

Memoria Anual: 2003-2004

Carta del Presidente de la Junta Directiva

El 2004 estuvo lleno de cambios y logros en Florida Ice & Farm Co. Nuestra subsidiaria Florida Bebidas, en particular, mostró la utilidad operativa más alta en toda su historia. Los resultados en general son muy halagadores. Sin embargo, todavía más que los resultados en sí, lo interesante es la forma y el contexto en que se lograron. La economía nacional no mostró un particular dinamismo durante esos doce meses, más bien la demanda interna se mantuvo estancada, el ingreso nacional disponible por habitante no creció, y aumentó levemente el desempleo. Tampoco hubo fenómenos relacionados con las tasas de interés o el valor de la moneda que favorecieran nuestra actividad. Por el contrario, el incremento en los precios del petróleo nos afectó negativamente, en especial hacia el final del período. En términos generales puede decirse que las circunstancias externas a la empresa fueron similares a las del año anterior, o incluso más negativas. De hecho nuestros volúmenes de venta crecieron poco, manejamos nuestros precios en forma conservadora, y sin embargo los resultados financieros son muy positivos.

Evidentemente, la explicación al fenómeno se encuentra en el control de los costos y gastos. Ustedes recordarán que hace un año nos planteamos una meta de ahorro de \$21,4 millones, a base de incrementar la productividad y la eficiencia de nuestras operaciones. Muchos pensaron que esa meta era excesivamente ambiciosa, o que no se podría alcanzar sin debilitar a la compañía. Hoy me complace comunicarles que no solamente alcanzamos la meta, sino que la superamos. Los ahorros efectivos ascendieron a \$22,4 millones. Esa es una cifra muy considerable para una empresa de nuestras dimensiones. Por supuesto, un ahorro de tal magnitud, logrado a base de eficiencia, no se puede repetir todos los años. Lo importante es que en el 2003 supimos ver la oportunidad y aprovecharla. Seguiremos haciendo esfuerzos para reducir costos y maximizar la productividad. Quizá en el futuro no veamos cifras de ahorro tan impresionantes, pero lo esencial es que hemos incorporado en la compañía las buenas prácticas necesarias para utilizar mejor los recursos humanos, económicos y tecnológicos a nuestro alcance. En consecuencia, no sólo ahorramos y conseguimos buenos resultados, sino que hoy somos una empresa más fuerte, disciplinada y eficiente.

La estructura operativa de la compañía se transformó. La organización en unidades estratégicas de negocios nos ha permitido especializar mejor a los equipos de trabajo, mantener el enfoque en cada línea de productos, y evaluar los resultados de cada unidad por separado. Los beneficios de esta forma de organización están ahora más allá de cualquier duda.

El designar responsables y completar los equipos de trabajo de cada una de las unidades estratégicas fue una labor difícil, que por fortuna ya se completó. Creemos sinceramente que contamos con el equipo gerencial necesario para enfrentar los desafíos que se nos puedan presentar en el futuro. Se trata de un equipo joven pero experimentado, de excelente preparación académica y profesional, y con un alto grado de compromiso con la empresa. Sus logros de este año no reflejan todavía lo que ese grupo es capaz de hacer, porque algunos de ellos se incorporaron a la empresa ya bien avanzado el año fiscal, y casi todos han debido pasar por el inevitable proceso de aprendizaje y familiarización con los mecanismos internos de la compañía. Pero todos ellos han sabido potenciar la capacidad y el entusiasmo de nuestros colaboradores, como lo demuestran los resultados del período.

Ustedes habrán podido observar, especialmente en los últimos meses, una presencia más activa de nuestras marcas en el ámbito publicitario y promocional. También hemos respondido a las oportunidades del mercado con nuevos productos y presentaciones. Nuestra empresa distribuidora está incorporando a su portafolio bebidas de otras industrias. El profesionalismo de nuestra fuerza de ventas y distribución hará sin duda que las ventas de esos productos se incrementen, mediante una ejecución de clase mundial en el punto de venta. Y finalmente, después de varios intentos quizá sin la consistencia necesaria, hemos emprendido una acción sistemática de apertura de nuevos mercados, y hemos iniciado exitosamente la exportación de cerveza y otras bebidas a los Estados Unidos de América y a otros países. En suma, estamos desarrollando vigorosamente nuestras capacidades industriales y comerciales.

También en la operación inmobiliaria tenemos buenas noticias. El hotel Meliá Paradissus muestra sólidos resultados financieros; se inició la operación del hotel Four Seasons en Papagayo, y las ventas de productos inmobiliarios en Conchal y Papagayo son prometedoras. Las empresas de que somos socios en otros países de Centroamérica muestran igualmente resultados alentadores, no siempre en las cifras finales, pero sí en los procesos que han venido siguiendo para incrementar su productividad y su rentabilidad.

En el transcurso de un año tan venturoso para la compañía, sin embargo, todos hemos visto cómo el precio de las acciones experimentó una declinación en el mercado. No tenemos una explicación para ese fenómeno, más allá de indicar que un mercado bursátil tal pequeño como el nuestro puede ser afectado fácilmente por la actividad de pocos inversionistas. En cualquier caso, estamos plenamente seguros de que el valor objetivo de la empresa se ha fortalecido con la gestión efectuada en el recién transcurrido período fiscal.

Atentamente,

Rodolfo Jiménez Borbón
Presidente de la Junta Directiva

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

	al 30 de setiembre del 2004	al 30 de setiembre de 2003	Variación % vr 2003
Resultados (en miles)			
Ventas Netas (sin impuestos directos)	75.412.152	69.065.512	9,2%
Costo de Ventas	21.811.982	19.863.155	9,8%
Utilidad Bruta	53.600.170	49.202.357	8,9%
Utilidad Operativa	23.368.989	16.443.699	42,1%
Utilidad Neta	14.084.037	75.975.284	-81,5%
Dividendos	10.625.993	17.033.120	-37,6%
Utilidad por Venta de Acciones (neto de Crédito Mercantil)	-	66.423.847	
Utilidad Neta - sin Utilidad proveniente de Venta de Acciones	14.084.037	9.551.437	47,5%
Balance General (en miles)			
Activo Circulante	83.971.323	106.273.848	-21,0%
Activo Fijo	112.015.147	99.154.170	13,0%
Activo Total	195.986.470	205.428.018	-4,6%
Pasivo Circulante	16.380.529	22.490.604	-27,2%
Pasivo a Largo Plazo	20.873.085	31.697.975	-34,2%
Pasivo Total	37.253.614	54.188.579	-31,3%
Capital de Trabajo, Neto de Inversiones y Obligaciones Onerosas	9.301.703	13.575.916	-31,5%
Patrimonio Neto	145.203.754	139.521.926	4,1%
Capital Social Neto (acciones en circulación)	38.494.494	39.199.876	-1,8%
Indicadores por Acción en Colones			
Número de Acciones en Circulación	392.466.059	393.502.136	-0,3%
Utilidad Neta	35,89	193,07	-81,4%
Utilidad Neta - sin Utilidad proveniente de Venta de Acciones	35,89	24,27	47,8%
Dividendos	27,07	43,29	-37,5%
Valor en Libros	369,98	354,56	4,3%
Ingreso Neto (en miles)			
Ventas de Cerveza y Otras Bebidas	75.116.363	68.755.138	9,3%
Otras Ventas	295.789	310.374	-4,7%
Otros Ingresos (Gastos) Neto	581.407	64.609.403	-99,1%
Activos Tangibles (en miles)			
Inmuebles, Planta y Equipo	90.620.981	85.746.447	5,7%
Depreciaciones	30.942.196	24.364.348	27,0%
Inversión a Largo Plazo	45.192.852	36.381.946	24,2%
Recurso Humano			
Número de Empleados	2.012	2.408	-16,4%

Razones			
Utilidad Operativa:			
sobre Ventas Netas (sin impuestos)		31,0%	23,8%
sobre Capital de Trabajo		251,2%	121,1%
sobre Patrimonio Neto		16,1%	11,8%
sobre Capital Social Neto		60,7%	41,9%
Utilidad Neta:			
sobre Ventas Netas (sin impuestos)		18,7%	110,0%
sobre Activo Total		7,2%	37,0%
sobre Capital de Trabajo		151,4%	559,6%
sobre Patrimonio Neto		9,7%	54,5%
sobre Capital Social Neto		36,6%	193,8%
Utilidad Neta - sin Utilidad proveniente de Venta de Acciones:			
sobre Ventas Netas (sin impuestos)		18,7%	13,8%
sobre Activo Total		7,2%	4,6%
sobre Capital de Trabajo		151,4%	70,4%
sobre Patrimonio Neto		9,7%	6,8%
sobre Capital Social Neto		36,6%	24,4%
Dividendo:			
sobre Utilidad Neta		75,4%	22,4%
sobre Utilidad Neta - sin Utilidad proveniente de Venta de Acciones		75,4%	178,3%
Razón Liquidez Corriente		5,13	4,73

Informe de Operaciones: 2003-2004

Nuestro negocio central, la producción y distribución de bebidas, tuvo un año de logros significativos que se reflejan en sus resultados financieros. Esos logros son producto de esfuerzos relacionados con la estructura y la estrategia adoptadas en el período 2003-2004, así como de esfuerzos especiales en materia de productividad y eficiencia, revitalización de marcas, ejecución en el punto de venta y apertura de nuevos mercados.

Nueva estructura operativa

Florida Bebidas fue reestructurada en cinco unidades estratégicas de negocios. Este sistema ofrece la ventaja de que permite un mayor grado de concentración en los objetivos de cada tipo de actividad, además de que ofrece la posibilidad de evaluar en forma separada los resultados de las diferentes áreas del negocio. Las nuevas unidades estratégicas corresponden a las áreas de Cerveza y BAS (Bebidas alcohólicas saborizadas); Agua y Refrescos; Ventas y Distribución; Finanzas y Servicios Corporativos, y Desarrollo de Mercados.

(Organigrama

memoria)

La reestructuración, junto con un nuevo sistema de control de presupuestos y ejecución de gastos, permitió incrementar la eficiencia y la productividad de todas las áreas de la compañía, lo cual se tradujo a su vez en la superación de la meta de ahorro que nos habíamos propuesto al inicio del período. En total se lograron ahorros por casi \$22,4 millones, los cuales se desglosan por unidades estratégicas de negocios de la siguiente manera:

UEN	Ahorros por UEN	
	MM USD	
	Presupuestado	Real
Cerveza y BAS	6.412	5.650
Agua y Refrescos	8.210	7.560
Ventas y Distribución	5.257	6.929
Servicios Corporativos	1.434	2.224
Total	21.313	22.363

Naturalmente, el significativo ahorro que se logró obtener en el período no sólo es producto de nuevas estructuras y sistemas, sino ante todo del esfuerzo y la disciplina que empeñó nuestro personal para lograr y superar las metas propuestas.

Uno de los cambios en la estructura operativa de Florida Bebidas consistió en crear una Gerencia de Cadena de Abastecimiento. Este cambio implica una nueva cultura con enfoque a través de toda la cadena de valor de la compañía. Se espera que en un futuro cercano este nuevo enfoque dé frutos a través de menores costos, mejor manejo de inventarios, mayor eficiencia en todos los procesos operativos y la capitalización de sinergias tanto en Costa Rica como a escala Regional.

Enfoque estratégico

Las nuevas condiciones del mercado nacional e internacional demandaban una revisión del enfoque estratégico de la empresa, que se expresa en su Misión, Visión y Valores. La planta gerencial definió en forma conjunta esos importantes lineamientos de acción.

La Misión de la compañía fue definida en los siguientes términos:

Ser la empresa líder de la industria de bebidas en Centroamérica en términos de volumen y rentabilidad, excediendo las expectativas de los consumidores, en beneficio de sus clientes, colaboradores, accionistas y las comunidades en donde actúa.

La Visión, por su parte, se compone de los siguientes factores:

- Liderazgo de mercado
Ser una empresa que ostenta el primero o segundo lugar en participación de mercado en todas las categorías de bebidas en las que participa.

- Enfoque en clientes y consumidores
Ser una empresa que consistentemente excede las expectativas de sus clientes y consumidores, a través de la investigación de mercados, la innovación y el desarrollo de marcas, productos y servicios de calidad superior.

- Operación de clase mundial
Ser una empresa reconocida por sus prácticas de negocio de clase mundial, destacada por su ejecución en el punto de venta, eficiente gestión de manufactura y cadena de suministros, que le dan una ventaja competitiva en costos.

- Opción laboral de preferencia

Ser una empresa reconocida por valorar y desarrollar el talento humano, lo que la sitúa entre las primeras cinco empresas de preferencia de los mercados laborales en donde actúa.

- **Creación de valor**
Ser una empresa que alcanza en forma consistentemente sus objetivos de rentabilidad y retorno sobre inversión, garantizando el crecimiento sostenible de largo plazo.

- **Responsabilidad social corporativa**
Ser una empresa cuyas prácticas de negocio son consistentes con su código de ética, sus compromisos ambientales, el desarrollo del país y de las comunidades en las que actúa. Finalmente, los valores por los que se rige la actividad diaria de nuestro personal son:

- Enfoque
- Innovación
- Comunicación
- Confianza
- Pasión
- Velocidad
- Meritocracia
- Trabajo en equipo

Estos valores han sido adoptados por toda la organización, y se han incorporado además como criterios decisivos en nuestra Evaluación del Desempeño Gerencial.

Revitalización de marcas

Siendo las marcas el principal activo intangible de la compañía, es necesario mantenerlas en óptimas condiciones de desempeño y proyección hacia el futuro. Algunas de nuestras principales marcas, a pesar de sus buenos resultados, daban señales de requerir una revitalización de su imagen y posicionamiento. Esa es una labor que requiere cuidadosos procesos de investigación y diseño. Decidimos iniciarla con nuestras marcas de cerveza más populares: Imperial y Pilsen. Cambiamos el diseño de sus etiquetas, haciéndolo más simple y actual. Además produjimos nuevas campañas publicitarias que les imprimen vitalidad, pasión y frescura. Los resultados han comenzado a reflejarse en más altos grados de recordación espontánea por parte de los consumidores, y en un gradual pero firme incremento en los volúmenes de venta. En el área de las bebidas alcohólicas saborizadas (BAS) Smirnoff Ice sigue consolidando su liderazgo, y además lanzamos Bamboo, nuestra propia marca de ron con cola.

En el área de Agua y Refrescos también introdujimos innovaciones importantes, con el fin de acelerar el retorno sobre la inversión hecha en estas líneas. En vista de que los costos de distribución de estos productos son elevados, disminuimos el número de rutas propias, trasladando muchas de ellas a concesionarios. Esto nos dio oportunidad de reacomodar nuestros esfuerzos para dar mejor servicio a los principales clientes. Una vez cumplida esa etapa, procederemos de nuevo a extender nuestra distribución en forma gradual y programada.

