

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de Florida Ice & Farm Company, S.A. y Subsidiarias (“la Compañía”), los cuales incluyen los estados consolidados de situación financiera al 30 de setiembre de 2011 y 2010, y los estados consolidados de resultado integral, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo que les son relativos por los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 30 de setiembre de 2009 antes de ser reestablecidos, fueron auditados por otros auditores independientes, quienes en su informe con fecha 12 de noviembre de 2009, expresaron una opinión con salvedad sobre esos estados financieros debido a que las inversiones en asociadas son valuadas por el método de participación patrimonial sin disponer de cifras auditadas a una fecha cercana al 30 de setiembre de 2009.

### *Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros Consolidados*

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por aquel control interno que la administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

### *Responsabilidad de los Auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestras auditorías. Excepto por lo indicado en la sección de bases para la opinión calificada, realizamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros consolidados no contienen errores importantes.

Una auditoría involucra realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de riesgos de errores importantes en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esta evaluación de riesgos, el auditor considera los controles internos relevantes de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, para diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

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

## *Bases para la Calificación de Opinión*

Como se indica en la Nota 9 a los estados financieros consolidados, la Compañía valúa sus inversiones en asociadas utilizando el método de participación patrimonial. Esta valuación ha sido realizada utilizando información financiera sin auditar de las asociadas, debido a que no se dispone de estados financieros auditados al 30 de setiembre o a una fecha que no difiera en un período no mayor de tres meses de la fecha indicada. Al 30 de setiembre de 2011 y 2010, las inversiones en asociadas ascienden a ¢49.262 millones y ¢48.576 millones, respectivamente. Tampoco se dispone de cifras auditadas de la participación proporcional que se mantiene en negocios conjuntos cuyos activos al 30 de setiembre de 2011 ascienden a ¢927 millones.

## *Opinión Calificada*

En nuestra opinión, excepto por el efecto en los estados financieros consolidados, de aquellos ajustes, si los hubiera, que pudieran ser necesarios si hubiéramos tenido a disposición los estados financieros auditados de las compañías asociadas al 30 de setiembre de 2011 y 2010, así como de los negocios conjuntos al 30 de setiembre de 2011, de acuerdo con lo indicado en las Bases para la Calificación de Opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Florida Ice & Farm Company, S.A. y Subsidiarias al 30 de setiembre de 2011 y 2010, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

## *Énfasis en Asuntos*

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



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

Póliza No.0116 FIG 3

Vence: 30 de setiembre de 2012

Cancelado Timbre de Ley No.6663, ¢1.000

18 de noviembre de 2011



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

Estado Consolidado de Situación Financiera  
(En millones de colones)

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

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

Véase las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado Consolidado de Resultado Integral  
(En millones de colones)

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

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

Véase las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

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

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

	Reservas											
	Capital Acciones	Acciones en Tesorería	Capital Adicional Pagado	Superávit por Revaluación	Reserva legal	Ganancias no Realizadas por Activos Financieros de Asociadas	Ajuste por Conversión de Estados Financieros	Total Reservas	Utilidades no Distribuidas	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	Participaciones no controladoras	Total Patrimonio
Saldo al 30 de setiembre de 2008 previamente informado	€ 40.000	(1.197)	80	29.481	11.543	217	20.548	61.789	108.812	209.484	30.263	239.747
Efecto por reestructuración de estados financieros	-	-	(26)	(4.994)	364	-	4.641	11	(9.967)	(9.982)	77	(9.905)
Saldo al 30 de setiembre de 2008 reestructurado	€ 40.000	(1.197)	54	24.487	11.907	217	25.189	61.800	98.845	199.502	30.340	229.842
Resultado integral total del año	-	-	-	3.461	-	6	(5.752)	(2.285)	36.153	33.868	7.693	41.561
Realización a utilidades retenidas	-	-	-	(973)	-	-	-	(973)	973	-	-	-
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.503)	(9.503)	(4.298)	(13.801)
Asignación a la reserva legal	-	-	-	-	464	-	-	464	(539)	(75)	75	-
Saldo al 30 de setiembre de 2009 reestructurado	€ 40.000	(1.197)	54	26.975	12.371	223	19.437	59.006	125.929	223.792	33.810	257.602
Resultado integral total del año	-	-	-	6.256	-	41	(9.716)	(3.419)	27.834	24.415	11.256	35.671
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.385)	(12.385)	(9.734)	(22.119)
Asignación a reserva legal	-	-	-	-	3.116	-	-	3.116	(3.115)	1	-	1
Compra de acciones en tesorería	-	(470)	-	-	-	-	-	-	(3.457)	(3.927)	-	(3.927)
Saldo al 30 de setiembre de 2010 reestructurado	€ 40.000	(1.667)	54	33.231	15.487	264	9.721	58.703	134.806	231.896	35.332	267.228
Resultado integral total del año	-	-	-	321	-	-	(615)	(294)	29.535	29.241	12.301	41.542
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.609)	(13.609)	(11.937)	(25.546)
Asignación a la reserva legal	-	-	-	-	3.073	-	-	3.073	(4.097)	(1.024)	1.024	-
Compra de acciones en tesorería	-	(165)	-	-	-	-	-	-	(1.372)	(1.537)	-	(1.537)
Saldo al 30 de setiembre de 2011	€ 40.000	(1.832)	54	33.552	18.560	264	9.106	61.482	145.263	244.967	36.720	281.687

Véase las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

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

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

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

Véase las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(1) Entidad que reporta

Florida Ice and Farm Company, S.A. (la Compañía) es una sociedad constituida bajo las leyes de la República de Costa Rica. La Compañía es una empresa pública regulada por la Superintendencia General de Valores (Sugeval), la Bolsa Nacional de Valores de Costa Rica, S.A., y la Ley Reguladora de Mercado de Valores. Como tal, está autorizada para emitir acciones y títulos de deuda, para ser negociados en el mercado bursátil costarricense.

La principal actividad de la Compañía es la elaboración y comercialización de bebidas a través de marcas propias, y en menor proporción, marcas bajo licencia. Produce y distribuye cerveza, bebidas alcohólicas saborizadas, bebidas carbonatadas, bebidas de frutas y té, a través de marcas propias y bajo licencia. La Compañía también produce y distribuye productos alimenticios bajo marcas propias y bajo licencia. Asimismo la Compañía es importadora, distribuidora y comercializadora de vinos.

Adicionalmente, la Compañía mantiene inversiones en el sector inmobiliario, primordialmente con actividades relacionadas al desarrollo de producto residencial turístico y al desarrollo del negocio hotelero mediante contratos de gestión con empresas de reconocida experiencia en el ramo a nivel internacional.

La Compañía mantiene participación accionaria en ciertas compañías nacionales y del exterior (asociadas), sobre las cuales no ejerce control, y que le proveen parte de sus insumos. Asimismo, mantiene participación accionaria en otras compañías en el sector turismo e inmobiliario, y en empresas domiciliadas en Nicaragua y Panamá que se dedican principalmente a la elaboración y comercialización de cerveza.

La Compañía, como casa matriz, opera a través de las siguientes subsidiarias:

- Cervecería Costa Rica, S.A. y Subsidiarias

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

(Continúa)

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

- Florida Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

Tenedora de acciones de sociedades dedicadas a brindar servicios de hotelería y afines, así como el desarrollo turístico e inmobiliario, el cual realiza principalmente a través de Reserva Conchal, S.A. y Subsidiarias.

- Florida Capitales, S.A. y Subsidiarias

Tenedora de acciones de sociedades dedicadas a la administración de inversiones en acciones de compañías asociadas.

- Crosslake Commercial, Inc.

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

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

(2) Bases de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(b) Base de medición

Los estados financieros consolidados se han preparado según las bases de medición contenidas en las NIIF para cada saldo de cuenta. Las principales bases de medición utilizadas incluyen el costo histórico, costo amortizado, valor razonable, valor neto de realización y otras.

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

(c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados se presentan en colones (¢), la cual ha sido determinada por la Compañía como su moneda funcional (nota 3 b ii). Toda la información financiera contenida en los estados financieros consolidados y sus notas se presentan en millones de colones.

(d) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere que la Gerencia realice estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Cualquier ajuste identificado se reconoce en el periodo en el cual la estimación es revisada.

La información relacionada con las principales áreas, en donde la estimación y el juicio crítico en la aplicación de políticas de contabilidad tienen un efecto significativo en los montos reflejados en los estados financieros consolidados, se describe en las notas siguientes:

- Nota 3 (h) – Valoración de obligaciones de planes definidos de beneficios a empleados definidos.
- Nota 3h– Clasificación de propiedades disponibles para la venta a futuro.
- Nota 6 – Estimación de inventarios.
- Nota 10 – Estimación de la vida útil de inmuebles, planta, vehículos y equipo.
- Notas 11 y 12 – Medición del monto recuperable de las unidades generadoras de efectivo que contienen crédito mercantil y activos intangibles.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(3) Políticas de contabilidad significativas

Las políticas de contabilidad descritas a continuación han sido aplicadas consistentemente por la Compañía en todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados y por todas las entidades que conforman la Compañía.

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

(a) Bases de consolidación y presentación

*i. Subsidiarias y negocios conjuntos*

La Compañía consolida los estados financieros de las subsidiarias en las que posee el control. El control existe cuando la Compañía tiene el poder para dirigir las políticas financieras y de operación de sus subsidiarias para obtener beneficios de sus actividades.

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

<u>Subsidiarias</u>	<u>País</u>	<u>Porcentaje de participación</u>	
		<u>al 30 de setiembre de 2011</u>	<u>2010</u>
Cervecería Costa Rica, S.A.:	Costa Rica	75%	75%
Florida Bebidas, S.A.:	Costa Rica	100%	100%
Productora La Florida, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Distribuidora La Florida, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Embotelladora Centroamericana, LTDA.	Costa Rica	100%	100%
Vinum Aura, S.A.	Costa Rica	100%	-
HI Cuveé, S.A.	Costa Rica	100%	-
HA&COM Bebidas del Mundo, S.A.	Costa Rica	50%	-
Holcom Industrial, S.A.	Costa Rica	50%	-
Industrias Alimenticias Kern's y Compañía., S.C.A.:	Guatemala	100%	100%
Industrias Alimenticias Kern's El Salvador, S.A. de C.V.	El Salvador	100%	100%
Florida Food & Beverages Corp.	Estados Unidos de América	100%	-

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

<u>Subsidiarias</u>	<u>País</u>	<u>Porcentaje de participación al 30 de setiembre de</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Florida Inmobiliaria, S.A.:	Costa Rica	100%	100%
I.M.B La Florida, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Inmobiliaria Cervecería Costa Rica de San José, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Corporación de Inversiones FIFCO, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Reserva Conchal, S.A.:	Costa Rica	100%	100%
Desarrollos Hoteleros Guanacaste, S.A.:	Costa Rica	100%	100%
F&C Investments, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Técnicas de Publicaciones Turísticas, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Reserva Conchal PMR, S.A.	Costa Rica	100%	100%
London Caribbean, Inc.	Gran Caimán	100%	100%
Florida Capitales, S.A.:	Costa Rica	100%	100%
London Overseas, Inc.:	Gran Caimán	100%	100%
Aeroservicios La Florida ASFL, S.A.:	Costa Rica	100%	100%
Florida Falcon Holding, Inc.	EUA	100%	100%
Mercantile Adviser, S.A.	Costa Rica	100%	100%
Crosslake Commercial, Inc.	Panamá	100%	100%

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

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

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

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

De conformidad a la NIC 27: "Estados Financieros Consolidados y Separados", todos los saldos y transacciones, y cualquier ingreso o gasto derivado de transacciones entre las entidades de la Compañía, han sido eliminados en el proceso de preparación de los estados financieros consolidados.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

ii. Inversión en compañías asociadas

Las asociadas son entidades en las cuales la Compañía tiene influencia significativa, pero no control, sobre las políticas financieras y operativas. Influencia significativa se presume que existe cuando la Compañía mantiene entre el 20% y el 50% del poder de voto de otra entidad. Las asociadas son contabilizadas inicialmente al costo histórico y posteriormente son valuadas usando el método de participación patrimonial. Los estados financieros consolidados de la Compañía incluyen la participación en los ingresos y gastos y los movimientos patrimoniales de las inversiones contabilizadas por el método de participación patrimonial, desde la fecha en que se inicia esa influencia significativa y hasta la fecha en que cese.

