DOSSIER FIDELITAS

Fidelitas

VIM S.A.

Informe realizado a pedido de ARCOS DORADOS ARGENTINA S. A.

Costa Rica

Abril 2024

Esta información es confidencial y de uso exclusivo de quien la solicita. Su finalidad es meramente orientativa en decisiones crediticias. No implica juicio de valor ni de solvencia de los informados. Su evaluación y las decisiones que el cliente tome son ajenas a Fidelitas.

1- Resumen Ejecutivo

1.1 CONCLUSIÓN

VIM S.A. es una empresa especializada en la construcción de espacios comerciales y de servicios. Inició sus actividades en el año 1987 con domicilio legal en San José, Costa Rica. Sus accionistas son: VICTOR HUGO MORA THOMAS (60 %) y LILLY EUGENIA CARAZO RODRIGUEZ (40%). No declara operar bajo certificaciones de calidad. Informan 312 empleados registrados y 316 subcontratados. Opera normalmente con el sistema financiero, sin registrarse cheques rechazados por falta de fondos. No se detectaron embargos, juicios del fuero comercial como demandado, Eventos de Integridad ni Notas de Prensa Negativas.

Desde el punto de vista contable, el ejercicio cerrado a 12/2023 mostró una excelente performance económica, con incremento de ventas (26% variación interanual), caída de Costos Directos y alza de Gastos de Estructura, registrando una adecuada ganancia final de 5.59% s/ventas vs la también adecuada ganancia final de 5.65% s/ventas del ejercicio anterior. El Pasivo Corriente presentó un excelso incremento (especialmente en las cuentas Deudas Comerciales y Bancarias) acortando la diferencia presentada en Ejercicios Anteriores frente al Activo Corriente, repercutiendo así en la abismal caída del indicador de Liquidez Corriente (pasó de 6.82 a 1.30), no obstante, logró mantenerse en valores adecuados, mientras que el Capital de Trabajo fue equivalente al 16% del Activo, siendo ajustada dicha conformación. La situación Patrimonial resultó debilitada, la fuerte variación ya mencionada del Pasivo (incrementó un estrepitoso 809% interanual) impactó negativamente en los principales indicadores patrimoniales, pasando estos a ubicarse dentro de valores poco satisfactorios: la Solvencia Patrimonial pasó de 5.38 a 0.81, el Endeudamiento Corriente aumentó de 0.16 a 1.20 y la capitalización resultó escasa. Las ventas post balance (2 meses) indican un incremento del 87.04%.

De acuerdo con los datos analizados, la compañía presentó un marco patrimonial debilitado, ante esto sugerimos operar con cierta cautela

Contenidos

1- RESUMEN 2

1.1 CONCLUSIÓN 2

2- DATOS ORGANIZACIONALES 5

2.1 CONSTITUCIÓN / ESTATUS JURÍDICO / DOMICILIOS / TELÉFONOS/ ESTATUTO 5
2.2 RESEÑA HISTÓRICA / GENERALIDADES 6
2.3 MISIÓN, VISIÓN Y VALORES 6
2.4 INFORMACIÓN ADICIONAL / DATOS DE INTERÉS 6
2.5 MARCAS / PATENTES / LICENCIAS 6
2.6 ORGANIGRAMA DE LA COMPAÑÍA 7
2.7 ESTRUCTURA SOCIETARIA Y VINCULACIONES 7
2.7.1 Socios / Accionistas 7
2.7.2 Vinculaciones / Empresas Relacionadas 8
2.7.3 Directivos 8
2.8 ACTIVOS 8
2.8.1 Inmuebles 8
2.8.2 Rodados 8
2.9 PUBLICACIONES OFICIALES 8
OTRAS PUBLICACIONES 8
2.10 CERTIFICACIONES 8
2.10.1 Certificaciones de Calidad 8
2.10.2 Distinciones Obtenidas 10
2.10.3 Programas de Responsabilidad Social Empresaria 10
2.11 EVOLUCIÓN MENSUAL/ DETALLE DE PERSONAL CONTRATADO 10
2.12 EVOLUCIÓN MENSUAL/ DETALLE DE PERSONAL SUB- CONTRATADO 10

3- SITUACIÓN COMERCIAL 11

3.1 PRODUCTOS/SERVICIOS Y ANTIGÚEDAD EN EL MERCADO 11
3.2 DETALLES Y EVOLUCIÓN DE COMPRAS Y VENTAS 12
3.3 VENTAS A ARCOS DORADOS ARGENTINA S. A. 13
3.4 PROVEEDORES 13
3.5 CLIENTES 13
3.6 SEGUROS 13

4- COMERCIO EXTERIOR 14

4.1 IMPORTACIONES 14
4.2 EXPORTACIONES 14

5- SITUACIÓN BANCARIA 15

5.1 CHEQUES RECHAZADOS 15
5.2 NIVEL DE ENDEUDAMIENTO INFORMADO 15

6- SITUACIÓN JUDICIAL COMERCIAL 16

6.1 CARÁTULAS DE JUICIOS COMERCIALES COMO DEMANDADO 16
6.2 CARÁTULAS DE JUICIOS COMERCIALES COMO DEMANDANTE 16
6.3 FISCALES Y PREVISIONALES 16
6.3.1 Embargos 16
6.3.2 Otra información Fiscal o Previsional de Interés 16

