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

Estados Financieros Intermedios Consolidados

30 de setiembre de 2026 y 2025

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

Estados Intermedios Consolidados de Situación Financiera

(En Millones de Colones)

30 de setiembre de 2026 y 2025

Activo	**Nota**		**2026**	**2025**
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	¢	85.274	32.459
Inversiones en instrumentos financieros	4		1.223.019	-
Cuentas por cobrar, neto	5		1.802	68.415
Inventarios	6		3.784	94.752
Anticipos a proveedores			449	640
Desembolsos pagados por anticipado	7		545	22.762
Total activo a corto plazo			**1.314.873**	**219.028**
Documentos por cobrar a largo plazo	8		-	5.060
Propiedades de inversión	9		40.736	40.619
Inversiones en asociadas y otras	10		27.168	58.931
Inmuebles, planta y equipo, neto	11		104.084	396.201
Activos por derecho de uso, neto	20		3.064	25.136
Activos intangibles, neto	12		340	118.628
Crédito mercantil	12		-	14.434
Otros activos			144	924
Impuesto sobre la renta diferido	21b		-	25.681
Total activo a largo plazo			**175.536**	**685.614**
Total activos		¢	**1.490.409**	**904.642**
Pasivo y Patrimonio				
Porción corto plazo de los préstamos a largo plazo	13	¢	33.881	61.165
Pasivo bajo arrendamiento corto plazo	20		659	8.178
Cuentas por pagar	14		2.933	55.550
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	15		2.556	37.241
Impuestos sobre la renta por pagar			1.316	1.226
Otros impuestos por pagar			31	10.542
Adelantos recibidos de clientes			7.629	7.677
Total pasivo a corto plazo			**49.005**	**181.579**
Adelantos recibidos			754	915
Préstamos bancarios a largo plazo, excluyendo la porción corto plazo	13		-	246.318
Pasivo bajo arrendamiento largo plazo	20		1.960	16.189
Impuesto sobre la renta diferido	21b		8.830	31.321
Total pasivo a largo plazo			**11.544**	**294.743**
Total pasivo		¢	**60.549**	**476.322**
Patrimonio:				
Capital en acciones comunes	16	¢	85.643	85.863
Menos: acciones en tesorería a su valor nominal			-	220
Capital en acciones en circulación			85.643	85.643
Reservas			29.705	14.626
Utilidades no distribuidas			1.314.512	287.506
Total patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora			1.429.860	387.775
Participaciones no controladoras			-	40.545
Total patrimonio			**1.429.860**	**428.320**
Contingencias	25, 26		-	-
Total pasivo y patrimonio		¢	**1.490.409**	**904.642**

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

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS
Estados Intermedios Consolidados de Pérdida y Ganancia y Otros Resultados Integrales
(En Millones de Colones)
Por el período de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2026 y 2025

	Nota		2026	2025
Ventas netas	24	¢	45.482	43.191
Costo de las ventas			15.092	13.238
Utilidad bruta			**30.390**	**29.953**
Gastos de ventas y mercadeo	18		6.316	6.261
Gastos generales y administrativos	19		18.227	17.081
Gastos de operación			24.543	23.342
Utilidad de operación antes de otros gastos			**5.847**	**6.611**
Otros (ingresos) gastos, neto			(1.274.055)	(29)
Utilidad de operación			**1.279.902**	**6.640**
Gastos financieros			3.207	2.383
Ingresos financieros			(31.233)	(4.578)
Diferencias de cambio, neto			117.080	241
Ganancia en participación de asociadas, neto	10		(1.636)	(2.139)
Utilidad del período antes de impuestos			**1.192.484**	**10.733**
Impuesto sobre la renta:	21			
Corriente			2.319	3.425
Diferido			(70)	(99)
Total impuesto sobre la renta			2.249	3.326
Utilidad del período por operaciones continuadas			**1.190.235**	**7.407**
Operaciones descontinuadas:				
Resultados en operaciones discontinuadas	17		1.224	48.999
Utilidad del período		¢	**1.191.459**	**56.406**
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			18.341	(269)
			1.208.576	7.138
Operaciones descontinuadas:				
Diferencias de cambio al convertir negocios en el extranjero de la controladora			-	(647)
Diferencias de cambio al convertir negocios en el extranjero de la no controladora			-	(199)
			1.224	48.153
Total resultados integrales del período				
Diferencias de cambio al convertir negocios en el extranjero de la controladora			18.341	(916)
Diferencias de cambio al convertir negocios en el extranjero de la no controladora			-	(199)
Otros resultados integrales del período			**18.341**	**(1.115)**
Resultado integral total del período		¢	**1.209.800**	**55.291**
Utilidad atribuible a:				
Propietarios de la controladora			1.191.459	46.083
Participaciones no controladoras			-	10.323
		¢	**1.191.459**	**56.406**
Resultado integral total atribuible a:				
Propietarios de la controladora			1.209.800	55.490
Participaciones no controladoras			-	(199)
		¢	**1.209.800**	**55.291**
Utilidad básica por acción				
De operaciones continuas atribuible a los accionistas			1.389,76	8,64
De operaciones descontinuadas atribuible a los accionistas			1,43	45,13
Total de utilidad básica por acción atribuible a los accionistas	16d	¢	**1.391,19**	**53,77**

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

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS
Estados Intermedios Consolidados de Cambios en el Patrimonio
(En Millones de Colones)
Por el período de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2026 y 2025

		Saldo 31 de diciembre de 2025	Resultado Integral del período	Dividendos pagados	Efectos de operaciones discontinuadas	Absorción de acciones en tesorería	Compra de acciones en tesorería	Saldo 30 de setiembre de 2026
Capital acciones	¢	**85.863**	-	-	-	(220)	-	**85.643**
Acciones en tesorería		**(220)**	-	-	-	220	-	**-**
Reservas:								
Superávit por revaluación		**24.882**	(581)	-	-	-	-	**24.301**
Reserva legal		**17.243**	-	-	-	-	-	**17.243**
Ajuste por conversión de estados financieros		**(30.180)**	18.341	-	-	-	-	**(11.839)**
Total Reservas		**11.945**	**17.760**	**-**	**-**	**-**	**-**	**29.705**
Utilidades no distribuidas		**271.915**	1.192.040	(149.443)	-	-	-	**1.314.512**
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		**369.503**	1.209.800	(149.443)	-	-	-	**1.429.860**
Participaciones no controladoras		**35.185**	-	-	(35.185)	-	-	**-**
Total Patrimonio	¢	**404.688**	**1.209.800**	**(149.443)**	**(35.185)**	**-**	**-**	**1.429.860**