Cuando la participación de la Compañía en pérdidas generadas de inversiones en asociadas valuadas por el método de participación patrimonial excede el valor de su interés en esa asociada, el valor de su inversión se reduce hasta cero y el reconocimiento de pérdidas adicionales se discontinúa, excepto que la Compañía haya incurrido en obligaciones legales o realizado pagos en nombre de esa asociada.

Aquellas inversiones en acciones que no tienen un valor listado de mercado, en un mercado activo y que representan menos del 20% del capital acciones se registran al costo, siempre y cuando no exceda el valor realizable neto.

(b) Moneda extranjera

i. Transacciones en moneda extranjera

Los registros de contabilidad de Florida Ice and Farm Company, S.A. y los de sus subsidiarias domiciliadas en Costa Rica, Guatemala, El Salvador, Panamá, Estados Unidos de Norteamérica y Gran Caimán se mantienen en las monedas locales de cada uno de esos países, la cual es también su moneda funcional. En aquellas entidades de la Compañía donde su moneda funcional es la moneda local, las transacciones en moneda extranjera son traducidas a su moneda funcional utilizando el tipo de cambio entre ambas monedas, vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte son traducidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio de compra vigente a esa fecha. Los activos no monetarios registrados al costo histórico, y aquellos pasivos denominados en moneda extranjera, que son medidos a su valor razonable, son traducidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha en que ese costo histórico y valor razonable fue determinado. El diferencial cambiario derivado de esa traducción se reconoce en el estado consolidado de resultado integral.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

ii. Operaciones en el extranjero

De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 21 (NIC 21 “Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”), los estados financieros de las subsidiarias en el exterior se han convertido a colones costarricenses, siguiendo los criterios siguientes:

La Compañía incluye las siguientes entidades domiciliadas fuera de Costa Rica: Industrias Alimenticias Kern’s y Compañía, S.C.A. y subsidiaria y las asociadas Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A., Cervecerías Barú-Panamá, S.A. y subsidiarias, Empresas Comegua, S.A., Envases del Istmo, S.A., Península Papagayo Ventures Limited, Península Papagayo Group Corp, Península Papagayo Holding, Limited, Marina Papagayo Holding, Limited y Subsidiarias, Península Papagayo Clubs Inc. y Hobart Management, Limited. Para esas entidades, cuya moneda funcional es su moneda local, sus estados financieros fueron traducidos a colones (moneda de presentación) como sigue: activos y pasivos monetarios y no monetarios denominados en moneda local fueron traducidos a US dólares y luego a colones, utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros. El patrimonio fue traducido a tipos de cambio históricos. Los ingresos y gastos fueron traducidos a US dólares utilizando tipos de cambio promedio del año de la moneda local con respecto al US dólar y luego traducidos a colones.

El efecto acumulado de las diferencias de cambio originadas del proceso de traducción de esos estados financieros fue registrado como un componente separado en la sección patrimonial del Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio, bajo la cuenta denominada reservas como “Ajuste por conversión de Estados Financieros”. Cuando un negocio en el extranjero es enajenado o dispuesto por otra vía, parcial o totalmente, el importe reconocido en el ajuste por traducción se traspa a resultados. Al 30 de setiembre de 2011, dicha reserva ascendió a la suma de ¢9.106 millones (¢9.721 millones en el 2010).

Los estados financieros de las subsidiarias London Overseas Inc., London Caribbean Inc., Crosslake Commercial Inc., y Florida Falcon Holding Inc. fueron traducidos considerando el colón como su moneda funcional, debido a que su operación está sustancialmente integrada a la actividad de la Casa Matriz cuya moneda funcional es el colón. De esta forma, tal traducción se realizó como sigue: activos y pasivos monetarios al tipo de cambio del US dólar con respecto al colón vigente a la fecha de los estados financieros, los activos, pasivos no monetarios y el patrimonio a tipos de cambio históricos. Los ingresos y gastos a tipos de cambio promedio del colón con respecto al dólar vigentes durante el año. El ajuste originado de esa conversión se incluye en el estado consolidado de resultado integral como diferencias de cambio en conjunto con aquellas originadas de transacciones en moneda extranjera.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(c) Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo, el efectivo en caja y bancos, así como los instrumentos financieros a la vista y otros valores de alta liquidez, con vencimiento original a la fecha de adquisición, de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en efectivo y con riesgo poco significativo de cambios en su valor.

(d) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son registradas al costo menos una estimación por posibles cuentas de dudoso cobro. El costo representa el valor definido en el momento en que se generó la cuenta por cobrar, el cual es sustancialmente cercano a su valor de mercado.

(e) Estimación para cuentas de dudoso cobro

La Compañía sigue la política de registrar una estimación para las cuentas por cobrar de dudoso cobro, con base en una evaluación mensual de los saldos por cobrar, la estimación se registra en el estado consolidado de resultado integral. Esta evaluación considera aspectos tales como capacidad de pago de los deudores, las garantías recibidas, la antigüedad de los saldos, los informes de los asesores legales y otras consideraciones de la Administración. Posterior al agotamiento de todas las vías administrativas y legales para el cobro, la estimación es reversada contra el saldo de la cuenta contable.

(f) Capital acciones

*i. Acciones comunes*

Las acciones comunes son clasificadas en la sección patrimonial. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de acciones comunes son reconocidos como una deducción del patrimonio.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

*ii. Acciones en tesorería*

Cuando las acciones comunes del patrimonio son recompradas, se reconocen como una disminución del patrimonio. La recompra de acciones es clasificada como acciones en tesorería al valor nominal, y se presentan como una cuenta separada en la sección patrimonial. Cuando se venden o se compran las acciones en tesorería, el importe recibido se reconoce como un incremento o disminución en las cuentas de acciones en tesorería y utilidades retenidas en el estado consolidado de cambios en el patrimonio.

*iii. Dividendos*

Los dividendos sobre acciones clasificadas en el patrimonio, se reconocen como pasivo sobre la base de acumulado, si la decisión de pago ha sido autorizada o aprobada por los accionistas y comunicada antes de la fecha del Estado Consolidado de Situación Financiera.

(g) Inventarios

Los inventarios están valuados al costo, el cual no excede su valor realizable neto, de la manera siguiente: productos terminados y en proceso, al costo real del mes anterior, el cual se aproxima al costo promedio; materia prima, materiales, suministros, repuestos, alimentos y bebidas y otros, al costo promedio en almacén y las mercaderías en tránsito al costo específico según factura. El valor realizable neto corresponde al precio de venta en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados necesarios para realizar las ventas.

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

La Compañía sigue la política de incluir directamente en los resultados de operación el valor de los inventarios dañados u obsoletos.

(h) Propiedades disponibles para la venta a futuro

Las propiedades disponibles para la venta a futuro que están siendo construidas para su venta posterior son registradas al costo de construcción, el cual no excede el valor realizable neto. El valor realizable neto corresponde al valor de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados de terminación y venta. Las propiedades que se esperan estén disponibles para la venta a un año plazo, se clasifican como corto plazo.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Los costos directos e indirectos relacionados con el proceso de construcción de condominios incluye entre otros: los costos asociados con la adquisición del terreno, el costo proporcional de construcción, el diseño, los costos incurridos en el plan maestro del proyecto, costos por intereses directamente atribuibles, la urbanización (obras comunes) y otros costos relacionados con el desarrollo del proyecto.

Los costos de las propiedades disponibles para la venta a futuro son determinados sobre la base de identificación específica de sus costos individuales.

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

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

(i) Propiedades de inversión

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

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

Los inmuebles, planta, vehículos y equipo se registran al costo, menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdida por deterioro.

El costo incluye aquellos desembolsos atribuibles directamente a la adquisición del activo. El costo de activos construidos incluye el costo de materiales y mano de obra, así como cualquier otro costo directamente atribuible al hecho de colocar el activo en condiciones de uso, y los costos de dismantelar y remover activos y acondicionar el sitio en el cual el activo será ubicado.

La Compañía realizó un ajuste por revaluación en el 2007 con base en avalúos efectuados por peritos independientes para algunos inmuebles, mobiliario y equipo. El mismo se realizó como parte de un proceso de combinación de negocios para la adquisición de subsidiarias.

El crédito neto de las revaluaciones fue registrado en la sección de patrimonio como reserva de superávit por revaluación. Cuando un activo revaluado se vende, el monto de revaluación respectivo incluido en el superávit por revaluación se transfiere a las utilidades no distribuidas.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

El envase retornable (vidrio, bidón y cajas plásticas) se considera como activo en uso. Se registra inicialmente al costo y se deprecia por su vida útil estimada.

Las utilidades o pérdidas en la disposición de un activo de inmuebles, planta, vehículos y equipo son determinadas comparando el precio de venta con el valor en libros de los inmuebles, vehículos, planta y equipo y son reconocidas en el estado consolidado de resultado integral dentro del rubro ganancia (pérdida) por disposición de activos.

Los costos de reemplazo de un activo de inmuebles, planta, vehículos y equipo son reconocidos a su valor en libros del activo, si es probable que los beneficios económicos futuros asociados a tal activo fluyan a la Compañía y estos puedan ser medidos con confiabilidad. El valor en libros del activo reemplazado se excluye de los estados financieros consolidados. Los desembolsos por concepto de mantenimiento, reparaciones y mejoras se cargan a las operaciones según se incurre.

(k) Depreciación de inmuebles, planta, vehículos y equipo

El costo histórico y el valor de revaluación de los inmuebles, planta y equipo se deprecia por el método de línea recta o por el de la suma de dígitos, tanto para efectos financieros como impositivos, con base en las vidas útiles estimadas de los activos respectivos.

