Contabilidad, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés) y fueron aprobados por la Gerencia para su emisión y publicación el 12 de febrero de 2026.

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

i) Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii) Costo amortizado

Es el valor presente de los flujos de efectivo contractuales por cobrar o por pagar de un instrumento financiero, más o menos los costos de transacción por amortizar, utilizando el método de interés efectivo.

iii) Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía toma en cuenta las características del activo o pasivo al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de tal forma, a excepción de (1) las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2, (2) las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16, y (3) las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

c. Moneda funcional y de presentación: Los estados financieros consolidados se presentan en millones de colones costarricenses (¢). El colón ha sido determinado por la Compañía como su moneda funcional (Nota 3b 1).

d. Uso de estimaciones y juicios: De conformidad con las NIIF, la preparación de los estados financieros consolidados requiere que la administración 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 y se revelan en sus notas respectivas. Cualquier ajuste identificado se reconoce en el período en el cual la estimación es revisada.

3. Políticas de contabilidad materiales

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.





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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2025 y 2024

a. Bases de consolidación y presentación:

1. Subsidiarias y negocios conjuntos: La Compañía consolida los estados financieros de las subsidiarias en las que posee el control. El control sobre una subsidiaria se determina con el cumplimiento de los siguientes tres elementos:

- i) poder sobre la subsidiaria;
- ii) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su participación en la subsidiaria, y
- iii) la capacidad de utilizar su poder sobre la subsidiaria para influir en el importe de los rendimientos del inversionista.

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

<u>Subsidiarias y operación conjunta</u>	<u>País</u>	<u>Porcentaje de participación</u>	
		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Distribuidora La Florida, S.A.:</u>	Costa Rica	75%	75%
HA&COM Bebidas del Mundo, S.A.	Costa Rica	50%	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 Foods and Beverages Corp.	Estados Unidos de América	100%	100%
Comapan, S.A.	Costa Rica	100%	100%
CCR American Holdings, Inc.	Estados Unidos de América	100%	100%
CCR American Breweries, Inc.:	Estados Unidos de América	100%	100%
North American Breweries Holdings, LLC	Estados Unidos de América	100%	100%
North American Breweries, Inc.	Estados Unidos de América	100%	100%
Labatt USA Operating Co, LLC	Estados Unidos de América	100%	100%
High Falls Operating Co, LLC	Estados Unidos de América	100%	100%
Independent Brewers United Corporation	Estados Unidos de América	100%	100%
Florida Bebidas y Alimentos Honduras, S.A.	Honduras	100%	100%
<u>Florida Inmobiliaria, S.A.:</u>	Costa Rica	100%	100%
Reserva Conchal, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Desarrollos Hoteleros Guanacaste, S.A.	Costa Rica	100%	100%
República Cervecera, S.A.	Costa Rica	60%	60%
<u>Florida Capitales, S.A.:</u>	Costa Rica	100%	100%
FIFCO México, S.A. de C.V.	México	100%	100%
London Overseas, Inc.	Gran Caimán	100%	100%

La Compañía mantiene un acuerdo para HA&COM Bebidas del Mundo, S.A. en donde dos partes tienen control de la entidad. Tal acuerdo se clasifica como operación conjunta de conformidad con los derechos de la entidad a los activos y obligaciones por los pasivos del acuerdo.

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.

2. Inversión en compañías asociadas: Las compañías asociadas son entidades en las cuales la Compañía tiene influencia significativa, pero no control, sobre las políticas financieras y operativas. 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, así como los movimientos patrimoniales de las inversiones contabilizadas por el método de participación patrimonial. 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 (considerando los préstamos o cuentas por cobrar a largo plazo en nombre de esa asociada) y el reconocimiento de pérdidas adicionales se discontinúa.

3. **Combinaciones de negocio:** Las combinaciones de negocios son contabilizadas utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control a la Compañía.

En la fecha de adquisición, los activos adquiridos identificables y los pasivos asumidos se reconocen al valor razonable, excepto los impuestos sobre la renta diferido activo y/o pasivo y pasivos relacionados a beneficios de empleados, los cuales se reconocen y miden de acuerdo con la NIC 12 y 19, respectivamente.

La Compañía reconoce el crédito mercantil a la fecha de adquisición como:

- El valor razonable de la contraprestación transferida; más
- El monto reconocido de cualquier participación no controladora de la empresa adquirida;

Si la combinación de negocios es realizada por etapas, la Compañía reconoce el crédito mercantil a la fecha de adquisición como:

- El valor razonable de las participaciones existentes en el patrimonio de la adquirida; menos
- El monto reconocido neto (en general el valor razonable) de los activos adquiridos identificables y los pasivos asumidos identificables.

Cuando el exceso es negativo, una ganancia en venta en condiciones ventajosas se reconoce de inmediato en el estado de pérdida y ganancia.

La contraprestación transferida no incluye los montos relacionados con la liquidación de relaciones preexistentes. Dichos montos son reconocidos en el estado de pérdida y ganancia.

Los costos de la transacción, diferentes de los asociados con la emisión de títulos de deuda o patrimonio incurridos por la Compañía en relación con una combinación de negocios, se registran en los gastos del período en el que se incurren.

b. Moneda extranjera

1. **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, México, Honduras y Estados Unidos de América se mantienen en las monedas locales de cada uno de esos países, las cuales son 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 no monetarios denominados en moneda extranjera que son medidos a su valor razonable, son traducidos a la moneda funcional y de presentación para la Compañía, 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 pérdida y ganancia y otros resultados integrales.



2. *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 y las inversiones en asociadas se convierten a colones costarricenses, bajo los siguientes criterios:

La Compañía incluye las siguientes entidades domiciliadas fuera de Costa Rica cuya moneda funcional es la indicada: Industrias Alimenticias Kern’s y Compañía, S.C.A. (Quetzal), Industrias Alimenticias Kern’s El Salvador, S.A. de C.V. (US dólar), Florida Bebidas y Alimentos Honduras, S.A. (Lempira), CCR American Holdings, Inc. y subsidiarias (US dólar), FIFCO México, S.A. de C.V. (Peso Mexicano), Florida Foods and Beverages Corp. (US dólar), y las asociadas Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A. (Córdoba), Cervecería Panamá, S.A. (US dólar), y Empresas Comegua, S.A. (US dólar).

Para esas entidades, 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 de su moneda local a colones, utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros. El patrimonio fue traducido a tipos de cambio históricos. Los ingresos y gastos fueron traducidos a colones utilizando tipos de cambio promedio de cada mes.

El efecto acumulado de las diferencias de cambio originadas del proceso de traducción de esos estados financieros es registrado como un componente separado en la sección patrimonial de los estados consolidados 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 registra como pérdida o ganancia.

Los estados financieros en dólares de London Overseas, Inc. fueron traducidos considerando el colón como su moneda funcional, debido a que sus operaciones están sustancialmente integradas 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 los tipos de cambio históricos; los ingresos y gastos a tipos de cambio promedio del colón con respecto al US dólar vigentes durante el período. El ajuste originado de esa conversión se incluye en el estado consolidado de pérdida y ganancia y otros resultados integrales como un ajuste por conversión de estados financieros en conjunto con aquellas originadas de transacciones en moneda extranjera.

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

- 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 de seis meses o menos, que son fácilmente convertibles en efectivo y con poco riesgo significativo de cambios en su valor.
- d. Cuentas por cobrar, neto: Las cuentas por cobrar son registradas al costo menos una estimación para pérdidas crediticias esperadas. 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. Deterioro de activos financieros: La Compañía tiene distintos instrumentos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas crediticias esperadas:
- Cuentas y documentos por cobrar.
 - Inversiones en instrumentos financieros a costo amortizado.



Para las cuentas por cobrar comerciales y los activos contractuales, la Compañía ha aplicado el enfoque simplificado en la NIIF 9 para medir la estimación para pérdidas crediticias esperadas. La Compañía determina las pérdidas crediticias esperadas en estas partidas utilizando una matriz de estimación con base en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de acuerdo con el balance vencido de los deudores, ajustada según corresponda para reflejar las condiciones actuales y las estimaciones de las condiciones económicas futuras.

f. Capital acciones:

1. *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.
2. *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 presenta como una cuenta separada en la sección patrimonial. Cuando se recompran las acciones, se reconoce en las cuentas de acciones en tesorería a su valor nominal y las variaciones al valor de mercado se reconocen en utilidades retenidas en el estado consolidado de cambios en el patrimonio.
3. *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 siguiente manera: productos terminados de producción y en proceso, al costo real del mes anterior; producto importado, materia prima, materiales, suministros, repuestos, 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 valor de los inventarios dañados u obsoletos se registra como un gasto en los estados consolidados de pérdida y ganancia.

El inventario de las propiedades es registrado al costo, 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 para la venta se clasifican como inventario.

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

- i. Propiedad, planta y equipo, neto: La propiedad, 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, capitalización de intereses atribuibles directamente, así como cualquier otro costo directamente atribuible al hecho de colocar el activo en condiciones de uso, y los costos de dismantelar y remover activos y acondicionar el sitio en el cual el activo será ubicado.

El envase retornable (vidrio 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 propiedad, planta y equipo son determinadas comparando el precio de venta con el valor en libros de propiedad, planta y equipo, y son reconocidas en el estado consolidado de pérdida y ganancia y otros resultados integrales dentro del rubro "Otros gastos, neto".



Los costos de reemplazo de un activo de propiedad, planta 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 éstos 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 los resultados según se incurran.

- j. Depreciación de propiedad, planta y equipo: El costo histórico y el valor de revaluación de propiedad, planta y equipo se deprecian 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:

Edificios	de 10 a 50 años
Mejoras a terrenos	20 años
Maquinaria y equipo	de 10 a 30 años
Muebles y enseres	de 5 a 10 años
Vehículos	de 5 a 10 años
Cajas para envases	7 años
Equipo de frío	7 años
Herramientas	4 años
Envase de vidrio	3 años
Mejoras a la propiedad arrendada	Plazo del contrato

- k. Activos intangibles: Los activos intangibles de la Compañía están compuestos por las marcas, las franquicias, los derechos de distribución de marcas, relaciones con clientes y proveedores, tecnología, certificación y software. El software, una marca y algunos derechos de distribución son registrados neto de la amortización, por un período de 3 a 20 años. Un activo intangible se dará de baja en cuentas por su disposición o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso.

Crédito mercantil: Representa el exceso del costo de adquisición sobre la participación de la Compañía en el valor razonable de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificados de la entidad adquirida.