		Saldo 31 de diciembre de 2024	Resultado Integral del período	Dividendos pagados	Efectos de operaciones discontinuadas	Absorción de acciones en tesorería	Compra de acciones en tesorería	Saldo 30 de setiembre de 2025
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**
Reserva por cobertura		**-**	-	-	-	-	-	**-**
Ajuste por conversión de estados financieros		**(26.583)**	(916)	-	-	-	-	**(27.499)**
Total Reservas		**15.542**	**(916)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**14.626**
Utilidades no distribuidas		**281.677**	56.406	(38.592)	(10.323)		(1.662)	**287.506**
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		**383.082**	55.490	(38.592)	(10.323)	-	(1.882)	**387.775**
Participaciones no controladoras		**43.314**	(199)	(12.893)	10.323	-	-	**40.545**
Total Patrimonio	¢	**426.396**	**55.291**	**(51.485)**	**-**	**-**	**(1.882)**	**428.320**

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

FLORIDA ICE AND FARM COMPANY, S.A. Y SUBSIDIARIAS
Estados Intermedios Consolidados de Flujos de Efectivo
(En Millones de Colones)
Por el período de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2026 y 2025

		2026	2025
Fuentes (uso) de efectivo:			
Actividades de operación:			
Utilidad del período	¢	**1.191.459**	**56.406**
Partidas que no requieren (no generan) efectivo:			
Resultados en operaciones discontinuadas		(1.224)	(48.999)
Depreciación y amortización		3.782	2.965
Diferencial cambiario no realizado		55.179	(28)
Traslado del efecto por traducción		20.947	-
Efecto por disposición de activos disponibles para la venta		232.698	-
Efecto por disposición de activos		354	(15)
Participación en ganancias de compañías asociadas		(1.636)	(2.139)
Impuesto sobre la renta diferido		(70)	(101)
Impuesto sobre la renta corriente		2.319	3.297
Ingresos financieros		20.763	-
Gastos financieros		3.207	2.383
Efectivo provisto antes de cambios en el capital de trabajo de operaciones continuas		**1.527.778**	**13.769**
Cambios en el capital de trabajo:			
Cuentas por cobrar y documentos por cobrar		2.518	(3.080)
Anticipos a proveedores		(379)	(143)
Inventarios		(2.149)	(2.569)
Desembolsos pagados por anticipado		319	170
Cuentas por pagar		(1.047)	(667)
Otros activos		23	-
Gastos acumulados y otras obligaciones		(1.793)	(211)
Otros impuestos por pagar		(712)	(483)
Adelantos recibidos de clientes		(1.561)	(1.492)
Efectivo provisto por las operaciones		**1.522.997**	**5.294**
Pago de impuesto sobre la renta		(2.746)	(3.968)
Efectivo neto provisto por actividades de operación de operaciones continuas		**1.520.251**	**1.326**
Efectivo neto provisto por actividades de operación de operaciones discontinuadas		**-**	**93.528**
Efectivo neto provisto por actividades de operación		**1.520.251**	**94.854**
Actividades de inversión:			
Dividendos recibidos		1.031	1.777
Efectivo recibido por venta en participación de subsidiarias y asociadas		(1.434.946)	-
Liquidación de inversiones en instrumentos financieros		135.792	-
Adiciones a propiedad, planta y equipo e intangibles		(3.046)	(4.134)
Efecto de la disposición de activos		5	227
Efectivo neto usado para las actividades de inversión de las operaciones continuas		**(1.301.164)**	**(2.130)**
Efectivo neto usado para las actividades de inversión de las operaciones discontinuadas		**-**	**(22.597)**
Efectivo neto usado para las actividades de inversión		**(1.301.164)**	**(24.727)**

Actividades de financiamiento:			
Pago de intereses		(2.849)	(2.507)
Amortizaciones de deuda		26	-
Recompra de acciones en tesorería		-	(1.882)
Pagos por arrendamientos		(933)	(289)
Dividendos pagados		(149.443)	(38.592)
Efectivo neto usado para las actividades de financiamiento de las operaciones continuas		**(153.199)**	**(43.270)**
Efectivo neto usado para las actividades de financiamiento de las operaciones discontinuadas		**-**	**(27.403)**
Efectivo neto usado para las actividades de financiamiento		**(153.199)**	**(70.673)**
Disminución en el efectivo y equivalentes de efectivo		**65.888**	**(546)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período de las operaciones continuas		19.606	18.370
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período de las operaciones discontinuadas		-	14.668
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		19.606	33.038
Flujos de efectivo de operaciones discontinuadas			
Efecto por conversión de otras partidas		(220)	(33)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	**¢**	**85.274**	**32.459**

Las notas que acompañan a los estados financieros intermedios 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 administración de portafolios de inversión y 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. En el 2026, algunas operaciones se clasificaron como operaciones discontinuadas (Nota 18).

Al 30 de setiembre de 2026 y 2025, la Compañía mantiene participación accionaria en una compañía (asociada), sobre la cual no ejerce control, pero sí influencia significativa.

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

Florida Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias: tenedora de acciones de sociedades dedicadas a brindar servicios de hotelería y afines, así como el desarrollo inmobiliario.

London Overseas, Inc.: tenedora de acciones de una sociedad que participa en el negocio de producción y comercialización de envases de vidrio.

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 intermedios consolidados: Los estados financieros intermedios 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 06 de noviembre de 2026.

b. Base de medición: Los estados financieros intermedios 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 intermedios 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 intermedios consolidados se presentan en millones de colones costarricenses (¢). El colón ha sido determinado por la Compañía como su moneda funcional.

d. Uso de estimaciones y juicios: De conformidad con las NIIF, la preparación de los estados financieros intermedios 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 intermedios consolidados y por todas las entidades que conforman la Compañía.

a. Bases de consolidación y presentación:

1. *Subsidiarias:* La Compañía consolida los estados financieros intermedios 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 intermedios consolidados de la Compañía incluyen los saldos de cuentas de las subsidiarias, que a continuación se detallan:

Subsidiarias y operación conjunta	País	Porcentaje de participación 2026	2025
Distribuidora La Florida, S.A.:	Costa Rica	-	75%
HA&COM Bebidas del Mundo, S.A.	Costa Rica	-	50%
Industrias Alimenticias Kern´s y Compañía., S.C.A.	Guatemala	-	100%
Industrias Alimenticias Kern´s El Salvador, S.A. de C.V.	El Salvador	-	100%
Florida Foods and Beverages Corp.	Estados Unidos de América	-	100%
Comapan, S.A.	Costa Rica	-	100%
CCR American Holdings, Inc.	Estados Unidos de América	-	100%
CCR American Breweries, Inc.:	Estados Unidos de América	-	100%
North American Breweries Holdings, LLC	Estados Unidos de América	-	100%
North American Breweries, Inc.	Estados Unidos de América	-	100%
Labatt USA Operating Co, LLC	Estados Unidos de América	-	100%
High Falls Operating Co, LLC	Estados Unidos de América	-	100%
Independent Brewers United Corporation	Estados Unidos de América	-	100%
Florida Bebidas y Alimentos Honduras, S.A.	Honduras	-	100%
Florida Inmobiliaria, S.A.:	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%
Florida Capitales, S.A.:	Costa Rica	-	100%
FIFCO México, S.A. de C.V.	México	-	100%
London Overseas, Inc.	Gran Caimán	100%	100%

Durante el 2026, la Compañía ejecutó un proceso de reestructuración corporativa. Como resultado de esa reestructuración, Florida Capitales, S.A. se fusionó con Florida Ice and Farm Company, S.A., prevaleciendo Florida Ice and Farm Company, S.A.