Los porcentajes de depreciación utilizados se basan en las vidas útiles estimadas siguientes:

Mejoras a terrenos	20 años
Edificios	50 años
Maquinaria y equipo	De 15 a 20 años
Vehículos	De 5 a 10 años
Cajas para envases	7 años
Muebles y enseres	10 años
Herramientas	4 años
Envase de vidrio	3 años
Bidones	2 años
Equipo de frío	4 años

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Los métodos de depreciación y las vidas útiles de los activos son revisados a cada fecha de reporte.

(1) Activos intangibles

Los activos intangibles de la Compañía son el crédito mercantil, las franquicias, las marcas, los derechos de distribución de marcas y el software. Los primeros cuatro son registrados al costo menos cualquier efecto por deterioro. El software es registrado neto de la amortización. A continuación se resume la política contable para cada categoría:

Crédito mercantil: Representa el exceso del costo de adquisición de subsidiarias o asociadas.

Para adquisiciones realizadas a partir del 1 de enero de 2003, el crédito mercantil representa el exceso del costo de adquisición sobre el interés de la Compañía en el valor razonable de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificados de la entidad adquirida. Cuando el exceso es negativo (crédito mercantil negativo), éste es reconocido inmediatamente como una ganancia en el estado consolidado de resultado integral.

A partir del 2005 y con base en los cambios informados en la NIIF 3 "Combinaciones de Negocios", la administración de la Compañía procedió a suspender la amortización de los créditos mercantiles adquiridos y continuar con la práctica de someter el costo de ese activo a prueba de deterioro en forma anual y a la fecha del balance de situación consolidado. En caso de determinarse un deterioro, se procede al registro de una pérdida por ese concepto en el estado consolidado de resultado integral. De esa forma, el crédito mercantil es medido al costo menos cualquier pérdida por deterioro.

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

activos. Tales costos se amortizan en un plazo máximo de tres años, a partir de la fecha de inicio de su utilización.

(m) Deterioro de activos

Al final de cada periodo la Compañía 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 periodo.

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

Sin importar si existe de algún indicio de deterioro, la Compañía realiza un análisis de deterioro al final de cada periodo para sus activos con vida útil indefinida y para el crédito mercantil.

(n) Cesantía

La legislación costarricense requiere el pago de cesantía al personal que fuese despedido sin justa causa, igual a un mes de sueldo por cada año de servicio continuo hasta junio del 2001, y de un promedio de aproximadamente 20 días por cada año a partir de esa fecha, con un límite de ocho años. La Compañía sigue la práctica de transferir mensualmente a la Asociación Solidarista los fondos relacionados con la cesantía correspondiente a los empleados afiliados para su administración y custodia. Esos fondos serán entregados al empleado al cesar sus funciones en la Compañía, independientemente de si renuncia o es despedido con o sin justa causa. Tales fondos se reconocen como gastos en el momento de su traspaso.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(ñ) Aguinaldo

La legislación en Costa Rica, Guatemala y El Salvador requiere el pago de un doceavo del salario mensual por cada mes trabajado. Este pago se efectúa en el mes de diciembre y se le paga al empleado, independientemente de si es despedido o no. La Compañía registra mensualmente una provisión para cubrir los desembolsos futuros por ese concepto.

(o) Vacaciones

La legislación en algunos países establece que por cada año laborado los trabajadores tiene derecho a un número determinado de días de vacaciones. La Compañía registra mensualmente una provisión para cubrir los desembolsos futuros por ese concepto.

(p) Planes definidos beneficios a empleados definidos

De conformidad con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, Industrias Alimenticias Kern's y Compañía, S.C.A. está obligada a indemnizar a los empleados por despido injustificado, sobre la base del sueldo mensual promedio del último semestre laborado (más la doceava parte de aguinaldo y bono catorce) por cada año de servicios prestados. En cumplimiento al pacto colectivo de trabajo, Industrias Alimenticias Kern's y Compañía, S.C.A. tiene el compromiso de pagar esta indemnización independientemente de la causa del retiro del empleado. Al cierre de cada período fiscal, se actualiza el cálculo de la provisión por indemnizaciones laborales por medio de un estudio actuarial efectuado por un perito independiente.

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo de la República de El Salvador, las compensaciones por concepto de indemnización se acumulan a favor de los empleados según el tiempo de servicio y son pagadas en caso de despido sin causa justificada hasta un máximo de cuatro veces el salario mínimo legal vigente por cada año de servicio. La Compañía reconoce solamente el pasivo laboral de empleados específicos.

(q) Otros planes de beneficios

La Compañía otorga un beneficio discrecional a ciertos ejecutivos, donde éstos reciben parte de dicho beneficio por medio de acciones, de acuerdo a criterios que la Junta Directiva establece a su entera discreción. Estos beneficios no están definidos por la Administración de la Compañía. Las acciones son adquiridas en el mercado bursátil a través de un puesto de bolsa autorizado por medio de una de las subsidiarias de la Compañía y se cargan a resultados conforme se pagan.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(r) Adelantos recibidos de clientes

La Compañía registra adelantos recibidos de clientes que corresponden a:

Depósitos recibidos por compras futuras de condominios: Los dineros recibidos como señal de trato por la compra de condominios, son registrados como un pasivo. Al firmar el contrato de compra-venta del condominio, dicho adelanto es aplicado a la cuenta por cobrar que se genera en la transacción.

Adelantos para hospedaje futuro: Los dineros recibidos por concepto de reservaciones futuras y tiempo compartido son registrados como un pasivo y liquidados contra ingresos al prestarse el servicio.

(s) Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando posee una obligación surgida a raíz de sucesos pasados, es probable que la Compañía deba realizar un pago futuro y sea estimable con fiabilidad el importe de la provisión.

(t) Impuesto sobre la renta – corriente

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera y cualquier ajuste relacionado con años anteriores.

(u) Impuesto sobre la renta – diferido

El impuesto sobre la renta diferido son las cantidades de impuestos que se espera pagar (pasivo) o recuperar (activo) en periodos futuros como resultado de las diferencias temporales de activos y pasivos que son gravables o deducibles.

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce utilizando el método del pasivo, que se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. El impuesto sobre la renta diferido no se reconoce para las siguientes diferencias temporales: el reconocimiento inicial de la plusvalía, el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no sea una combinación de negocios y que no afecte ni la ganancia contable ni la ganancia fiscal y las diferencias relacionadas con las inversiones en subsidiarias y entidades controladas conjuntamente en la medida en que probablemente no se reversen en un futuro previsto.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

El impuesto sobre la renta diferido se mide a las tasas de impuesto que se espera se apliquen a las diferencias temporales en el futuro, con base en la legislación vigente en la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho reconocido legalmente para compensar activos corrientes por impuestos con pasivos corrientes que se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal y que recaen sobre la misma entidad fiscal, o bien en diferentes entidades fiscales que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto, o realizar los activos y pagar los pasivos simultáneamente.

Un activo por impuesto sobre la renta diferido se reconoce en la medida que sea probable que existan utilidades gravables disponibles en el futuro, contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El activo por impuesto sobre la renta diferido que se origine de pérdidas fiscales utilizables en el futuro como deducciones fiscales se reconoce como tal, sólo cuando se establezca una probabilidad razonable de que existirán utilidades gravables suficientes que permitan realizar el beneficio generado por esa pérdida fiscal.

Los activos por impuesto sobre la renta diferido se revisan en la fecha de cada reporte y se reducen en la medida en que no será probable que el beneficio del impuesto se realizará.

(v) Superávit por revaluación

El superávit por revaluación que se incluye en el patrimonio se puede trasladar directamente a las utilidades no distribuidas en el momento de su realización. La totalidad del superávit por revaluación se realiza cuando los activos se retiran de circulación, se dispone de ellos o cuando se deprecian en su totalidad los activos que fueron revaluados. El traslado del superávit por revaluación a utilidades no distribuidas no se registra a través de los resultados de operación.

(w) Reserva legal

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

De acuerdo con los artículos 36 y 37 del Código de Comercio de Guatemala, las sociedades constituidas en Guatemala deberán separar anualmente, como mínimo el cinco por ciento (5%) de la utilidad neta contable de cada ejercicio para formar la reserva legal. Esta no podrá ser distribuida en forma alguna entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, podrá capitalizarse cuando exceda del quince por ciento (15%) del capital al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el cinco por ciento (5%) anual mencionado anteriormente.

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

(x) Participaciones no controladoras

La participación no controladora representa la participación de los accionistas minoritarios en subsidiarias consolidadas. Para aquellos casos en que las pérdidas atribuibles a la participación no controladora excedan el valor de su participación en el patrimonio de la entidad correspondiente, tal exceso es asignado al interés mayoritario. Si con posterioridad, esa subsidiaria obtuviera ganancias de operación, éstas se asignarán a la mayoría hasta recuperar el importe de la participación de los minoritarios en las pérdidas que fueron previamente absorbidas por los mayoritarios.

(y) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos que percibe la Compañía son los siguientes:

Ventas de productos: Este rubro incluye las ventas a clientes de la Compañía, excluyendo los impuestos selectivos de consumo, del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM), específico, sobre las ventas e IVA, devoluciones, descuentos comerciales o rebajas por volumen, según corresponda.

El ingreso por ventas de productos es medido al valor razonable de la consideración recibida o por cobrar, neto de devoluciones, descuentos comerciales o rebajas por volumen. El ingreso es reconocido cuando los riesgos y beneficios significativos que se derivan de su propiedad han sido transferidos al comprador, su recuperación es probable, los costos asociados y las posibles devoluciones de productos pueden ser estimadas con fiabilidad y no existe un involucramiento continuo de la administración con los productos y el importe del ingreso puede ser medido con fiabilidad.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

La transferencia de riesgos y ventajas varía dependiendo de los términos individuales del contrato de venta.

Ingresos por servicios: Los ingresos por servicios de hospedaje, restaurante, alquiler de la cancha de golf y otros relacionados son reconocidos sobre la base de devengado cuando se brindan los servicios a los huéspedes y clientes en general.

Ingresos por venta de condominios: Los ingresos por la venta de condominios se reconocen cuando se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios derivados de la propiedad de los bienes, normalmente, mediante la suscripción de la escritura de venta.

Ingresos por comisión sobre rentas y administración de condominios: Estos ingresos se reconocen cuando el propietario recibe a satisfacción el servicio solicitado o en su defecto el cliente que alquiló termina su estadía y el importe del ingreso puede ser medido con fiabilidad.

(z) Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos en los resultados de operación en el momento en que se incurren, o sea, por el método de devengado.

(aa) Ingresos (gastos) financieros

Los ingresos y gastos financieros se reconocen en el estado consolidado de resultado integral en el momento en que se incurren, o sea, por el método de devengado.

Gastos financieros incluyen comisiones, gastos por intereses sobre préstamos bancarios, bonos estandarizados por pagar, préstamos a largo plazo y otras obligaciones. Todos los intereses sobre préstamos y bonos se reconocen en los resultados usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los ingresos financieros incluyen los ingresos recibidos por cambios en el valor razonable de activos financieros al valor razonable con efecto en resultados, ingresos por intereses sobre cuentas bancarias y equivalentes de efectivo.