El mercado de refrescos de frutas nos planteaba un desafío y una oportunidad. Nuestra marca Tropical, ampliamente reconocida por su calidad de producto natural, sin ingredientes artificiales, debía enfrentar la competencia de otros productos que, por sus características de envase y preservación, llegaban al consumidor a precios inferiores. Esta situación nos condujo a desarrollar Marimbo, un refresco que, aunque superior a la competencia en términos de contenido de pulpa y calidad del sabor, podemos ofrecer a un precio más competitivo. Así, definimos a Tropical como nuestro refresco de calidad premium, para quienes aprecian su condición natural y su alto contenido de fruta, y lanzamos Marimbo para que compita en el segmento medio de los refrescos no carbonatados.

Adicionalmente lanzamos Tropical Light, la única opción en el mercado de refrescos 100% naturales bajos en calorías, así como tres nuevos sabores de Tropical en la presentación de 350 ml. en vidrio.

Ejecución en el punto de venta

Nuestra empresa siempre se ha caracterizado por ofrecer un excelente servicio a sus clientes, que son los comerciantes detallistas. Así lo han reconocido ellos, otorgándonos reiteradamente la Medalla del Detallista a lo largo de los años.

Para ofrecer una atención aun mejor a los clientes que manejan volúmenes significativos de nuestros productos, organizamos una nueva estructura de supervisión y servicios a base de gerentes de cuentas clave en todo el país. Esto nos permite dar un seguimiento personalizado y puntual a los requerimientos de nuestros mejores clientes y a los programas que desarrollamos con ellos.

Además, nuestra subsidiaria Distribuidora La Florida S.A. ha incorporado a su portafolio nuevos productos procedentes de otras industrias, como es el caso de la bebida energizante Maxx Energy y los productos de la Fábrica Nacional de Licores. De esa manera aprovechamos mejor la capacidad de nuestra fuerza de ventas, la avanzada tecnología de que disponemos en ese campo, y nuestra gran red de distribución.

Apertura de nuevos mercados

Por primera vez en la historia de la empresa creamos una unidad especializada en la apertura de nuevos mercados para la exportación de nuestros productos. Durante sus primeros meses de operación esta unidad se enfocó en determinar nuestras ventajas competitivas e identificar las áreas de oportunidad para ingresar a los diferentes mercados internacionales.

Se creó un Comité de Exportaciones integrado por personal clave de las diferentes áreas involucradas en los procesos de exportación. Este equipo, liderado por la Unidad de Desarrollo de Nuevos Mercados, pretende servir de catalizador para la gestación del cambio operativo y cultural que la compañía requiere para consolidarse como una empresa exportadora de clase mundial.

Se recopiló la información relevante para realizar las evaluaciones cuantitativas de las diferentes categorías y mercados meta. Se validaron hipótesis acerca de opciones rentables de negocio e identificamos nuevas iniciativas en las tres rutas de exportación: marca propia, maquila y marca privada.

Una vez definida la estrategia inicial, comenzó la ejecución de los primeros proyectos. En el mes de julio iniciamos la exportación de nuestra marca insignia, Imperial, a la ciudad de San Diego, California. Se concretó un proyecto de maquila con la empresa Prestige Imported Brands Inc. de New York. El proyecto involucra la producción y exportación de la cerveza marca Olé. Además, se concretó la maquila de agua marca Breeze Wood para la compañía Caribbean Classic International con base en Hollywood, Florida. Esta marca se dirige fundamentalmente a los mercados caribeños.

Nuestra Unidad de Desarrollo de Nuevos Mercados se ha hecho además cargo de las exportaciones de cerveza Heineken y Smirnoff Ice al resto de Centroamérica.

Informe Anual : 2003-2004 — Florida Inmobiliaria

Los proyectos turísticos en Guanacaste, en donde se encuentran las principales inversiones y actividades de Florida Inmobiliaria, mostraron resultados muy positivos en el período fiscal 2003-2004. Comenzamos a ver el fruto de los esfuerzos de nuestra empresa y sus socios por desarrollar a Guanacaste como destino turístico. Fue especialmente exitoso el programa en que nos comprometimos para traer vuelos regulares de importantes aerolíneas internacionales al Aeropuerto de Liberia. Actualmente cinco de las principales aerolíneas que vuelan a Costa Rica lo tienen incluido en sus itinerarios semanales.

Desarrollos Hoteleros Guanacaste

El año fiscal 2003-2004 fue muy bueno para esta empresa. El Hotel Meliá Paradissus, bajo su modalidad de operación todo incluido, muestra niveles de ocupación muy satisfactorios, y como consecuencia los mejores resultados financieros desde su apertura.

Durante el período se reestructuró la organización de la compañía, lo que nos permite tener una mejor supervisión y administración de toda la problemática que implica el desarrollar unas 930 hectáreas de terreno en Guanacaste. Una de nuestras grandes tareas es el trabajo conjunto con las comunidades vecinas, buscando su confianza y apoyo para juntos promover el sano desarrollo del turismo y de los jóvenes de la zona. Uno de los temas más importantes, que se ha convertido en todo un argumento político, es el uso del agua en el turismo, particularmente en el golf. Trabajamos constantemente para hacer llegar a los pobladores la información correcta sobre la eficiencia de nuestro grupo en el uso del recurso, y el potencial del sector turismo en la generación del empleo y de ingresos por litro de agua consumido, especialmente en comparación con otras actividades de la zona. La filosofía del proyecto es un reflejo de la filosofía de toda la compañía, en el sentido de que procura un desarrollo totalmente amigable con el medio ambiente. En este orden de cosas, estamos en proceso avanzado de calificar al hotel en ISO 14001, el cual regula sus aspectos ambientales.

Uno de los logros del año fue el refinanciamiento de la deuda original del proyecto, logrando mejores plazos y tasas. El nivel de deuda se ha reducido sustancialmente en la última década, y a la fecha se encuentra en su mínimo histórico. El acuerdo de financiamiento facilita el desarrollo de las nuevas etapas, y además se logró en la negociación con el banco que se eliminaran todas las garantías y colaterales que FIFCO y los demás socios habían otorgado al proyecto. Fue finalizada la venta de la totalidad de las unidades de producto inmobiliario de las fases I y II (62 condominios en total). La fase III aguarda aprobación de permisos para iniciar construcción (27 condominios y 6 casas), lo cual demuestra que Reserva Conchal, que es el nuevo nombre del proyecto madre, será un buen negocio en armonía con el medio ambiente.

Ecodesarrollo Papagayo S. A.

El inicio de operaciones del Hotel Four Seasons en Península Papagayo ha marcado un hito en el desarrollo turístico de la región. De hecho, la existencia del hotel fue determinante en el interés de varias aerolíneas en volar a Guanacaste, y a la vez ha atraído nuevas inversiones en la zona. La ocupación se ha mantenido por encima de lo proyectado desde su apertura, y los comentarios de los clientes han sido excelentes, al punto que se le considera uno de los más impresionantes hoteles de la prestigiosa cadena Four Seasons. El campo de golf está en pleno funcionamiento. Aunque todavía no se han iniciado las ventas de producto inmobiliario, ya existe un considerable número de reservas para lotes y residencias. Si bien no se han cerrado los tratos por trámites burocráticos próximos a resolverse, se cuenta con sólidas señales de trato, lo cual nos hace prever que este desarrollo también será muy exitoso. Se estima que su realización total tendrá lugar a lo largo de unos quince años.

Si bien los dos desarrollos inmobiliarios en que participa Florida quedan bastante cercanos el uno del otro, ambos van dirigidos a mercados muy diferentes y así se ha demostrado. Ecodesarrollo Papagayo, por lo impresionante de la propiedad, tiene potencial para convertirse en uno de los destinos turísticos más exclusivos del mundo. Por la manera en que se están planeando y se han realizado las obras, serán también un orgullo para Costa Rica y una fuente de empleos y divisas que cualquier economía del mundo se desea.

Nuevo edificio corporativo

Otra de las tareas en que Florida Inmobiliaria ha invertido sus esfuerzos en el año transcurrido es la preparación de planos, permisos y contratos para la construcción del nuevo edificio corporativo de Florida Ice & Farm Co., que estará junto al Centro de Distribución de Florida Bebidas en el cantón de Flores, y cuya terminación se tiene prevista para setiembre del año 2005.

Informe Anual : 2003-2004 — Florida Capitales

Aparte de administrar el portafolio de inversiones líquidas de Florida Ice & Fam Co., Florida Capitales participa en la propiedad de otras empresas vinculadas al negocio de envases y bebidas en Centroamérica.

COCECA

En Nicaragua, donde opera el Consorcio Cervecerero Centroamericano, las ventas de cerveza y agua han sido satisfactorias.

En el período fiscal transcurrido aumentamos nuestra inversión en esa compañía, al comprar, junto con Heineken y nuestros socios de Guatemala, la participación que en ella tenía el grupo cervecero de El Salvador. Actualmente el 99.5% del capital total está repartido entre Guatemala con 50% y FIFCO/Heineken el otro 50%, en proporciones de 75/25 entre estos últimos.

Los cambios que se han realizado en esta compañía han sido enormes. Ya es una de las cervecerías más modernas de Latinoamérica. Se hizo una revisión completa de los empaques, se depuró la calidad de los productos y se iniciaron campañas nuevas de publicidad y mercadeo en general, todo con excelentes resultados. Igualmente se expandió el ámbito de las exportaciones de cerveza Toña a la costa oeste de los Estados Unidos.

En junio de este año incursionó al mercado una cerveza producida en Guatemala por un grupo brasileño, lo cual ha traído una nueva dinámica. Se demostró que todas las inversiones que se habían realizado en el pasado fueron acertadas. Sin la menor duda, el consumidor que probó esa cerveza, en su gran mayoría prefirió el sabor y la calidad del producto fabricado en Nicaragua.

EL BARÚ

Nuestra inversión en la Cervecería El Barú de Panamá, junto con Heineken, en porcentajes también del 75/25 pero en este caso con la mayoría de nuestro socio, ha sido más complicada. El mercado panameño venía desde hace años en un proceso de competencia con una destrucción de valor importante, incluso con juicios pendientes entre las dos cervecerías, lo que ha ocasionado que muchos de los recursos se hayan orientado a revertir las tendencias negativas para la industria cervecera en general. Estamos confiados en que la situación va mejorando y se está encaminando por el sendero correcto. Además, la empresa también se ha enfocado en invertir para mejorar la calidad, presentación y distribución de sus productos. Cuando se hizo esta inversión sabíamos que iba a requerir un gran esfuerzo y probablemente en ese momento lo subestimamos, pero confiamos en que, con lo que se ha hecho hasta el momento y con lo que aún falta por hacer, las perspectivas son promisorias.

COMEGUA

La industria del vidrio ha seguido afectada por la situación económica del área, y por el hecho de que muchos clientes que usaban envases de vidrio para sus productos tuvieron que cambiar a plásticos o latas, por comodidad o exigencias de los consumidores. Si bien se han hecho grandes esfuerzos para recuperar esos clientes, la labor no ha sido fácil. No nos cabe la menor duda que el vidrio es el mejor envase, y así opinan muchos de los fabricantes de cerveza y refrescos, pero esta no es necesariamente la opinión de los usuarios, que muchas veces prefieren la comodidad sobre la conveniencia.

Las plantas productoras de envases han trabajado bien, a pesar de que, en aras de ofrecerles más presentaciones a los clientes, las corridas de producción se hacen más cortas y menos estables. El impacto de los precios de los combustibles ha sido fuerte para esta industria, y consecuentemente sus contribuciones han sufrido al tener que hacerle frente a la competencia de otros tipos de envases.

Se inició la operación en Costa Rica de Cerámica Florentina S. A., que como recordarán se inició con la idea de solucionar un problema de residuos de arcillas ocasionados por el tratamiento de la arena sílice, materia importante para la fabricación del vidrio. Como toda industria nueva, ha tenido una curva de aprendizaje difícil. Sin embargo, ya se han controlado las diferentes variables y se ha estabilizado la producción con buenos resultados. Los mercados costarricense y centroamericano ya están reconociendo la calidad de los pisos cerámicos que se producen, lo cual nos indica que esta industria se puede convertir en un buen negocio.

Los otros negocios del grupo se están desarrollando satisfactoriamente, como por ejemplo el de la venta e instalación de vidrio plano por parte de Distincomer S. A., empresa que se está convirtiendo en una de las líderes en ese campo.

ENDELIS

La fábrica de latas de aluminio en Panamá, de la cual somos socios con el Grupo Bavaria de Colombia, ha tenido un año estable. La línea de producción ha trabajado satisfactoriamente y, si bien esta industria no aporta directamente mucho a las utilidades de Florida, sí cumple a cabalidad su papel de inversión estratégica al servir de regulador en los precios de las latas que sus socios y clientes externos le compran. De no existir esta

empresa, los precios que estaríamos pagando a un tercero por este importante empaque serían muy superiores, con la consecuente rebaja en la rentabilidad del negocio de bebidas.

Portafolio de inversiones

El portafolio de inversiones líquidas de Florida Ice & Farm Co., también administrado por Florida Capitales, vio sus rendimientos del período afectados por un comportamiento poco alentador de los mercados financieros internacionales casi en todas las categorías de activos. Fue constituido el Comité de Inversiones y definida una política para la gestión del portafolio de inversiones.

Informe Anual : 2003-2004 — Responsabilidad Social Corporativa

La Responsabilidad Social Corporativa de Florida Ice & Farm Co. se materializa, ante todo, en acciones y programas directamente relacionados con nuestras actividades industriales y comerciales. En ese sentido tiene especial importancia nuestra política ambiental, así como los planes orientados a fomentar el consumo responsable de nuestros productos.

Desempeño ambiental

Durante el período 2003-2004 pusimos especial énfasis en los programas de eficiencia ambiental y de producción más limpia, tanto en la planta cervecera como en la productora de agua y refrescos.

El volumen de agua utilizado para producir cerveza disminuyó en un 50%, de 20 a 10 hectolitros por hl. de cerveza producido. De esta manera ahorramos en un recurso que es muy valioso para todos, y cuyo costo tiende a aumentar en el futuro. Además hemos seguido internalizando el costo ambiental del agua, mediante nuestro contrato de Pago por Servicios Ambientales con el Fondo Nacional de Financiamiento Forestal. Con esas contribuciones ayudamos a conservar el bosque en 1.000 hectáreas de la cuenca alta del Río Segundo. Seguimos siendo hasta la fecha la única industria que participa voluntariamente en ese programa.

Se logró sacar de la corriente de las aguas residuales cerca del 95% de la levadura generada por la planta cervecera, lo que reduce considerablemente la carga de la planta de tratamiento y mejora la calidad del efluente que vertimos al cauce receptor. Además se eliminó de los desechos sólidos ordinarios el 100% de los residuos de maíz y malta, que actualmente se venden a otras empresas, y se ha disminuido la cantidad de lodo generado por la planta de tratamiento en un 15%. Hemos logrado reducir también los consumos de energía térmica y eléctrica.