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

- l. Beneficios a empleados de corto plazo: Los beneficios a los empleados a corto plazo son reconocidos como gastos cuando se presta el servicio relacionado. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar si la Compañía tiene una obligación legal o implícita actual de pagar ese monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Los principales beneficios son los siguientes:
1. Aguinaldo: La legislación en Costa Rica, México, Guatemala y El Salvador requiere el pago de un porcentaje determinado de aguinaldo. Este se paga al empleado, independientemente de si es despedido o no. La Compañía registra mensualmente una provisión para cubrir los desembolsos futuros por ese concepto.
 2. Vacaciones: La legislación en los países donde opera la Compañía establece que, por cada año laborado los trabajadores tienen derecho a un número determinado de días de vacaciones. La Compañía registra una provisión para cubrir los desembolsos futuros por ese concepto.



3. Prestaciones Sociales – Beneficios de Despido o de Terminación

Costa Rica: La legislación costarricense requiere el pago de cesantía al personal que fuese despedido sin justa causa, por un rango entre 19,5 y 22,0 días por cada año laborado, con un límite de 8 años. La Compañía, en algunas subsidiarias, tiene la política de liquidación anual de cesantía sobre la cual se realiza una provisión. Es política de la Compañía reconocer estos pagos con cargo a los resultados del período en que se incurren. Adicionalmente, la Compañía reconoce como gasto un 3% que se transfiere a un Fondo de Pensiones Complementarias, derivado de la Ley de Protección al Trabajador. Al cierre de período anual, se actualiza el cálculo de la provisión para algunos beneficios a empleados por medio de un estudio actuarial efectuado por un perito independiente.

En algunas subsidiarias, la Compañía transfiere a las asociaciones solidaristas un 5% por concepto de aporte patronal. Por disposición legal, este aporte se destina a constituir un fondo para el pago del auxilio de cesantía, el cual queda en custodia de la asociación para el caso de los trabajadores afiliados hasta que finalice la relación laboral con estos por cualquier motivo. Tales fondos se reconocen como gasto en el momento de su traspaso a las asociaciones solidaristas.

Guatemala: De conformidad con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, una sociedad está obligada a indemnizar a los empleados por despido injustificado, sobre la base de los ingresos percibidos promedio del último semestre por cada año de servicio prestado. En cumplimiento al pacto colectivo de trabajo, una subsidiaria tiene el compromiso de pagar esta indemnización, independientemente de la causa del retiro del empleado. Al cierre de cada período, se actualiza el cálculo de la provisión por indemnizaciones laborales por medio de un estudio actuarial efectuado por un perito independiente.

Estados Unidos de América: La Compañía participa en un plan de pensiones multi patronal cubriendo a ciertos empleados con los acuerdos de negociación colectiva, un plan de pensiones de acuerdo con la regla 401(k) y otro para los empleados que no forman parte del primero. Es política de la Compañía reconocer estos pagos con cargo a los resultados del período en que se incurren.

4. Otros planes de beneficios

La Compañía otorga un beneficio discrecional de compensación variable, sujeto a cumplimiento de objetivos, a ciertos empleados. Algunos ejecutivos reciben parte de dicho beneficio por medio de acciones de la Compañía, de acuerdo con criterios que la Junta Directiva establece a su entera discreción, en apego al acuerdo de Asamblea General de accionistas de marzo de 1988. El beneficio por medio de acciones de la Compañía no representa emisión de acciones a futuro. La Compañía registra un gasto para cubrir los desembolsos del período en curso por la compra de dichas acciones en el mercado accionario.

m. Adelantos recibidos de clientes: La Compañía registra adelantos recibidos de clientes que corresponden a:

1. Depósitos recibidos por ventas futuras de propiedades: Los dineros recibidos como señal de trato por la venta de propiedades son registrados como un pasivo. Al firmar el contrato de compraventa de la propiedad, dicho adelanto es aplicado a la cuenta por cobrar que se genera en la transacción.
2. Adelantos para hospedaje futuro: Los dineros recibidos por concepto de reservaciones futuras son registrados como un pasivo y liquidados contra ingresos al prestarse el servicio.

n. 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.



- o. **Impuestos:** El gasto por impuesto a las utilidades está compuesto por el impuesto corriente e impuesto diferido. El impuesto sobre la renta corriente y diferido se reconoce en ganancias o pérdidas, excepto las partidas reconocidas directamente en el otro resultado integral o patrimonio, según corresponda de acuerdo con la normativa contable.
1. **Impuesto sobre la renta corriente:** El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre las utilidades gravables del período. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del estado consolidado de situación financiera.
 2. **Impuesto sobre la renta diferido:** El impuesto diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos fiscales. Las excepciones para el impuesto sobre la renta diferido son:
 - las diferencias temporarias reconocidas por el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable o imponible;
 - las diferencias temporarias relacionadas con inversiones en subsidiarias asociadas y en negocios conjuntos en la medida que la Compañía pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporarias y probablemente no serán reversadas en el futuro; y
 - las diferencias temporarias imponibles que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha del estado consolidado de situación financiera.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen, usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las exposiciones fiscales, incluyendo si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos, y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Podría surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales. Tales cambios en los pasivos fiscales podrían impactar el gasto fiscal en el período en que se determine.

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



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 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 15% del capital al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el 5% anual mencionado anteriormente.

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

- r. Participaciones no controladoras: Las participaciones no controladoras representan la participación de los accionistas minoritarios en subsidiarias consolidadas.
- s. Reconocimiento de ingresos: La Compañía reconoce ingresos cuando el control de las obligaciones de desempeño es transferido al cliente. Control se refiere a la habilidad que tiene el cliente para dirigir el uso y obtener sustancialmente todos los beneficios de los bienes y servicios intercambiados.

La administración definió los siguientes indicadores para analizar el tiempo y las circunstancias, así como la cantidad por la cual el ingreso se reconoce:

- Identificando el contrato(s) con el cliente (por escrito, oral o cualquier otro de acuerdo con las prácticas del negocio);
- Evaluando los bienes y servicios comprometidos en el contrato e identificando como cada obligación de desempeño en el contrato será transferida al cliente;
- Considerando los términos contractuales en conjunto con las prácticas del negocio para determinar el precio de la transacción. El precio de la transacción es el monto de contraprestación que la Compañía espera recibir en intercambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente, excluyendo el impuesto sobre la venta. La contraprestación comprometida en el contrato puede incluir cantidades fijas o variables, o ambas;
- Asignando el precio de la transacción a cada obligación de desempeño incluida en el contrato (para cada bien y servicio) por una cantidad que represente la contraprestación que la Compañía espera recibir en intercambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente; y
- Reconociendo el ingreso cuando (o en la medida en que) se vaya cumpliendo la obligación de desempeño en intercambio de los bienes y servicios comprometidos.

Todas las condiciones anteriores se cumplen normalmente en el momento en que los artículos se entregan al cliente. Las ventas netas reflejan las unidades entregadas a precio de lista, neto de actividades promocionales y descuentos.

Los beneficios garantizados por el proveedor a la Compañía como descuentos e incentivos se reconocen como beneficios en el costo de ventas o en gastos de operación, debido a que no representan un ingreso adicional por medio del cual se debe cumplir una obligación de desempeño separada, con un valor razonable por separado identificado por la Compañía.

La Compañía genera ingresos por las siguientes actividades:

Venta de bienes: Incluye las ventas de bienes de todas las subsidiarias de la Compañía, principalmente la venta de bebidas, alimentos y productos inmobiliarios.



Prestación de servicios: Incluye los ingresos por servicios brindados a huéspedes, comisión sobre rentas y administración de condominios que la Compañía reconoce como ingresos, cuando la obligación de desempeño es satisfecha.

La Compañía reconoce ingresos durante el período en el tiempo en el cual la obligación de desempeño es satisfecha de acuerdo con las siguientes condiciones:

- El cliente recibe y consume simultáneamente los beneficios, a como la Compañía satisface la obligación;
- Los ingresos se pueden medir confiablemente; y
- Es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía.

Adicionalmente, la Compañía evalúa el reconocimiento del ingreso basado en la clasificación previamente definida para el activo financiero que genera el producto financiero relacionado, de acuerdo con los modelos de negocio establecidos para los instrumentos financieros clasificados por la Compañía.

Programas de recompensas: La Compañía reconoce una provisión por la obligación de otorgar beneficios adicionales a sus clientes, la cual es revisada de forma mensual. Para tales efectos, la Administración considera la expectativa de que un porcentaje de los clientes no ejercerán el programa de recompensas en el futuro basado en la experiencia previa.

Descuentos variables otorgados a clientes: La Compañía ajusta el precio de la transacción basado en el monto estimado de rebajas y descuentos promocionales, entre otros. Estas estimaciones incluyen los acuerdos comerciales con clientes, así como el desempeño esperado. Los descuentos variables son asignados a cada obligación de desempeño relacionada.

Pagos realizados a clientes: La Compañía reconoce la contraprestación pagadera a ciertos clientes por "tarifas de asignación de espacio" como una reducción del precio de la transacción.

- t. **Reconocimiento de costos y gastos:** Los costos y gastos se reconocen en el estado de pérdida y ganancia y otros resultados integrales en el momento en que se incurren, o sea, por el método de devengado.
- u. **Gastos (ingresos) financieros:** Los gastos e ingresos financieros se reconocen en el estado consolidado de pérdida y ganancia y otros resultados integrales en el momento en que se incurren, o sea, por el método de devengado.

Los gastos financieros incluyen comisiones corrientes o diferidas, gastos por intereses (sobre préstamos bancarios, bonos por pagar, pasivo bajo arrendamiento financiero), comisiones por uso de tarjetas, amortizaciones por ingreso del valor justo de mercado y otras obligaciones financieras. 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, por certificados de inversión, así como por intereses sobre cuentas bancarias y equivalentes de efectivo. Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de la tasa de interés efectiva.



v. Arrendamiento:

Medición de los pasivos por arrendamiento

Los pasivos por arrendamiento se miden al valor presente de los pagos de arrendamiento, descontados utilizando una tasa de mercado para financiamiento del arrendatario.

El gasto por interés de un pasivo bajo arrendamiento se reconoce mensualmente aplicando a dicho saldo la tasa de interés durante el plazo del contrato.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se identificaron contratos onerosos que presentaran indicios de deterioro.

Los arrendamientos con un plazo de menos de 12 meses se registran como gasto por arrendamientos.

Medición del activo por derecho de uso

Al comienzo del contrato, el activo por derecho de uso se reconoce a su costo, el cual incluye el valor presente de los pagos acordados en dicho contrato y cualquier costo directo incurrido por la Compañía, tales como restauraciones o desmantelamientos. Posterior a dicha fecha, se mide disminuyendo del costo del activo, la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro de su valor.

La Compañía aplica el método de línea recta para la amortización de los activos por derecho de uso, el cual inicia en la fecha de comienzo del contrato de arrendamiento y finaliza según el plazo del contrato de arrendamiento o la vida útil del activo subyacente.