Asimismo, los ingresos y gastos por intereses atribuibles directamente a la construcción de condominios son capitalizados en las propiedades disponibles para la venta a futuro. Los demás gastos por intereses, así como otros costos incurridos por préstamos u otras obligaciones que no se relacionan con la construcción, se reconocen cada mes en el estado consolidado de resultados integral conforme se incurren.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(bb) Gastos de arrendamiento operativo

Los pagos realizados bajo los contratos de arrendamiento operativo se reconocen en el estado consolidado de resultado integral bajo cuotas equivalentes durante el plazo del arrendamiento. Los ingresos recibidos sobre arrendamientos se reconocen como una reducción del gasto total de arrendamientos y durante el período del arrendamiento.

Cuando un arrendamiento operativo se termina antes de la expiración del período de arrendamiento, cualquier pago requerido por el arrendador como castigo se reconoce como un gasto en el período en que la terminación ocurre.

(cc) Pasivos financieros no derivados

La Compañía inicialmente reconoce los bonos estandarizados por pagar emitidos en la fecha en que se originaron a su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuible a su emisión. En forma subsiguiente a su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado amortizando cualquier prima o descuento utilizando el método de interés efectivo.

(dd) Otros

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

(ee) Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- ***Normas e Interpretaciones sin Efecto en los Estados Financieros Consolidados***  
- A continuación se presentan las normas e interpretaciones que entraron en vigor a partir del 1° de enero de 2011, pero que no fueron aplicables para la Compañía debido a la naturaleza actual de sus operaciones, pero que podrían tener efecto sobre futuras transacciones o acuerdos:

<b>Norma</b>	<b>Efecto</b>
NIC 24 - <i>Revelaciones de Partes Relacionadas</i>	La norma cambia algunas definiciones de partes relacionadas y requiere de su revelación de los estados financieros de la Compañía. La aplicación de esta norma y sus cambios no tienen un impacto en las revelaciones, ya que la Compañía revela en forma adecuada las transacciones con parte relacionadas.
Enmienda de la NIC 32 - <i>Clasificación de Derechos Emitidos</i>	Cambia la clasificación de algunos derechos emitidos y denominados en moneda extranjera, tal como instrumentos de capital y pasivos financieros. La aplicación de esta enmienda no tiene un efecto en los estados financieros de la Compañía, debido a que no se han realizado transacciones de esta naturaleza.
CINIIF 19 <i>Liquidación de Pasivos financieros con Instrumentos de Capital</i>	La interpretación provee una guía para la contabilización cuando se extingue un pasivo financiero mediante la emisión de un instrumento de capital. La aplicación de esta enmienda no tiene un efecto en los estados financieros de la Compañía, debido a que no se han realizado transacciones de esta naturaleza.
Mejoras a las NIIF emitidas en 2010	Excepto por las enmiendas a la NIIF 3 y la NIC 1, la aplicación de mejoras a las NIIF emitidas durante el 2010, no han tenido un efecto material en los montos reportados en los estados financieros consolidados.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- ***Normas e Interpretaciones Emitidas pero no Adoptadas Aún*** - A continuación se presentan las normas e interpretaciones que ya han sido emitidas, pero que aún no han sido adoptadas en virtud de su fecha de vigencia:

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

La NIIF 10, reemplaza algunas partes de la NIC 27 “Estados Financieros Consolidados y Separados”, que trata sobre la consolidación de estados financieros, especialmente sobre aquellas entidades de propósito especial. Bajo la NIIF 10, se tendrá como norma para la consolidación de este tipo de entidades que se tengan control. En adición la norma incluye una nueva definición de control, la cual contiene tres elementos: (a) poder sobre la inversión, (b) derechos sobre la inversión y (c) la posibilidad de utilizar el poder sobre la inversión para afectar el monto de retorno de la inversión.

La Administración se encuentra analizando lo mencionado en el párrafo anterior, y las implicaciones que las nuevas normas y pronunciamientos, pudieran tener sobre los estados financieros de la Compañía.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

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

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

	<u>Al 30 de setiembre de</u>		
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
		<u>Reestructurado</u>	<u>Reestructurado</u>
		<u>(En millones de colones)</u>	
Fondos de inversión en colones a la vista, rendimiento promedio 4,81% anual (5,63% anual en el 2010)	¢ 33.172	9.275	15.831
Fondos de inversión en US dólares por US\$6,8 millones (US\$3,44 millones en el 2010) rendimiento promedio 0,51% anual (0,44% anual en el 2010)	3.545	1.776	5.027
Certificados de depósito de 1 a 3 meses plazo, tasa de interés 2.35% en colones y 0.05% en dólares	5.317	11.860	4.860
Portafolios de inversiones en títulos de inversión a la vista, en dólares y administrados por JP Morgan Chase Bank, UBS, A.G., Credit Suisse First Boston, Goldman Sachs por US\$7 millones (US\$2,92 millones en el 2010), tasa de interés promedio anual 0,5% (0,16% anual en el 2010)	<u>3.638</u>	<u>1.507</u>	<u>3.338</u>
Total Equivalentes de efectivo	¢ <u>45.672</u>	<u>24.418</u>	<u>29.056</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(5) Cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(6) Inventarios

Los inventarios se detallan como sigue:

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

(7) Gastos pagados por anticipado

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

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

Las pólizas de seguro incluyen el pago de primas de seguro por daño físico, responsabilidad civil, daños al equipo de carga de importación y exportación, daños a la flotilla de vehículos, riesgos médicos, riesgo del trabajo y otras. El importe asegurado de las pólizas de seguro asciende al 30 de setiembre de 2011 y 2010 a ¢500.784 millones y ¢394.048 millones. Finalmente durante el periodo de 12 meses terminado el 30 de setiembre de 2011 y 2010 se reconoció un gasto por amortización de seguros de ¢1.312 millones y ¢1.202 millones respectivamente (Nota 21 y 22).

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Los impuestos de valor agregado al 30 de setiembre de 2011 y 2010 por ¢1.326 millones y ¢2.033 millones respectivamente corresponden a créditos fiscales del impuesto al valor agregado de la compañía subsidiaria Industrias Alimenticias Kern's y Compañía, S.C.A.

Finalmente los otros impuestos corresponden a impuestos pagados por la subsidiaria Productora La Florida, S.A. de las ventas con la subsidiaria Distribuidora La Florida, S.A. Tales impuestos pagados por anticipado se realizarán cuando se efectúe la venta de esos productos a terceros. De conformidad a lo indicado en la nota 3a todas las transacciones de venta entre las Compañías del consolidado se eliminan como parte del proceso de consolidación.

(8) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión al 30 de setiembre de 2011 se detallan como sigue:

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(9) Inversiones en asociadas y otras

Las inversiones en asociadas y otras se detallan como sigue:

	<u>Al 30 de setiembre de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>(En millones de colones)</u>	
<u>Inversiones en acciones valuadas por el método de participación patrimonial:</u>		
Envases del Istmo, S.A.; 18.477 acciones comunes y preferentes de US\$260 cada una; 45,88% de participación.	¢ 2.205	2.080
Empresas Comegua, S.A.; 1.201 acciones comunes de Q1.000 cada una; 25,14% de participación.	20.224	20.406
Cervecerías Barú-Panamá, S.A. y Subsidiarias; 1.896.864 acciones comunes y nominativas de B/5 cada una; 24,91% de participación.	2.230	1.351
NBH, S.A.; 750.000 acciones con una participación del 75% tenedora de 14.499.134 acciones nominativas de C\$1 cada una de Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A. (INCECA); 37,37% de participación.	18.278	16.244
Hobart Management, Limited; 15.000 acciones nominativas de US\$1 cada una; 30% de participación.	-	-
Península Papagayo Holdings Limited; 5.836.600 acciones de US\$1 cada una; 30% de participación.	1.526	1.931
Península Papagayo Group Corp, 15.000 acciones nominativas de US\$1 cada una con una participación del 30%.	-	-
Península Papagayo Clubs Inc., 15.000 acciones nominativas de US\$1 cada una con una participación del 30%.	-	-
Península Papagayo Ventures, Limited.; 14.828.583 acciones nominativas de US\$1 cada una 30% de participación.	3.542	5.455
Marina Papagayo Holding Limited y Subsidiarias, 7.172.245 acciones nominativas de US\$1 cada una; 30% de participación.	-	1.095
Otras inversiones	15	14
	¢ <u>48.020</u>	<u>48.576</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

Los dividendos recibidos de las asociadas no se reflejan en los estados consolidados de utilidades por utilizarse el método de participación patrimonial en el registro de las inversiones en acciones.

Un detalle consolidado por segmentos de activos netos, ingresos y utilidades de compañías asociadas, ajustado por el porcentaje de participaciones es el siguiente:

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(10) Inmuebles, planta y equipo, neto

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

En millones de colones

Costo:	Terrenos	Mejor Prop Arrendada	Edificios	Maquinaria	Vehículos	Inst. Terrenos	Muebles	Herramientas	Equipo Frio	Cajas Plásticas y Envases	Obras en Proceso	Total
Saldo al 30 de setiembre de 2010	€ 17.821	84	56.860	57.261	12.481	6.810	15.108	344	21.338	20.573	4.323	213.003
Adiciones	4.877	-	585	1.270	-	-	213	1	2.622	3.871	13.475	26.914
Capitalizaciones y trasposos	-	-	1.256	5.500	629	94	736	51	207	-	(8.474)	-
Retiros y ajustes	57	-	(4.744)	(1.890)	(12)	36	(1.523)	-	(646)	-	(867)	(9.588)
Efecto por traducción	12	-	24	49	2	-	1	-	6	-	6	101
Saldo al 30 de setiembre de 2011	€ 22.768	84	53.981	62.190	13.100	6.941	14.536	396	23.527	24.444	8.464	230.431
Revaluación:												
Saldo al 30 de setiembre de 2010	€ 24.038	-	19.146	3.829	294	4.472	3.101	-	-	-	-	54.880
Retiros y ajustes	9	-	(2)	26	-	-	9	-	-	-	-	41
Efecto por traducción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de setiembre de 2011	€ 24.047	-	19.144	3.855	294	4.472	3.110	-	-	-	-	54.921
Depreciación (costo):												
Saldo al 30 de setiembre de 2010	€ -	76	11.064	33.806	10.041	2.017	7.878	282	12.760	14.729	-	92.652
Depreciaciones del período	-	2	1.928	5.150	869	287	1.267	46	2.671	3.604	-	15.825
Retiros y ajustes	-	-	20	(2.043)	(47)	14	(294)	-	(200)	(4)	-	(2.553)
Efecto por traducción	-	-	(5)	(21)	(2)	-	(1)	-	(1)	-	-	(30)
Saldo al 30 de setiembre de 2011	€ -	78	13.007	36.892	10.862	2.318	8.851	328	15.229	18.329	-	105.894
Depreciación (revaluación):												
Saldo al 30 de setiembre de 2010	€ -	-	2.275	3.336	294	294	793	-	-	-	-	6.991
Depreciación del período	-	-	169	85	-	21	292	-	-	-	-	567
Retiros y ajustes	-	-	(1)	(84)	-	-	-	-	-	-	-	(85)
Saldo al 30 de setiembre de 2011	€ -	-	2.443	3.337	294	315	1.085	-	-	-	-	7.473
Saldo neto												
Saldo al 30 de setiembre de 2010	€ 41.859	8	62.667	23.948	2.440	8.971	9.538	62	8.578	5.845	4.323	168.239
Saldo al 30 de setiembre de 2011	€ 46.815	6	57.675	25.816	2.239	8.780	7.709	68	8.298	6.115	8.464	171.985