En la planta productora de agua y refrescos se puso en operación una de las plantas de tratamiento de aguas más avanzadas de la región, con tecnología alemana, regulada a base de controles electrónicos y otros dispositivos que nos permiten asegurar un efluente de alta calidad.

Se realizaron todos los trabajos preliminares para iniciar el proceso de certificación ambiental ISO 14001 para la planta cervecera en el año 2005, y para la de agua y refrescos en el año 2006.

Nuestro programa de reciclaje de aluminio ha encontrado algunas dificultades en la Gran Área Metropolitana, debido en parte a la alta competencia de otros compradores en el mercado. En las áreas rurales nuestra tasa de recolección es de 45%. En todo caso, es satisfactorio el hecho de que en Costa Rica se recicla un alto porcentaje del aluminio post-consumo. Nuestro programa de reciclaje de PET y HDPE logró una recolección del 48,8% en todo el país, al tiempo que se realizó una contribución de más de 76 millones de colones a la Fundación de Parques Nacionales, al donarle un colón por botella vendida y un colón adicional por botella reciclada.

Consumo responsable

Nuestros programas de consumo responsable tienden a atacar dos de los principales problemas relacionados con el abuso del alcohol en Costa Rica: el consumo por menores de edad y el manejo de vehículos por personas en estado de embriaguez.

En el campo de prevención del consumo por menores de edad, nuestro principal programa es “Si es con alcohol no es conmigo”, un módulo educativo para estudiantes de los dos últimos años de secundaria, que se desarrolla en coordinación con el Ministerio de Educación Pública. El programa se ha venido expandiendo gradualmente a lo largo de cuatro años, hasta que en el 2004 el Ministro de Educación Pública determinó que fuera de aplicación obligatoria en todos los colegios públicos del país.

Además, en una acción coordinada con la industria cervecera de América Latina, se colocó material en los puntos de venta (especialmente licorerías) indicando que no se vende cerveza a menores de edad.

En materia de manejo y bebida, relanzamos el programa Chofer Designado mediante una campaña en medios de comunicación masivos, con la colaboración del Instituto Nacional de Seguros y las empresas EUCOR y Panorama.

En junio del año 2004 fue creada la Gerencia de Consumo Responsable de la empresa, adscrita a la Dirección de Relaciones Corporativas. Además de administrar los programas indicados, en el año 2005 esa gerencia empezará a impartir el programa TIPS de capacitación a salneros para impedir el consumo abusivo en bares y restaurantes.

Aportes

Los Aportes a la Creatividad y la Excelencia, que Florida Ice & Farm Co. otorga anualmente a proyectos de investigación o creación científica o artística, fueron adjudicados en diciembre del 2003 de la siguiente manera:

Proyecto	Proponentes	Monto
Montaje de "Yerma", de García Lorca: integración de tecnología y artes escénicas	Jody Steiger, Eugenia Chaverri	\$32.000,00
Caminos y sitios monumentales: conocimiento ambiental y de alta ingeniería en sociedades precolombinas de Costa Rica	Silvia Salgado	\$30.000,00
Guía descriptiva de la biodiversidad de microorganismos en ecosistemas extremos del Parque Nacional Rincón de la Vieja	Ana Sittenfeld	\$20.000,00
La extraordinaria longevidad de los adultos mayores en Costa Rica	Luis Rosero Bixby	\$18.000,00

Además, Florida Ice & Farm Co. hizo donaciones, entre otros, a programas como CEDES Don Bosco, Cadena Mayor, Teletón y la Organización de Estudios Tropicales.



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

Estados Financieros Consolidados

30 de setiembre de 2004 y de 2003
(Con el Informe de los Auditores Independientes)



KPMG, S. A.
Parque empresarial Forum
Edificio A, Autopista Próspero Fernández,
kilómetro 11.

Teléfono (506) 204-3232
Fax (506) 204-3131
Internet www.kpmg.co.cr

Informe de los Auditores Independientes

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

Hemos efectuado las auditorías de los balances de situación consolidados adjuntos de Florida Ice and Farm Company, S.A. y Subsidiarias (la Compañía) al 30 de setiembre de 2004 y de 2003 y de los estados consolidados conexos de utilidades, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros consolidados son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestras auditorías.

Excepto por lo que se menciona en el párrafo siguiente, efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría promulgadas por la Federación Internacional de Contadores. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos las auditorías para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados se encuentran libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones incluidas en los estados financieros consolidados. Una auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como la presentación en conjunto de los estados financieros consolidados. Consideramos que nuestras auditorías ofrecen una base razonable para nuestra opinión.

Según se describe en la nota 8 a los estados financieros consolidados, del total de inversiones en compañías asociadas, ¢36.546.450 y ¢29.380.853 (en miles) al 30 de setiembre de 2004 y de 2003, respectivamente, han sido valuadas por el método de participación patrimonial y al costo, utilizando información financiera interina ya que no se dispone de estados financieros auditados al 30 de setiembre o a un período no mayor de tres meses de diferencia con esas fechas. La mayoría de los estados financieros de las inversiones antes mencionadas, son auditadas por otros auditores, los cuales informan con corte a fechas distintas.



En nuestra opinión, excepto por el efecto de aquellos ajustes, si hubiera alguno, que podrían haberse considerado necesarios si hubiésemos auditado los estados financieros de las compañías asociadas, según se menciona en el párrafo anterior, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Florida Ice and Farm Company, S.A. y Subsidiarias al 30 de setiembre de 2004 y de 2003 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Humberto Navarro

KPMG



10 de noviembre de 2004

San José, Costa Rica
Humberto Navarro
Miembro No. 662
Póliza No. R-1153
Vence el 30/09/2005

Timbre de ¢1.000 de Ley No. 6663
adherido y cancelado en el original



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

Balances de Situación Consolidados
(En miles de colones)

30 de setiembre de 2004 y de 2003

<u>Activo</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 3)	¢ 11.798.680	7.236.019
Inversiones disponibles para la venta (nota 4)	51.409.306	73.965.981
Cuentas por cobrar, neto (nota 5)	8.183.471	6.699.340
Anticipos a proveedores de equipo	634.725	4.973.036
Inventarios, neto (nota 6)	10.582.088	11.709.517
Gastos pagados por anticipado (nota 7)	<u>1.363.053</u>	<u>1.689.955</u>
Total activo circulante	83.971.323	106.273.848
Por cobrar a largo plazo a compañías asociadas (nota 8)	5.623.578	-
Inversiones en acciones (nota 8)	36.590.832	34.222.706
Crédito mercantil (nota 9)	8.602.020	2.159.240
Inmuebles, planta y equipo, neto (nota 10)	59.678.785	61.382.099
Otros activos (nota 11)	1.438.191	1.178.888
Impuesto sobre la renta diferido activo (nota 24)	<u>81.741</u>	<u>211.237</u>
	¢ <u>195.986.470</u>	<u>205.428.018</u>
<u>Pasivo y Patrimonio</u>		
Pasivo circulante:		
Préstamos bancarios (nota 12)	¢ 3.363.530	3.681.268
Certificados de inversión a corto plazo (nota 13)	-	1.166.897
Bonos por pagar a corto plazo (nota 14)	949.889	500.000
Porción circulante de deuda a largo plazo (nota 15)	392.412	1.339.573
Cuentas por pagar (nota 16)	2.934.551	9.562.871
Gastos acumulados (nota 17)	2.644.320	2.260.077
Impuesto sobre la renta por pagar	3.807.675	1.334.088
Otros impuestos por pagar	<u>2.288.152</u>	<u>2.645.830</u>
Total pasivo circulante	16.380.529	22.490.604
Bonos por pagar a largo plazo (nota 14)	12.800.000	13.720.336
Deuda a largo plazo, excluyendo la porción circulante (nota 15)	-	11.483.517
Provisiones para contingencias tributarias (nota 25)	7.953.748	6.365.186
Impuesto sobre la renta diferido pasivo (nota 24)	<u>119.337</u>	<u>128.936</u>
Total pasivo	<u>37.253.614</u>	<u>54.188.579</u>
Interés minoritario (nota 18)	<u>13.529.102</u>	<u>11.717.513</u>
Patrimonio (nota 19):		
Capital en acciones comunes	40.000.000	40.000.000
Menos 7.533.941 (6.497.864 en 2003) acciones en tesorería, al costo	<u>1.505.506</u>	<u>800.124</u>
Capital en acciones en circulación	38.494.494	39.199.876
Capital adicional pagado	42.735	5.095
Superávit por revaluación	5.765.426	4.861.662
Reserva legal	6.966.295	5.864.777
Utilidades no distribuidas	84.806.181	82.449.655
Ajuste por traducción de estados financieros de entidades extranjeras	<u>9.128.623</u>	<u>7.140.861</u>
Total patrimonio	<u>145.203.754</u>	<u>139.521.926</u>
Contingencias y compromisos (notas 28 y 29)	-	-
	¢ <u>195.986.470</u>	<u>205.428.018</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



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

Estados Consolidados de Utilidades
(En miles de colones)

Años terminados el 30 de setiembre de 2004 y de 2003

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Cerveza y otras bebidas	¢ 75.116.363	68.755.138
Otras	295.789	310.374
Total ventas netas	<u>75.412.152</u>	<u>69.065.512</u>
Costo de las ventas:		
Cerveza y otras bebidas	21.811.783	19.861.452
Otras	199	1.703
Total costo de ventas	<u>21.811.982</u>	<u>19.863.155</u>
Utilidad bruta	<u>53.600.170</u>	<u>49.202.357</u>
Gastos de operación:		
De ventas y mercadeo (nota 20)	21.933.442	24.084.871
Generales y administrativos (nota 21)	8.297.739	8.673.787
Total gastos de operación	<u>30.231.181</u>	<u>32.758.658</u>
Utilidad en operaciones	<u>23.368.989</u>	<u>16.443.699</u>
Otros ingresos (gastos), neto:		
Gastos financieros	(3.164.576)	(3.405.407)
Ingresos financieros	2.102.138	3.759.497
Diferencias de cambio, neto	5.296.174	6.049.710
Participación en pérdidas de asociadas	(325.934)	(724.002)
Ganancia en venta de inversiones en acciones (nota 22)	-	68.305.818
Amortización de crédito mercantil (nota 9)	(681.938)	(2.121.886)
Por contingencias y reclamos tributarios (nota 28)	(1.588.562)	(3.053.888)
Misceláneos, neto (nota 23)	(1.055.895)	(4.200.439)
Total otros ingresos, neto	<u>581.407</u>	<u>64.609.403</u>
Utilidad antes de impuestos	<u>23.950.396</u>	<u>81.053.102</u>
Impuestos (nota 24):		
Impuesto sobre la renta:		
Corriente	6.561.514	3.977.130
Diferido	129.496	(130.373)
Total impuesto sobre la renta	<u>6.691.010</u>	<u>3.846.757</u>
Impuesto al patrimonio	98.532	-
Total impuesto	<u>6.789.542</u>	<u>3.846.757</u>
Utilidad neta antes del interés minoritario	17.160.854	77.206.345
Interés minoritario-participación en utilidades de subsidiaria	3.076.817	1.231.061
Utilidad neta	<u>¢ 14.084.037</u>	<u>75.975.284</u>
Utilidad neta por acción común en circulación (nota 1-t)	<u>¢ 36.22</u>	<u>193.07</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



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

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio
(En miles de colones)

Años terminados el 30 de setiembre de 2004 y de 2003

	Capital Acciones	Acciones en Tesorería	Capital Adicional Pagado	Superávit por Revaluación	Reserva Legal	Utilidades no Distribuidas	Ajuste por Traducción de Estados Financieros de Entidades Extranjeras	Total Patrimonio
Saldo al 30 de setiembre de 2002	¢ 20.000.000	(577.207)	10.332	6.359.525	3.877.444	45.573.437	5.236.633	80.480.164
Participación en superávit por revaluación de compañías asociadas	-	-	-	91.872	-	-	-	91.872
Aumento del capital acciones, mediante la capitalización de utilidades no distribuidas	20.000.000	-	-	-	-	(20.000.000)	-	-
Realización de superávit por revaluación por venta de inmuebles	-	-	-	(659.581)	-	659.581	-	-
Realización del superávit por revaluación por venta de inversión en acciones de Corredores Marítimos y Aduanero, S.A.	-	-	-	(277.276)	-	-	-	(277.276)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	75.975.284	-	75.975.284
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	(17.033.120)	-	(17.033.120)
Asignación a la reserva legal	-	-	-	-	2.058.169	(2.058.169)	-	-
Disposición de 128.525 acciones por opción de venta a ejecutivos	-	55.774	(5.237)	-	-	-	-	50.537
Traspaso a la participación minoritaria en subsidiaria	-	-	-	-	(70.836)	(1.330.786)	-	(1.401.622)
Realización del superávit por revaluación por participación minoritaria de Heineken International, N.V.	-	-	-	(663.428)	-	663.428	-	-
Ajuste por traducción de estados financieros de entidades extranjeras	-	-	-	-	-	-	1.904.228	1.904.228
Realización del impuesto sobre la renta diferido del superávit por revaluación	-	-	-	10.550	-	-	-	10.550
Compra de acciones en tesorería	-	(278.691)	-	-	-	-	-	(278.691)
Saldo al 30 de setiembre de 2003	¢ 40.000.000	(800.124)	5.095	4.861.662	5.864.777	82.449.655	7.140.861	139.521.926
Participación en superávit por revaluación de compañías asociadas	-	-	-	894.064	-	-	-	894.064
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	14.084.037	-	14.084.037
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	(10.625.993)	-	(10.625.993)
Asignación a la reserva legal	-	-	-	-	1.101.518	(1.101.518)	-	-
Disposición de 141.370 acciones por opción de venta a ejecutivos	-	4.054	37.640	-	-	-	-	41.694
Ajuste por traducción de estados financieros de entidades extranjeras	-	-	-	-	-	-	1.987.762	1.987.762
Realización del impuesto sobre la renta diferido del superávit por revaluación	-	-	-	9.700	-	-	-	9.700
Compra de acciones en tesorería	-	(709.436)	-	-	-	-	-	(709.436)
Saldo al 30 de setiembre de 2004	¢ 40.000.000	(1.505.506)	42.735	5.765.426	6.966.295	84.806.181	9.128.623	145.203.754

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



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

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
(En miles de colones)