Revelación y presentación

La Compañía tiene la política de presentar en el estado consolidado de situación financiera el activo por derecho de uso, y el correspondiente pasivo bajo arrendamiento, de forma separada de propiedad, planta y equipo y de pasivos bancarios, respectivamente.

- w. Otros gastos, neto: Los “Otros gastos, neto” se revelan por separado en las notas a los estados financieros consolidados en virtud de su naturaleza, tamaño o incidencia. Estos corresponden a gastos como pérdida o ganancia en la disposición de un activo a largo plazo, deterioros, y cancelaciones por pago de contingencias, entre otros.

x. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado. Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.



Los activos financieros se miden a costo amortizado cuando se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo. Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo, que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal. Todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa.

Pasivos financieros y de capital

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. La recompra de los instrumentos de capital propios de la Compañía se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Compañía.

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida "Diferencias de cambio, neto" en el estado consolidado de pérdida y ganancia y otros resultados integrales.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del período sobre el que se informa.

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en el estado consolidado de pérdida y ganancia y otros resultados integrales.



Productos financieros

Incluye los ingresos generados de activos financieros los cuales incluyen cuentas por cobrar reconocidas en el momento en el que las siguientes condiciones se cumplen: los ingresos se pueden medir confiablemente y es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción sean atribuibles a la Compañía.

y. Medición del valor razonable

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (es decir, datos de entrada no observables).

z. Activos disponibles para la venta y operaciones discontinuadas

Los activos para su disposición se clasifican como disponibles para la venta si su valor en libros se recupera principalmente a través de una transacción de venta y no a través del uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y los activos están disponible para su venta inmediata en su condición actual y la administración debe estar comprometida con la venta, misma que debe ser probable de finalizarse en un plazo de un año a partir de la fecha de clasificación. Se miden al menor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta, excepto activos como impuesto sobre la renta diferido, activos derivados de los beneficios a empleados y activos financieros.

Si los activos están involucran la disposición de una inversión en una asociada, la inversión se clasifica como disponible para su venta, cuando los criterios descritos anteriormente se cumplen, y la Compañía discontinúa el uso del método de participación. Los activos clasificados como disponibles para la venta, no se amortizan ni se deprecian mientras se clasifican como tales, se presentan por separado de los demás activos del estado de situación financiera, con el nombre de activos disponibles para la venta. Los pasivos de un grupo de activos para su disposición clasificados como disponibles para la venta se presentan por separado de otros pasivos en el estado de situación financiera, con el nombre de pasivos disponibles para la venta. Una operación discontinuada es un componente de la entidad que se ha dispuesto o se clasifica como disponibles para la venta y que representa una línea de negocio principal o área geográfica de operaciones, forma parte de un plan coordinado para disponer de dicha línea de negocio o área de operaciones. Los resultados de las operaciones discontinuadas se presentan por separado en el estado de resultados.

Las operaciones discontinuadas se presentan en el estado consolidado del resultado integral y en el estado consolidado de flujos de efectivo incluyendo en el período comparativo todas las operaciones que se han discontinuado al final del período de reporte más reciente, neto de impuestos. Por lo anterior, la información de tales estados consolidados para el año anterior es reexpresada.



aa. NIIF y enmiendas nuevas, revisadas, emitidas y adoptadas a la fecha

A partir del 1º de enero de 2025, la Compañía ha aplicado las siguientes enmiendas a las NIIF:

Enmienda a la NIC 21	Falta de intercambiabilidad
----------------------	-----------------------------

Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados.

Otras normas

A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, la Compañía no ha aplicado las siguientes enmiendas a normas NIIF que se han emitido, ya que aún no estaban vigentes:

Norma o modificación		Vigente a partir de los siguientes periodos:
Enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7	a. Contratos de Electricidad Renovable. b. Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros	1º de enero de 2026
Mejoras anuales a las Normas NIIF de Contabilidad - Volumen 11	Enmiendas a la NIIF 1, NIIF 7; NIIF 9; NIIF 10; y NIC 7.	1º de enero de 2026
NIIF 18	Presentar información a revelar en los estados financieros	1º de enero de 2027
NIIF 19	Subsidiaria sin responsabilidad pública	1º de enero de 2027

La Administración no anticipa que la adopción de las enmiendas a las normas antes mencionadas tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Compañía en periodos futuros.

La aplicación de la NIIF 18 incluye nuevos requerimientos en temas de presentación como subtotales obligatorios, agregación, desagregación y otras revelaciones. No es práctico proporcionar una presentación razonable del efecto en los estados financieros consolidados hasta que la Compañía complete tal revisión.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

<i>En Millones de Colones</i>	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Efectivo en caja y cuentas bancarias:		
Bancos	¢ 17.512	30.486
Fondos en cajas	21	124
Total efectivo en caja y cuentas bancarias	17.533	30.610
Equivalentes de efectivo	2.073	2.428
Total	¢ 19.606	33.038



Los equivalentes de efectivo están compuestos de la siguiente manera:

<i>En Millones de Colones</i>	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Fondos de inversión en US dólares en el 2025, rendimiento promedio 2,60% anual (3,06% anual en el 2024)	¢ 2.073	2.005
Inversiones en recompras a corto plazo, rendimiento promedio 4,75% anual en el 2025 (5,24% anual en el 2024)	-	255
Inversiones en depósitos a corto plazo, rendimiento promedio 4,12% anual en el 2025 (4,00% anual en el 2024)	-	168
Total	¢ 2.073	2.428

5. Cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

<i>En Millones de Colones</i>	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Comerciales	¢ 3.420	79.829
Con partes relacionadas (nota 23)	-	1.901
Otras	474	6.766
Sub-total	3.894	88.496
Menos: Estimación para pérdidas crediticias esperadas	(52)	(2.365)
Total	¢ 3.842	86.131

Las pérdidas crediticias 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.

<i>En Millones de Colones</i>	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Saldo inicial	¢ (2.365)	(1.761)
Traslado a activos disponibles para la venta	2.352	-
Gasto del período	(15)	(877)
Estimación utilizada durante el período	2.328	273
Saldo final estimación para pérdidas crediticias esperadas	¢ (52)	(2.365)

6. Inventarios

Los inventarios se detallan como sigue:

<i>En Millones de Colones</i>	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Propiedades para la venta	¢ 3.105	1.795
Materia prima	286	29.201
Materiales y suministros	227	14.252
Productos terminados	-	46.899
Productos en proceso	-	3.618
Otros	151	380
Total	¢ 3.769	96.145



7. Desembolsos pagados por anticipado

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

<i>En Millones de Colones</i>	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Impuestos pagados por anticipado (Impuestos indirectos, Impuesto al valor agregado, créditos fiscales y otros)	¢ 597	17.343
Pólizas de seguro	138	2.191
Anticipos por servicios	117	1.374
Otros	12	2.390
Total	¢ 864	23.298

8. Documentos por cobrar

Los documentos por cobrar e intereses se detallan como sigue:

<i>En Millones de Colones</i>	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
A partes relacionadas a largo plazo (nota 23)	¢ -	5.128
Sub-total	-	5.128
Total	¢ -	5.128

Al 31 de diciembre 2024, la Compañía mantenía un documento por cobrar con Cervecería Panamá, S.A. en US\$ dólares, con vencimiento menor a 4 años con una tasa de interés del 8,15% fija.

9. Propiedades de inversión

<i>En Millones de Colones</i>	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Saldo al inicio del período	¢ 37.997	36.578
Capitalización	1.455	1.709
Traslado a inventarios	(850)	(290)
Total	¢ 38.602	37.997

El valor razonable considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. Para este método se tomó en consideración las principales características que un potencial comprador o vendedor consideraría, y su estimación corresponde a las condiciones actuales del mercado. El valor razonable de estas propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 asciende a ¢60.350 millones. La jerarquía de valor razonable corresponde al nivel 3.



10. **Inversiones en asociadas y otras**

<i>En Millones de Colones</i>	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
<i>Inversiones en acciones valuadas por el método de participación patrimonial</i>		
Empresas Comegua, S.A.; 1.201.000 acciones comunes; 25,14% de participación.	¢ 29.092	29.942
NBH, S.A.: 21.750.000 acciones; 75% de participación. A su vez NBH, S.A. es tenedora de 10.876.565 acciones nominativas de INCECA; 49,85% de participación (equivalente a 37,39% de participación en el negocio conjunto).	-	26.978
Cervecería Panamá, S.A. 1.896.864 acciones; 24,91% de participación.	-	3.623
Otras inversiones	-	17
Total	¢ 29.092	60.560

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

<i>En Millones de Colones</i>	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Saldo al inicio del período	¢ 60.560	58.238
Traslado a activos disponibles para la venta	(30.618)	-
Saldo al inicio del período ajustado	29.942	58.238
Participación en ajuste por conversión de estados financieros	(665)	(1.116)
Ganancia en participación de asociadas, neto	2.982	16.409
Dividendos recibidos de compañías asociadas	(3.167)	(12.971)
Total	¢ 29.092	60.560

Los cierres de los períodos fiscales de las compañías asociadas son al 31 de diciembre.

En apego a las NIIF, y por utilizarse el método de participación patrimonial en el registro de las inversiones en acciones, los dividendos recibidos de las asociadas no se reflejan en los estados consolidados de pérdida y ganancia y otros resultados integrales.