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

En millones de colones

Costo:	Terrenos	Mejor Prop. Arrendada	Edificios	Maquinaria	Vehículos	Inst. Terrenos	Muebles	Herramientas	Equipo Frio	Cajas Plásticas y Envases	Obras en Proceso	Total
Saldo al 30 de setiembre de 2009	17.920	75	54.763	55.604	11.634	6.752	14.335	349	19.905	18.778	2.291	202.405
Adiciones	6	9	425	1.049	42	12	97	-	2.898	1.795	6.549	12.883
Capitalizaciones y trasposos	-	-	1.520	1.701	1.243	48	265	-	-	-	(4.777)	-
Retiros y ajustes	46	-	76	(514)	(406)	(1)	480	(5)	(1.442)	-	198	(1.569)
Efecto por traducción	(151)	-	76	(571)	(31)	-	(15)	-	(23)	-	62	(717)
Saldo al 30 de setiembre de 2010	17.821	84	56.860	57.261	12.481	6.810	15.108	344	21.338	20.573	4.323	213.002
Revaluación:												
Saldo al 30 de setiembre de 2009	24.038	-	19.070	3.833	314	4.472	3.090	-	-	-	-	54.917
Retiros y ajustes	-	-	-	(12)	(20)	-	11	-	-	-	-	(20)
Saldo al 30 de setiembre de 2010	24.038	-	19.146	3.829	294	4.472	3.101	-	-	-	-	54.880
Depreciación (costo):												
Saldo al 30 de setiembre de 2009	-	74	9.060	29.440	9.299	1.734	6.847	239	10.876	11.109	-	78.678
Depreciaciones del período	-	2	1.679	4.736	956	283	1.060	43	2.431	3.620	-	14.811
Retiros y ajustes	-	-	(115)	(659)	(237)	-	(39)	-	(561)	-	-	(1.611)
Efecto por traducción	-	-	50	290	23	-	11	-	14	-	-	386
Saldo al 30 de setiembre de 2010	-	76	11.064	33.806	10.041	2.017	7.878	282	12.760	14.729	-	92.652
Depreciación (revaluación):												
Saldo al 30 de setiembre de 2009	-	-	2.054	3.251	313	273	603	-	-	-	-	6.493
Depreciación del período	-	-	169	85	-	21	243	-	-	-	-	518
Retiros y ajustes	-	-	-	-	(19)	-	-	-	-	-	-	(20)
Saldo al 30 de setiembre de 2010	-	-	2.275	3.336	294	294	793	-	-	-	-	6.991
Saldo neto												
Saldo al 30 de setiembre de 2009	41.958	2	62.719	26.746	2.335	9.216	9.974	110	9.029	7.670	2.291	172.151
Saldo al 30 de setiembre de 2010	41.859	8	62.667	23.948	2.440	8.971	9.538	62	8.578	5.845	4.323	168.239

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(11) Activos intangibles

Los activos intangibles se detallan como sigue:

		<u>Al 30 de setiembre de</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
		<u>(En millones de colones)</u>	
Con vida definida (software)	¢	548	729
Con vida indefinida (marcas y franquicias, derechos de distribución de vinos, excepto el crédito mercantil)		41.608	35.714
	¢	<u>42.156</u>	<u>36.443</u>

Los activos intangibles con vida definida se detallan así:

		<u>Al 30 de setiembre de</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
		<u>(En millones de colones)</u>	
Software			
Costo:			
Saldo inicial	¢	4.650	4.379
Adiciones		262	181
Retiros		(58)	-
		<u>4.854</u>	<u>4.560</u>
Amortización acumulada:			
Saldo inicial		3.933	3.207
Adiciones		410	624
Retiros		(37)	-
		<u>4.306</u>	<u>3.831</u>
Software, neto	¢	<u>548</u>	<u>729</u>

El software se amortiza en un plazo de tres años.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Los activos intangibles con vida indefinida se detallan así:

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

Con el propósito de evaluar el deterioro de los activos intangibles, así como las marcas o franquicias, éstos se distribuyeron a las divisiones operativas, las cuales representan el menor nivel dentro de la Compañía en el cual el activo intangible es monitoreado para propósitos de administración interna.

Otros activos intangibles, los cuales no generan flujos de efectivo independientes, se evaluaron como parte de las unidades generadoras de efectivo a las cuales pertenecen.

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

(En millones de colones)		<u>Al 30 de setiembre de 2011</u>			<u>Al 30 de setiembre de 2010</u>				
		<u>Marcas y derechos de distribución</u>	<u>Contratos</u>	<u>Crédito Mercantil</u>	<u>Total</u>	<u>Marcas</u>	<u>Contratos</u>	<u>Crédito Mercantil</u>	<u>Total</u>
<i>Intangibles:</i>									
Kern's	¢	27.060	-	-	27.060	25.966	-	-	25.966
Pepsi, Seven up		-	6.200	-	6.200	-	6.200	-	6.200
Gatorade		-	1.157	-	1.157	-	1.157	-	1.157
Maxxx Energy		2.391	-	-	2.391	2.391	-	-	2.391
Derechos distribución de vinos		4.800	-	-	4.800	-	-	-	-
	¢	<u>34.251</u>	<u>7.357</u>	<u>-</u>	<u>41.608</u>	<u>28.357</u>	<u>7.357</u>	<u>-</u>	<u>35.714</u>
<i>Crédito Mercantil:</i>									
INCECA		-	-	7.176	7.176	-	-	7.176	7.176
ECSRL		-	-	5.492	5.492	-	-	5.492	5.492
	¢	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12.668</u>	<u>12.668</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12.668</u>	<u>12.668</u>
Totales	¢	<u>34.251</u>	<u>7.357</u>	<u>12.668</u>	<u>54.276</u>	<u>28.357</u>	<u>7.357</u>	<u>12.668</u>	<u>48.382</u>

(Continúa)

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

El valor de recuperación de las distintas unidades generadoras de efectivo de la Compañía se determinó con base en la metodología del valor en uso, excepto en relación con la unidad de Inversiones Cerveceras Centroamericanas, S.A. (INCECA). En este caso se empleó el método del valor razonable de venta menos el costo de realizar la venta.

El análisis fue preparado por la Administración de la Compañía para cada una de las unidades generadoras de efectivo. De conformidad con el análisis indicado, el valor de recuperación estimado es superior al valor en libros de cada unidad generadora de efectivo y, en consecuencia, la Administración determinó que no existe pérdida por deterioro del valor de los activos a la fecha de los estados financieros.

El valor en uso fue determinado mediante el descuento de los flujos de efectivo generados por el uso continuo de los activos que pertenecen a cada unidad generadora de efectivo.

Los supuestos clave relacionados con la evaluación efectuada son:

- Los flujos de efectivo proyectados se fundamentan en el desempeño operativo histórico, así como en la estrategia y expectativas de la Administración.
- Los flujos de efectivo se proyectaron en dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, con excepción de los flujos relacionados con INCECA, los cuales se proyectan en córdobas (moneda de curso legal de Nicaragua).
- El período de proyección comprende 5 años de plan de negocio desde 2011 hasta 2015. La Administración considera que el período proyectado se justifica debido a la naturaleza de largo plazo de la industria de bebidas.
- El valor de los flujos de efectivo posteriores a 2015 fueron estimados con base en una perpetuidad, la cual asume una tasa de crecimiento continuo de 3% nominal por año (3% en el 2010) a excepción de los flujos relacionados con INCECA, la cual asume una tasa de crecimiento continua de 10% nominal en el 2011 y 2010.
- La tasa de descuento utilizada en el cálculo del valor en uso es una tasa nominal antes de impuestos con excepción de INCECA, la tasa de descuento utilizada es de 9,56% en dólares (11,10% en el 2010), a excepción de los flujos relacionados con INCECA en donde la tasa de descuento utilizada es de 20.62% en córdobas (17,79% en el 2010).
- Los supuestos de proyección con base en los cuales se estimaron los flujos de efectivo proyectados y la tasa de descuento utilizada para determinar el valor en uso varían en cada unidad generadora de efectivo.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

(12) Crédito mercantil

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

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

Véase la nota 11 análisis de deterioro del crédito mercantil.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(13) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

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

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

(14) Préstamos bancarios a corto plazo

Los préstamos bancarios se detallan como sigue:

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(15) Préstamos bancarios a largo plazo

Los préstamos bancarios a largo plazo se detallan como sigue:

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

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

Los préstamos bancarios a largo plazo denominados en colones a nivel nacional devengan intereses de la tasa básica pasiva + 2,25% con un piso de 10.50%, al 30 de setiembre del 2010 y 2011 la tasa ascendió al 10.5% anual.

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

Sobre un préstamo por un monto de ¢ 16.199 en millones (US\$31,16 millones) para el 2011, ¢19.082 en millones (US\$37 millones) para el 2010, se otorgó en garantía algunas propiedades las cuales están incluidas en el rubro de propiedades de inversión (véase nota 8).

Adicionalmente, sobre un préstamo por un monto de ¢ 25.156 (en millones) (US\$49.98 en millones) para el 2011, ¢25.776 en millones (US\$49.98 en millones) para el 2010, la Compañía ha suscrito con una institución financiera cláusulas de cumplimiento financieras (algunas razones) y no financieras usuales en estos contratos, las cuales se cumplen a la fecha de los estados financieros.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(16) Bonos estandarizados por pagar a largo plazo

El 11 de junio del 2008, mediante resolución SGV-R 1878 de la Superintendencia General de Valores, se autorizó un programa de Emisión de Bonos Estandarizados hasta por un monto de ¢50.000 millones. El programa está conformado por 10 series con vencimientos entre 4 a 7 años, con redención anticipada por parte del emisor, a partir del segundo o tercer año según cada serie.

El objetivo del programa de bonos estandarizados A-2008 es la sustitución de pasivos financieros, capital de trabajo y la inversión en activos productivos. El 30 de abril de 2009, se realizó la subasta de Bonos Estandarizados, en las series A1, A6 y A9 y el 6 de julio del 2009, se realizó la de la serie A2 de la forma siguiente:

<u>Al 30 de setiembre de 2011</u>										
(En millones de colones)										
<u>Serie</u>	<u>Fecha Emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés nominal anual</u>	<u>Tasa de interés efectiva</u>	<u>Autorizados y emitidos</u>	<u>Colocados Por serie</u>	<u>Saldo disponible</u>	<u>Descuento en emisión de Bonos</u>	<u>Bonos netos por pagar</u>	
A1	13/11/2008	12/11/2012	Tasa básica pasiva +1,25	8.50%	¢ 6.000	4.750	1.250	30	4.720	
A6	13/11/2008	13/11/2014	Tasa básica pasiva +1,40	8.65%	6.000	5.250	750	100	5.150	
A9	13/11/2008	13/11/2015	Tasa básica pasiva +1,50	8.75%	6.000	4.700	1.300	123	4.577	
A2	8/7/2009	8/7/2013	Tasa fija 12,25%	13,32%	15.000	12.090	2.910	98	11.992	
					¢	<u>33.000</u>	<u>26.790</u>	<u>6.210</u>	<u>351</u>	<u>26.439</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 30 de setiembre de 2010

(En millones de colones)

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

El criterio de asignación de estas emisiones fue el de precio ofrecido.