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 intermedios 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 intermedios 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 descontinúa.

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 se mantienen en las monedas locales de cada uno de los países en donde opera, 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: London Overseas (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 intermedios es registrado como un componente separado en la sección patrimonial de los estados intermedios 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 intermedios 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 intermedios 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.

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: materiales y suministros al costo promedio en almacén y las mercaderías en tránsito y 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 directamente en los estados 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 y equipo, neto: La propiedad 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 desmantelar y remover activos y acondicionar el sitio en el cual el activo será ubicado.

Las utilidades o pérdidas en la disposición de un activo de propiedad y equipo son determinadas comparando el precio de venta con el valor en libros de propiedad 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 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 intermedios consolidados. Los desembolsos por concepto de mantenimiento, reparaciones y mejoras se cargan a los resultados según se incurran.

j. Depreciación de propiedad y equipo: El costo histórico y el valor de revaluación de propiedad 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
Herramientas	4 años
Mejoras a la propiedad arrendada	Plazo del contrato

k. Activos intangibles: Los activos intangibles de la Compañía están compuestos por software. El software es registrado neto de la amortización, por un período de 3 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.

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 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 Costa Rica 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*

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.

En una subsidiaria, la Compañía transfiere a la asociación solidarista un entre un 5% y 5,49% por concepto de aporte patronal. Por disposición legal, este aporte se destina a construir 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.

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 se apliquen 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 Nº 7201 Ley Reguladora del Mercado de Valores y reformas al Código de Comercio del 10 de octubre de 1990.

r. 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 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.

s. Reconocimiento de costos y gastos: Los costos y gastos se reconocen en el estado intermedio de pérdida y ganancia y otros resultados integrales en el momento en que se incurren, o sea, por el método de devengado.

t. Gastos (ingresos) financieros: Los gastos e ingresos financieros se reconocen en el estado intermedio 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, 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 rendimientos generados por inversiones en instrumentos financieros, incluyendo certificados de inversión, fondos de inversión y otros activos financieros mantenidos por la Compañía. Asimismo, incluyen los rendimientos provenientes de recursos mantenidos en cuentas de garantía restringidas (escrow), así como los intereses sobre cuentas bancarias y equivalentes de efectivo. Adicionalmente, comprenden las ganancias o pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable de activos financieros medidos al valor razonable con efecto en resultados. Los ingresos por intereses y rendimientos se reconocen utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

u. 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 30 de setiembre de 2026 y 2025, 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 intermedio consolidado de situación financiera el activo por derecho de uso, y el correspondiente pasivo bajo arrendamiento, de forma separada de propiedad y equipo y de pasivos bancarios, respectivamente.

v. Otros gastos, neto: Los "Otros gastos, neto" se revelan por separado en las notas a los estados financieros intermedios consolidados en virtud de su naturaleza, tamaño o incidencia. Estos corresponden a pérdidas o ganancias originadas en eventos no recurrentes o transacciones significativas, tales como la disposición de un activo a largo plazo, deterioros, cancelaciones por pago de contingencias y ganancias derivadas de la venta de subsidiarias y asociadas a Heineken, según se detalla en la nota 17.

w. 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.

Los activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados incluyen, principalmente, instrumentos financieros mantenidos para negociación, así como aquellos que la Compañía ha designado irrevocablemente a esta categoría en su reconocimiento inicial.

Estos activos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable, y los costos de transacción se reconocen directamente en el estado intermedio consolidado de resultados. Posteriormente, se miden a valor razonable en cada fecha de reporte.

Las ganancias o pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable, así como los ingresos por intereses, diferencias en tipo de cambio y, cuando corresponde, los dividendos, se reconocen en el resultado del período dentro del rubro de ingresos o gastos financieros. El valor razonable de los activos financieros se determina utilizando precios cotizados en mercados activos, cuando están disponibles.

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 intermedio 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.

x. 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).

y. Operaciones discontinuadas

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 intermedio consolidado de resultados.

Las operaciones discontinuadas se presentan en el estado intermedio consolidado del resultado integral y en el estado intermedio consolidado de flujos de efectivo incluyendo en el período comparativo todas las operaciones que se han discontinuado al final del periodo de reporte más reciente, neto de impuestos. Por lo anterior, la información de tales estados intermedios consolidados para el período anterior es reexpresada (ver nota 17).

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

A la fecha de emisión de los estados financieros intermedios 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 períodos:
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 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 intermedios consolidados hasta que la Compañía complete tal revisión.

4. Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones en instrumentos financieros

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

En Millones de Colones		30 setiembre 2026	30 setiembre 2025
Efectivo en caja y cuentas bancarias:			
Bancos	¢	82.712	29.737
Fondos en cajas		20	143
Total efectivo en caja y cuentas bancarias		**82.732**	**29.880**
Equivalentes de efectivo		2.542	2.579
Total	¢	**85.274**	**32.459**

Al 30 de setiembre de 2026 existen equivalentes de efectivo por un monto de ¢69.324 millones los cuales están restringidos y corresponden a una cuenta de garantía (escrow) para respaldar eventuales obligaciones de indemnización asumidas por la Compañía como parte de la transacción con Heineken y derivadas de las representaciones y garantías otorgadas. Los recursos retenidos serán liberados en tres tractos: US$100 millones a los 12 meses (enero 2027), US$40 millones a los 24 meses (enero 2028) y US$10 millones a los 48 meses (enero 2030), sujetos a la existencia de reclamos pendientes. Los rendimientos generados sobre los fondos en custodia corresponden a la Compañía y se reconocen conforme se devengan.

Inversiones en instrumentos financieros:

Al 30 de setiembre de 2026, las inversiones en instrumentos financieros corresponden a un monto de 1.223.019 millones de colones.

Los fondos son provenientes de la transacción de venta de acciones de subsidiarias y asociadas a Heineken. La Compañía definió una estrategia de inversión conservadora, priorizando la preservación de capital, la alta calidad crediticia y la liquidez.

Bajo dicha estrategia, se seleccionaron gestores de inversión con mejor calificación y ranking global, asegurando que los fondos administrados contaran con calificación crediticia máxima (AAA).

Dentro del subgrupo de fondos con calificación AAA, se eligieron aquellos que invierten en instrumentos de menor riesgo de crédito y mayor liquidez, incluyendo deuda de corto y largo plazo emitida por el Gobierno de los Estados Unidos de América, así como bonos de Agencias con garantía del Gobierno de los Estados Unidos. Adicionalmente, se consideraron inversiones de corto plazo sobre-colateralizadas, lo cual permite mantener la calificación AAA en todo el portafolio.