Años terminados el 30 de setiembre de 2004 y de 2003

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Fuentes (usos) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta	¢ 14.084.037	75.975.284
Partidas que no requieren (proveen) efectivo:		
Depreciación y amortización	8.186.941	6.645.300
Diferencias de cambio en valuación de préstamos bancarios y deuda a largo plazo denominados en US dólares	33.524	1.378.226
Ganancia en venta de inversión en acciones	-	(68.291.836)
Ganancia en venta de activos productivos	(12.887)	(437.055)
Participación en pérdidas de compañías asociadas	325.934	724.002
Interés minoritario en utilidades de subsidiarias	3.076.817	1.231.061
Estimación para cuentas de dudoso cobro	-	137.000
Provisiones para contingencias tributarias y reclamos tributarios	1.588.562	2.144.362
Impuesto sobre la renta diferido	129.496	(130.373)
Amortización del crédito mercantil	681.938	2.121.886
Efectivo provisto por las operaciones	<u>28.094.362</u>	<u>21.497.857</u>
Pago por contingencias tributarias y reclamos tributarios	-	(1.802.936)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	(1.484.131)	(2.220.486)
Anticipos a proveedores de equipo	4.338.311	2.450.259
Inventarios	1.127.429	(630.141)
Gastos pagados por anticipado	326.902	(386.017)
Por cobrar a largo plazo a compañías asociadas	(5.623.578)	-
Cuentas por pagar	(6.628.320)	4.204.686
Gastos acumulados	384.243	707.689
Impuesto sobre la renta por pagar	2.473.587	388.376
Otros impuestos por pagar	(357.678)	960.854
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>22.651.127</u>	<u>25.170.141</u>
Actividades de inversión:		
Aumento en inversiones en acciones	(8.562.482)	(8.376.194)
Dividendos recibidos de compañías asociadas	1.628.022	909.750
Disposición de acciones en tesorería	41.694	50.537
Adquisición de acciones en tesorería	(709.436)	(278.691)
Adiciones a inmuebles, planta y equipo y software	(6.487.088)	(26.648.326)
Disminución (aumento) en otros activos	(330.568)	456.025
Producto de la disposición de activos productivos	87.613	2.171.181
Producto de la disposición de inversiones en acciones	-	74.059.810
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de inversión	<u>(14.332.245)</u>	<u>42.344.092</u>
Pasan	¢ <u>8.318.882</u>	<u>67.514.233</u>



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

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo, Continuación
(En miles de colones)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Vienen	¢ <u>8.318.882</u>	<u>67.514.233</u>
Actividades de financiamiento:		
Proveniente de préstamos bancarios	3.363.530	2.863.208
Redención de certificados de inversión	(1.166.897)	(828.306)
Proveniente de la emisión de bonos por pagar	-	6.132.113
Redención de bonos por pagar	(470.447)	(466.607)
Pagos a préstamos bancarios y deuda a largo plazo	(16.145.470)	(9.614.539)
Disminución de la participación minoritaria en subsidiaria por dividendos pagados	(1.267.619)	(1.110.252)
Dividendos pagados	<u>(10.625.993)</u>	<u>(17.033.120)</u>
Efectivo neto usado por las actividades de financiamiento	<u>(26.312.896)</u>	<u>(20.057.503)</u>
Interés minoritario en subsidiarias	<u>-</u>	<u>10.195.083</u>
Aumento (disminución) en el efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones disponibles para la venta	(17.994.014)	57.651.813
Efectivo, equivalentes de efectivo y inversiones disponibles para la venta al inicio del año	<u>81.202.000</u>	<u>23.550.187</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y inversiones disponibles para la venta al final del año	¢ <u><u>63.207.986</u></u>	<u><u>81.202.000</u></u>

Véanse 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 2004 y 2003

(1) Resumen de Operaciones y Políticas Importantes de Contabilidad

(a) Operaciones

Florida Ice and Farm Co., Sociedad Anónima (la Compañía) es una sociedad constituida bajo las leyes de la República de Costa Rica. La Compañía es una entidad 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 local.

La principal actividad de la Compañía es la elaboración y distribución de cerveza a través de marcas propias y en menor proporción marcas bajo licencia. Adicionalmente, produce y distribuye agua a través de una marca propia, bebidas de frutas a través de marcas propias y bajo licencia y bebidas alcohólicas saborizadas a través de una marca propia y de una marca bajo licencia.

La Compañía también mantiene participación accionaria en otras compañías nacionales y del exterior (asociadas), que le proveen parte de sus insumos y servicios, en el sector turismo e inmobiliario y en empresas domiciliadas en Nicaragua y Panamá que se dedican a la producción y venta de cerveza.

Como resultado del proceso de reestructuración corporativa efectuado en el 2002, y de la venta de un 25% de su participación accionaria en Florida Bebidas S.A. a Heineken International, N.V. (véase nota 22), Florida Ice and Farm Co., S.A., como Casa Matriz, opera a través de las siguientes subsidiarias:

- Cervecería Costa Rica, S.A.; tenedora de las acciones de Florida Bebidas, S.A.; tenedora de las acciones de Productora La Florida, S.A., propietaria y operadora de las plantas de producción de cerveza, agua y refrescos; y de Distribuidora La Florida, S.A., comercializadora de cervezas nacionales e importadas y de agua y refrescos nacionales.
- Florida Inmobiliaria, S.A.; tenedora de acciones de sociedades dedicadas al desarrollo inmobiliario y turístico.
- Florida Capitales, S.A.; tenedora de acciones de sociedades dedicadas a actividades distintas de las dos primeras.

El total de empleados de la Compañía es de aproximadamente 2.015 empleados (2.408 en el 2003).

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(b) Principios de Consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de Florida Ice and Farm Company, S.A. y las de sus subsidiarias, las cuales se detallan a continuación:

<u>Subsidiarias</u>	<u>Participación</u>
Cervecería Costa Rica, S.A.	75%
Florida Bebidas, S.A.	100%
Productora La Florida, S.A.	100%
Distribuidora La Florida, S.A.	100%
Florida Inmobiliaria, S.A.	100%
Urbanizadora La Florida, S.A.	100%
I.M.B La Florida, S.A.	100%
Ártica de San José, S.A.	100%
Inmobiliaria Cervecería Costa Rica de San José, S.A.	100%
Inmobiliaria Polares, S.A.	100%
Inmobiliaria La Merced de San José, S.A.	100%
London Caribbean Inc.	100%
Corporación de Inversiones FIFCO, S.A.	100%
Florida Capitales, S.A.	100%
London Overseas Incorporated	100%
Aeroservicios La Florida, S.A.	100%
Florida Falcon Holding	100%
Mercantile Adviser, S.A.	100%
Crosslake Comercial, Inc	100%
Franceville Development, S.A.	<u>100%</u>

Las subsidiarias son entidades controladas por Florida Ice and Farm Company, S.A. (Casa Matriz). El control existe cuando la Casa Matriz tiene el poder para gobernar, directa o indirectamente, las políticas financieras y operativas de cada entidad en forma tal que obtenga beneficios de sus actividades.

En el curso normal de sus operaciones, la Casa Matriz y sus subsidiarias tienen relaciones comerciales entre sí de acuerdo a su integración financiera y comercial. Todos los saldos y transacciones de importancia entre las compañías han sido eliminados en el proceso de consolidación.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(c) Principios de Contabilidad

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Normas de Interpretación del IASB ("SIC", por sus siglas en inglés).

(d) Uso de Estimaciones

La Administración de la Compañía ha efectuado un número de estimaciones y supuestos relacionados con sus activos y pasivos reportados y con la revelación de pasivos contingentes, al preparar los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y supuestos.

(e) Unidad Monetaria y Regulaciones Cambiarias

Los estados financieros consolidados y sus notas se expresan en colones (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica.

La paridad del colón con el dólar estadounidense se determina en un mercado cambiario libre, bajo la supervisión del Banco Central de Costa Rica. Al 30 de setiembre de 2004 ese tipo de cambio se estableció en ¢448,47 y ¢447,24 por US\$1,00 para la venta y compra de divisas, respectivamente (¢409,03 y ¢407,99 por US\$1,00, respectivamente, en el 2003).

(f) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo, el efectivo de caja y bancos, así como los instrumentos financieros a la vista y otros de alta liquidez, con vencimiento original a la fecha de adquisición, de tres meses o menos.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(g) Inversiones Disponibles para la Venta

Las inversiones disponibles para la venta corresponden a títulos valores adquiridos con el propósito de obtener rendimientos, tanto de su comportamiento de valor, como de su negociación bursátil eventual. Ese activo se registra al valor justo de mercado, reconociendo cualquier ganancia o pérdida en su valuación en los resultados de operación ya que de acuerdo con la valoración que realizan las Administradoras de fondos de inversión, no se separa el ingreso por intereses de la pérdida o ganancia en la inversión. El valor justo de mercado de las inversiones disponibles para la venta corresponde al valor según cotizaciones, a la fecha de los estados financieros consolidados.

(h) Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar son registradas al costo menos una estimación por posibles cuentas de dudoso cobro.

La Compañía sigue la política de registrar una estimación para las cuentas por cobrar de cobro dudoso, con base en una evaluación mensual de los saldos por cobrar. Esta evaluación considera aspectos tales como capacidad de pago de los deudores, antigüedad de los saldos y otras consideraciones de la Administración. Las pérdidas en que se incurran en la recuperación de los efectos de las cuentas por cobrar se liquidan contra el saldo de la estimación.

(i) Inventarios

Los inventarios están valuados al costo, el cual no excede el valor de mercado (valor realizable neto), de la manera siguiente: productos terminados y en proceso al costo promedio de producción; materia prima, materiales y suministros, repuestos y materiales de publicidad al costo promedio en almacén; y las mercaderías en tránsito al costo específico según factura.

El inventario de envases retornables de vidrio se registra al valor de depósito al público, menos una estimación para cubrir el exceso de ese valor sobre el costo.

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(j) Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones de compañías asociadas que representan una participación igual o superior al 20% y menor o igual al 50% del capital acciones, se registran por el método de participación patrimonial. Aquellas inversiones en acciones que representan menos del 20% del capital en acciones se registran al costo, siempre y cuando no exceda el valor realizable neto.

(k) Inmuebles, Planta y Equipo

Los inmuebles, planta y equipo se registran al costo más ajustes por revaluación a la mayoría de esos activos desde 1981 y hasta el 30 de setiembre de 1996 efectuados de acuerdo con el Índice de Precios al Productor Industrial; desde esa fecha y hasta el 30 de setiembre de 2000, con base en los porcentajes de revaluación autorizados por la Dirección General de Tributación; al 30 de setiembre de 2001, con base el Índice de Precios al Consumidor para maquinaria y vehículos y con base en el Índice de Precios al Productor Industrial para edificios e instalaciones en terrenos; y al 30 de setiembre de 2002 con base en avalúos efectuados por peritos independientes para algunos inmuebles adquiridos durante el período.

Parte del superávit resultante de esas revaluaciones ha sido capitalizado y el saldo restante, se presenta en los estados financieros consolidados en la sección de patrimonio como superávit por revaluación.

Las cajas para envases se registran al valor de depósito al público, menos una estimación por el exceso de ese valor sobre el costo.

Los desembolsos por concepto de mantenimiento, reparaciones y mejoras menores se cargan a los resultados de operación según se incurren.

(l) Depreciación

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

El valor de la revaluación se deprecia en el remanente de las vidas útiles de los activos respectivos a partir de la fecha de su registro, por el método de línea recta y por la suma de los números dígitos, según corresponda, tanto para efectos financieros como impositivos. A partir de julio del 2001 y por disposiciones emitidas por las Autoridades Fiscales, la depreciación de revaluaciones realizadas posterior a esa fecha, no constituye un gasto deducible para fines impositivos.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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	8 años
Muebles y enseres	10 años
Herramientas	4 años
Equipo frío	4 años

(m) Crédito Mercantil

El crédito mercantil originado de transacciones de adquisición, representa el exceso de costo de adquisición sobre el valor de los activos netos adquiridos. El crédito mercantil se registra al costo menos la amortización acumulada o pérdida por deterioro. El crédito mercantil se amortiza en un plazo máximo de 10 años por el método de línea recta.

(n) Costo de Adquisición e Implementación de Software

Los costos incurridos por la Compañía en la adquisición de licencias e implementación de software para uso interno, son capitalizables como otros activos. Tales costos se amortizan en un plazo máximo de tres años, a partir de la fecha de inicio de su utilización.

(o) Deterioro del Valor de los Activos

El valor contable de los activos de la Compañía, excepto el activo por impuesto sobre la renta diferido, se revisa en la fecha de cada balance de situación, con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro. De haber tal indicación, se estima el monto recuperable de ese activo. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el monto en libros de tal activo excede su monto recuperable o su valor de uso; tal pérdida se reconoce en el estado de resultados para aquellos activos registrados al costo, y como una disminución en el superávit por revaluación para los activos ajustados a su valor estimado de mercado revaluados.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

El monto recuperable de los activos equivale al monto más alto obtenido después de comparar el precio neto de venta con el valor en uso. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos y desembolsos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición al final.

(p) Provisiones

Una provisión es reconocida en los estados financieros consolidados cuando la Compañía adquiere una obligación legal o contractual como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. La provisión realizada es aproximada a su valor de cancelación; no obstante puede diferir del monto definitivo. El valor estimado de esa provisión se ajusta a la fecha de los estados financieros consolidados afectando directamente los resultados de operación.

(q) Impuesto Sobre la Renta Diferido

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado consolidado de utilidades, excepto que el mismo esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio. El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables, calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance de situación.

El impuesto de renta diferido se establece utilizando el método pasivo del balance contemplado en la Norma Internacional de Información Financiera No. 12, (“Impuesto sobre las ganancias”). Tal método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma, las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultarán en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

El activo por impuesto de renta diferido se reconoce únicamente cuando se establece una probabilidad razonable de que existirán utilidades gravables futuras suficientes que permitan realizar ese activo. Asimismo, el activo por impuesto sobre la renta diferido reconocido se reduce en la medida de que no es probable que el beneficio de impuesto se realizará.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(r) 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 o se dispone de ellos. El traslado del superávit por revaluación a utilidades no distribuidas no se registra a través de los resultados de operación.

(s) 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.

(t) Utilidad por Acción

La utilidad por acción común se calcula con base en el número de acciones promedio ponderado en circulación durante el año.

(u) Ventas Netas

Este rubro representa las ventas a clientes de la Compañía, excluyendo los impuestos selectivo de consumo, del Instituto de Desarrollo Agrario, del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal, específico y sobre las ventas.

(v) Costo de Ventas

Este rubro incluye el costo de manufactura de los productos vendidos.

(w) Reconocimiento de Ventas

Las ventas de bienes son reconocidas en los resultados de operación cuando se transfiere la propiedad de los bienes a los clientes.

(x) Reconocimiento de Gastos

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

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(y) Ingresos (Gastos) Financieros, Neto

Los gastos por intereses incluyen, comisiones y otros relacionados con préstamos bancarios, certificados de inversión, bonos por pagar, deuda a largo plazo y otras obligaciones.

Los ingresos financieros incluyen los ingresos recibidos de fondos de inversión, inversiones disponibles para la venta, cuentas bancarias y otros; asimismo, incluyen las ganancias de valor no realizadas de las inversiones disponibles para la venta a la fecha de los estados financieros consolidados.