El precio de colocación de esas emisiones oscila entre el 96,53% y el 98,58%. El descuento en la emisión de bonos se calcula y amortiza bajo el método del interés efectivo.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

El 18 de junio de 2009, mediante resolución SG-R-2027, la Superintendencia General de Valores autorizó un programa de Emisión de Bonos Estandarizados B-2009 por un monto de US\$100.000 en miles. El programa está conformado por 10 series cuyo plazo y vencimiento serán definidos previo a la colocación mediante comunicado de Hecho Relevante al menos dos días hábiles antes de la colocación del primer tracto de cada serie.

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

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

La Compañía se sometió a la clasificación de riesgo por parte de la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A. obteniendo una categoría de riesgo crAAA. Dicha categoría corresponde a aquellos instrumentos con la más alta calidad crediticia, donde los factores de riesgo son insignificantes. Este es un nivel sobresaliente que demuestra una capacidad de pago muy fuerte del capital e intereses en los términos y plazos pactados, que rara vez se vería afectada por cambios predecibles en el emisor, en la industria al que este pertenece y la economía en general. La Compañía retiene el impuesto establecido por ley y paga los intereses netos a los tenedores de los bonos.

(17) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se detallan como sigue:

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(18) Gastos acumulados y otras cuentas por pagar

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

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

(19) Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes se detallan como sigue:

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

Los adelantos para hospedaje futuros corresponden a los adelantos recibidos por parte de las agencias de viaje o clientes para estancias futuras en el hotel.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(20) Capital en acciones comunes

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

(a) Capital en acciones comunes

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

(b) Acciones en tesorería

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

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

En acuerdo de la Asamblea General de Accionistas del mes de diciembre de 1998, se aprobó la iniciativa de otorgar un beneficio patrimonial a través de acciones de la Compañía a ciertos ejecutivos, de acuerdo a criterios a establecer por la Junta Directiva.

Las acciones que se han adjudicado y traspasado se detallan seguidamente.

<u>Período</u>	<u>Cantidad adjudicada</u>	<u>Cantidad Traspasada</u>	<u>No Utilizadas</u>	<u>Saldo</u>	<u>Fecha valor (*)</u>	<u>Vencimiento final</u>
2006-2007	323.583	185.983	28.421	109.179	30 setiembre de 2007	31 octubre de 2011
2007-2008	281.425	96.540	27.500	157.385	30 setiembre de 2008	31 octubre de 2012
2008-2009	516.897	102.469	36.770	377.658	30 setiembre de 2009	31 octubre de 2013
2009-2010	659.412	-	19.929	639.483	30 setiembre de 2010	31 octubre de 2014
	<u>1.781.317</u>	<u>384.992</u>	<u>112.620</u>	<u>1.283.705</u>		

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

(c) Dividendos

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(d) Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción se calcula con base en la utilidad neta atribuible a los propietarios de la controladora, de ¢29.178 millones (¢26.731 millones en el 2010), y el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 30 de setiembre de 2011 y de 2010, calculado como sigue:

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

(21) Gastos de ventas y mercadeo

Los gastos de ventas y mercadeo se detallan como sigue:

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(22) Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan como sigue:

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

(23) Otros ingresos (gastos) operativos, neto

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(24) Arrendamientos operativos

La Compañía mantiene en uso, equipo electrónico, vehículos y maquinaria bajo contratos de arrendamiento operativo. En el caso del equipo electrónico, los arrendamientos comprenden computadoras, servidores y otros dispositivos electrónicos para ventas. Los plazos son de tres años para los arrendamientos de equipo electrónico, y de cinco para los arrendamientos de vehículos.

Al 30 de setiembre de 2011, el gasto reconocido en resultados por concepto de los arrendamientos operativos de vehículos, fue de ¢1.985 en millones, (¢1.548 en millones en el 2010), y en el caso de equipo electrónico, el gasto fue de ¢2.310 en millones, (¢2.024 millones en el 2010).

(25) Impuestos

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

i. Impuesto corriente

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

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

Las autoridades fiscales en Costa Rica pueden revisar las declaraciones de impuestos presentadas por la Compañía y sus subsidiarias costarricenses por los años terminados el 30 de setiembre de 2011, 2010, 2009 y 2008.

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de Industrias Alimenticias Kern's y Compañía, S.C.A. y de Industrias Alimenticias Kern's de El Salvador, S.A. de C.V. por el período terminado el 31 de diciembre de 2010, 2009, 2008, 2007 y 2006 están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales en Guatemala y El Salvador. El derecho del Estado para efectuar la revisión prescribe por el transcurso de cuatro y tres años, respectivamente.

Las tasas sobre impuesto en Guatemala y El Salvador corresponden a un 31% y 25%, respectivamente.

ii. Impuesto diferido

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

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

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

Un activo por impuesto sobre la renta diferido representa una diferencia temporal deducible y un pasivo por impuesto sobre la renta diferido representa una diferencia temporal gravable.

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

(26) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

Los documentos por cobrar a Cervecerías Barú Panamá, S.A. (con vencimiento en enero de 2014) corresponden a ¢5.199 millones (¢4.672 millones en el 2010). Están denominados en dólares y se encuentran garantizados con bonos de deuda del emisor y devengan un interés de Libor más 7%, solo si el EBIT del emisor es igual o superior al 12% de las ventas. Estos documentos se encuentran garantizados con hipoteca de primer grado y goce de la posesión sobre los terrenos y edificios de Cervecería Barú-Panamá, S.A., y garantía prendaria sobre equipo de cerveza y envasado, mantenido a nombre de Cervecería Barú-Panamá, S.A. Dicha emisión de bonos contiene limitaciones y restricción sobre desembolsos de capital, pago de dividendos y gravámenes sobre activos.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

(27) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros clasificados por tipo se detallan a continuación:

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

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

- Riesgo crediticio
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de tipo de cambio
- Riesgo de tasa de interés
- Riesgo de precio en activos y pasivos financieros (fluctuaciones en valor razonable)

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Riesgo de crédito

El riesgo del crédito es el riesgo al que se enfrenta la Compañía, si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. Es un riesgo inherente al negocio y el cual se maneja muy de cerca, buscando mitigarlo constantemente mediante la diversificación de mercados o de productos, así como evitando grandes dependencias en un sector de la economía o en un solo cliente o tipo de clientes.

Las categorías de activos financieros al 30 de setiembre que están sujetos al riesgo de crédito se muestra a continuación:

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

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras cuando ellas vencen.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

El detalle de los vencimientos de los activos y pasivos financieros al 30 de setiembre de 2011 que reflejan el riesgo de liquidez a esa fecha se muestra a continuación:

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

La administración realiza monitoreos continuos de los indicadores de endeudamiento de la Compañía con el objetivo de mantener niveles adecuados de liquidez. A continuación se detalla el nivel de endeudamiento de la Compañía al 30 de setiembre:

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

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

Riesgo de tipo de cambio

La Compañía incurre en un riesgo de tipo de cambio principalmente en cuentas por pagar a proveedores del exterior, adelantos recibidos de clientes y préstamos bancarios. En relación con los pasivos en US dólares, la Compañía no tiene una política de cobertura para este tipo de riesgo. Sin embargo, mantiene activos monetarios denominados en US dólares que cubren parte de tales pasivos.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

Al 30 de setiembre de 2011 y de 2010, se utilizaron los tipos de cambio de ¢519.87 y ¢515.73 por US\$1,00, respectivamente, tanto para valuar los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, así como para expresar en colones las cifras de los estados financieros de las subsidiarias domiciliadas en el exterior y la subsidiaria cuya moneda funcional es el US dólar, excepto las cuentas de patrimonio de esas subsidiarias que han sido valuadas a tipos de cambio históricos.

Como resultado de las transacciones en moneda extranjera, de la valuación de los activos y pasivos y de la expresión en colones de las cifras de los estados financieros de las subsidiarias domiciliadas en el exterior, durante el año terminado el 30 de setiembre de 2011 se reconoció una ganancia por diferencias de cambio neto por un monto de ¢839 millones y ¢5.230 millones al 30 de setiembre de 2011 y 2010 respectivamente, las cuales se muestran en los estados consolidados de resultado integral.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

*Análisis de sensibilidad*

En relación con los riesgos asociados al diferencial cambiario al 30 de setiembre del 2011 y 2010, se estima que un aumento o disminución del 1% en el tipo de cambio del US\$ dólar con respecto al colón habría significado un aumento o disminución en el gasto por diferencias de cambio de la Compañía para el periodo terminado al 30 de setiembre del 2011 y 2010 de ¢793 millones y ¢631 millones respectivamente.

Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo de que el valor de mercado o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen como resultado de cambios en las tasas de interés de mercado.

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

A la fecha de reporte la tasa de interés aplicable a los instrumentos financieros de la Compañía era:

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

*Análisis de sensibilidad*

La Compañía intenta reducir el impacto de las fluctuaciones en las tasas de cambio de los activos financieros a través de la realización de inversiones de bajo riesgo, a corto plazo y en instrumentos financieros de entidades financieras sólidas.

Por otra parte la administración negocia sus pasivos financieros con entidades financieras de renombre, las tasas de estas operaciones de crédito se determinan con base a indicadores varios y de relativa estabilidad como la tasa libor y la tasa básica pasiva en colones o dólares del sistema bancario nacional costarricense. Finalmente la administración monitorea su nivel de endeudamiento sobre una base recurrente con el fin de liquidar cualquier operación de crédito con condiciones desventajosas respecto a las de mercado.

Al 30 de setiembre de 2011 y 2010, se estima que un incremento o disminución general de un punto porcentual en las tasas de interés habría significado una disminución o aumento de las utilidades antes de impuestos de la Compañía de aproximadamente ¢555 millones anuales y ¢614 millones anuales respectivamente.