Un detalle resumido por segmentos de activos y pasivos netos, ingresos y utilidad neta de compañías asociadas, ajustados por el porcentaje de participación es el siguiente:

<i>En Millones de Colones</i>	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Activo corto plazo	¢ 11.800	43.357
Activos largo plazo	31.786	86.077
Pasivo corto plazo	8.563	36.417
Pasivo largo plazo	5.932	32.474



<i>En Millones de Colones</i>	Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre	
	2025	2024
Ingresos	32.505	34.937
Utilidad neta	¢ 2.982	2.502

11. Propiedad, planta y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2025, la propiedad, planta y equipo, neto se detallan como sigue:

<i>En Millones de Colones</i>	Terrenos	Edificios, mejoras e instalaciones en terrenos	Maquinaria y herramienta s	Vehículos	Muebles, equipo cómputo	Equipo frío y rótulos	Cajas plásticas envases	Obras en proceso	Total
Costo:									
Al 31 de diciembre 2024	¢ 26.967	190.986	217.159	17.777	36.987	42.837	58.794	51.223	642.730
Activos clasificados como disponibles para la venta	(18.446)	(116.550)	(209.993)	(17.464)	(22.261)	(42.837)	(58.794)	(48.809)	(535.154)
Saldo ajustado al 31 de diciembre 2024	8.521	74.436	7.166	313	14.726	-	-	2.414	107.576
Adiciones	-	-	-	219	1.009	-	-	4.384	5.612
Capitalizaciones y traslados	111	3.991	413	-	-	-	-	(4.515)	-
Retiros y ajustes	(77)	(27)	(11)	(391)	(24)	-	-	-	(530)
Al 31 de diciembre de 2025	¢ 8.555	78.400	7.568	141	15.711	-	-	2.283	112.658
Costo - Revaluación:									
Al 31 de diciembre 2024	¢ 19.866	18.134	-	-	409	-	-	-	38.409
Al 31 de diciembre de 2025	¢ 19.866	18.134	-	-	409	-	-	-	38.409
Depreciación Acumulada - Costo:									
Al 31 de diciembre 2024	¢ -	65.427	103.641	15.310	26.381	28.846	49.351	-	288.956
Activos clasificados como disponibles para la venta	-	(42.357)	(101.016)	(15.250)	(16.795)	(28.846)	(49.351)	-	(253.615)
Saldo ajustado al 31 de diciembre 2024	-	23.070	2.625	60	9.020	-	-	-	34.775
Depreciación del periodo	-	1.589	150	9	1.639	-	-	-	3.387
Retiros y ajustes	-	(14)	(187)	(171)	(5)	-	-	-	(377)
Al 31 de diciembre de 2025	¢ -	24.645	2.588	(102)	10.654	-	-	-	37.785
Depreciación Acumulada - Revaluación:									
Al 31 de diciembre 2024	¢ -	7.723	-	-	409	-	-	-	8.132
Depreciación del periodo	-	456	-	-	-	-	-	-	456
Al 31 de diciembre de 2025	¢ -	8.179	-	-	409	-	-	-	8.588
Saldo Neto:									
Al 31 de diciembre 2024	¢ 46.833	135.970	113.518	2.467	10.606	13.991	9.443	51.223	384.051
Activos clasificados como disponibles para la venta	(18.446)	(74.193)	(108.977)	(2.214)	(5.466)	(13.991)	(9.443)	(48.809)	(281.539)
Saldo ajustado al 31 de diciembre 2024	28.387	61.777	4.541	253	5.140	-	-	2.414	102.512
Al 31 de diciembre de 2025	¢ 28.421	63.710	4.980	243	5.057	-	-	2.283	104.694



Los movimientos de propiedad, planta y equipo clasificados como disponibles para la venta hasta la fecha de su clasificación se detallan como sigue:

<i>En Millones de Colones</i>	Terrenos	Edificios, mejoras e instalaciones en terrenos	Maquinaria y herramientas	Vehículos	Muebles, equipo cómputo	Equipo frío y rótulos	Cajas plásticas envases	Obras en proceso	Total
Adiciones	¢ -	-	-	1.916	1.140	3.800	3.350	21.971	32.177
Gasto por depreciación	-	2.998	9.315	382	908	2.579	3.826	-	20.008
Retiros	-	(118)	(27)	67	(18)	(139)	(321)	-	(556)

Al 31 de diciembre de 2024, la propiedad, planta y equipo, neto se detallan como sigue:

<i>En Millones de Colones</i>	Terrenos	Edificios, mejoras e instalaciones en terrenos	Maquinaria y herramientas	Vehículos	Muebles , equipo cómputo	Equipo frío y rótulos	Cajas plásticas envases	Obras en proceso	Total
Costo:									
Al 31 de diciembre 2023	¢ 26.998	186.910	186.769	16.585	34.454	41.507	65.328	41.562	600.113
Adiciones	-	-	-	1.234	3.655	4.821	5.971	49.422	65.103
Capitalizaciones y traslados	-	5.814	33.783	-	-	-	-	(39.597)	-
Retiros y ajustes	-	(1.106)	(1.176)	(32)	(1.005)	(3.474)	(12.361)	-	(19.154)
Ajuste por conversión en estados financieros	(31)	(632)	(2.217)	(10)	(117)	(17)	(144)	(164)	(3.332)
Al 31 de diciembre 2024	¢ 26.967	190.986	217.159	17.777	36.987	42.837	58.794	51.223	642.730

Costo - Revaluación:									
Al 31 de diciembre 2023	¢ 19.866	18.187	-	-	431	-	-	-	38.484
Retiros	-	(53)	-	-	(22)	-	-	-	(75)
Al 31 de diciembre 2024	¢ 19.866	18.134	-	-	409	-	-	-	38.409

Depreciación Acumulada - Costo:									
Al 31 de diciembre 2023	¢ -	60.798	95.247	14.679	24.313	28.075	57.076	-	280.188
Depreciación del periodo	-	5.589	10.325	657	3.114	3.899	4.766	-	28.350
Retiros y ajustes	-	(665)	(958)	(15)	(950)	(3.123)	(12.361)	-	(18.072)
Ajuste por conversión en estados financieros	-	(295)	(973)	(11)	(96)	(5)	(130)	-	(1.510)
Al 31 de diciembre 2024	¢ -	65.427	103.641	15.310	26.381	28.846	49.351	-	288.956

Depreciación Acumulada - Revaluación:									
Al 31 de diciembre 2023	¢ -	7.307	-	-	431	-	-	-	7.738
Depreciación del periodo	-	434	-	-	-	-	-	-	434
Retiros	-	(18)	-	-	(22)	-	-	-	(40)
Al 31 de diciembre 2024	¢ -	7.723	-	-	409	-	-	-	8.132

Al 31 de diciembre 2023	¢ 46.864	136.992	91.522	1.906	10.141	13.432	8.252	41.562	350.671
Al 31 de diciembre 2024	¢ 46.833	135.970	113.518	2.467	10.606	13.991	9.443	51.223	384.051



12. Activos intangibles, netos y crédito mercantil

Los activos intangibles, netos se detallan como sigue:

<i>En Millones de Colones</i>	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Con vida indefinida (marcas y franquicias, derechos de distribución de vinos, excepto el crédito mercantil)	¢ -	93.548
Con vida definida (software, derechos de distribución y tecnología y certificaciones, marca)	117	24.229
Ajuste por conversión de estados financieros	-	6.186
Total	¢ 117	123.963

Los activos intangibles con vida indefinida se detallan así:

<i>En Millones de Colones</i>	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Marcas de North American Breweries	¢ -	40.658
Marca Kern's, Ducal y Fun-C	-	28.101
Franquicia de refrescos-Pepsi, 7 Up	-	6.200
Marca Musmanni	-	5.881
Derechos distribución de vinos	-	4.800
Franquicia Musmanni	-	3.540
Marca Maxxx Energy	-	2.391
Franquicia Gatorade	-	1.157
Relaciones con clientes y proveedores	-	820
Total	¢ -	93.548

Los activos intangibles con vida definida se detallan así:

<i>En Millones de Colones</i>	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
<u>Software, derechos, tecnología y certificaciones, marca:</u>		
Costo:		
Saldo inicial	¢ 105.536	106.174
Traslado a activos disponibles para la venta	(104.970)	-
Saldo al inicio del período ajustado	566	106.174
Adiciones	62	1.289
Retiros	-	(1.927)
Sub-total	628	105.536
Amortización acumulada:		
Saldo inicial	81.307	74.355
Traslado a activos disponibles para la venta	(80.809)	-
Saldo al inicio del período ajustado	498	74.355
Amortizaciones	13	7.480
Retiros	-	(528)
Sub-total	511	81.307
Total	¢ 117	24.229





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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2025 y 2024

El software se amortiza en un plazo de tres años, una marca en un plazo de veinte años, los derechos en un plazo entre once y veinte años, y tecnología y certificaciones en un plazo de siete años.

El gasto por amortización de los activos intangibles clasificados como disponibles para la venta hasta la fecha de su clasificación corresponde a ¢4.966 millones.

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

<i>En Millones de Colones</i>	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A. y subsidiarias	¢ -	7.176
Franquicia Pepsi	-	5.492
Comapan, S.A.	-	1.766
Total	¢ -	14.434

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

Las unidades generadoras de efectivo identificadas corresponden al grupo identificable de activos más pequeño, que genera entradas de efectivo a favor de la Compañía y que son independientes de los flujos de efectivo derivados de otros activos o grupos de activos, considerando factores como la manera en que la administración controla las operaciones y adopta las decisiones de continuar o disponer de los activos y/o los negocios.

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.

Los análisis de deterioro fueron preparados por la Administración para cada una de las unidades generadoras de efectivo.

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 claves relacionados con la evaluación efectuada son los flujos de efectivo proyectados (en dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), el desempeño operativo histórico, y la estrategia y expectativas de la Administración.

El período de proyección comprende 5 años de plan de negocio. La Administración considera que el período proyectado se justifica debido a la naturaleza de largo plazo de los negocios en donde la empresa participa. El valor de los flujos de efectivo posteriores a los 5 años fue estimado con base en una perpetuidad, la cual asume una tasa de crecimiento continuo entre 2,00% y 3,80% nominal por año.

La tasa de descuento utilizada en el cálculo del valor en uso es una tasa nominal. Al 31 de diciembre de 2025, la tasa de descuento utilizada está entre 9,80% y 13,50% en dólares (entre 9,90% y 14,10% en dólares al 31 de diciembre de 2024). Los supuestos de proyección con base en los cuales se estimaron los flujos de efectivo proyectados y la tasa de descuento utilizada para determinar el valor en uso varían en cada unidad generadora de efectivo.



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

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

13. Préstamos bancarios a largo plazo

Los préstamos bancarios a largo plazo se detallan como sigue:

<i>En Millones de Colones</i>	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Préstamos en US dólares	¢ 17.630	123.779
Préstamos en colones	17.754	126.663
Sub-total	35.384	250.442
Menos la porción corto plazo	(35.384)	(38.768)
Total	¢ -	211.674

Sobre ciertos préstamos, algunas subsidiarias han suscrito con las instituciones financieras cláusulas de cumplimiento financieras y no financieras usuales en estos contratos, las cuales están en cumplimiento a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados.

En el 2025, la tasa de interés para créditos en colones es de 5,95% y en dólares de 2,75%, (en el 2024, las tasas en colones oscilaron entre 5,25% y 7,40% y en dólares entre 3,20% y 6,90%)

14. Bonos por pagar

Al 31 de diciembre, 2025, la Compañía no mantiene bonos por pagar, puesto que las emisiones F1 y F2 fueron canceladas en su totalidad. Al 31 de diciembre de 2024, los bonos por pagar, clasificados como corto plazo ya que su período de vigencia remanente es menor a un año, se detallan a continuación:

Al 31 de diciembre 2024			
	F1	F2	Total
Autorizados y emitidos	¢ 25.000	25.000	50.000
Colocados por serie	25.000	25.000	50.000
Bonos netos por pagar	25.000	25.000	50.000
Total	¢ 25.000	25.000	50.000
Fecha Emisión	8/3/2019	21/6/2019	
Fecha Vencimiento	8/2/2025	21/5/2025	
Tipo de tasa	Tasa básica pasiva +2,75%	Tasa básica pasiva +2,75%	
Tasa interés efectiva	6,90%	6,90%	



El criterio de asignación de estas emisiones fue el de precio ofrecido. El descuento en la emisión de bonos por pagar se calcula y amortiza bajo el método del costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva.