El monto total invertido es distribuido en cuatro fondos diferentes, con el objetivo de diversificar la cartera y contar con un nivel adicional de protección ante la volatilidad específica de algún fondo en particular. Los gestores seleccionados incluyen BlackRock, Morgan Stanley, JP Morgan y Goldman Sachs.

5. Cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

En Millones de Colones		30 setiembre 2026	30 setiembre 2025
Comerciales	¢	1.716	63.585
Con partes relacionadas (nota 22)		-	1.214
Otras		141	6.050
Sub-total		**1.857**	**70.849**
Menos: Estimación para pérdidas crediticias esperadas		(55)	(2.434)
Total	**¢**	**1.802**	**68.415**

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.

6. Inventarios

Los inventarios se detallan como sigue:

En Millones de Colones		30 setiembre 2026	30 setiembre 2025
Propiedades para la venta	¢	3.033	1.830
Materia prima		313	29.034
Materiales y suministros		262	14.821
Productos terminados		-	44.786
Productos en proceso		-	3.941
Otros		176	340
Total	**¢**	**3.784**	**94.752**

7. Desembolsos pagados por anticipado

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

En Millones de Colones		30 setiembre 2026	30 setiembre 2025
Impuestos pagados por anticipado (Impuestos indirectos, Impuesto al valor agregado, créditos fiscales y otros)	¢	34	17.982
Pólizas de seguro		283	594
Anticipos por servicios		66	1.910
Otros		162	2.276
Total	**¢**	**545**	**22.762**

8. Documentos por cobrar

Los documentos por cobrar e intereses se detallan como sigue:

En Millones de Colones		30 setiembre 2026	30 setiembre 2025
A partes relacionadas a largo plazo (nota 23)	¢	-	5.060
Sub-total		**-**	**5.060**
Total	**¢**	**-**	**5.060**

Al 30 de setiembre 2025, 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%.

9. Propiedades de inversión

En Millones de Colones		30 setiembre 2026	30 setiembre 2025
Saldo al inicio del período	¢	38.602	37.997
Capitalización		2.134	2.622
Total	**¢**	**40.736**	**40.619**

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

En Millones de Colones		30 setiembre 2026	30 setiembre 2025
Inversiones en acciones valuadas por el método de participación patrimonial			
Empresas Comegua, S.A.; 1.201.000 acciones comunes; 25,14% de participación.	¢	27.168	29.908
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).		-	24.972
Cervecería Panamá, S.A. 1.896.864 acciones; 24,91% de participación.		-	4.034
Otras inversiones		-	17
Total	**¢**	**27.168**	**58.931**

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

En Millones de Colones		30 setiembre 2026	30 setiembre 2025
Saldo al inicio del período	¢	29.092	60.560
Participación en ajuste por conversión de estados financieros		(2.528)	(752)
Ganancia en participación de asociadas, neto		1.635	11.121
Dividendos recibidos de compañías asociadas		(1.031)	(11.998)
Total	¢	**27.168**	**58.931**

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 intermedios consolidados de pérdida y ganancia y otros resultados integrales.

11. Propiedad y equipo, neto

Al 30 de setiembre de 2026, la propiedad y equipo, neto se detallan como sigue:

En Millones de Colones		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 2025	¢	8.555	78.400	7.568	141	15.711	-	-	2.283	112.658
Adiciones		-	-	-	1	1.469	-	-	1.343	2.813
Capitalizaciones y traslados		-	1.346	432	-	-	-	-	(1.778)	-
Retiros y ajustes		-	(145)	(71)	-	(441)	-	-	-	(657)
Al 30 de setiembre de 2026	**¢**	**8.555**	**79.601**	**7.929**	**142**	**16.739**	**-**	**-**	**1.848**	**114.814**
Costo - Revaluación:										
Al 31 de diciembre 2025	¢	19.866	18.134	-	-	409	-	-	-	38.409
Ajustes		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Retiros y ajustes		-	(175)	-	-	-	-	-	-	(175)
Al 30 de setiembre de 2026	**¢**	**19.866**	**17.959**	**-**	**-**	**409**	**-**	**-**	**-**	**38.234**
Depreciación Acumulada - Costo:										
Al 31 de diciembre 2025	¢	-	24.645	2.588	(102)	10.654	-	-	-	37.785
Depreciación del periodo		-	1.445	144	8	1.165	-	-	-	2.762
Retiros y ajustes		-	(179)	(14)	-	(209)	-	-	-	(402)
Al 30 de setiembre de 2026	**¢**	**-**	**25.911**	**2.718**	**(94)**	**11.610**	**-**	**-**	**-**	**40.145**
Depreciación Acumulada - Revaluación:										
Al 31 de diciembre 2025	¢	-	8.179	-	-	409	-	-	-	8.588
Depreciación del periodo		-	302	-	-	-	-	-	-	302
Retiros y ajustes		-	(71)	-	-	-	-	-	-	(71)
Al 30 de setiembre de 2026	**¢**	**-**	**8.410**	**-**	**-**	**409**	**-**	**-**	**-**	**8.819**
Saldo Neto:										
Al 31 de diciembre 2025	**¢**	**28.421**	**63.710**	**4.980**	**243**	**5.057**	**-**	**-**	**2.283**	**104.694**
Al 30 de setiembre de 2026	**¢**	**28.421**	**63.239**	**5.211**	**236**	**5.129**	**-**	**-**	**1.848**	**104.084**

Al 30 de setiembre de 2025, la propiedad, planta y equipo, neto se detallan como sigue:

En Millones de Colones		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 2024	¢	26.967	190.986	217.159	17.777	36.987	42.837	58.794	51.223	642.730
Adiciones		-	-	-	2.135	2.110	3.801	3.350	25.371	36.767
Capitalizaciones y traslados		-	6.454	18.601	-	-	-	-	(25.055)	-
Retiros y ajustes		-	(278)	(276)	(950)	(1.166)	(1.985)	(12.044)	-	(16.699)
Ajuste por conversión en estados financieros		(7)	(304)	(1.301)	(6)	(59)	4	(62)	(2)	(1.737)
Al 30 de setiembre de 2025	**¢**	**26.960**	**196.858**	**234.183**	**18.956**	**37.872**	**44.657**	**50.038**	**51.537**	**661.061**
Costo - Revaluación:										
Al 31 de diciembre 2024	¢	19.866	18.134	-	-	409	-	-	-	38.409
Al 30 de setiembre 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
Depreciación del periodo		-	4.090	9.424	389	2.204	2.584	3.826	-	22.517
Retiros y ajustes		-	(131)	(244)	(796)	(1.146)	(1.846)	(11.724)	-	(15.887)
Ajuste por conversión en estados financieros		-	(155)	(521)	(5)	(49)	-	(61)	-	(791)
Al 30 de setiembre de 2025	**¢**	**-**	**69.231**	**112.300**	**14.898**	**27.390**	**29.584**	**41.392**	**-**	**294.795**
Depreciación Acumulada - Revaluación:										
Al 31 de diciembre 2024	¢	-	7.723	-	-	409	-	-	-	8.132
Depreciación del periodo		-	342	-	-	-	-	-	-	342
Al 30 de setiembre 2025	**¢**	**-**	**8.065**	**-**	**-**	**409**	**-**	**-**	**-**	**8.474**
Al 31 de diciembre 2024	**¢**	**46.833**	**135.970**	**113.518**	**2.467**	**10.606**	**13.991**	**9.443**	**51.223**	**384.051**
Al 30 de setiembre de 2025	**¢**	**46.826**	**137.696**	**121.883**	**4.058**	**10.482**	**15.073**	**8.646**	**51.537**	**396.201**