(2) Activos y Pasivos Monetarios en Dólares de los Estados Unidos de América y Conversión de Estados Financieros

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

		<u>30 de setiembre de</u>	
		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	1.678.596	1.220.593
Inversiones disponibles para la venta		114.632.653	180.832.655
Cuentas por cobrar y anticipos		4.418.226	14.364.467
Cuentas por cobrar a largo plazo a compañías asociadas		<u>12.539.474</u>	<u>-</u>
		<u>133.268.949</u>	<u>196.417.715</u>
Pasivos:			
Préstamos bancarios		7.500.000	9.000.000
Cuentas por pagar y gastos acumulados		2.526.246	16.909.824
Deuda a largo plazo		<u>875.000</u>	<u>31.350.000</u>
		<u>10.901.246</u>	<u>57.259.824</u>
Exceso de activos sobre pasivos en US dólares	US\$	<u>122.367.703</u>	<u>139.157.891</u>

Al 30 de setiembre de 2004 y de 2003 se utilizaron los tipos de cambio de ¢448,47 y de ¢409,03 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, excepto las cuentas de patrimonio de esas subsidiarias que han sido valuadas a tipos de cambio históricos.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

La Compañía incluye en sus estados financieros consolidados, ya sea por el método de consolidación o por la aplicación del método de participación patrimonial, entidades domiciliadas fuera de Costa Rica, cuyos estados financieros fueron traducidos a colones de acuerdo a su clasificación como entidad extranjera, o como operación extranjera que forma parte integral de las actividades de la Casa Matriz.

De esa forma la traducción de los estados financieros de las compañías asociadas, Consorcio Cervecerero Centroamericano, S.A. (a través de sus tenedoras NBH, S.A. y Ripley Island Holding Corp, (en el 2003)), Cervecerías Barú Panamá, S.A. y Subsidiarias, Empresas Comegua, S.A. y Envases del Istmo, S.A., que fueron catalogadas como “entidades extranjeras”, ha originado un efecto acumulado de ¢9.128.623 (en miles) (¢7.140.861 (en miles) en el 2003), que se incluye como un componente separado en la sección patrimonial consolidada denominada “Ajuste por traducción de estados financieros de entidades extranjeras”.

Las subsidiarias London Overseas Incorporated, London Caribbean Inc, Crosslake Comercial, Inc, Florida Falcon Holding y Franceville Development, S.A., han sido clasificadas como operaciones extranjeras integradas, debido a las características de sus actividades. El efecto de la conversión de sus estados financieros se ha incluido en el estado consolidado de utilidades como diferencias de cambio en conjunto con las demás transacciones en moneda extranjera.

Como resultado de las transacciones en moneda extranjera, de la valuación de los activos y pasivos en moneda extranjera y de la conversión a colones costarricenses de las cifras de los estados financieros de las subsidiarias domiciliadas en el exterior, durante el 2004 se reconocieron ganancias netas por diferencias de cambio por ¢5.296.174 (en miles) (¢6.049.710 (en miles) en el 2003), las cuales se muestran en los estados consolidados de utilidades en la cuenta de otros ingresos (gastos), neto.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla como sigue:

		<u>30 de setiembre de</u>	
		<u>2004</u>	<u>2003</u>
		<u>(En miles de colones)</u>	
Efectivo en cuentas bancarias:			
Bancos del estado	¢	2.627.399	2.032.839
Bancos privados y del exterior		<u>507.131</u>	<u>2.181.850</u>
		3.134.530	4.214.689
Fondos en cajas		<u>77.534</u>	<u>92.245</u>
Subtotal		<u>3.212.064</u>	<u>4.306.934</u>
Equivalentes de efectivo:			
Fondos de inversión en colones, con rendimientos entre el 10,94% y el 10,34% anual (entre el 13,54% y el 12,52% anual en el 2003).		8.340.947	2.929.085
Fondos de inversión en US dólares, con rendimientos entre el 2,18% y el 1,60% anual.		<u>245.669</u>	<u>-</u>
Subtotal		<u>8.585.616</u>	<u>2.929.085</u>
	¢	<u>11.798.680</u>	<u>7.236.019</u>

Los Fondos de Inversión corresponden a instrumentos de inversión con vencimientos a la vista y respaldados por títulos valores del sector público adquiridos por medio de la Bolsa Nacional de Valores, S.A.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Inversiones Disponibles para la Venta

Las inversiones disponibles para la venta se detallan como sigue:

30 de setiembre de 2004
(En miles de colones)

	<u>Valor Nominal</u>	<u>Valor de Costo o Mercado</u>	<u>Tasa de Interés Anual</u>
Sector privado - Contratos de Administración de Títulos Valores con JPMorgan Chase Bank., Dresdner Bank Lateinamerika, A.G., Credit Suisse First Boston y Goldman Sachs, por US\$114.632.653, los cuales incluyen títulos de inversión a la vista, inversiones en bonos, certificados de inversión en moneda extranjera y bonos del Tesoro del Gobierno de los Estados Unidos.	¢ <u>51.145.122</u>	<u>51.409.306</u>	1,22% a 2,30%

30 de setiembre de 2003
(En miles de colones)

	<u>Valor Nominal</u>	<u>Valor de Costo o Mercado</u>	<u>Tasa de Interés Anual</u>
Sector privado - Contratos de Administración de Títulos Valores con JPMorgan Chase Bank., Dresdner Bank Lateinamerika, A.G., Credit Suisse First Boston, Goldman Sachs, Banco de San José, S.A. Bantec International y Servicios Bursátiles Internacionales, S.A. por US\$180.832.655, los cuales incluyen títulos de inversión a la vista, inversiones en bonos, certificados de inversión en moneda extranjera y bonos del Tesoro del Gobierno de los Estados Unidos.	¢ <u>72.494.656</u>	<u>73.965.981</u>	1,13% a 9%

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Contratos de Administración de Títulos Valores han sido dados como garantía de deuda a largo plazo, principalmente en el 2003 (véase nota 15).

(5) Cuentas por Cobrar Comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales se detallan como sigue:

		<u>30 de setiembre de</u>	
		<u>2004</u>	<u>2003</u>
		<u>(En miles de colones)</u>	
Cuentas por cobrar comerciales	¢	5.727.569	5.021.971
Por cobrar a compañías asociadas (nota 8)		873.543	22.557
Por cobrar a Caja Costarricense de Seguro Social (C.C.S.S.)		1.011.441	930.075
Otras		<u>668.386</u>	<u>891.737</u>
		8.280.939	6.866.340
Menos estimación para cuentas de dudoso cobro		<u>97.468</u>	<u>167.000</u>
	¢	<u>8.183.471</u>	<u>6.699.340</u>

Al 30 de setiembre de 2004 y de 2003, las cuentas por cobrar comerciales no presentan saldos con vencimientos mayores a cuarenta y cinco días.

La cuenta por cobrar a C.C.S.S. se origina en la venta del inmueble en donde se encuentran ubicadas las oficinas administrativas de la Compañía; tal saldo asciende a US\$2.255.315.

(6) Inventarios

Los inventarios se detallan como sigue:

		<u>30 de setiembre de</u>	
		<u>2004</u>	<u>2003</u>
		<u>(En miles de colones)</u>	
Productos terminados	¢	815.183	1.023.278
Productos en proceso		389.350	328.058
Materia prima		3.412.798	5.097.779
Materiales y suministros		264.762	252.142
Repuestos		2.574.688	2.262.058
Envases		2.773.725	2.357.202
Materiales de publicidad		330.665	337.582
Otros		<u>20.917</u>	<u>51.418</u>
	¢	<u>10.582.088</u>	<u>11.709.517</u>

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(7) Gastos Pagados por Anticipado

Al 30 de setiembre de 2004 y de 2003, los gastos pagados por anticipado incluyen pólizas de seguro por ¢468.775 y ¢424.130 (en miles) respectivamente, cuyas coberturas se detallan como sigue:

<u>Tipo de póliza</u>	<u>Bienes asegurados</u>	<u>Monto asegurado al</u> <u>30 de setiembre de</u>	
		<u>2004</u>	<u>2003</u>
		<u>(En miles de colones)</u>	
Incendio	Edificios, mejoras a terrenos, obras de arte, herramientas, muebles y enseres, obras en proceso, maquinaria y equipo, vehículos, montacargas e inventarios	¢ <u>78.033.780</u>	<u>90.693.848</u>
Robo y asalto	Cajas fuertes en oficinas y dinero en efectivo de agentes y cobradores, valores y dineros.	¢ <u>115.000</u>	<u>75.000</u>
Fidelidad	Funcionarios de la Compañía	<u>-</u>	<u>3.000</u>
Calderas	Calderas de la Compañía	¢ <u>72.082</u>	<u>72.082</u>
Responsabilidad civil	Producción, distribución y venta de los productos de la Compañía	¢ <u>448.470</u>	<u>65.445</u>
Responsabilidad civil "umbrella"	Producción, distribución y venta de los productos de la Compañía, en territorio nacional y extranjero	¢ <u>1.354.410</u>	<u>1.227.090</u>
Equipo de contratista	Equipo de contratista	¢ <u>72.625</u>	<u>72.625</u>
Carga, importación y exportación	Materias primas, material de empaque, repuestos, cerveza importada y exportada	¢ <u>4.850.000</u>	<u>4.850.000</u>
Flotilla	Vehículos propiedad de la Compañía	¢ <u>10.000</u>	<u>10.000</u>
Colectiva básica de accidentes	Ejecutivos de la Compañía	¢ <u>198.000</u>	<u>216.000</u>
Riesgos del trabajo	Funcionarios de la Compañía	¢ <u>9.900.000</u>	<u>9.900.000</u>
Todo riesgo de maquinaria	Tarima hidráulica	¢ <u>267.134</u>	<u>267.134</u>

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Adicionalmente, al 30 de setiembre de 2004 los gastos pagados por anticipado incluyen un monto de ¢611.181 (en miles) (¢1.047.017 (en miles) en el 2003), correspondientes a impuestos pagados por la subsidiaria Productora La Florida, S.A. por concepto de ventas de producto a Distribuidora La Florida, S.A. Tales impuestos pagados por anticipado se realizarán cuando se efectúe la venta de esos productos a terceros.

(8) Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones se detallan como sigue:

	<u>30 de setiembre de</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	<u>(En miles de colones)</u>	
Inversiones en acciones valuadas por el método de participación patrimonial:		
Envases del Istmo, S.A.; 18.477 acciones comunes y preferidas de US\$260 cada una; 45,88% de participación.	¢ 1.488.385	1.329.565
Empresas Comegua, S.A.; 1.201 acciones comunes de Q1,000 cada una; 25,14% de participación.	16.248.594	14.949.060
Cervecerías Barú Panamá, S.A. y Subsidiarias; 956.869 acciones comunes y nominativas de B/5,00 cada una; 24,86% de participación.	703.944	1.797.976
NBH, S.A.; 750.000 acciones con una participación del 75%; tenedora de 10.843.676 acciones nominativas de C\$1,00 cada una de Coceca; equivalente a un 37,27% de participación.	5.943.585	3.026.556
Ripley Island Holding Corp.; 100% de participación; tenedora de 1.936.639 acciones nominativas de C\$1,00 cada una de Coceca; equivalente a un 6,66% de participación.	-	990.605
Desarrollos Hoteleros Guanacaste, S.A.; 233.750.000 acciones de ¢1,00 cada una; 42,50% de participación.	4.914.166	4.568.746
Desarrollos Inmobiliarios Guanacaste, S.A.; 29.240.000 acciones nominativas de ¢1,00 cada una; 42,50% de participación.	601.314	601.314
Inmobiliaria Conchal del Pacífico, S.A.; 42.500 acciones de ¢1,00 cada una; 42,50% de participación.	<u>207.136</u>	<u>207.136</u>
Pasan ¢	<u>30.107.124</u>	<u>27.470.958</u>

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

		<u>30 de setiembre de</u>	
		<u>2004</u>	<u>2003</u>
		<u>(En miles de colones)</u>	
	Vienen ¢	30.107.124	27.470.958
Alliance Investment Group, S.A., 195.022 acciones comunes de US\$0,01 cada una; 19,50% de participación.		157.571	155.284
Inversiones en acciones valuadas al costo:			
Hobart Management Limited; 15.000 acciones nominativas de US\$1,00 cada una; 30% de participación.		4.088.994	4.758.916
Ecodesarrollo Papagayo, S.A.; 150.000 acciones nominativas de US\$1,00 cada una; 30% de participación.		1.540.863	1.754.611
P.P. Holdings Limited; 15.000 acciones de US\$1,00; 30% de participación.		651.898	-
Inversiones Mil Trescientos Cuarenta y Seis, S.A.; 42.500 acciones de ¢1,00 cada una; 42,5% de participación.		42.995	42.995
Otras inversiones		<u>1.387</u>	<u>39.942</u>
	¢	<u>36.590.832</u>	<u>34.222.706</u>

En octubre de 2002, Florida Ice and Farm Co., S.A. en conjunto con Heineken International, N.V., adquirieron las acciones y el control de Cervecerías Barú-Panamá, S.A. y Subsidiarias. Florida Ice and Farm Co., S.A. adquirió una participación del 24,86% por un valor de US\$13.951 (en miles de dólares), generándose un crédito mercantil de US\$6.329 (en miles de dólares); tal crédito mercantil se está amortizando en un plazo de 10 años, a partir de la fecha de adquisición (véase nota 9).

En febrero de 2004, Florida Ice and Farm Co., S.A. en conjunto con Heineken International, N.V., adquirieron una participación adicional en Consorcio Cervecerero Centroamericano, S.A. (Coceca). Florida Ice and Farm Co., S.A. adquirió una participación adicional de 12,38% por un valor de US\$22.500 (en miles de dólares), generándose un crédito mercantil de US\$17.603 (en miles de dólares); tal crédito mercantil se está amortizando en un plazo de 10 años, a partir de la fecha de adquisición (véase nota 9). La inversión en el Consorcio Cervecerero Centroamericano, S.A. (Coceca), a través de NBH, S.A., se valúa por el método de participación patrimonial, debido a que la participación total de la Compañía en el capital acciones de esa asociada es del 37,27% (24,75% en el 2003 a través de NBH, S.A. y Ripley Island Holding, Corp.)

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Hobart Management Limited (Hobart) es una compañía domiciliada en el exterior, la cual forma parte de la estructura societaria a través de la cual se ha realizado la inversión y desarrollo inmobiliario del Proyecto Turístico Península Papagayo en Costa Rica.

La participación de la Compañía en los resultados de operación y activos netos de las compañías asociadas, se calcula con base en sus estados financieros no auditados al 30 de setiembre de cada año y/o con información financiera interina, debido a que no se dispone de estados financieros auditados al 30 de setiembre o con corte no mayor a tres meses de diferencia con esas fechas.