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

Para todas las categorías de activos y pasivos financieros al 30 de setiembre 2011 y 2010 descritas en los puntos anteriores se considera que no existe evidencia de una fluctuación en sus valores razonables respecto a sus valores en libros. En el caso de los pasivos financieros con tasa fija están en un 3% mayor con respecto a la tasa de mercado. La conclusión anterior es consecuente con comparación de precios de mercado de instrumentos similares incluyendo los rendimientos o costos financieros de los mismos. El valor razonable y el valor en libros de las principales categorías de activos y pasivos es el siguiente:

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Información por segmentos

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

<u>Al 30 de setiembre de 2011</u>						
<u>(En millones de colones)</u>						
Balance por segmentos:		<u>Bebidas</u>	<u>Alimentos</u>	<u>Inmobiliario</u>	<u>Otros</u>	<u>Total Consolidado</u>
Activos	¢	194.854	39.723	140.180	46.712	421.469
Inversiones (método de participación patrimonial)		<u>20.508</u>	<u>-</u>	<u>5.068</u>	<u>22.444</u>	<u>48.020</u>
Total activos	¢	<u>215.362</u>	<u>39.723</u>	<u>145.248</u>	<u>69.156</u>	<u>469.489</u>
Préstamo bancarios/bonos		56.293	2.009	69.095	-	127.397
Otros pasivos		<u>43.769</u>	<u>6.133</u>	<u>5.544</u>	<u>4.959</u>	<u>60.405</u>
Total pasivos	¢	<u>100.062</u>	<u>8.142</u>	<u>74.639</u>	<u>4.959</u>	<u>187.802</u>
Adiciones de activos fijos e intangibles	¢	<u>18.368</u>	<u>1.094</u>	<u>7.714</u>	<u>-</u>	<u>27.176</u>
Resultados por segmentos:						
Ventas	¢	<u>258.665</u>	<u>35.814</u>	<u>19.904</u>	<u>2.597</u>	<u>316.980</u>
Costo de venta	¢	<u>95.876</u>	<u>26.014</u>	<u>9.688</u>	<u>1.701</u>	<u>133.279</u>
Gasto por depreciación de activos fijos	¢	<u>12.734</u>	<u>1.271</u>	<u>2.194</u>	<u>-</u>	<u>16.199</u>
Amortización de activos intangibles	¢	<u>324</u>	<u>2</u>	<u>48</u>	<u>-</u>	<u>374</u>
Utilidad operativas	¢	<u>74.226</u>	<u>1.885</u>	<u>(3.047)</u>	<u>(2.184)</u>	<u>70.880</u>
Gastos financieros						(11.737)
Ingresos financieros						3.294
Diferencias de cambio						839
Participación en resultados de inversiones contabilizadas aplicando el método de participación patrimonial						3.183
Otros (gastos) e ingresos						(2.366)
Gastos por impuesto sobre las ganancias						(22.138)
Utilidad neta	¢					<u>41.955</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 30 de setiembre de 2010  
(En millones de colones)

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Contingencias

I. Contingencias Tributarias con el IDA y el IFAM

El 31 de enero de 1992, la Dirección General de Tributación aprobó una nueva estructura de impuestos directos para las bebidas con contenido alcohólico que contempla el Impuesto de Ventas, el Impuesto Selectivo de Consumo, el Impuesto del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) y el Impuesto del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM). Por considerarla apegada a la legislación vigente, tal estructura fue adoptada por la Compañía; sin embargo, la misma fue rechazada por el IFAM y posteriormente por el IDA.

De acuerdo con el criterio de los asesores en materia tributaria, la Compañía ha actuado con estricto apego a la legislación vigente. Sin embargo, la Compañía mantiene procesos legales con el IFAM y el IDA por diferencias de criterio.

A. IFAM

a. Cerveza Nacional

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

ASUNTO EN DISCUSION	PRODUCTO/ PERIODO	MONTO DE TRASLADO€	POSICION DE LA EMPRESA	POSICION IFAM	STATUS PROCESO LEGAL	CRITERIO ASESORES
Margen razonable utilidad del distribuidor.	Año 2000,2001 y enero y febrero del 2002 (Florida Ice & Farm, Co.) Cerveza	€862.886.149,00	El margen de utilidad debe fijarse con base a un estudio técnico contable que lo determine tomando en cuenta la realidad económica de la empresa	El IFAM ha establecido que un 30% es el margen de utilidad del distribuidor. Lo anterior, con base en el Decreto Ejecutivo No. 14002-MEIC.	<b>Pendiente Resolucion en Etapa Contencioso Administrativa.</b> Emiido informe pericial el cual determinó que el margen de utilidad del distribuidor para el periodo 2000 es de 58.9%, para el 2001 es de 58.5% y para el 2002 es de 62.2%. Dicho informe reafirma la posición de la empresa de que el 30% de margen de utilidad del distribuidor es insuficiente. La empresa tuvo que pagar al agotar la vía administrativa y poder plantear el proceso contencioso.	Según criterio de la Compañía y los Asesores, la interpretación del IFAM no está sustentada en un estudio técnico-contable de los libros de la Compañía, que demuestre basado en la realidad económica, cuales son los márgenes de utilidad brutos razonables para la etapa de distribución, según lo solicitó el Tribunal Fiscal Administrativo (TFA). A criterio de los asesores, la aplicación por parte del IFAM del 30% como margen de utilidad del distribuidor no tiene sustento legal ni técnico. Su aplicación parte de interpretaciones subjetivas; de un decreto y directrices administrativas, no aplicables, que pretenden erróneamente sustentarse en la derogada Ley de Protección al Consumidor, la cual fue sustituida radicalmente en forma y fondo por la vigente Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor
Base Imponible del Tributo	Marzo del 2002 a diciembre del 2004 (Productora La Florida) Cerveza Nacional	€2.157.337.061,00	La base imponible del tributo debe determinarse partiendo del precio de venta del productor o exfábrica (Cualquier presunta subvaluación debe demostrarse técnicamente)	El IFAM establece que la base imponible del tributo debe determinarse partiendo del precio de venta al detallista o expendedor ( excluida la utilidad del distribuidor)	<b>Pendiente Resolucion determinativa del IFAM. Etapa Administrativa.</b>	A criterio de los asesores, los periodos fiscales en discusión están prescritos. Además, sin detrimento de lo anterior, está suficientemente demostrado que en esta determinación de las diferencias en el tributo, las inconsistencias y errores son mayores a los incurridos en traslados similares anteriores, que abarcaron los mismos periodos fiscales, y en los cuales el Tribunal Fiscal Administrativo anuló todo lo actuado por IFAM (principalmente al no haberse demostrado por parte del IFAM que la base imponible, sea precio de venta del productor o precio exfábrica, estuviera subvaluada).

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

b. Cerveza Importada

ASUNTO EN DISCUSION	PRODUCTO/ PERIODO	MONTO DE TRASLADO	POSICION DE LA EMPRESA	POSICION IFAM	STATUS PROCESO LEGAL	CRITERIO ASESORES
Base Imponible del Tributo	Enero del 2006 a diciembre del 2009 <b>(Distribuidora La Florida)</b> Cerveza Importada	€193.984.540,00	La base imponible es el precio de venta del importador o costo de importación (valor declarado aduana)	Para el IFAM, la base imponible es el precio de venta al detallista (excluida la utilidad del distribuidor)	El caso se encuentra en la etapa administrativa (IFAM), con impugnación al traslado de cargos y observaciones por parte de la empresa.	A criterio de los asesores, es más que claro que la base imponible del tributo a favor del IFAM es, para la cerveza nacional, el precio ex fábrica o precio de venta del productor, y para la cerveza extranjera, el precio del importador o costo de importación; de donde se desprende que el proceder de la empresa está ajustado a derecho al aplicar la tarifa del 3% (de la cerveza nacional) al precio del importador o costo de importación, o lo que es lo mismo, se cumple estrictamente con lo dispuesto en el Tratado de Libre Comercio entre Costa Rica y México, respecto al "trato nacional", que no debe cancelarse un tributo superior al de la cerveza nacional (3% sobre el precio ex fábrica o precio de venta del productor).

B. IDA

Actualmente se están atendiendo cuatro procesos interpuestos por el IDA en contra de FIFCO y FPROD; uno por Cerveza Nacional, uno por Licor y dos por Maximalta, los cuales se resumen en el siguiente cuadro:

ASPECTO EN DISCUSION	PERIODO / PRODUCTO	MONTO DEL TRASLADO	POSICION DE LA EMPRESA	POSICION IDA	STATUS PROCESO LEGAL	CRITERIO ASESORES
Margen utilidad del distribuidor.	Enero 2000 a febrero 2002 <b>(Florida Ice &amp; Farm)</b> maxi malta	€ 58.821.834	Margen de utilidad debe fijarse con base a un estudio técnico contable que lo determine tomando en cuenta la realidad económica de la empresa	Originalmente el IDA, indicó que la norma que establece el tributo habla del "precio del artículo antes que el impuesto de ventas", por lo que a su criterio, sólo ese rubro debe excluirse; por lo que no se considera la denominada "utilidad del distribuidor". Posteriormente, dicho instituto acepta rebajar la utilidad del distribuidor la cual fija en un 30%.	<b>Pendiente de Sentencia de TCA.</b> La Sala Primera de Casación ordenó que se devolviera el caso al TCA para que se nombrara un perito y resolviera con base al mismo, ya que en su resolución omitió recibir dicha prueba, esencial para probar si el margen de utilidad está basado en el principio de realidad económica. Pendiente. En este caso se pagó el principal al agotar la vía administrativa.	Según criterio de la Compañía y los Asesores, la interpretación del IDA no está sustentada en un estudio técnico-contable de los libros de la Compañía, que demuestre basado en la realidad económica, cuales son los márgenes de utilidad brutos razonables para la etapa de distribución, según lo solicitó el TFA. A criterio de los asesores, la aplicación por parte del IDA del 30% como margen de utilidad del distribuidor no tiene sustento legal ni técnico. Su aplicación parte de interpretaciones subjetivas, de un decreto y directrices administrativas, no aplicables, que pretenden erróneamente sustentarse en la derogada Ley de Protección al Consumidor, la cual fue sustituida radicalmente en forma y fondo por la vigente Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor
Subvaluación base imponible: precio venta del productor	Mayo del 2003 a julio del 2005 <b>(Productora La Florida)</b> Licor	€ 149.375.800	La base imponible del tributo debe determinarse partiendo del precio de venta del productor o ex fábrica (Cualquier presunta subvaluación debe demostrarse técnicamente)	Para el IDA, la base imponible del tributo es el precio venta al detallista menos la utilidad del distribuidor y los impuestos del IFAM e IDA. Además, sostiene que está imposibilitada para efectuar un estudio de los libros de la empresa (según resolución 660-92 de la Sala Constitucional del 10 de marzo de 1992 y artículo 24 de la Constitución), por lo que debe determinar la base imponible partiendo del precio al detallista y haciendo una presunción del margen bruto del distribuidor.	<b>Pendiente Resolución de la Sala Constitucional.</b> El 18 de febrero de 2009 la empresa interpuso acción de amparo, pidiendo la anulación de lo resuelto por el Tribunal Fiscal Administrativo, por atacar contra el art. 24 de la Constitución. Dicho Tribunal consideró que el IDA está imposibilitada para determinar una posible subvaluación de la base imponible, por lo que puede determinar la base imponible partiendo del precio al detallista y presumiendo el margen de utilidad bruto del distribuidor. Pendiente de resolución por parte de la Sala Constitucional.	A criterio de la Compañía y los asesores tributarios, los argumentos del IDA están viciados de nulidad absoluta, ya que el IDA no demostró que la base imponible utilizada por la Compañía estuviera sub-valorada. El IDA se amparó a la interpretación del Tribunal Fiscal Administrativo, de que ella no tiene potestad para solicitar ni examinar la información contable necesaria para tal determinación, por lo que puede presumir que hay subvaluación en la base imponible. El IDA, por lo tanto, presume que Productora La Florida, S.A. ha subvaluado la base imponible para determinar el impuesto, sin llegar a conocer la realidad económica de la empresa, lo que coloca a Productora La Florida en una absoluta posición de indefensión.
	Marzo del 2002 a julio del 2005 <b>(Productora La Florida)</b> Cer. Nac	€ 6.537.462.795				
	Abril del 2002 a julio del 2003 <b>(Productora La Florida)</b> Maxi Malta	€45.106.770				