15. Cuentas por pagar

<i>En Millones de Colones</i>		31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Proveedores	¢	3.000	62.393
Con partes relacionadas (nota 23)		17	1.688
Dividendos por pagar		963	1.262
Total	¢	3.980	65.343

16. Gastos acumulados y otras cuentas por pagar

<i>En Millones de Colones</i>		31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Compromisos e ingresos diferidos	¢	1.421	10.942
Retenciones en la fuente		1.374	2.430
Beneficios sociales, salarios y retenciones		907	9.533
Aguinaldos y bonificaciones		390	10.348
Otras obligaciones con terceros		226	2.113
Intereses por pagar		35	1.167
Total	¢	4.353	36.533

17. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital de la Compañía se detalla como sigue:

- Capital en acciones comunes: Al 31 de diciembre de 2025, el capital en acciones comunes está conformado por 858.636.062 acciones comunes autorizadas y emitidas con un valor nominal de ¢100 cada una, ascendiendo a la suma de ¢85.863 millones (862.166.751 acciones comunes autorizadas y emitidas con valor nominal de ¢100 cada una, ascendiendo a la suma de ¢86.216 millones en 2024).
- Acciones en tesorería: Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el porcentaje de acciones en tesorería con respecto al total de acciones suscritas de la Compañía es de 0,26% y 0,41% respectivamente.
- Dividendos: Durante el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía distribuyó dividendos en efectivo a los propietarios de la controladora por la suma de ¢51.438 y ¢47.332, respectivamente.
- 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 ¢40.523 millones (¢69.377 millones en el 2024), y el promedio del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2025 y 2024, calculado como sigue:



En Millones de Colones	Por el período de	
	doce meses terminado el 31 de diciembre	doce meses terminado el 31 de diciembre
	2025	2024
Utilidad neta atribuible a los propietarios de la controladora	¢ 43.338	69.377
Total promedio ponderado de acciones comunes neto de acciones en tesorería, al inicio y al final del año (en millones de acciones)	858	860
Utilidad básica por acción en colones	¢ 50,53	80,67

De acuerdo con cotización en la Bolsa Nacional de Valores, S.A., al 31 de enero de 2025 y 2024, el valor de mercado de las acciones comunes de la Compañía es de ¢1.357,00 y ¢765,87 respectivamente, sobre una base de 858.636.062 acciones (862.166.751 en 2024).

La Compañía gestiona su capital para asegurar que las subsidiarias estén en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La estrategia general de la Compañía no ha cambiado en comparación con el 2025. La Compañía está sujeta y en cumplimiento con el acuerdo SGV-A-73 de SUGEVAL.

- e) Participación no controladora: La participación no controladora de Heineken International, B.V. en Distribuidora La Florida, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 asciende a la suma de ¢34.883 millones (¢43.123 millones en el 2024). Otras participaciones no controladoras corresponden a ¢302 millones (¢191 millones en el 2024).

18. Activos disponibles para la venta y operaciones discontinuadas

A partir del 7 de octubre del 2025 se clasifica el grupo de activos y pasivos relacionados con la venta del negocio de bebidas, alimentos y venta al detalle a Heineken International B.V. o una entidad afiliada que ésta designe (Heineken), al considerarse que es altamente probable el cierre de la negociación.

El acuerdo de venta entre La Compañía, y Heineken, conforme fue aprobado por la Asamblea de Accionistas del 7 de octubre del 2025, abarca la totalidad de la participación accionaria que mantiene FIFCO, directa o indirectamente en las siguientes subsidiarias y sociedades asociadas:

- Distribuidora La Florida, S.A., incluyendo las siguientes subsidiarias directas e indirectas:
 - HA&COM Bebidas del Mundo, S.A.
 - Comapan, S.A.
 - Cervecería Costa Rica, S.A.
 - Industrias Alimenticias Kern's Sociedad de Responsabilidad Limitada
 - Industrias Alimenticias Kern's y Compañía, S.C.A.
 - Industrias Alimenticias Kern's El Salvador, S.A. de C.V.
 - Florida Bebidas y Alimentos Honduras, S.A.
 - Florida Food & Beverages Corporation
 - CCR American Holdings, Inc.
 - CCR American Breweries, Inc.
 - North American Breweries Holdings, LLC
 - North American Breweries, Inc.
 - Independent Brewers United Inc.
 - Labatt USA Operating Co LLC
 - High Falls Operating Co LLC





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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2025 y 2024

- República Cervecera, S.A. (subsidiaria de Florida Inmobiliaria, S.A.)
- FIFCO México S.A. de C.V. (subsidiaria de Florida Capitales, S.A.)
- Participación que tiene London Overseas Inc. (subsidiaria de Florida Capitales, S.A.) en Cervecería Panamá, S.A., y en Nicaraguan Brewing Holding (NBH), S.A., con la correspondiente participación en las siguientes subsidiarias directa e indirecta:
 - Inversiones Cerveceras Centroamericanas S.A. (INCECA) y sus subsidiarias
 - Compañía Cervecera Nicaragua S.A. (CCN)

La transacción abarca todas las divisiones de bebidas, alimentos y venta al detalle de FIFCO. Los negocios que quedan fuera del Perímetro de la Transacción y que permanecen en FIFCO son: el Negocio Inmobiliario (Bienes Raíces y Hospitalidad) y participación en el negocio de vidrio.

Las subsidiarias y sociedades asociadas se vendieron el 30 de enero de 2026 a un Precio de US\$3.201 millones (ya neto de endeudamiento y cambios en capital de trabajo desde diciembre 2025, entre otros) con efecto a partir del 31 de enero de 2026. En el periodo actual, todos los negocios dentro del Perímetro de la Transacción se reportan como una operación discontinuada. La información financiera relativa a la operación discontinuada se presenta a continuación:

En Millones de Colones	Por el periodo de	
	doce meses terminado el 31 de diciembre 2025	doce meses terminado el 31 de diciembre 2024
Ventas netas	¢ 738.816	768.896
Costo de ventas	366.700	386.481
Utilidad de operación antes de otros gastos	130.501	133.918
Utilidad de operación	74.429	120.662
Utilidad del período antes de impuestos	65.501	116.878
Impuesto sobre la renta	21.029	36.762
Utilidad del período por operaciones discontinuadas	44.472	80.116
Otros resultados integrales de operaciones discontinuadas	40.976	74.528

La administración determinó un efecto por deterioro en los activos intangibles de la operación de Estados Unidos, de ¢54.812 millones (¢12.310 millones en el 2024), afectando el valor de los activos disponibles para la venta y registrado en la línea de "Resultados en operaciones discontinuadas" del Estados Consolidados de Pérdida y Ganancia y Otros Resultados Integrales.

Los valores en libros de los activos y pasivos de los activos disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2025 fueron:

En Millones de Colones	31 diciembre 2025
Efectivo y equivalentes de efectivo	¢ 20.846
Cuentas por cobrar, neto	84.907
Inventarios	70.762
Inversiones en asociadas y otras	28.689
Inmuebles, planta y equipo, neto	309.087
Activos por derecho de uso	21.066
Activos intangibles	62.955
Otros activos	67.947
Total activos	¢ 666.259



En Millones de Colones	31 diciembre 2025
Cuentas por pagar	¢ 41.821
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	29.977
Préstamos bancarios	278.661
Pasivo bajo arrendamiento	20.551
Otros pasivos	27.254
Total pasivos	¢ 398.264

La información del flujo de efectivo relativa a la operación discontinuada se presenta a continuación:

	2025	2024
Actividades de operación:		
Resultados en operaciones discontinuadas	¢ 44.472	80.116
Efectivo provisto antes de cambios en el capital de trabajo de operaciones discontinuadas	156.583	154.703
Cambios en el capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar y documentos por cobrar	(6.276)	7.752
Anticipos a proveedores	710	(18)
Inventarios	16.995	(9.091)
Desembolsos pagados por anticipado	414	(2.559)
Cuentas por pagar	(14.926)	3.194
Otros activos	223	28
Gastos acumulados y otras obligaciones	(3.542)	(605)
Otros impuestos por pagar	(520)	(2.586)
Adelantos recibidos de clientes	(4)	-
Efectivo provisto por las operaciones	149.657	150.818
Pago de impuesto sobre la renta	(36.155)	(39.919)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	113.502	110.899
Actividades de inversión:		
Dividendos recibidos	10.221	10.342
Adiciones a propiedad, planta y equipo e intangibles	(48.738)	(62.416)
Efectivo neto usado para las actividades de inversión	(38.517)	(52.074)
Actividades de financiamiento:		
Proveniente de préstamos bancarios	16.550	44.372
Pago de intereses	(20.577)	(21.697)
Amortizaciones de deuda	(6.622)	(15.610)
Pagos por arrendamientos	(10.669)	(9.649)
Dividendos pagados	(16.202)	(16.335)
Efectivo neto usado para las actividades de financiamiento	(37.520)	(18.919)



19. Gastos de ventas y mercadeo

Los gastos de ventas y mercadeo se detallan como sigue:

<i>En Millones de Colones</i>		Por el período de	
		doce meses terminado el 31 de diciembre 2025	doce meses terminado el 31 de diciembre 2024
Servicios de terceros	¢	3.627	3.514
Publicidad y eventos		2.532	2.348
Salarios		1.589	1.345
Gastos indirectos de empleados		170	147
Viáticos		99	89
Materiales y suministros		44	40
Servicios públicos		41	54
Diversos		94	91
Total	¢	8.196	7.628

20. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan como sigue:

<i>En Millones de Colones</i>		Por el período de	
		doce meses terminado el 31 de diciembre 2025	doce meses terminado el 31 de diciembre 2024
Salarios	¢	5.907	5.586
Depreciación		4.101	4.410
Servicios públicos		2.591	2.667
Gastos indirectos de empleados		2.216	2.236
Servicios de terceros		1.859	1.815
Mantenimiento		1.409	1.434
Amortización activos por derecho de uso		732	824
Seguros		639	570
Arrendamiento		105	45
Viáticos		104	142
Donaciones y contribuciones		87	90
Combustibles y lubricantes		56	69
Amortización de intangibles y software		13	13
Diversos		1.487	1.418
Total	¢	21.306	21.319



21. Arrendamientos

Activo por derecho de uso, neto

Al 31 de diciembre de 2025, los activos por derecho de uso, netos asociados a arrendamientos se detallan como sigue:

<i>En Millones de Colones</i>	Edificios	Maquinaria y herramientas	Vehículos	Muebles, equipo cómputo y software	Montacargas	Total
Costo:						
Al 31 de diciembre de 2024	¢ 26.526	2.678	12.944	5.313	2.521	49.982
Efecto de activos clasificados como disponibles para la venta	(24.110)	(1.821)	(9.851)	(3.512)	(2.406)	(41.700)
Saldo ajustado al 31 de diciembre 2024	2.416	857	3.093	1.801	115	8.282
Adiciones	28	245	590	1.111	-	1.974
Retiros y ajustes	-	(572)	(40)	(256)	-	(868)
Ajuste por conversión en estados financieros	(13)	-	-	-	-	(13)
Al 31 de diciembre de 2025	¢ 2.431	530	3.643	2.656	115	9.375
Amortización Acumulada - Costo:						
Al 31 de diciembre de 2024	¢ 13.063	1.917	5.434	2.323	1.549	24.286
Efecto de activos clasificados como disponibles para la venta	(11.035)	(1.189)	(4.306)	(1.004)	(1.512)	(19.046)
Saldo ajustado al 31 de diciembre 2024	2.028	728	1.128	1.319	37	5.240
Amortización del período	12	245	307	284	20	868
Retiros y Ajustes	(918)	(526)	1.788	(256)	58	146
Ajuste por conversión en estados financieros	(3)	-	-	-	-	(3)
Al 31 de diciembre de 2025	¢ 1.119	447	3.223	1.347	115	6.251
Al 31 de diciembre de 2024	¢ 13.463	761	7.510	2.990	972	25.696
Activos clasificados como disponibles para la venta	(13.075)	(632)	(5.545)	(2.508)	(894)	(22.654)
Saldo ajustado al 31 de diciembre 2024	388	129	1.965	482	78	3.042
Al 31 de diciembre de 2025	¢ 1.312	83	420	1.309	-	3.124

El gasto por amortización de los activos por derecho de uso clasificados como disponibles para la venta hasta la fecha de su clasificación corresponde a ¢6.776 millones.



Al 31 de diciembre de 2024, los activos por derecho de uso, netos, asociados a arrendamientos se detallan como sigue:

<i>En Millones de Colones</i>		Edificios	Maquinaria y herramientas	Vehículos	Muebles, equipo cómputo y software	Montacargas	Total
Costo:							
Al 31 de diciembre de 2023	¢	21.247	2.401	12.003	5.206	2.510	43.367
Adiciones		8.039	396	3.555	2.848	797	15.635
Retiros y ajustes		(2.532)	(94)	(2.536)	(2.730)	(786)	(8.678)
Ajuste por conversión en estados financieros		(228)	(25)	(78)	(11)	-	(342)
Al 31 de diciembre de 2024	¢	26.526	2.678	12.944	5.313	2.521	49.982
Amortización Acumulada - Costo:							
Al 31 de diciembre de 2023	¢	10.558	1.390	5.336	3.096	1.530	21.910
Amortización del período		4.984	630	1.916	1.520	748	9.798
Retiros y Ajustes		(2.332)	(87)	(1.762)	(2.290)	(729)	(7.200)
Ajuste por conversión en estados financieros		(147)	(16)	(56)	(3)	-	(222)
Al 31 de diciembre de 2024	¢	13.063	1.917	5.434	2.323	1.549	24.286
Al 31 de diciembre de 2023	¢	10.689	1.011	6.667	2.110	980	21.457
Al 31 de diciembre de 2024	¢	13.463	761	7.510	2.990	972	25.696

Pasivos bajo arrendamiento

Los pasivos bajo arrendamiento se detallan como sigue:

<i>En Millones de Colones</i>		31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Pasivos bajo arrendamiento en US dólares	¢	2.739	22.959
Pasivos bajo arrendamiento en colones		-	1.903
Sub-total		2.739	24.862
Menos la porción corto plazo		(712)	(8.361)
Total	¢	2.027	16.501

Al 1° de enero de 2025, los pasivos bajo arrendamiento correspondieron a un monto de ¢24.862 millones (de ¢20.237 millones al 1° de enero de 2024). Durante el período se reclasificó ¢23.181 millones como pasivo disponible para la venta, se registraron amortizaciones de pasivo bajo arrendamiento por ¢578 millones, nuevos contratos por ¢1.970 millones, retiros por ¢105 millones y efectos cambiarios por ¢229 millones (amortizaciones de pasivo bajo arrendamiento por ¢9.450 millones, nuevos contratos por ¢15.716 millones, retiros por ¢1.570 millones y efectos cambiarios por ¢71 millones durante el período 2024 lo cual incluye los efectos de las operaciones continuadas y discontinuadas).

Por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el gasto financiero asociado a pasivos bajo arrendamiento fue de ¢698 millones y ¢675 millones, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 los pasivos bajo arrendamiento tienen vencimiento de 1 a 5 años con intereses entre 5,25% y 8,00%, (de 1 a 11 años con intereses entre 4,80% y 10,25 en 2024).



22. Impuestos

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

<i>En Millones de Colones</i>	Por el período de	
	doce meses terminado el 31 de diciembre 2025	doce meses terminado el 31 de diciembre 2024
Corriente	¢ 3.774	3.175
Diferido	(350)	(166)
Total	¢ 3.424	3.009

a) Impuesto corriente

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

<i>En Millones de Colones</i>		Por el período de	
		doce meses terminado el 31 de diciembre 2025	doce meses terminado el 31 de diciembre 2024
Utilidad del período	¢	7.503	¢ 5.892
Más: Impuesto sobre la renta		3.424	3.009
Utilidad del período por operaciones continuadas		10.927	8.901
Impuesto sobre renta esperado	30,0%	3.278	30,0% 2.670
Conciliación de la tasa efectiva de renta			
Ganancia en participación de asociada, neto	(8,19%)	(895)	(8,44%) (751)
Resultados de compañías que no generan renta corriente	0,13%	14	5,94% 529
Gastos no deducibles	6,35%	694	3,31% 295
Otros efectos	3,05%	333	2,99% 266
sub-total	1,34% ¢	146	3,81% ¢ 339
Total impuesto sobre la renta operaciones continuadas	31,34% ¢	3.424	33,81% ¢ 3.009

Las autoridades fiscales en Costa Rica pueden revisar las declaraciones de impuestos presentadas por la Compañía y sus subsidiarias por los últimos cuatro períodos fiscales.

Las tasas de impuesto sobre la renta en Costa Rica corresponden a 30%.

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



Los impuestos retenidos y pagados, así como las cargas sociales retenidas y pagadas, se detallan como sigue:

En Millones de Colones	Por el período de	
	doce meses terminado el 31 de diciembre 2025	doce meses terminado el 31 de diciembre 2024
Impuestos pagados en Costa Rica		
Impuesto al valor agregado (neto pagado)	¢ 4.769	4.595
Impuesto sobre las utilidades	5.117	4.197
Impuesto sobre dividendos	4.150	5.114
Impuestos municipales	346	163
Impuestos menores	1	1
Total impuestos pagados en Costa Rica	14.383	14.070
Total impuestos pagados	¢ 14.383	14.070
Cargas sociales pagadas en Costa Rica		
Patronales	¢ 603	580
Retención a empleados	240	232
Total cargas sociales pagadas en Costa Rica	843	812
Total cargas sociales pagadas	¢ 843	812

b) Impuesto sobre la renta diferido

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

En Millones de Colones	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Impuesto sobre la renta diferido – activo		
Crédito fiscal	¢ -	14.687
Estimaciones varias	29	8.342
Total	¢ 29	23.029
Impuesto sobre la renta diferido – pasivo		
Revaluación de activos productivos	¢ 8.929	25.129
Diferencia entre la depreciación financiera y la depreciación fiscal (vidas útiles)	-	6.439
Aplicación NIIF16	-	156
Otras diferencias temporales	-	227
Total	¢ 8.929	31.951

Como resultado de la variación de las partidas que conforman el impuesto sobre la renta diferido activo y pasivo en el 2025, se reconoció en el estado consolidado de pérdida y ganancia y otros resultados integrales un ingreso por tal concepto por la suma de ¢350 millones (¢166 millones en el 2024).



23. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

<i>En Millones de Colones</i>	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Saldos:		
<i>Cuentas por cobrar (nota 5):</i>		
Compañía Cervecera de Nicaragua, S.A.	¢ -	843
Cervecería Panamá, S.A.	-	396
Compañía Distribuidora Nicaragua, S.A.	-	377
Heineken Internacional, BV.	-	269
Vidriera Centroamericana, S.A.	-	16
	¢ -	1.901
<i>Documentos por cobrar (nota 8):</i>		
Cervecería Panamá, S.A.	-	5.128
	¢	
<i>Intereses por cobrar</i>		
Cervecería Panamá, S.A.	¢ -	211
<i>Cuentas por pagar (nota 15):</i>		
Condominio Horizontal Residencial	¢ 17	44
H.A. Logística de Carga, S.A.	-	667
Compañía Cervecera de Nicaragua, S.A.	-	280
Heineken Internacional, BV.	-	222
Vidriera Guatemalteca S.A.	-	209
Vidriera Centroamericana, S.A.	-	199
Compañía Distribuidora Nicaragua, S.A.	-	50
Jiménez Blanco y Quiros, S.A.	-	17
	¢ 17	1.688



En Millones de Colones	Por el período de	
	doce meses terminado el 31 de diciembre 2025	doce meses terminado el 31 de diciembre 2024
Transacciones con operaciones continuadas:		
<u>Dividendos recibidos:</u>		
Empresas Comegua, S.A.	¢ 3.167	2.969
<u>Ingresos por Servicios</u>		
Condominio Horizontal Residencial	¢ 1.141	1.007
<u>Gastos por servicios:</u>		
Condominio Horizontal Residencial	¢ 2.294	1.323
Transacciones con operaciones discontinuadas:		
<u>Compra de envases y producto:</u>		
Vidriera Guatemalteca S.A.	¢ 5.093	1.516
Vidriera Centroamericana, S.A.	3.220	9.027
Heineken Internacional, B.V.	789	1.001
Compañía Cervecera de Nicaragua, S.A.	483	678
	¢ 9.585	12.222
<u>Ingreso por venta de envases y producto:</u>		
Compañía Cervecera de Nicaragua, S.A.	¢ 8.214	7.557
Compañía Distribuidora de Nicaragua, S.A.	3.921	4.364
Heineken Internacional, B.V.	3.411	2.564
Cervecería Panamá, S.A.	225	1.246
Vidriera Centroamericana, S.A.	105	99
	¢ 15.876	15.830
<u>Ingreso por intereses:</u>		
Cervecería Panamá, S.A.	¢ 203	208
<u>Reintegro de gastos:</u>		
Heineken Internacional, B.V.	¢ 213	123
<u>Dividendos recibidos:</u>		
Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A.	¢ 10.221	10.342