12. Activos intangibles, netos y crédito mercantil

Los activos intangibles, netos se detallan como sigue:

En Millones de Colones		**30 setiembre 2026**	**30 setiembre 2025**
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)		340	19.640
Ajuste por conversión de estados financieros		-	5.440
Total	**¢**	**340**	**118.628**

Los activos intangibles con vida indefinida se detallan así:

En Millones de Colones		30 setiembre 2026	30 setiembre 2025
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:

En Millones de Colones		30 setiembre 2026	30 setiembre 2025
Software, derechos, tecnología y certificaciones, marca:			
Costo:			
Saldo inicial	¢	628	105.536
Adiciones		233	512
Sub-total		861	106.048
Amortización acumulada:			
Saldo inicial		511	81.307
Amortizaciones		10	5.101
Sub-total		521	86.408
Total	**¢**	**340**	**19.640**

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

En Millones de Colones		30 setiembre 2026	30 setiembre 2025
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.

13. Préstamos bancarios a largo plazo

Los préstamos bancarios a largo plazo se detallan como sigue:

En Millones de Colones		30 setiembre 2026	30 setiembre 2025
Préstamos en US dólares	¢	16.305	130.607
Préstamos en colones		17.576	176.876
Sub-total		**33.881**	**307.483**
Menos la porción corto plazo		(33.881)	(61.165)
Total	**¢**	**-**	**246.318**

Sobre estos préstamos, algunas subsidiarias han suscrito con las instituciones financieras cláusulas de cumplimiento financieras y no financieras usuales en estos contratos. Al 30 de setiembre de 2026, la Compañía mantiene un incumplimiento de un indicador financiero. El 5 de agosto de 2026, el acreedor otorgó una dispensa (*waiver*) limitada y específica para este incumplimiento correspondiente a los períodos de medición finalizados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de marzo de 2026, así como para el incumplimiento relacionado con la notificación oportuna de dichos eventos.

En el 2026, la tasa de interés para créditos en colones es de 5,95% y en dólares de 2,75%, (en el 2025, las tasas en colones oscilaron entre 5,00% y 7,30% y en dólares entre 2,75% y 7,70%).

14. Cuentas por pagar

En Millones de Colones		30 setiembre 2026	30 setiembre 2025
Proveedores	¢	1.632	53.302
Con partes relacionadas (nota 23)		18	1.286
Dividendos por pagar		1.283	962
Total	**¢**	**2.933**	**55.550**

15. Gastos acumulados y otras cuentas por pagar

En Millones de Colones		30 setiembre 2026	30 setiembre 2025
Compromisos e ingresos diferidos	¢	357	9.151
Retenciones en la fuente		65	2.500
Beneficios sociales, salarios y retenciones		1.005	11.709
Aguinaldos y bonificaciones		1.017	10.995
Otras obligaciones con terceros		80	1.248
Intereses por pagar		32	1.638
Total	**¢**	**2.556**	**37.241**

16. Patrimonio

Al 30 de setiembre de 2026 y 2025, el capital de la Compañía se detalla como sigue:

a) Capital en acciones comunes: Al 30 de setiembre de 2026, el capital inscrito en acciones comunes está conformado por 856.431.301 acciones comunes autorizadas y emitidas con un valor nominal de ¢100 cada una, ascendiendo a la suma de ¢85.643 millones (858.636.062 acciones comunes autorizadas y emitidas con valor nominal de ¢100 cada una, ascendiendo a la suma de ¢85.863 millones en 2025).

b) Acciones en tesorería: Al 30 de setiembre de 2026 y 2025, el porcentaje de acciones en tesorería con respecto al total de acciones suscritas de la Compañía es de 0,00% y 0,26% respectivamente.

c) Dividendos: Durante el período de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2026 y 2025, la Compañía distribuyó dividendos en efectivo a los propietarios de la controladora por la suma de ¢149.443 y ¢38.592, respectivamente.

d) Utilidad básica por acción: La utilidad básica por acción se calcula con base en la utilidad neta atribuible a los propietarios de la controladora de ¢1.191.459 millones (¢46.083 millones en el 2025), y el promedio del número de acciones en circulación al 30 de setiembre de 2026 y 2025, calculado como sigue:

		Por el período de	
		nueve meses terminado el 30 de setiembre	nueve meses terminado el 30 de setiembre
En Millones de Colones		**2026**	**2025**
Utilidad neta atribuible a los propietarios de la controladora	¢	1.191.459	46.083
Total promedio ponderado de acciones comunes neto de acciones en tesorería, al inicio y al final del año (en millones de acciones)		856	857
Utilidad básica por acción en colones	**¢**	**1.391,19**	**53,77**

De acuerdo con cotización en la Bolsa Nacional de Valores, S.A., al 30 de setiembre de 2026 y 2025, el valor de mercado de las acciones comunes de la Compañía es de ¢1.050,00 y ¢935,25 respectivamente, sobre una base de 856.431.301 acciones (858.636.062 en 2025).

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.

Participación no controladora: Al 30 de setiembre de 2026, no se mantienen participaciones no controladoras. La participación no controladora de Heineken International, B.V. en Distribuidora La Florida, S.A. y Subsidiarias al 30 de setiembre de 2025 asciende a la suma de ¢40.273 millones. Otras participaciones no controladoras corresponden a ¢272 millones a esa fecha.

17. Operaciones discontinuadas

El acuerdo de venta entre La Compañía y Heineken, conforme fue aprobado por la Asamblea de Accionistas del 7 de octubre del 2025, abarcó 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

- 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 abarcó todas las divisiones de bebidas, alimentos y venta al detalle de FIFCO. Los negocios que quedaron 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) generando una ganancia por un monto de 1.274.445 millones de colones, con efecto al 31 de enero de 2026. En el periodo actual, todos los negocios dentro del Perímetro de la Transacción se reportan como una operación discontinuada.