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

	<u>Fecha de cierre de Estados Financieros</u>
Consorcio Cervecerero Centroamericano, S.A.	30 de junio
Envases del Istmo, S.A.	31 de diciembre
Empresas Comegua, S.A.	31 de diciembre
Cervecerías Barú- Panamá, S.A.	31 de diciembre
Desarrollos Hoteleros Guanacaste, S.A.	31 de diciembre
Desarrollos Inmobiliarios Guanacaste, S.A.	30 de setiembre
Inmobiliaria Conchal del Pacífico, S.A.	30 de setiembre
Ecodesarrollo Papagayo, S.A.	31 de diciembre
P.P. Holdings Limited	31 de diciembre
Alliance Investment Group, S.A.	30 de setiembre
Hobart Management Limited	31 de diciembre
Inversiones Mil Trescientos Cuarenta y Seis, S.A.	30 de setiembre

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.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 30 de setiembre de 2004 y de 2003, los saldos y transacciones principales con compañías asociadas se resumen como sigue:

	<u>30 de setiembre de</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	<u>(En miles de colones)</u>	
Saldos:		
Cuentas por cobrar - Envases del Istmo, S.A.	¢ 2.662	22.557
Dividendos por cobrar - Consorcio Cerveceros Centroamericano, S.A.	815.959	-
Intereses por cobrar - Hobart Management Limited	<u>54.922</u>	<u>-</u>
	¢ <u><u>873.543</u></u>	<u><u>22.557</u></u>
Documentos por cobrar largo plazo:		
Hobart Management Limited	¢ 1.632.194	-
Cervecerías Barú- Panamá, S.A.	3.419.585	-
Desarrollos Hoteleros Guanacaste, S.A.	<u>571.799</u>	<u>-</u>
	¢ <u><u>5.623.578</u></u>	<u><u>-</u></u>
Cuentas por pagar:		
Envases del Istmo, S.A.	¢ 130.515	97.119
Vidriera Guatemalteca, S.A.	9.362	-
P.P. Holdings Limited	6.727	-
Vidriera Centroamericana, S.A.	<u>182.273</u>	<u>-</u>
	¢ <u><u>328.877</u></u>	<u><u>97.119</u></u>
Transacciones:		
Compras de latas de aluminio:		
Envases del Istmo, S.A.	¢ <u><u>1.838.826</u></u>	<u><u>2.315.517</u></u>
Compras de envases de vidrio:		
Vidriera Centroamericana, S.A.	¢ 791.614	1.684.324
Vidriera Guatemalteca, S.A.	<u>119.532</u>	<u>-</u>
	¢ <u><u>911.146</u></u>	<u><u>1.684.324</u></u>
Dividendos:		
Empresas Comegua, S.A.	¢ 318.292	394.058
Consorcio Cerveceros Centroamericano, S.A.	1.309.730	501.710
Corredores Marítimos y Aduaneros, S.A.	<u>-</u>	<u>13.982</u>
	¢ <u><u>1.628.022</u></u>	<u><u>909.750</u></u>
Intereses:		
Hobart Management Limited	¢ <u><u>54.922</u></u>	<u><u>-</u></u>

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- Los dividendos por cobrar a Consorcio Cerveceros Centroamericano, S.A. corresponden a dividendos declarados por esa compañía asociada en setiembre del 2004.
- Los documentos por cobrar a Hobart Management Limited (sin fecha de vencimiento definida) corresponden a US\$3.639.473, se encuentran garantizados con pagarés y devengan un interés del 8% para un monto de US\$1.486.723.
- Los documentos por cobrar a Desarrollos Hoteleros Guanacaste, S.A. (sin fecha de vencimiento definida) corresponden a US\$1.275.000.
- Los documentos por cobrar a Cervecerías Barú- Panamá, S.A. (con vencimiento en enero del 2014) corresponde a US\$7.625.000, se encuentran garantizados con bonos de deuda del emisor y devengan un interés del $\text{libor} + 7\%$, solo si el EBIT del emisor es igual o superior al 12% de las ventas.
- 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. Tales saldos no devengan intereses y no tienen un plazo de cobro o pago definido.
- Los términos de compra de productos con partes relacionadas son establecidos considerando como referencia el valor del mercado de los bienes transados.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(9) Crédito Mercantil

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

	<u>30 de setiembre de</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	<u>(En miles de colones)</u>	
Consorcio Cerveceros Centroamericano, S.A. (a través de NBH, S.A.)		
Sobre acciones adquiridas en 1994	¢ -	364.172
Sobre acciones adquiridas en 1995	-	95.962
Sobre acciones adquiridas en el 2002	-	6.571.436
Sobre acciones adquiridas en el 2004	<u>7.617.416</u>	<u>-</u>
	7.617.416	7.031.570
Menos amortización acumulada y traslado por venta a Heineken International, N.V. (en el 2003)	<u>442.022</u>	<u>7.031.570</u>
	<u>7.175.394</u>	<u>-</u>
Cervecería Barú Panamá, S.A. y Subsidiarias:		
Sobre acciones adquiridas en 2003, neto de reintegros recibidos en el 2004 del fideicomiso establecido por compradores	1.925.122	2.399.155
Menos amortización acumulada	<u>498.496</u>	<u>239.915</u>
	<u>1.426.626</u>	<u>2.159.240</u>
¢	<u>8.602.020</u>	<u>2.159.240</u>

(Continúa)

FLORIDA ICE AND FARM CO Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(10) Inmuebles, Planta y Equipo, Neto

Los inmuebles, planta y equipo se detallan como sigue:

(En miles de colones)

	Mejoras a											Total
	Terrenos	Mejoras a Terrenos	Propiedades y Bienes Arrendados	Obras en Proceso	Edificios	Maquinaria y Equipo	Vehículos	Cajas para Envases	Muebles y Enseres	Herramientas	Equipo Frío	
Costo:												
Saldo al 30/09/2003	€ 7.384.418	2.960.836	75.335	12.541.950	7.488.497	22.784.408	8.436.349	2.804.763	3.251.623	295.546	9.756.035	77.779.760
Adiciones	152.988	36.370	-	5.846.743	-	166.018	24.834	64.764	87.075	-	108.296	6.487.088
Capitalizaciones y Traspasos	-	1.313.048	-	(14.216.804)	3.258.313	9.496.076	13.058	-	134.726	1.583	-	-
Retiros y ajustes	-	(1.801)	-	(32.243)	-	(172.046)	(776.207)	-	(6.868)	(788)	(285.469)	(1.275.422)
Saldo al 30/09/2004	<u>7.537.406</u>	<u>4.308.453</u>	<u>75.335</u>	<u>4.139.646</u>	<u>10.746.810</u>	<u>32.274.456</u>	<u>7.698.034</u>	<u>2.869.527</u>	<u>3.466.556</u>	<u>296.341</u>	<u>9.578.862</u>	<u>82.991.426</u>
Revaluación:												
Saldo al 30/09/2003	226.250	457.687	-	-	3.460.517	3.218.220	597.549	-	6.464	-	-	7.966.687
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Retiros y ajustes	-	(7.502)	-	-	-	(214.864)	(114.713)	-	(53)	-	-	(337.132)
Saldo al 30/09/2004	<u>226.250</u>	<u>450.185</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.460.517</u>	<u>3.003.356</u>	<u>482.836</u>	<u>-</u>	<u>6.411</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.629.555</u>
Depreciación												
Saldo al 30/09/2003	-	475.529	36.647	-	1.319.546	9.268.353	5.864.415	736.760	1.344.646	133.314	5.185.138	24.364.348
Depreciación del período	-	199.375	9.621	-	362.392	3.759.384	1.175.072	337.192	394.427	14.155	1.640.370	7.891.988
Retiros y ajustes	-	(9.303)	-	-	-	(367.262)	(695.342)	-	(4.119)	(788)	(237.326)	(1.314.140)
Saldo al 30/09/2004	<u>-</u>	<u>665.601</u>	<u>46.268</u>	<u>-</u>	<u>1.681.938</u>	<u>12.660.475</u>	<u>6.344.145</u>	<u>1.073.952</u>	<u>1.734.954</u>	<u>146.681</u>	<u>6.588.182</u>	<u>30.942.196</u>
Saldo neto:												
Saldo al 30/09/2003	€ 7.610.668	2.942.994	38.688	12.541.950	9.629.468	16.734.275	3.169.483	2.068.003	1.913.441	162.232	4.570.897	61.382.099
Saldo al 30/09/2004	€ <u>7.763.656</u>	<u>4.093.037</u>	<u>29.067</u>	<u>4.139.646</u>	<u>12.525.389</u>	<u>22.617.337</u>	<u>1.836.725</u>	<u>1.795.575</u>	<u>1.738.013</u>	<u>149.660</u>	<u>2.990.680</u>	<u>59.678.785</u>

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

El gasto por depreciación de la revaluación de los activos productivos para los años terminados al 30 de setiembre de 2004 y de 2003 fue de ¢129.301 y de ¢141.615 (en miles), respectivamente.

(11) Otros Activos

Los otros activos se detallan como sigue:

		<u>30 de setiembre de</u> <u>2004</u>	<u>2003</u>
(En miles de colones)			
Software			
Costo:			
Saldo inicial	¢	838.242	764.344
Adiciones		<u>317.182</u>	<u>73.898</u>
		<u>1.155.424</u>	<u>838.242</u>
Amortización:			
Saldo inicial		472.462	211.605
Adiciones		<u>294.953</u>	<u>260.857</u>
		<u>767.415</u>	<u>472.462</u>
Software, neto		388.009	365.780
Patentes		91.294	91.294
Obras de arte		39.744	39.744
Activos fuera de uso		278.324	251.792
Depósitos en garantía		406.824	279.116
Otros		<u>233.996</u>	<u>151.162</u>
	¢	<u>1.438.191</u>	<u>1.178.888</u>

(12) Préstamos Bancarios

Los préstamos bancarios se detallan como sigue:

		<u>30 de setiembre de</u> <u>2004</u>	<u>2003</u>
(En miles de colones)			
Préstamos con bancos comerciales por US\$7.500.000 (US\$9.000.000 en el 2003), con intereses equivalentes a la tasa libor más 2% anual (tasa libor más 2% anual en el 2003) y con garantía fiduciaria.	¢	<u>3.363.530</u>	<u>3.681.268</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(13) Certificados de Inversión

Los certificados de inversión vencieron entre el 2004 y el 2003 y tenían una tasa de interés ponderada del 25,77% anual.

Según lo dispuesto por la Ley No. 7732 (Ley Reguladora del Mercado de Valores), a partir de febrero de 2000 se dejó de realizar captación de recursos mediante certificados de inversión y se procedió a captar recursos mediante la emisión de bonos.

(14) Bonos por Pagar

Durante el período que terminó el 30 de setiembre de 2003, la Compañía emitió bonos estandarizados y desmaterializados por un total de ¢6.000.000 (en miles), divididos en dos emisiones de fechas 03 de abril de 2003 y 23 de setiembre de 2003, con vencimiento de cinco años y con un rendimiento neto que fluctúa entre el 19% y el 18% anual.

Durante el período que terminó el 30 de setiembre de 2002, la Compañía emitió bonos estandarizados y desmaterializados por un total de ¢4.000.000 (en miles), divididos en dos emisiones de fechas 6 de noviembre de 2001 y 23 de julio de 2002, con vencimientos de dos y cinco años y con un rendimiento neto que fluctúa entre el 15% y el 20% anual.

Durante el período que termina el 30 de setiembre de 2001, la Compañía emitió bonos estandarizados y desmaterializados por un total de ¢4.100.000 (en miles), divididos en siete emisiones de fechas 12 de marzo, 23 de mayo y 10 de julio de 2001, respectivamente, con vencimientos de uno, dos, cuatro y cinco años y con un rendimiento neto que fluctúa entre el 14,50% y el 17,50% anual.

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.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 30 de setiembre de 2004 el resultado de la colocación de títulos es el siguiente:

<u>Serie</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Interés anual</u>		<u>Autorizados y emitidos</u>	<u>Colocados Por serie</u>	<u>Saldo disponible</u>
				<u>(En miles de colones)</u>		
010200E	23/02/2000	18,50%	¢	350.000	349.909	91
060500E	23/05/2000	18,50%		400.000	400.000	-
061106E	06/11/2001	17,50%		1.500.000	1.500.000	-
190702E	23/07/2002	20,00%		2.000.000	2.000.000	-
090800E	23/08/2000	18,50%		200.000	199.980	20
120201E	13/03/2001	17,50%		800.000	800.000	-
150501E	23/05/2001	16,00%		500.000	500.000	-
160701E	10/07/2001	16,00%		2.000.000	2.000.000	-
200403E	03/04/2004	19,00%		4.400.000	4.400.000	-
210903E	23/09/2004	18,00%		<u>1.600.000</u>	<u>1.600.000</u>	<u>-</u>
			¢	<u>13.750.000</u>	<u>13.749.889</u>	<u>111</u>

Los bonos por pagar al 30 de setiembre de 2004 vencen en los años fiscales siguientes como sigue:

		<u>(En miles de colones)</u>
2005	¢	949.889
2006		3.300.000
2007		3.500.000
2008		<u>6.000.000</u>
	¢	<u>13.749.889</u>

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(15) Deuda a Largo Plazo

La deuda a largo plazo se detalla como sigue:

	<u>30 de setiembre</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	<u>(En miles de colones)</u>	
Dresdner Bank Lateinamerika A.G.:		
Préstamo por US\$875.000 (US\$1.750.000 en el 2003), para la compra de maquinaria utilizada en la producción, con intereses equivalentes a la Tasa Interbancaria de Londres (LIBOR) más 0,75% y vencimiento en el 2005. Pagadero mediante ocho cuotas semestrales iguales y garantizado mediante letras de cambio y Contratos de Administración de Títulos Valores.	¢ 392.412	715.802
Préstamo por US\$9.600.000 en el 2003, para la compra de participación accionaria en Consorcio Cervecerero Centroamericano, S.A. (Coceca) – Nicaragua, con intereses equivalentes a la tasa intercambiaria de Londres (LIBOR) de 6 meses mas 0,75%. Garantizado mediante portafolios de inversión.	-	3.926.688
JPMorgan Chase Bank:		
Préstamo por US\$20.000.000 en el 2003, con intereses equivalentes a la tasa interbancaria de Londres (LIBOR) anual mas 0,75%. Pagadero mediante una única cuota y garantizado mediante portafolio de inversión.	<u>-</u>	<u>8.180.600</u>
	392.412	12.823.090
Menos la porción circulante	<u>392.412</u>	<u>1.339.573</u>
Deuda a largo plazo, excluyendo la porción circulante	¢ <u>-</u>	<u>11.483.517</u>

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(16) Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar se detallan como sigue:

		<u>30 de setiembre de</u>	
		<u>2004</u>	<u>2003</u>
		<u>(En miles de colones)</u>	
Nacionales	¢	1.452.457	2.312.311
Exterior		986.342	6.819.506
Por pagar a compañías asociadas (nota 8)		328.877	97.119
Dividendos		78.586	98.412
Otras		<u>88.289</u>	<u>235.523</u>
	¢	<u>2.934.551</u>	<u>9.562.871</u>

(17) Gastos Acumulados

Los gastos acumulados se detallan como sigue:

		<u>30 de setiembre de</u>	
		<u>2004</u>	<u>2003</u>
		<u>(En miles de colones)</u>	
Aguinaldos y bonificaciones	¢	883.961	716.110
Beneficios sociales, salarios y retenciones		565.380	901.935
Intereses		501.625	533.485
Mantenimiento de vehículos		91.238	5.738
Otros		<u>602.116</u>	<u>102.809</u>
	¢	<u>2.644.320</u>	<u>2.260.077</u>

(18) Interés Minoritario

El interés minoritario de Heineken International, N.V. en Cervecería Costa Rica, S.A. y Subsidiarias al 30 de setiembre de 2004, asciende a la suma de ¢13.529.102 (en miles) (¢11.717.513 (en miles) en el 2003).