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

**C. OTRAS ACCIONES LEGALES:**

- a. **Base Imponible:** Tanto el IDA como el IFAM han interpuesto procesos de lesividad, en virtud de no estar de acuerdo con que la base imponible es el precio ex fábrica pese a que existe reiterada jurisprudencia que confirma tal posición. Sobre este aspecto la empresa ya ha ganado 18 procesos y hay pendientes de resolución 5 casos.
- b. **Acción de Inconstitucionalidad:** En contra de la jurisprudencia emitida por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, FIFCO ha interpuesto una acción de inconstitucionalidad. Lo anterior, por cuanto FIFCO sostiene, a diferencia de lo que ha resuelto la Sala Primera, que la aplicación del 30% como margen de utilidad del distribuidor no tiene apoyo legal; todo lo contrario, su aplicación parte de interpretaciones subjetivas; de un decreto y directrices administrativas que pretenden tener apoyo –sin que esto sea jurídicamente viable– en la derogada Ley de Protección al Consumidor, al ser ésta sustituida radicalmente en forma y fondo por la vigente Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor (Ley No.7472), la cual no regula nada al respecto.

A la fecha del informe de los auditores externos se está a la espera del dictado de la sentencia por parte de la Sala Constitucional.

**II. Contingencias con la Dirección General de Tributación**

Florida Ice & Farm Co., S.A., por medio de sus empresas subsidiarias Embotelladora Centroamericana Ltda.; Florida Inmobiliaria, S.A., Florida Capitales, S.A. y Reserva Conchal, S.A., presenta las siguientes contingencias tributarias con la Dirección General de Tributación:

a. **Embotelladora Centroamericana Ltda.**

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

b. Florida Inmobiliaria, S.A.

ASUNTO EN DISCUSION	PERIODO EN DISCUSION	MONTO DEL TRASLADO	POSICION DE LA EMPRESA	POSICION DE TRIBUTACION DIRECTA	ESTADO ACTUAL	CRITERIO DE LOS ASESORES
Diferencias en el pago del impuesto sobre la renta	Periodo 2005 (Florida Inmobiliaria)	¢21.607.408	La empresa ha sostenido que la diferencia se relaciona, 1) con una ganancia de capital originada en el extranjero, la cual no está sujeta al impuesto de renta, y 2) con gastos necesarios para generar renta, por lo que estos son deducibles.	Tributación Directa considera que la ganancia de capital es gravable al ser registrada en una compañía costarricense, aunque la tenencia sea en el extranjero. Además, desconoce la deducibilidad de los gastos originados por contratos de servicios intercompañías. Sobre dicha diferencia la TD cobró también la Sanción según artículo 81 Código Tributario	El caso está pendiente de resolución por parte del Tribunal Fiscal Administrativo, en virtud de la apelación que presentó Florida Inmobiliaria, S.A.	Según criterio de los asesores tributarios y de la Compañía, el ajuste es improcedente por cuanto, Tributación Directa está desconociendo gastos que son propios de la operación normal del negocio y son gastos necesarios para producir los ingresos gravables. Por otro lado, consideran que las ganancias capitales de tenencias en el exterior, no son gravables. La Administración Tributaria está tramitando paralelamente un proceso sancionatorio, sin embargo, la Compañía considera que no corresponde pues es netamente una diferencia de interpretación.

c. Florida Capitales, S.A.

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

d. Reserva Conchal, S.A.:

ASUNTO EN DISCUSION	PERIODO EN DISCUSION	MONTO DEL TRASLADO	POSICION DE LA EMPRESA	POSICION DE TRIBUTACION DIRECTA	ESTADO ACTUAL	CRITERIO DE LOS ASESORES
Diferencias en el pago del impuesto sobre la renta	Periodo 2006 (Reserva Conchal)	¢60.130.000	La empresa sostiene que es incorrecta la posición de la Administración Tributaria, al establecer que los ajustes por gastos, incluyendo la donación al Gobierno para el aeropuerto de Liberia, no son deducibles.	Tributación Directa considera que la donación hecha para el aeropuerto de Liberia no es deducible, por haberse hecho a través de un fideicomiso. Además, cuestiona otros gastos como no necesarios para generar la renta. Sobre dicha diferencia la TD cobró también la Sanción según artículo 81 Código Tributario	El caso está pendiente de resolución por parte del Tribunal Fiscal Administrativo, en virtud de la apelación que presentó Reserva Conchal, S.A.	A criterio de los asesores, el ajuste es improcedente ya que corresponde a rubros que deben ser deducibles, incluyendo la donación al aeropuerto donde, aunque fuera hecha a través de un fideicomiso por razones de practicidad, Tributación antepone la forma por encima del fondo.

III. Otras contingencias

A. Juicios Laborales

En contra de la Compañía y sus subsidiarias existen juicios ordinarios laborales cuyas cuantías ascienden a la suma de ¢5.317 millones de colones y otros juicios cuya cuantía no se incluye en este monto ya que no fueron estimados en la demanda y por lo tanto son de difícil determinación. Actualmente, todos estos procesos están tramitándose a nivel judicial, y en su mayoría se está impugnando las cuantías reclamadas. Los asesores legales estiman como impredecible el resultado de la resolución de estos procesos. A la fecha, 15 de estos procesos fueron resueltos a favor de la Compañía en primera y segunda instancia.

(Continúa)

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

Cinco de los quince casos anteriores fueron revocados parcialmente por la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia, mediante un criterio a todas luces arbitrario en cuanto al tratamiento que debe tener el pago de horas extra, sin embargo reduciendo en forma significativa las pretensiones económicas de los actores.

#### B. Juicios Civiles

En contra de la Compañía y sus subsidiarias existen 12 Juicios Ordinarios Civiles cuyas cuantías principales sin intereses ascienden a la suma de ¢784 millones de colones. Tres de dichos procesos ordinarios civiles no tienen una cuantía determinada. Además, en uno de estos procesos se resolvió mediante sentencia número 55-10 del 16 de setiembre del 2010 del Juzgado Primero Civil de Mayor Cuantía de San José, rechazar en todos sus extremos una demanda interpuesta en contra de La Compañía, mediante la cual se le reclamaba una indemnización de ¢500.000 en miles. La sociedad actora presentó en tiempo y forma recurso de apelación en contra de dicha sentencia, recurso que está pendiente de resolución por parte del Superior para defender nuestros derechos y presentar agravios. Asimismo, existen cuatro Juicios de Consumidor en sede judicial cuyas cuantías sin intereses ascienden a la suma de ¢119 millones, y cuatro Juicios de Consumidor en sede administrativa cuya cuantía asciende a la suma de ¢22 millones, todos los cuales están en trámite en la vía respectiva. Los asesores legales estiman como impredecible el resultado de la resolución de estos procesos civiles.

#### (30) Compromisos

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

- Desarrollos Hoteleros Guanacaste SA: garantía solidaria de Florida Ice and Farm Co. SA por la suma de US\$48 millones por una operación de crédito que mantiene con el Banco Scotiabank.
- Reserva Conchal SA: garantía solidaria de Florida Ice and Farm Co, SA y Desarrollos Hoteleros Guanacaste SA por la suma de US\$31 millones por una operación de crédito que mantiene con el Banco de Costa Rica.
- Reserva Conchal SA: garantía solidaria de Florida Ice and Farm Co, SA por la suma de US\$15 millones por una operación de crédito que mantiene con Banco BANColumbia.

(Continúa)

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

- Reserva Conchal SA: garantía solidaria de Florida Ice and Farm Co, SA por la suma de US\$25 millones por una operación de crédito que mantiene con el Banco Agrícola de El Salvador.
- Productora La Florida SA y Distribuidora La Florida SA: garantía solidaria de Cervecería Costa Rica SA; por la suma de US\$21 millones por operaciones que mantiene con el Citibank.
- Productora La Florida SA y Distribuidora La Florida SA: garantía solidaria de Cervecería Costa Rica SA por la suma de ¢17.302 millones por operaciones que mantiene con el Banco de Costa Rica.
- Industrias Alimenticias Kern's: garantía solidaria de Cervecería Costa Rica SA por la suma de US\$6 millones por operaciones que mantiene con el Banco BANColumbia.
- Florida Falcon Holding, LLC: fianza mercantil de Florida Ice and Farm Co , SA por la suma de US\$6 millones a favor de AVN Air, LLC., para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por Florida Falcon Holding, LLC en un contrato de arrendamiento.
- Envases del Itsmo, SA.: garantía de Florida Ice and Farm, Co. SA por la suma de US\$0,5 millones por línea de crédito que mantiene con el Banco General, S.A.

#### (31) Reestructuración de estados financieros consolidados

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

- a) Identificación de un error contable en la determinación de la moneda funcional de la subsidiaria Reserva Conchal, S.A. y sus respectivas Subsidiarias . La Administración considera que la moneda funcional de esta subsidiaria ha sido, desde que se tomó control de la misma, el colón costarricense y no el dólar estadounidense, lo cual originó un error en la presentación de estados financieros en años anteriores
- b) Reclasificación de valores negociables con efectos en resultados como equivalentes de efectivo debido a su vencimiento menor o igual a tres meses,

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

Al 30 de setiembre de 2010

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 30 de setiembre de 2009

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(33) Eventos subsecuentes

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

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

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

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

El 15 de noviembre de 2011, por medio de hecho relevante, se comunica que la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A. ratifica que las emisiones realizadas por la Compañía, presentan la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos acordados. No se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía. Nivel excelente.

(34) Contrato de operación del Hotel

Al 30 de abril de 2011 la Compañía terminó la relación con la Operadora Costa Risol, S.A., y adjudicó la operación del hotel a Starwood a partir del 1 de mayo de 2011, nombrándose como The Westin Resort & Spa, Playa Conchal.

(Continúa)

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

Las principales cláusulas del contrato son las siguientes:

- Duración: La administración del hotel estará bajo la operación de Starwood por un plazo de 20 años.
- Terminación: La propietaria podrá terminar tempranamente el contrato de operación del hotel cuando existan incumplimientos por parte del Operador en el desempeño establecido contractualmente para la operación del hotel a partir del segundo año, comunicando la situación 90 días posteriores a la recepción de los estados financieros auditados del Operador.
- Retribución de la operadora: La operadora obtendrá una comisión variable sobre el margen bruto de operación que se establece en un rango del 0% al 12%.
- Obligaciones de la Compañía: La Compañía se compromete a proveer y realizar las inversiones de activo fijo para que el Operador pueda realizar la administración correspondiente conforme con sus estándares de operación.

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