En Millones de Colones		Por el período de nueve meses terminado el 30 de setiembre 2026	nueve meses terminado el 30 de setiembre 2025
Ventas netas	¢	-	548.705
Costo de ventas		-	283.514
Utilidad de operación		-	77.087
Utilidad del período antes de impuestos		-	68.533
Impuesto sobre la renta		-	19.534
Utilidad del período por operaciones discontinuadas		-	48.999
Otros resultados integrales de operaciones discontinuadas		1.224	-

De conformidad con lo establecido en el acuerdo de compraventa, se realizaron dos ajustes a favor de FIFCO sobre el precio de la transacción de venta de acciones de subsidiarias y asociadas a Heineken: el primero corresponde a variaciones en la valoración de las acciones de Distribuidora La Florida, S.A, las cuales fueron identificadas entre la estimación preliminar y la determinación final efectuada a la fecha de cierre de la transacción. FIFCO recibió por dicho ajuste un monto total de $23 millones de dólares; y el segundo corresponde a un monto favorable de US$1.5 millones que se origina en la venta que Heineken concretó del negocio de FIFCO USA a un tercero, precio que aún está sujeto a los ajustes usuales en transacciones de esta naturaleza.

18. Gastos de ventas y mercadeo

Los gastos de ventas y mercadeo se detallan como sigue:

En Millones de Colones		Por el período de nueve meses terminado el 30 de setiembre 2026	nueve meses terminado el 30 de setiembre 2025
Servicios de terceros	¢	2.620	2.767
Publicidad y eventos		2.126	1.916
Salarios		1.172	1.204
Gastos indirectos de empleados		133	126
Viáticos		66	69
Materiales y suministros		46	27
Diversos		153	152
Total	**¢**	**6.316**	**6.261**

19. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan como sigue:

En Millones de Colones		Por el período de nueve meses terminado el 30 de setiembre 2026	Por el período de nueve meses terminado el 30 de setiembre 2025
Salarios	¢	4.786	4.477
Depreciación		3.167	3.065
Servicios de terceros		2.527	1.418
Servicios públicos		1.959	1.994
Gastos indirectos de empleados		1.724	1.540
Mantenimiento		1.363	1.003
Amortización activos por derecho de uso		654	527
Seguros		481	479
Materiales y suministros		322	740
Patentes		295	388
Viáticos		81	71
Donaciones y contribuciones		78	68
Combustibles y lubricantes		41	43
Arrendamiento		34	54
Amortización de intangibles y software		12	9
Diversos		703	1.205
Total	**¢**	**18.227**	**17.081**

20. Arrendamientos

Activo por derecho de uso, neto

Al 30 de setiembre de 2026, los activos por derecho de uso, netos asociados a arrendamientos se detallan como sigue:

En Millones de Colones		Edificios	Maquinaria y herramientas	Vehículos	Muebles, equipo cómputo y software	Montacargas	Total
Costo:							
Al 31 de diciembre de 2025	¢	2,431	530	3,643	2,656	115	9,375
Adiciones		3	-	136	593	-	732
Retiros y ajustes		(67)	(298)	(23)	(1,204)	-	(1,592)
Ajuste por conversión en estados financieros		-	-	(90)	-	-	(90)
Reclasificaciones		(2,367)	188	(968)	(230)	-	(3,377)
Al 30 de setiembre de 2026	**¢**	**-**	**420**	**2,698**	**1,815**	**115**	**5,048**
Amortización Acumulada - Costo:							
Al 31 de diciembre de 2025	¢	1,119	447	3,223	1,347	115	6,251
Amortización del período		6	109	272	306	15	708
Retiros y Ajustes		(67)	(298)	(23)	(1,204)	-	(1,592)
Ajuste por conversión en estados financieros		-	-	(7)	-	-	(7)
Reclasificaciones		(1,058)	29	(2,291)	1	(57)	(3,376)
Al 30 de setiembre de 2026	**¢**	**-**	**287**	**1,174**	**450**	**73**	**1,984**
Al 31 de diciembre de 2025	**¢**	**1,312**	**83**	**420**	**1,309**	**-**	**3,124**
Al 30 de setiembre de 2026	**¢**	**-**	**133**	**1,524**	**1,365**	**42**	**3,064**

Al 30 de setiembre de 2025, los activos por derecho de uso, netos, asociados a arrendamientos se detallan como sigue:

En Millones de Colones		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
Adiciones		2.454	1.825	1.125	2.369	1.054	8.827
Retiros y ajustes		(3.459)	(582)	(593)	(646)	(584)	(5.864)
Ajuste por conversión en estados financieros		(102)	(28)	(54)	(5)	-	(189)
Al 30 de setiembre de 2025	**¢**	**25.419**	**3.893**	**13.422**	**7.031**	**2.991**	**52.756**
Amortización Acumulada - Costo:							
Al 31 de diciembre de 2024	¢	13.063	1.917	5.434	2.323	1.549	24.286
Amortización del período		3.277	683	1.399	1.222	430	7.011
Retiros y Ajustes		(1.358)	(536)	(515)	(646)	(496)	(3.551)
Ajuste por conversión en estados financieros		(74)	(12)	(35)	(5)	-	(126)
Al 30 de setiembre de 2025	**¢**	**14.908**	**2.052**	**6.283**	**2.894**	**1.483**	**27.620**
Al 31 de diciembre de 2024	**¢**	**13.463**	**761**	**7.510**	**2.990**	**972**	**25.696**
Al 30 de setiembre de 2025	**¢**	**10.511**	**1.841**	**7.139**	**4.137**	**1.508**	**25.136**

Pasivos bajo arrendamiento

Los pasivos bajo arrendamiento se detallan como sigue:

En Millones de Colones		30 setiembre 2026	30 setiembre 2025
Pasivos bajo arrendamiento en US dólares	¢	2.619	22.073
Pasivos bajo arrendamiento en colones		-	2.294
Sub-total		**2.619**	**24.367**
Menos la porción corto plazo		(659)	(8.178)
Total	**¢**	**1.960**	**16.189**

Por el período de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2026 y 2025, el gasto financiero asociado a pasivos bajo arrendamiento fue de ¢362 millones y ¢2.393 millones, respectivamente.

21. Impuestos

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

		Por el período de	
En Millones de Colones		nueve meses terminado el 30 de setiembre 2026	nueve meses terminado el 30 de setiembre 2025
Corriente	¢	2.319	3.425
Diferido		(70)	(99)
Total	**¢**	**2.249**	**3.326**

a) Impuesto corriente

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

En Millones de Colones		Por el período de nueve meses terminado el 30 de setiembre 2026		Por el período de nueve meses terminado el 30 de setiembre 2025
Ganancia del período		¢ 1.191.459		¢ 56.404
Más: Impuesto sobre la renta		2.249		3.326
Ganancia del periodo antes de impuestos		1.193.708		59.730
Menos: Ganancias de capital		(1.186.210)		(41.447)
Ganancias sujetas a impuesto sobre la renta		7.498		18.283
Impuesto sobre renta esperado	**30,0%**	**2.249**	**30,0%**	**5.485**
Conciliación de la tasa efectiva de renta				
Ganancia en participación de asociadas, neto	(0,04%)	(491)	(5,59%)	(3.336)
Pérdidas crediticias	0,00%	-	0,22%	130
Resultados de compañías que no generan renta corriente	0,07%	796	1,42%	850
Tasas impositivas diferentes de sociedades extranjeras	0,00%	-	0,88%	524
Provisiones varias	(0,03%)	(305)	(0,55%)	(327)
sub-total	0,00%	¢ -	(11,81%)	¢ (2.159)
Total impuesto sobre la renta	**29,99%**	**¢ 2.249**	**18,19%**	**¢ 3.326**