Durante el año terminado el 30 de setiembre de 2004, el interés minoritario participó en las utilidades netas de la subsidiaria en la suma de ¢3.076.817 (en miles) (¢1.231.061 (en miles) en el 2003). Así mismo, se efectuó un pago de dividendos sobre las utilidades no distribuidas por un monto de ¢1.267.619 (en miles) (¢1.110.252 (en miles) en el 2003).

(19) Patrimonio

Al 30 de setiembre de 2004 y de 2003 y por los años terminados en esas fechas, las transacciones en el patrimonio se describen como sigue:

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(a) Capital en Acciones Comunes

Al 30 de setiembre de 2004 y de 2003 el capital en acciones comunes está conformado por 400.000.000 acciones comunes autorizadas y emitidas con un valor nominal ¢100 cada una, ascendiendo a la suma de ¢40.000.000 (en miles).

En Asamblea General y Extraordinaria de Accionistas de Florida Ice and Farm Co. , S.A. de fecha 22 de julio de 2003 se acordó aumentar el capital acciones en la suma de ¢20.000.000 (en miles), de forma que por cada acción de ¢100 en circulación se entregue al accionista otra acción por igual monto. Dicho aumento se suscribió mediante la capitalización de utilidades no distribuidas.

(b) Acciones en Tesorería

Al 30 de setiembre de 2004 el porcentaje adquirido de las acciones comunes en tesorería con respecto al capital acciones de la Compañía es el 1,88% (1,62 en el 2003).

De acuerdo a cotización en la Bolsa Nacional de Valores, S.A., al 30 de setiembre de 2004, el valor de mercado de las acciones comunes de la Compañía es de ¢569.67 (¢823,50 en el 2003), sobre una base de 400 millones de acciones comunes.

A partir de enero del 2004, de conformidad con el oficio C02/0 del 21 de noviembre del 2003 emitido por la Superintendencia General de Valores, la Compañía inició a través de su subsidiaria Florida Capitales, S.A. un programa de recompra de sus propias acciones hasta por un monto de US\$10.000.000. Al 30 de setiembre del 2004 se han efectuado recompras por un valor de ¢709.436 (miles de colones).

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 en tesorería de la Compañía a ciertos ejecutivos, de acuerdo a criterios a establecer por la Junta Directiva. Actuando acorde a este lineamiento, al 30 de setiembre de 2000 la Junta Directiva ha adjudicado acciones y opciones para la compra de acciones a los ejecutivos, considerando 200 millones de acciones en circulación. Sin embargo, se actualiza el número de acciones a 400 millones de acciones producto del aumento de capital realizado por la Compañía. Las opciones y acciones que se han adjudicado y traspasado se detallan seguidamente. El saldo adjudicado y aún no traspasado se encuentra separado para ese efecto del total de acciones que se encuentran en tesorería.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

<u>Período</u>	<u>Cantidad adjudicada</u>	<u>Cantidad traspasada</u>	<u>Saldo</u>	<u>Fecha valor (1)</u>	<u>Vencimiento final</u>
1998-1999	187.876	59.648	128.228	30 setiembre de 1998	31 octubre de 2003
1999-2000	56.684	28.234	28.450	30 setiembre de 1999	31 octubre de 2004
2000-2001	67.558	21.512	46.046	30 setiembre de 2000	31 octubre de 2005
2001-2002	<u>78.868</u>	-	<u>78.868</u>	30 setiembre de 2001	31 octubre de 2006
	<u>390.986</u>	<u>109.394</u>	<u>281.592</u>		

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

(c) Superávit por Revaluación

El superávit por revaluación del costo de los inmuebles, planta y equipo de las compañías consolidadas se resume así:

	<u>(En miles de colones)</u>
Ajustes al valor histórico de los activos productivos efectuados durante el año 2001 y años anteriores:	
Florida Ice and Farm Company, S.A. y Subsidiarias	¢ 9.711.255
Participación en superávit de compañías asociadas	3.006.507
Capitalizaciones en acciones en 1999 y años anteriores	(6.218.752)
Asignación de impuesto sobre la renta diferido	<u>(139.485)</u>
Superávit por revaluación al 30 de setiembre de 2002	6.359.525
Participación en superávit por revaluación de compañías asociadas	91.872
Realización del superávit por revaluación por venta de inmuebles	(659.581)
Realización del superávit por revaluación por venta de inversión en acciones de Corredores Marítimos, S.A.	(277.276)
Realización del superávit por revaluación por participación minoritaria de Heineken International, N.V.	(663.428)
Realización del impuesto sobre la renta diferido del superavit por revaluación	<u>10.550</u>
Superávit por revaluación al 30 de setiembre de 2003	4.861.662
Realización del impuesto sobre la renta diferido del superavit por revaluación	9.700
Participación en superávit por revaluación de compañías asociadas	894.064
Superávit por revaluación al 30 de setiembre de 2004	¢ <u>5.765.426</u>

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Las capitalizaciones de superávit por revaluación realizadas hasta el 2000, se realizaron al amparo de los principios de contabilidad de aceptación general en ese momento en Costa Rica, y de conformidad a la legislación local vigente. Posterior a esa fecha y como resultado de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, las capitalizaciones futuras solo se realizarán con base en superávit por revaluación realizado (ver nota 1-r).

(d) Dividendos

Durante el 2004 la Junta Directiva, con base en las facultades que le otorgó la Asamblea General de Accionistas de diciembre de 2003, acordó declarar dividendos en efectivo de ¢27,00 por acción en circulación (¢80,00 por acción en circulación en el 2003, con base en las facultades que le otorgó la Asamblea General de Accionistas de diciembre de 2002).

Por lo tanto, durante el 2004 y del 2003 la Compañía distribuyó dividendos en efectivo por las sumas de ¢10.625.993 (en miles) y de ¢17.033.120 (en miles), respectivamente.

(e) Reserva Legal

Durante el período terminado al 30 de setiembre de 2004, se efectuó un traslado a la reserva legal por un monto de ¢1.101.518 (en miles), (¢2.058.169 (en miles) en el 2003). Por lo tanto, al 30 de setiembre del 2004 el saldo de la reserva legal asciende a ¢6.966.295 (en miles) (¢5.864.777 (en miles) al 30 de setiembre del 2003)

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(20) Gastos de Ventas y Mercadeo

Los gastos de ventas y mercadeo se detallan como sigue:

		<u>30 de setiembre de</u>	
		<u>2004</u>	<u>2003</u>
		<u>(En miles de colones)</u>	
Salarios	¢	7.830.599	7.924.922
Mantenimiento		962.065	1.179.997
Alquileres		1.235.896	2.146.020
Combustibles y lubricantes		1.031.347	1.093.325
Depreciación		1.962.556	1.930.143
Punto de venta		3.234.484	4.007.376
Publicidad		2.881.857	2.564.234
Viáticos		331.318	517.537
Servicios públicos		572.383	723.570
Asistencia técnica		1.886	209.526
Materiales y suministros		172.238	249.751
Amortización software y otros		412.575	415.823
Estudios e investigaciones		310.713	294.028
Eventos especiales		171.148	345.247
Diversos		<u>822.377</u>	<u>483.372</u>
	¢	<u>21.933.442</u>	<u>24.084.871</u>

(21) Gastos Generales y Administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan como sigue:

		<u>30 de setiembre de</u>	
		<u>2004</u>	<u>2003</u>
		<u>(En miles de colones)</u>	
Salarios	¢	3.469.612	3.945.566
Honorarios profesionales		1.345.524	1.187.053
Seguros		528.223	407.949
Gastos legales		139.246	134.383
Beneficios a empleados		576.510	519.165
Suministros de limpieza		121.743	179.405
Subcontratación de servicios		606.065	195.077
Donaciones y contribuciones		314.771	180.317
Diversos		<u>1.196.045</u>	<u>1.924.872</u>
	¢	<u>8.297.739</u>	<u>8.673.787</u>

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(22) Ganancia en Venta de Inversiones en Acciones

Las ganancias en venta de inversión en acciones se detallan como sigue:

		<u>30 de setiembre de</u>	
		<u>2004</u>	<u>2003</u>
		<u>(En miles de colones)</u>	
Ganancia en venta de acciones de			
Florida Bebidas, S.A. y Subsidiarias	¢	-	66.868.354
Ganancia en venta de acciones de			
Corredores Marítimos y Aduaneros,			
S.A. (Corporación Banex, S.A. en el			
2002) (nota 8)		-	<u>1.437.464</u>
	¢	<u>-</u>	<u>68.305.818</u>

En Asamblea Extraordinaria de Accionistas realizada el 01 de octubre de 2002, se aprobaron en forma unánime los términos de la negociación con Heineken International, N.V. (Heineken) para la venta de una participación del 25%, tanto de la subsidiaria Florida Bebidas, S.A. (FBEB) como de la inversión en acciones en la compañía asociada Consorcio Cerveceros Centroamericano, S.A. (Coceca). Los términos aprobados que se resumen seguidamente, fueron dados a conocer por la Compañía en Hecho Relevante comunicado a la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) el 02 de octubre de 2002:

- La valoración de FBEB y de las acciones de Coceca ascienden a la suma de US\$918 millones.
- El monto máximo de la transacción asciende a US\$229,5 millones, sujeto a ajustes por deuda y caja y bancos.
- Como condicionalidad se adquiere un compromiso de alcanzar metas de desempeño en el negocio de cerveza para un período de tres años.
- Tanto Florida Ice and Farm Company, S.A. como Heineken se comprometen a no vender sus acciones de FBEB ni Coceca por un período de tres años, sin la autorización escrita de la otra parte.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- En caso que Florida Ice and Farm Company, S.A. o Heineken quieran vender acciones de FBEB o Coceca a un tercero, la otra parte tendrá el primer derecho de compra de dichas acciones a precio ofrecido por escrito.
- En caso de un cambio directo o indirecto de control en Florida Ice and Farm Company, S.A. donde una compañía considerada por Heineken como competidora asuma el control, Heineken tendrá el derecho de comprar a Florida Ice and Farm Company, S.A. el 75% restante de las acciones de FBEB e igualmente de su participación en Coceca, a un precio justo de mercado.
- Se incluyó en los estatutos de FBEB los derechos de protección de minorías acostumbrados en este tipo de asociaciones.

El precio pagado por Heineken International, N.V. por las acciones de FBEB, fue de US\$202.133 (en miles de dólares).

(23) Gastos Misceláneos, neto

Los gastos misceláneos, neto se detallan de la siguiente manera:

		<u>30 de setiembre de</u>	
		<u>2004</u>	<u>2003</u>
		<u>(En miles de colones)</u>	
Por destrucción de pulpas para refrescos y de otros inventarios	¢	812.860	2.920.657
Por retiro de personal en proceso de reestructuración		16.861	294.904
Otros		<u>226.174</u>	<u>984.878</u>
	¢	<u>1.055.895</u>	<u>4.200.439</u>

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(24) Impuestos

Al 30 de setiembre de 2004 y de 2003 los impuestos incurridos que se deducen de las ventas, excepto el impuesto sobre la renta, se detallan como sigue:

		<u>30 de setiembre de</u>	
		<u>2004</u>	<u>2003</u>
		<u>(En miles de colones)</u>	
Impuesto selectivo de consumo	¢	2.016.547	1.738.114
Impuesto del Instituto de Desarrollo Agrario		1.162.544	1.001.909
Impuestos del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal		769.320	650.229
Impuesto específico		9.821.746	9.041.070
Impuesto específico extraordinario sobre bebidas alcohólicas – Ley de Contingencia Fiscal		1.323.104	1.282.000
Impuesto sobre las ventas		<u>13.467.250</u>	<u>10.512.386</u>
Total impuestos, excepto impuesto sobre la renta	¢	<u>28.560.511</u>	<u>24.225.708</u>

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones de impuestos presentadas por la Compañía y sus subsidiarias costarricenses por los años terminados el 30 de setiembre de 2004, 2003 y 2002.

Al 30 de setiembre de 2004 y de 2003, la diferencia entre el gasto del impuesto sobre la renta y los montos que resultarían de aplicar la tasa correspondiente del impuesto a las utilidades antes del impuesto sobre la renta (impuesto esperado), se origina principalmente por el efecto de la ganancia en venta de inversión en acciones de subsidiaria y asociada (en el 2003); de los ingresos financieros generados principalmente por los portafolios de inversión de subsidiarias consolidadas domiciliadas en el exterior; por la participación en las pérdidas de compañías asociadas; por la amortización del crédito mercantil; por el registro de contingencias tributarias.

En diciembre de 2002 se publicó la “Ley de Contingencia Fiscal”, la cual estableció tarifas extraordinarias al impuesto sobre la renta, solo para el período 2003.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Adicionalmente se estableció un impuesto, por una única vez, de coma uno por ciento (0,1%), sobre el patrimonio acumulado al 15 de diciembre de 2003. Este impuesto se aplicará sobre el exceso de los treinta y cinco millones de colones (¢35.000 (en miles) de patrimonio, (diferencia entre el activo y el pasivo). Este impuesto no podrá ser considerado como una partida deducible en el impuesto sobre la renta.

Al 30 de setiembre de 2004 y de 2003 el activo y pasivo por impuesto sobre renta diferido se detalla así:

	<u>30 de setiembre de</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	<u>(En miles de colones)</u>	
Impuesto de renta diferido activo:		
Estimación para cuentas de dudoso cobro ¢	29.240	50.100
Estimación para valuación de otros activos	-	84.151
Ganancia no realizada sobre inventarios de producto terminado	<u>52.501</u>	<u>76.986</u>
	<u>¢ 81.741</u>	<u>211.237</u>
Impuesto de renta diferido pasivo:		
Realización del impuesto sobre la renta diferido del superávit por revaluación ¢	<u>119.337</u>	<u>128.936</u>

Como resultado de la variación de las partidas que conforman el impuesto sobre la renta diferido activo, en el 2004 se reconoció un gasto por tal concepto por la suma de ¢129.496 (en miles) (ingreso por ¢130.373 (en miles) en el 2003).