En Millones de Colones	Por el período de	
	doce meses terminado el 31 de diciembre 2025	doce meses terminado el 31 de diciembre 2024
Transacciones con operaciones discontinuadas:		
<i>Dividendos pagados:</i>		
Heineken Internacional, B.V.	¢ 16.202	16.335
<i>Gastos por servicios:</i>		
H.A. Logística de Carga, S.A.	¢ 3.828	4.232
Heineken Internacional, B.V.	1.235	631
Compañía Cervecera de Nicaragua, S.A.	602	540
Compañía Distribuidora de Nicaragua, S.A.	406	388
Jiménez Blanco y Quirós, S.A.	266	354
	¢ 6.337	6.145

La compensación ejecutiva pagada durante los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestra a continuación:

En Millones de Colones	Por el período de	
	doce meses terminado el 31 de diciembre 2025	doce meses terminado el 31 de diciembre 2024
<i>Operaciones continuadas:</i>		
Salario base	374	445
Bonificación ejecutiva	41	38
	415	483
<i>Operaciones discontinuadas:</i>		
Salario base	18.273	16.866
Bonificación ejecutiva	4.387	2.949
	22.660	19.815
Total	¢ 23.075	20.298



24. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros clasificados por tipo se detallan a continuación:

<i>En Millones de Colones</i>		31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	¢	19.606	33.038
Activos al costo			
Cuentas por cobrar, neto	¢	3.842	86.131
Documentos por cobrar		-	5.128
Total	¢	3.842	91.259
Pasivos - al costo amortizado			
Cuentas por pagar	¢	3.980	65.343
Préstamos bancarios		35.384	250.442
Pasivo bajo arrendamiento		2.739	24.862
Intereses por pagar		35	1.167
Bonos por pagar		-	50.000
Total	¢	42.138	391.814

Gestión general del riesgo

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

- Riesgo de crédito.
- 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).

La gestión de riesgos de la Compañía está a cargo de un equipo especializado en dicho tema, el cual reporta al Comité de Auditoría y Riesgo. Sus principales funciones se detallan a continuación:

- Elaborar la matriz de riesgos, los límites de tolerancia, las metodologías para identificar, medir, monitorear y controlar los distintos tipos de riesgos.
- Elaborar los reportes de riesgo requeridos para darles seguimiento al cumplimiento de los límites definidos.
- Informar sobre la exposición al riesgo de la Compañía o un proceso específico, los incumplimientos a las políticas de riesgos y las acciones correctivas implementadas para subsanar dichas situaciones.
- Administrar la cartera de seguros de la Compañía y gestionar los reclamos requeridos ante las compañías aseguradoras.



Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo al que se enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer, de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que adquirió el compromiso. Es un riesgo inherente al negocio y, para mitigarlo, se realizan varias acciones, entre ellas:

- Realizar una diversificación de mercados y productos para evitar grandes dependencias en un sector de la economía, cliente o tipo de clientes.
- Establecer el plazo y límite de crédito otorgado a cada cliente con evaluaciones previas. y monitorear la exposición crediticia de la Compañía de forma continua.
- Hacer inversiones sólo en instituciones aprobadas por la Gerencia de Tesorería y en cumplimiento con los límites de concentración aprobados por la Junta Directiva. El gestor de este portafolio se encarga de darle seguimiento a los emisores para determinar si existe algún factor que los pueda afectar negativamente.

Las categorías de activos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 que están sujetas al riesgo de crédito se muestran a continuación:

En Millones de Colones	Nota	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	4 ¢	19.604	33.038
Cuentas por cobrar, neto	5	3.842	86.131
Documentos por cobrar	8	-	5.128
Total	¢	23.448	124.297

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

En Millones de Colones		31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Sin vencer	¢	2.594	80.985
De 1 a 30 días		696	6.977
De 31 a 60 días		38	1.336
De 61 a 90 días		132	900
De 91 a 120 días		2	456
Más de 120 días		432	1.074
En cobro judicial		-	1.896
Estimación		(52)	(2.365)
Total	¢	3.842	91.259

Las cuentas en cobro judicial están cubiertas por la estimación. En las carteras donde se utilizó el enfoque simplificado de la NIIF 9, se aplicó un porcentaje de 0,18% (de 0,15% en el 2024) con base en el comportamiento de períodos anteriores.



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

<i>En Millones de Colones</i>		31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Cliente A	¢	959	914
Cliente B		461	327
Cliente C		349	-
Cliente D		307	250
Otros clientes		1.766	89.768
Total	¢	3.842	91.259

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda recuperar oportunamente sus activos financieros a un monto cercano a su valor en libros y que, por ello, no esté en capacidad de cumplir con sus obligaciones financieras cuando éstas vencen.

Para gestionar este riesgo, la Compañía mantiene facilidades bancarias, líneas de crédito abiertas y realiza un monitoreo constante de los flujos de efectivo para determinar si requiere financiar alguna variación entre activos y pasivos.

El detalle de los vencimientos de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 que reflejan el riesgo de liquidez a esa fecha se muestra a continuación:

<i>En Millones de Colones</i>	<i>Nota</i>	<i>Valor Libros</i>	<i>Total Flujo Contractual</i>	<i>De 0 a menos de 1 año</i>	<i>De 1 a 3 años</i>	<i>Más de 3 años</i>
Préstamos bancarios	13	¢ 35.384	36.908	36.908		
Pasivo bajo arrendamiento	21	2.739	3.270	903	1.396	971
Cuentas por pagar	15	3.980	3.980	3.980	-	-
Intereses por pagar entidades financieras y bonos por pagar	16	35	35	35	-	-
Pasivos financieros		¢ 42.138	44.193	41.826	1.396	971
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	¢ 19.604	19.604	19.604	-	-
Cuentas por cobrar, neto	5	3.842	3.842	3.842	-	-
Activos financieros		23.448	23.448	23.448	-	-
Déficit neto		¢ (18.690)	(20.745)	(18.378)	(1.396)	(971)

La Compañía considera que el flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación, el efectivo disponible, el equivalente de efectivo, la recuperación de las cuentas por cobrar, junto con la realización de los inventarios en el curso ordinario de sus operaciones, así como el acceso a facilidades y líneas de crédito en caso de ser requerido, son en su conjunto suficientes elementos para poder cubrir los vencimientos de sus obligaciones.



El detalle de los vencimientos de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2024 que reflejan el riesgo de liquidez a esa fecha se muestra a continuación:

<i>En Millones de Colones</i>	<i>Nota</i>	<i>Valor Libros</i>	<i>Total Flujo Contractual</i>	<i>De 0 a menos de 1 año</i>	<i>De 1 a 3 años</i>	<i>Más de 3 años</i>
Préstamos bancarios	13	¢ 250.442	276.691	53.211	217.782	5.698
Pasivo bajo arrendamiento	21	24.862	29.120	10.062	12.930	6.128
Bonos por pagar	14	50.000	50.851	50.851	-	-
Cuentas por pagar	15	65.343	65.343	65.343	-	-
Intereses por pagar entidades financieras y bonos por pagar	16	1.167	1.167	1.167	-	-
Pasivos financieros		¢ 391.814	423.172	180.634	230.712	11.826
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	¢ 33.038	33.038	33.038	-	-
Inversiones en instrumentos financieros	5	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, neto	5	86.131	86.131	86.131	-	-
Documentos por cobrar	8	5.128	7.011	418	1.256	5.337
Activos financieros		124.297	126.180	119.587	1.256	5.337
Déficit neto		¢ (267.517)	(296.992)	(61.047)	(229.456)	(6.489)

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El mismo comprende tres tipos de riesgo: el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasa de interés y el riesgo de precio.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio se asocia con las posibles pérdidas derivadas de los movimientos en los tipos de cambio observados cuando el valor actual de los activos en cada divisa no coincide con el valor actual de los pasivos en la misma moneda.

Las principales fuentes de este riesgo en la Compañía están en cuentas por pagar a proveedores y préstamos bancarios en US dólares en las jurisdicciones en donde el colón es la moneda funcional. La Compañía mantiene activos monetarios denominados en US dólares que cubren parte de las obligaciones en dicha moneda. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la exposición neta es de US\$6.874 en miles y US\$113.566 en miles, respectivamente.



El detalle de los activos y pasivos monetarios denominados en US dólares, y que están sujetos a riesgo de tipo de cambio con efecto en el estado consolidado de pérdida y ganancia y otro resultado integral, es como sigue:

<i>En Miles de Dólares</i>		31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	34.298	31.097
Documentos y cuentas por cobrar, neto		-	24.836
Total de activos		34.298	55.933
Pasivos:			
Préstamos bancarios		35.160	82.680
Pasivos bajo arrendamiento		5.464	35.711
Cuentas por pagar		548	51.108
Total de pasivos	US\$	41.172	169.499

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se utilizaron los tipos de cambio de ₡501,42 y ₡512,73 por US\$1,00, respectivamente, tanto para valorar 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 cuya moneda funcional es distinta al colón, 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 período de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 se reconoció un ingreso por diferencias de cambio neto por un monto de ₡78 millones y ₡698 millones respectivamente, los cuales se muestran en los estados consolidados de pérdida y ganancia y otros resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la reserva por el ajuste por conversión de estados financieros consolidados tiene un saldo de (₡30.115) millones y (₡26.583) millones, respectivamente.

Análisis de sensibilidad

En relación con los riesgos asociados al diferencial cambiario al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 ingreso o gasto por diferencias de cambio de la Compañía para el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 de ₡34 millones y ₡582 millones, respectivamente.

Adicionalmente, se estima que dicho cambio habría significado un aumento o disminución por efecto por conversión de estados financieros consolidados en el otro resultado integral de la Compañía en el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 de ₡293 millones y ₡716 millones, respectivamente.

Riesgo de tasa de interés

El 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.



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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los instrumentos financieros de la Compañía que generan intereses son:

En Millones de Colones	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
<u>Instrumentos de tasa fija:</u>		
<u>Activos</u>		
Documentos por cobrar	¢ -	5.128
Total de activos	¢ -	5.128
<u>Pasivos</u>		
Préstamos bancarios	35.384	131.866
Pasivo bajo arrendamiento	2.739	24.862
Total de pasivos	38.123	156.728
Pasivos neto de activos tasa fija	¢ (38.123)	(151.600)
<u>Instrumentos de tasa variable:</u>		
<u>Activos</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	¢ 19.604	33.038
Total de activos	19.604	33.038
<u>Pasivos</u>		
Préstamos bancarios	-	118.576
Bonos por pagar	-	50.000
Total de pasivos	-	168.576
Activos (pasivos) netos de activos tasa variable	¢ 19.604	(135.538)

Análisis de sensibilidad

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 ¢196 millones y ¢1.355 millones, respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, para todas las categorías de activos y pasivos financieros descritas en los puntos anteriores, se considera que no existe evidencia de una fluctuación significativa en sus valores razonables respecto a sus valores en libros. La conclusión anterior es consecuente con una comparación de precios de mercado de instrumentos similares, incluyendo los rendimientos o costos financieros de los mismos.