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 son del 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:

		Por el período de	
		nueve meses terminado el 30 de setiembre	nueve meses terminado el 30 de setiembre
En Millones de Colones		**2026**	**2025**
Impuestos pagados			
Impuesto sobre rentas de capital	¢	30.252	-
Impuesto sobre dividendos		10.607	2.739
Impuesto general sobre las ventas (neto pagado)		4.642	4.224
Impuesto sobre la renta		2.746	3.371
Impuesto sobre bienes inmuebles		172	173
Impuestos municipales		16	8
Impuestos Menores		1	1
Total impuestos pagados	**¢**	**48.436**	**10.516**

Cargas sociales pagadas en Costa Rica			
Patronales	¢	512	452
Retención a empleados		206	180
Total cargas sociales pagadas	**¢**	**718**	**632**

b) Impuesto sobre la renta diferido

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

En Millones de Colones		**30 setiembre 2026**	**30 setiembre 2025**
Impuesto sobre la renta diferido – activo			
Crédito fiscal	¢	-	18.097
Estimaciones varias	¢	-	7.584
Total	**¢**	**-**	**25.681**

En Millones de Colones		**30 setiembre 2026**	**30 setiembre 2025**
Impuesto sobre la renta diferido – pasivo			
Revaluación de activos generadores de ingreso	¢	8.830	29.957
Diferencia entre la depreciación financiera y la depreciación fiscal (vidas útiles)		-	1.151
Aplicación NIIF16		-	115
Otras diferencias temporales		-	98
Total	**¢**	**8.830**	**31.321**

22. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

En Millones de Colones		30 setiembre 2026	30 setiembre 2025
Saldos:			
Cuentas por cobrar (nota 5):			
Compañía Cervecera de Nicaragua, S.A.	¢	-	440
Cervecería Panamá, S.A.		-	73
Compañía Distribuidora Nicaragua, S.A.		-	524
Heineken Internacional, BV.		-	165
Vidriera Centroamericana, S.A.			12
	¢	**-**	**1.214**
Documentos por cobrar (nota 8):			
Cervecería Panamá, S.A.		**-**	**5.060**
	¢		
Intereses por cobrar			
Cervecería Panamá, S.A.	**¢**	**-**	**103**
Cuentas por pagar (nota 14):			
Condominio Horizontal Residencial	¢	18	19
H.A. Logística de Carga, S.A.		-	700
Vidriera Guatemalteca S.A.		-	310
Compañía Cervecera de Nicaragua, S.A.		-	64
Heineken Internacional, BV.		-	91
Compañía Distribuidora Nicaragua, S.A.		-	71
Vidriera Centroamericana, S.A.		-	9
Jiménez Blanco y Quiros, S.A.		-	22
	¢	**18**	**1.286**

En Millones de Colones		Por el período de nueve meses terminado el 30 de setiembre 2026	Por el período de nueve meses terminado el 30 de setiembre 2025
Transacciones con operaciones continuas:			
Dividendos recibidos:			
Empresas Comegua, S.A.	**¢**	**1.031**	**1.777**
Ingresos por Servicios			
Condominio Horizontal Residencial	**¢**	**768**	**868**
Gastos por servicios:			
Condominio Horizontal Residencial	¢	1.648	1.766
	¢	**1.648**	**1.766**

En Millones de Colones		Por el período de nueve meses terminado el 30 de setiembre 2026	Por el período de nueve meses terminado el 30 de setiembre 2025
Transacciones con operaciones discontinuadas:			
Compra de envases y producto:			
Vidriera Centroamericana, S.A.	¢	412	2.949
Vidriera Guatemalteca S.A.		277	4.250
Compañía Cervecera de Nicaragua, S.A.		63	400
Heineken Internacional, B.V.		-	676
	¢	**752**	**8.275**
Ingreso por venta de envases y producto:			
Compañía Cervecera de Nicaragua, S.A.	¢	448	6.560
Compañía Distribuidora de Nicaragua, S.A.		189	2.779
Heineken Internacional, B.V.		93	2.920
Vidriera Centroamericana, S.A.		11	95
Cervecería Panamá, S.A.		-	228
	¢	**741**	**12.582**
Ingreso por intereses:			
Cervecería Panamá, S.A.	**¢**	**-**	**310**
Reintegro de gastos:			
Heineken Internacional, B.V.	**¢**	**-**	**177**
Dividendos recibidos:			
Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A.	**¢**	**-**	**10.221**
	¢		
Dividendos pagados:			
Heineken Internacional, B.V.	**¢**	**-**	**12.893**
Gastos por servicios:			
H.A. Logística de Carga, S.A.	¢	789	3.201
Heineken Internacional, B.V.		343	873
Compañía Cervecera de Nicaragua, S.A.		184	547
Compañía Distribuidora de Nicaragua, S.A.		21	341
Jiménez Blanco y Quirós, S.A.		3	206
	¢	**1.340**	**5.168**

23. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros clasificados por tipo se detallan a continuación:

En Millones de Colones		30 setiembre 2026	30 setiembre 2025
Activos			
Inversiones en instrumentos financieros	¢	1.223.019	-
Efectivo y equivalentes de efectivo		85.274	32.459
Total	¢	**1.308.293**	**32.459**
Activos al costo			
Cuentas por cobrar, neto	¢	1.802	68.415
Documentos por cobrar		-	5.060
Total	¢	**1.802**	**73.475**
Pasivos - al costo amortizado			
Cuentas por pagar	¢	2.933	55.550
Préstamos bancarios		33.881	307.483
Pasivo bajo arrendamiento		2.619	24.367
Intereses por pagar		32	1.638
Total	¢	**39.465**	**389.038**

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 que le reporta cual reporta al Director Financiero y el 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:

- Contar con una política de inversiones aprobada para gestionar las inversiones.
- Hacer inversiones sólo en instituciones aprobadas 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 30 de setiembre de 2026 y 2025 que están sujetas al riesgo de crédito se muestran a continuación:

En Millones de Colones	**Nota**		**30 setiembre 2026**	**30 setiembre 2025**
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	¢	85.274	32.459
Inversiones en instrumentos financieros	4		1.223.019	-
Cuentas por cobrar, neto	5		1.802	68.415
Documentos por cobrar	8		-	5.060
Total		**¢**	**1.310.095**	**105.934**

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 30 de setiembre de 2026 que reflejan el riesgo de liquidez a esa fecha se muestra a continuación:

En Millones de Colones	**Nota**		**Valor Libros**	**Total Flujo Contractual**	**De 0 a menos de 1 año**	**De 1 a 3 años**	**Más de 3 años**
Préstamos bancarios	13	¢	33.881	34.234	34.234		
Pasivo bajo arrendamiento	20		2.619	3.048	986	1.537	525
Cuentas por pagar	14		2.933	2.933	2.933	-	-
Intereses por pagar entidades financieras y bonos por pagar	15		32	32	32	-	-
Pasivos financieros		**¢**	**39.465**	**40.247**	**38.185**	**1.537**	**525**
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	¢	85.274	85.274	85.274	-	-
Inversiones en instrumentos financieros	4		1.223.019	1.223.019	1.223.019	-	-
Cuentas por cobrar, neto	5		1.802	1.802	1.802	-	-
Activos financieros			**1.310.095**	**1.310.095**	**1.310.095**	**-**	**-**
Déficit neto		**¢**	**1.270.630**	**1.269.848**	**1.271.910**	**(1.537)**	**(525)**

El detalle de los vencimientos de los activos y pasivos financieros al 30 de setiembre de 2025 que reflejan el riesgo de liquidez a esa fecha se muestra a continuación:

En Millones de Colones	Nota		Valor Libros	Total Flujo Contractual	De 0 a menos de 1 año	De 1 a 3 años	Más de 3 años
Préstamos bancarios	13	¢	307.483	335.636	78.905	243.048	13.683
Pasivo bajo arrendamiento	20		24.367	28.034	9.659	11.914	6.461
Cuentas por pagar	14		55.550	55.550	55.550	-	-
Intereses por pagar entidades financieras y bonos por pagar	15		1.638	1.638	1.638	-	-
Pasivos financieros		**¢**	**389.038**	**420.858**	**145.752**	**254.962**	**20.144**
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	¢	32.459	32.459	32.459	-	-
Cuentas por cobrar, neto	5		68.415	68.415	68.415	-	-
Documentos por cobrar	8		5.060	6.506	411	828	5.267
Activos financieros			**105.934**	**107.380**	**101.285**	**828**	**5.267**
Déficit neto		**¢**	**(283.104)**	**(313.478)**	**(44.467)**	**(254.134)**	**(14.877)**

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.

Al 30 de setiembre de 2026 y 2025, la exposición neta es de US$2.786.368 (posición activa) en miles y US$138.589 (posición pasiva) en miles, respectivamente.

Al 30 de setiembre de 2026 y 2025, se utilizaron los tipos de cambio de ¢458,43 y ¢506,00 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.

Análisis de sensibilidad

En relación con los riesgos asociados al diferencial cambiario al 30 de setiembre de 2026 y 2025, 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 nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2026 y 2025 de ¢12.774 millones y ¢701 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, inversiones en instrumentos financieros y préstamos bancarios, adquiridos para financiar sus operaciones comerciales, los cuales están sujetos a variaciones en las tasas de interés.

Al 30 de setiembre de 2026 y 2025, los instrumentos financieros de la Compañía que generan intereses son:		30 setiembre	30 setiembre
En Millones de Colones		**2026**	**2025**
Instrumentos de tasa fija:			
Activos			
Documentos por cobrar	¢	-	5.060
Total de activos	¢	**-**	**5.060**
Pasivos			
Préstamos bancarios		33.881	129.892
Pasivo bajo arrendamiento		2.619	24.367
Total de pasivos		**36.500**	**154.259**
Pasivos neto de activos tasa fija	¢	**(36.500)**	**(149.199)**
Instrumentos de tasa variable:			
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	¢	85.274	32.459
Inversiones en instrumentos financieros		1.223.019	-
Total de activos		**1.308.293**	**32.459**
Pasivos			
Préstamos bancarios		-	177.591
Total de pasivos		**-**	**177.591**
Pasivos netos de activos tasa variable	¢	**1.308.293**	**(145.132)**

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

Al 30 de setiembre de 2026 y 2025, 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.

En Millones de Colones	Nivel de jerarquía		30 setiembre 2026 Valor en libros	30 setiembre 2026 Valor razonable	30 setiembre 2025 Valor en libros	30 setiembre 2025 Valor razonable
Categoría						
Préstamos por pagar	3	¢	33.881	34.560	307.483	310.961
Documentos por cobrar	3	¢	-	-	5.060	5.060
Inversiones en instrumentos financieros	2	¢	1.223.019	1.223.019	-	-

24. 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:

		30 de setiembre de 2026				
En Millones de Colones		Bebidas	Alimentos	Inmobiliario	Otros	Total
Balances por segmentos:						
Activos	¢	-	-	168.916	1.294.325	1.463.241
Inversiones en asociadas y otros		-	-	-	27.168	27.168
Total activos	**¢**	**-**	**-**	**168.916**	**1.321.493**	**1.490.409**
Préstamos bancarios, bonos por pagar y arrendamientos	¢	-	-	36.500	-	36.500
Otros pasivos		-	-	24.049	-	24.049
Total pasivos	**¢**	**-**	**-**	**60.549**	**-**	**60.549**
Adiciones de activos fijos e intangibles	**¢**	**-**	**-**	**3.046**	**-**	**3.046**

		Por los nueve meses terminados al 30 de setiembre de 2026				
En Millones de Colones		Bebidas	Alimentos	Inmobiliario	Otros	Total
Resultados por segmentos:						
Ventas netas	¢	-	-	45.482	-	45.482
Costo de las ventas		-	-	15.092	-	15.092
Gasto por depreciación y amortización por derecho de uso		-	-	3.772	-	3.772
Amortización de activos intangibles		-	-	10	-	10
Utilidad de operación antes de otros gastos	**¢**	**-**	**-**	**5.847**	**-**	**5.847**

		30 de setiembre de 2025				
En Millones de Colones		**Bebidas**	**Alimentos**	**Inmobiliario**	**Otros**	**Total**
Balances por segmentos:						
Activos	¢	595.024	90.195	160.492	-	845.711
Inversiones en asociadas y otros		-	-	-	58.931	58.931
Total activos	**¢**	**595.024**	**90.195**	**160.492**	**58.931**	**904.642**
Préstamos bancarios, bonos por pagar y arrendamientos	¢	287.379	6.166	38.305	-	331.850
Otros pasivos		106.133	15.045	23.294	-	144.472
Total pasivos	**¢**	**393.512**	**21.211**	**61.599**	**-**	**476.322**
Adiciones de activos fijos e intangibles	**¢**	**29.121**	**3.885**	**4.273**	**-**	**37.279**

		Por los nueve meses terminados al 30 de setiembre de 2025				
En Millones de Colones		**Bebidas**	**Alimentos**	**Inmobiliario**	**Otros**	**Total**
Resultados por segmentos:						
Ventas netas	¢	-	-	43.191	-	43.191
Costo de las ventas		-	-	13.238	-	13.238
Gasto por depreciación y amortización por derecho de uso		-	-	2.955	-	2.955
Amortización de activos intangibles		-	-	10	-	10
Utilidad de operación antes de otros gastos	**¢**	**-**	**-**	**6.611**	**-**	**6.611**

25. Contingencias

En junio del 2022, 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.

26. Compromisos y garantías

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 ¢17.577 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$4.503 en miles y ¢1.023 millones para garantizar el cumplimiento de obligaciones contractuales.

* * * * *