(25) Provisión para Contingencias Tributarias

Tal y como se detalla en la nota 28, durante el 2002 la Compañía decidió adoptar la política contable de registrar una provisión para las contingencias tributarias (incluyendo intereses) resultantes de la diferencia de criterio técnico existente entre el Tribunal Fiscal Administrativo y la Compañía (que lo aplicó con base en la estructura autorizada por la Dirección General de Tributación), en relación con el cálculo de los impuestos del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) y del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM); tal criterio se basó en los fallos recurrentes del Tribunal Fiscal Administrativo, contrarios al criterio de la Dirección General de Tributación adoptado por la Compañía.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 30 de setiembre de 2004 y de 2003 y por los años terminados en esas fechas, la provisión para contingencias tributarias (incluyendo intereses) presenta los siguientes saldos y transacciones en el periodo:

Saldo al 30 de setiembre de 2002	¢	6.023.760
Aumento de provisión		2.144.362
Pagos efectuados		<u>(1.802.936)</u>
Saldo al 30 de setiembre de 2003		6.365.186
Aumento de provisión		1.588.562
Pagos efectuados		-
Saldo al 30 de setiembre de 2004	¢	<u>7.953.748</u>

Considerando que los procesos administrativos y legales en que se encuentran estas contingencias tributarias pueden durar varios años en resolverse, la Compañía registró las respectivas provisiones en el largo plazo.

(26) Instrumentos Financieros

Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren ciertas revelaciones de los instrumentos financieros que se relacionan con diferentes riesgos que pueden afectar a la Compañía, tales riesgos son: riesgo crediticio, tasas de interés y tipo de cambio.

Riesgo Crediticio

Al 30 de setiembre de 2004, no existe una concentración importante del riesgo crediticio. La Compañía ha desarrollado políticas para el otorgamiento de crédito. La exposición al riesgo crediticio es monitoreada constantemente, de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores y el crédito está sujeto a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, el historial y las referencias del cliente. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el saldo de cada activo financiero.

Riesgo de Tasa de Interés

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

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

En relación con estos activos y pasivos que generan ingresos y gastos financieros, la siguiente tabla indica la tasa de interés efectiva al 30 de setiembre de 2004:

	<u>Nota</u>	<u>Tasa de interés efectiva</u>	<u>Total</u>	<u>De 3 a 12 meses</u>	<u>Más de 12 meses</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo en colones	3	Entre 10,94% y el 10,34%	¢ <u>8.340.947</u>	¢ <u>8.340.947</u>	¢ <u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo en US dólares	3	Entre 2,18% y el 1,60%	¢ <u>245.669</u>	¢ <u>245.669</u>	¢ <u>-</u>
Inversiones disponibles para la venta	4	Entre 1,22% a 2,30%	¢ <u>51.569.718</u>	¢ <u>51.569.718</u>	¢ <u>-</u>
Préstamos bancarios en US dólares	12	Libor + 2%	¢ <u>3.363.530</u>	¢ <u>3.363.530</u>	¢ <u>-</u>
Bonos por pagar	14	Entre 15% y 20%	¢ <u>13.749.889</u>	¢ <u>949.889</u>	¢ <u>12.800.000</u>
Porción circulante de deuda a largo plazo en US dólares	15	Libor + 0,75%	¢ <u>392.412</u>	¢ <u>392.412</u>	¢ <u>-</u>

Riesgo de Tipo de Cambio

La Compañía incurre en un riesgo de tipo de cambio principalmente en cuentas por pagar a proveedores del exterior y préstamos bancarios denominados en US dólares. Sin embargo, se mantienen activos monetarios denominados en US dólares que cubren tales pasivos.

Valor Justo de Mercado de los Instrumentos Financieros

Las estimaciones de valor justo de mercado se realizan en un momento específico de tiempo, y se basan en información relevante de mercado e información relacionada con los instrumentos financieros. Estas estimaciones no reflejan ningún premio o descuento que podría resultar de ofrecer para la venta en un momento dado, algún instrumento financiero.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

La naturaleza de estas estimaciones es subjetiva e involucra elementos inciertos y significativos de juicio, por lo tanto no pueden ser determinados con precisión

Cambios en los supuestos podrían afectar significativamente las estimaciones.

(27) 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:

30 de setiembre de 2004
(En miles de colones)

		<u>Bebidas</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
Ventas	¢	<u>75.116.363</u>	<u>295.789</u>	<u>75.412.152</u>
Utilidad neta	¢	<u>12.307.269</u>	<u>1.776.768</u>	<u>14.084.037</u>
Activos totales	¢	<u>89.632.490</u>	<u>106.353.980</u>	<u>195.986.470</u>

30 de setiembre de 2003
(En miles de colones)

		<u>Bebidas</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
Ventas	¢	<u>68.755.138</u>	<u>310.374</u>	<u>69.065.512</u>
Utilidad neta	¢	<u>4.924.240</u>	<u>71.051.044</u>	<u>75.975.284</u>
Activos totales	¢	<u>89.359.665</u>	<u>116.068.353</u>	<u>205.428.018</u>

La Compañía opera principalmente a través de dos segmentos de negocio, bebidas y otros, los cuales operan a través de sus subsidiarias Cervecería Costa Rica, S.A. y Subsidiarias, Inmobiliaria La Florida, S.A. y Florida Capitales, S.A.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Contingencias

Contingencias Tributarias

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

Durante los años 1994, 1995, 1997, 1998, 1999, 2000 y 2002 el IFAM comunicó traslados de cargos por montos de ¢411.792 (en miles), ¢554.244 (en miles), ¢415.363 (en miles), ¢609.605 (en miles), ¢672.587 (en miles) y ¢1.673.729 (en miles) correspondientes a los períodos fiscales 1992-1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 y hasta febrero del 2002, respectivamente. Tales traslados han sido objetados por la Compañía de conformidad con lo que dictan los procedimientos legales vigentes.

En julio de 1996 y en fallos subsecuentes el Tribunal Fiscal Administrativo (TFA) estableció, conforme lo ha aplicado la Compañía, que la utilidad de la etapa de distribución no debe formar parte de la base de cálculo del tributo y ordenó al IFAM la liquidación del mismo conforme a esos lineamientos. El IFAM interpretando los fallos del TFA planteó cobros por las sumas de ¢49.046 (en miles), ¢208.244 (en miles), ¢176.554 (en miles), y ¢308.000 (en miles) para los períodos antes mencionados; según criterio de la Compañía, tales cobros no estuvieron sustentados en un estudio previo de la razonabilidad de los márgenes de distribución, según lo solicitó el TFA.

Por tal motivo, la Compañía objetó dichos cobros ante el TFA. No obstante, al ser confirmadas dichas liquidaciones por el TFA, la Compañía pagó en su oportunidad dichas sumas, y ha planteado recursos contenciosos-administrativos que a la fecha del Informe de los Auditores Externos no han sido resueltos.

Por otra parte, el IFAM ha planteado recursos de lesividad impugnando los fallos del TFA, por la no inclusión de la utilidad de distribución en las bases del cálculo.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Para el período comprendido entre el mes de junio de 1998 y hasta el mes de julio del año 2000, el IFAM planteó traslado de cargos por la suma de ¢25.543 (en miles) por considerar que la Cerveza sin alcohol KAISER debe ser tratada como una bebida alcohólica, siendo la tesis de la empresa que esta es una bebida nutritiva, hecha a base de cereales, razón por la cual se considera una gaseosa. Bajo esta misma tesis el IFAM realizó traslado por la suma de ¢20.400 (en miles) para el período comprendido entre agosto del 2000 a febrero del 2002.

Finalmente, para el período marzo 2002 a Diciembre 2003 el IFAM realizó, argumentando la misma tesis aplicada para los casos de FIFCO, traslado de cargos a la sociedad Productora La Florida S.A. por la suma de ¢1.539.473 (en miles). No obstante lo anterior, a criterio de nuestros asesores legales, esta tesis contradice lo señalado por el TFA que ha determinado que la base imponible del impuesto es el precio ex fábrica, situación que a todas luces desconoce el IFAM.

- B. En abril de 2000 el Instituto de Desarrollo Agrario comunicó traslados de cargos por la suma de ¢98.000 (en miles) correspondiente a multas e intereses relativos a convenio de pago efectuado entre las partes en el período 1996, en virtud de dudas que se suscitaron en torno a la legalidad del impuesto. La Compañía objetó dicho traslado de acuerdo con la legislación vigente.

Asimismo, retomando la tesis planteada para casos similares por parte del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal, el Instituto de Desarrollo Agrario planteó traslados de cargos para los períodos fiscales 1994-1995-1996-1997-1998 y 1999, tanto para la Florida Ice and Farm Co., S.A., como para la Cervecería Tropical, S.A.

En su orden los traslados comunicados a Florida Ice and Farm Co., S.A. suman ¢263.982 (en miles), ¢404.049 (en miles), ¢459.367 (en miles), ¢650.237 (en miles), ¢978.237 (en miles) y ¢1.196.576 (en miles), respectivamente. Lo anterior aunado a que para estos períodos se contempla un monto de ¢89.250 (en miles) por concepto de intereses. De la misma manera se recibió traslado de cargos para el período Enero 2000 a Febrero 2002 por la suma de ¢3.872.764 (en miles).

Adicionalmente, en lo que corresponde a Cervecería Tropical, S.A., para los períodos de 1994 a 1998, ambos inclusive, se recibieron traslados de cargos por las sumas de ¢12.514 (en miles), ¢15.570 (en miles), ¢14.312 (en miles), ¢17.366 (en miles) y ¢11.387 (en miles), respectivamente, más un monto de ¢17.012 (en miles) por concepto de intereses.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

En fallo de agosto del 2002, el TFA ratificó su criterio relativo a los casos del IFAM; que la utilidad de la etapa de distribución no debe formar parte de la base de cálculo del tributo y ordenó al IDA liquidar el tributo para los períodos 1997, 1998 y 1999 conforme a esos lineamientos. Además, declaró prescritos los traslados correspondientes a los períodos 1994, 1995 y 1996.

Por otra parte, para el período comprendido entre 1996 y hasta junio de 1998, el IDA formuló un traslado de cargos por ventas de Maxi Malta, al reclasificarlo como un refresco gaseoso, por un monto de ¢64.892 (en miles). Para el período de julio 1998 a diciembre 1999, se recibió traslado de cargos adicional por el mismo concepto por la suma de ¢57.394 (en miles). Pese a lo anterior, según el criterio de los asesores tributarios, la Compañía ha venido actuando conforme los dictámenes técnicos de laboratorios especializados, reforzando la tesis de que dicho producto es una bebida nutritiva formulada a base de cereales y no una gaseosa.

Cabe señalar que para los casos del IDA e IFAM, el Tribunal de lo Contencioso Administrativo notificó dos resoluciones sobre los juicios de lesividad planteados por dichas entidades, en la que confirma los fallos del Tribunal Fiscal Administrativo en cuanto a la determinación de la base imponible, lo cual ratifica una vez más lo actuado por la Compañía.

- C. Durante el año 2001 la Dirección General de Tributación planteó traslados de cargos por las sumas de ¢434.261 (en miles), rechazando el gasto financiero resultante de los certificados de inversión por considerarlo no necesario para producir la renta; por la suma de ¢842.200 (en miles) por concepto de impuesto selectivo de consumo; y por la suma de ¢1.508.000 (en miles) correspondientes a créditos fiscales del período 1998 por reinversión en activos productivos que fueron rechazados en virtud de que a la fecha del estudio, el MEIC aún no había emitido la certificación correspondiente. Dicha certificación fue aportada al TFA por la suma de ¢1.395.984 (en miles), suma que en definitiva aceptó el MEIC.

Durante el 2002 el TFA confirmó los traslados de cargos relativos a los gastos financieros a pesar de aceptar que eran necesarios para generar la renta. Asimismo, confirmó el traslado referente al impuesto selectivo de consumo y, en relación con los créditos por reinversión en activos productivos, contrario al decreto del Ministerio de Hacienda, aceptó únicamente el 50%.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

De acuerdo con el criterio de los asesores en materia tributaria, la Compañía ha actuado con estricto apego a la legislación vigente. No obstante, la Compañía considerando los fallos recurrentes del Tribunal Fiscal Administrativo (contrarios al criterio de la Dirección General de Tributación), el proceso integral de reestructuración corporativa (véase nota 1-a) y de conformidad a la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en lo relativo a provisiones y contingencias, durante el 2002 decidió adoptar la política contable de registrar los montos resultantes de la diferencia de criterio técnico que existe con el Tribunal Fiscal Administrativo, en relación a los impuestos del IDA y del IFAM. Sin embargo, la Compañía mantiene dichos litigios en la fase de lo contencioso-administrativo.

Adicionalmente, y también en línea con los fallos del TFA, que han sido impugnados en procesos contenciosos-administrativos, se han pagado los traslados relativos a gastos financieros, impuesto selectivo de consumo y las diferencias en el monto de los créditos fiscales del período 1998 relativos a la Ley de Incentivos a la Producción Industrial por reinversión en activos productivos. Adicionalmente se concretó el pago de ¢909.526 (en miles) por la tesis ratificada por TFA en relación con los créditos por reinversión de utilidades.

El monto total de los cargos correspondientes al registro contable de las contingencias y reclamos tributarios antes mencionados en el 2004 y en el 2003, se detalla como sigue:

	<u>30 de setiembre de</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	<u>(En miles de colones)</u>	
Por diferencias de criterio con el IDA y el IFAM, incluyendo intereses	¢ 1.588.562	2.144.362
Por recalificación del MEIC	¢ -	909.526
	¢ <u>1.588.562</u>	<u>3.053.888</u>

Otras Contingencias

- D. Ante la Comisión Nacional del Consumidor se han presentado denuncias en contra de la Compañía, las cuales podrían representar multas por hasta un total de ¢5.779 (en miles). Los asesores legales estiman como impredecible el resultado de la resolución.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

La Compañía, basado en el criterio de su asesor legal, no incluye en sus estados financieros consolidados, provisión alguna para cubrir cualquier pérdida que pudiese surgir en la resolución final de esos traslados.

- E. En contra de la Compañía existen juicios ordinarios civiles por la suma de ¢1.166.600 (en miles). Las estimaciones de las demandas fueron impugnadas, por considerarse incorrectas. Está pendiente la resolución de los tribunales.

(29) Compromisos

Florida Ice and Farm Company S.A. y Subsidiarias es garante solidario de préstamos concedidos a la compañía asociada:

- Envases del Istmo, S.A.; garantía por la suma de US\$440.000, por préstamo que mantiene la compañía con el Bank of Boston.
- Envases del Istmo, S.A.; garantía por la suma de US\$1.670.720, por préstamo que mantiene la Compañía con el Banco General, S.A.