		31 diciembre 2025		31 diciembre 2024		
		Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
En Millones de Colones		Nivel de jerarquía				
Categoría						
Documentos por cobrar	3	¢	-	-	5.128	5.128
Préstamos por pagar	3	¢	35.384	36.198	250.442	252.412
Bonos por pagar	1	¢	-	-	50.000	50.025

Conciliación entre cambios en el pasivo y flujos de efectivo surgidos de actividades de financiamiento

En Millones de Colones	Nota	31 diciembre 2024	Nuevo pasivo	Retiros	Diferencial cambiario no realizado	Amortización de deuda	31 diciembre 2025
<u>Categoría</u>							
Pasivo bajo arrendamiento	21	¢ 1.681	1.970	(334)	229	(807)	2.739
Préstamos bancarios	13	¢ 35.866	-	-	(398)	(84)	35.384

En Millones de Colones	Nota	31 diciembre 2023	Nuevo pasivo	Retiros	Diferencial cambiario no realizado	Amortización de deuda	31 diciembre 2024
<u>Categoría</u>							
Pasivo bajo arrendamiento	21	¢ 20.237	15.716	(1.570)	(71)	(9.450)	24.862
Préstamos bancarios	13	¢ 225.128	48.195	-	(3.018)	(19.863)	250.442
Bonos por pagar	14	¢ 50.000	-	-	-	-	50.000

25. Información por segmentos

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

En Millones de Colones	31 de diciembre de 2025				
	Bebidas	Alimentos	Inmobiliario	Otros	Total
Balances por segmentos:					
Activos	¢ -	-	174.884	-	174.884
Inversiones en asociadas y otros	-	-	-	29.092	29.092
Activos clasificados como disponibles para la venta	575.110	91.149	-	-	666.259
Total activos	¢ 575.110	91.149	174.884	29.092	870.235
Préstamos bancarios, bonos por pagar y arrendamientos	¢ -	-	41.095	-	41.095
Otros pasivos	-	-	26.188	-	26.188
Pasivos clasificados como disponibles para la venta	379.408	18.856	-	-	398.264
Total pasivos	¢ 379.408	18.856	67.283	-	465.547
Adiciones de activos fijos e intangibles	¢ -	-	5.674	-	5.674



	Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025					
<i>En Millones de Colones</i>	Bebidas	Alimentos	Inmobiliario	Otros	Total	
Resultados por segmentos:						
Ventas netas	¢	-	-	62.459	-	62.459
Costo de las ventas		-	-	20.612	-	20.612
Gasto por depreciación y amortización por derecho de uso		-	-	4.711	-	4.711
Amortización de activos intangibles		-	-	13	-	13
Utilidad de operación antes de otros gastos	¢	-	-	12.345	-	12.345

31 de diciembre de 2024						
En Millones de Colones		Bebidas	Alimentos	Inmobiliario	Otros	Total
Balances por segmentos:						
Activos	¢	600.035	85.666	169.809	-	855.510
Inversiones en asociadas y otros		30.618	-	-	29.942	60.560
Total activos	¢	630.653	85.666	169.809	29.942	916.070

Préstamos bancarios, bonos por pagar y arrendamientos	¢	278.507	5.669	41.127	-	325.303
Otros pasivos		123.343	14.944	26.084	-	164.371
Total pasivos	¢	401.850	20.613	67.211	-	489.674

Adiciones de activos fijos e intangibles	¢	-	-	3.620	-	3.620
--	---	---	---	-------	---	-------

	Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024					
<i>En Millones de Colones</i>	Bebidas	Alimentos	Inmobiliario	Otros	Total	
Resultados por segmentos:						
Ventas netas	¢	-	-	56.089	-	56.089
Costo de las ventas		-	-	18.143	-	18.143
Gasto por depreciación y amortización por derecho de uso		-	-	5.121	-	5.121
Amortización de activos intangibles		-	-	13	-	13
Utilidad de operación antes de otros gastos	¢	-	-	8.999	-	8.999

26. Honorarios por servicios prestados por la firma auditora

Los honorarios por servicios de auditoría y otros servicios distintos de auditoría correspondientes al ejercicio 2025 y 2024 a Florida Ice and Farm Company, S.A. y Subsidiarias prestados por la firma auditora se presentan a continuación:

<i>En US Dólares</i>		Por el período de	
		doce meses terminado el 31 de diciembre 2025	doce meses terminado el 31 de diciembre 2024
Servicios de auditoría	USD	469.261	455.604
Otros servicios		11.676	8.640
Total	USD	480.937	464.244



27. Contingencias

La Compañía, en algunas subsidiarias, mantiene casos abiertos por procesos derivados del curso ordinario del negocio. De conformidad con el criterio de los asesores legales, los ajustes y demás pretensiones son improcedentes, y las sociedades actuaron conforme al marco jurídico y contable aplicable. Debido a esto, y en apego a la NIC 37, no se incluye en el estado consolidado de pérdida y ganancia y otros resultados integrales provisión alguna para cubrir cualquier pérdida que pudiera surgir en la resolución final de las contingencias indicadas en esta nota.

I. Contingencias Tributarias en Costa Rica**Operaciones continuadas:**

En junio del 2022, en Costa Rica se recibieron los fallos administrativos por parte del Tribunal Fiscal Administrativo en contra de una de las compañías del grupo, en los cuales se confirmaron ajustes al impuesto de utilidades, retenciones sobre remesas y al impuesto general sobre las ventas, para los períodos fiscales 2016 y 2017, por un monto de ₡2.207 millones, monto sujeto a intereses y multas. En fecha 8 junio del 2023, se presentó una demanda contenciosa administrativa, por lo que este caso está siendo discutido ante esa instancia. Las acciones cobratorias se encuentran suspendidas por una medida cautelar interpuesta por la empresa y otorgada en forma definitiva por el Tribunal Contencioso Administrativo el 1° de noviembre de 2023.

Operaciones discontinuadas:

En junio del 2019, en Costa Rica se recibió la resolución administrativa por parte del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM) sobre impuestos asociados a bebidas alcohólicas saborizadas (BAS), para los períodos fiscales comprendidos entre 2013 y 2015. El monto de este ajuste asciende a ₡614 millones, monto sujeto a intereses. Este caso está siendo discutido en el Tribunal Contencioso Administrativo, y las acciones de cobro se encuentran suspendidas por una medida cautelar interpuesta por la Compañía. En diciembre 2025, el Tribunal Contencioso Administrativo rechazó la demanda presentada por la empresa, la cual estará siendo recurrida en casación.

En agosto del 2022, en Costa Rica se recibió la resolución administrativa por parte del IFAM sobre impuestos asociados a bebidas alcohólicas saborizadas (BAS), para los períodos fiscales comprendidos entre 2016 y 2019. El monto de este ajuste asciende a ₡2.202 millones, monto sujeto a intereses. Este proceso se encontraba en discusión en el Tribunal Fiscal Administrativo, el cual le dio la razón a la empresa en su resolución del caso. Sin embargo, el IFAM emitió una segunda resolución administrativa en junio 2024 por el mismo monto, la Compañía apeló esa segunda resolución ante el Tribunal Fiscal Administrativo.

II. Otras contingencias

En contra de la Compañía y sus subsidiarias existen juicios ordinarios laborales cuyas cuantías ascienden a una suma aproximada de ₡608 millones y otros juicios cuya cuantía no se incluye en este monto ya que no fueron estimados en la demanda y que, por lo tanto, son de difícil determinación. Actualmente, todos estos procesos están tramitándose a nivel judicial, y en su mayoría se están impugnando las cuantías reclamadas.

28. Compromisos y garantías**Operaciones continuadas:**

Florida Ice and Farm Company, S.A. es garante y avalista solidario por la suma US\$35.700 en miles por una operación de crédito que mantiene una subsidiaria con una institución financiera. Además, es codeudora por la suma ₡17.754 millones, en una operación concedida a una subsidiaria por una institución financiera.

La Compañía tiene fianzas mercantiles a favor de terceros por la suma de US\$3.891 en miles y ₡1.023 millones para garantizar el cumplimiento de obligaciones contractuales.





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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2025 y 2024

Operaciones discontinuadas:

Distribuidora La Florida, S.A. y subsidiarias son garantes solidarios de operaciones por la suma de US\$72.628 en miles y ¢155.880 millones por operaciones de crédito que mantienen con instituciones financieras.

Distribuidora La Florida, S.A. mantiene garantías reales por un monto total de US\$1.450 en miles y ¢1.337 millones por garantías de proyectos.

La Compañía tiene fianzas mercantiles a favor de terceros por la suma de US\$17.250 en miles y ¢1.326 millones para garantizar el cumplimiento de obligaciones contractuales.

* * * * *





Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, a su red de firmas miembro y sus entidades relacionadas, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Consulte www.deloitte.com para obtener más información sobre nuestra red global de firmas miembro. Deloitte presta servicios profesionales de auditoría y assurance, consultoría, asesoría financiera, asesoría en riesgos, impuestos y servicios legales, relacionados con nuestros clientes públicos y privados de diversas industrias. Con una red global de firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos de los negocios. Los más de 330,000 profesionales de Deloitte están comprometidos a lograr impactos significativos. Tal y como se usa en este documento, “Deloitte S-LATAM, S.C.” es la firma miembro de Deloitte y comprende tres Marketplaces: México-Centroamérica, Cono Sur y Región Andina. Involucra varias entidades relacionadas, las cuales tienen el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limitan sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría, consultoría, consultoría fiscal, asesoría legal, en riesgos y financiera respectivamente, así como otros servicios profesionales bajo el nombre de “Deloitte”. Esta presentación contiene solamente información general y Deloitte no está, por medio de este documento, prestando asesoramiento o servicios contables, comerciales, financieros, de inversión, legales, fiscales u otros. Esta presentación no sustituye dichos consejos o servicios profesionales, ni debe usarse como base para cualquier decisión o acción que pueda afectar su negocio. Antes de tomar cualquier decisión o tomar cualquier medida que pueda afectar su negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado. No se proporciona ninguna representación, garantía o promesa (ni explícita ni implícita) sobre la veracidad ni la integridad de la información en esta comunicación y Deloitte no será responsable de ninguna pérdida sufrida por cualquier persona que confíe en esta presentación.