7- INTEGRIDAD 17

7.1 INTEGRIDAD 17
7.2 INFORMACIÓN DE PRENSA NEGATIVA 17

8- ESTADOS CONTABLES 18

8.1 DATOS CONTABLES 18
8.8 SCORE DE BALANCE 24

2- Datos Organizacionales

2.1 CONSTITUCIÓN / ESTATUS JURÍDICO / DOMICILIOS / TELÉFONOS/ ESTATUTO

Razón Social	VIM S.A.
CUIT	3101086298
Identificador Global	P5551996
Tipo de Empresa	SOCIEDAD ANÓNIMA
Domicilio	DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DE SAN ANTONIO DE GUADALUPE 800M NORTE 25M OESTE, GOICOECHEA, SAN JOSE 10803
Estado	ACTIVO
Código Postal	10803
País	COSTA RICA
Teléfonos	[+506] 22972876
Actividad	CONSTRUCCIÓN
Fecha de Inicio Actividad	04/01/1987
Web	https://vimsa.co.cr/
E-mail	vmora@vimsa.co.cr mmasis@vimsa.co.cr info@vimsa.co.cr
Contacto	vmora@vimsa.co.cr
Empleados	40 (Fuente: Medio Externo de Consulta)

2.2 RESEÑA HISTÓRICA / GENERALIDADES

Nos encontramos localizados en Costa Rica y nos especializamos en la construcción de espacios comerciales y de servicios: Bancos, Restaurantes, Colegios, Supermercado, oficinas y vivienda. La empresa surge el año 1991 prestando servicios de consultoría, Dirección técnica de proyectos, avalúos asociados a requerimientos bancarios hasta el año 1999. A partir del año 2000 se dedicó a la construcción de obras comerciales, industriales y residenciales. Como primer proyecto se realizó la transformación de 3 bodegas en una gran librería de 3000 m2. A lo largo de su existencia la empresa ha construido obras para compañías locales y transnacionales.

Fuente: Empresa

2.3 MISIÓN, VISIÓN Y VALORES

NUESTRA MISIÓN

Construir y remodelar edificios y viviendas en los sectores comercial, industrial y residencial, optimizando los recursos humanos, materiales y financieros y promoviendo el desarrollo profesional de sus colaboradores, la innovación de los procesos y el sentido de responsabilidad social, para garantizar la excelencia en todos sus proyectos.

NUESTRA VISIÓN

VIMSA será una empresa reconocida en el mercado por su cumplimiento con los plazos de entrega, sus costos competitivos y la calidad de sus obras, siempre en un marco de responsabilidad social.

Fuente: Empresa

2.4 INFORMACIÓN ADICIONAL / DATOS DE INTERÉS



Fuente: Empresa

2.5 MARCAS / PATENTES / LICENCIAS

No se detectó información.

2.6 ORGANIGRAMA DE LA COMPAÑÍA



1. Junta Directiva:
   1.1 Presidente: Víctor H. Mora Thomas
   1.2 Secretaria: Lilly Carazo Rodríguez
   1.3 Tesorera: María José Mora Carazo
   1.4 Fiscal: María Isabel Masis Hidalgo
2. Gerencia General: Víctor H. Mora Thomas
3. Gerencia Administrativa y Financiera: Juan Ignacio Mora Carazo
4. Gerencia Proyectos: Maria José Mora Carazo
5. Contabilidad: Servicios profesionales de WR Consultores S.A.
6. Legal: Servicios Profesionales por varias oficinas de abogados

Fuente: Empresa

2.7 ESTRUCTURA SOCIETARIA Y VINCULACIONES

2.7.1 Socios / Accionistas

Razón Social	Nacionalidad/Pais	Tax ID	%
VICTOR HUGO MORA THOMAS	Costa Rica	105120774	60.00
LILLY EUGENIA CARAZO RODRIGUEZ	Costa Rica	105220307	40.00

Fuente: Empresa.

2.7.2 Vinculaciones / Empresas Relacionadas

N°	Razón Social	Nacionalidad/Pais	Tax ID	Tipo de Relación
1	**CONSTRUCTORA VICTOR MORA V.I.M.S.A.**	Costa Rica	3-101-668094	-

Fuente: Empresa.

2.7.3 Directivos

Nombre y Apellido	Nacionalidad/Pais	Tax ID	Cargo
VICTOR HUGO MORA THOMAS	Costa Rica	105120774	Presidente
LILLY EUGEINA CARAZO RODRIGUEZ	Costa Rica	105220307	Secretaria
MARIA JOSE MORA CARAZO	Costa Rica	114140400	Tesorera
MARIA ISABEL MASIS	Costa Rica	10961859	Fiscal

Fuente: Empresa.

2.8 ACTIVOS

2.8.1 Inmuebles

No se detectó información.

2.8.2 Rodados

No se detectó información.

2.9 PUBLICACIONES OFICIALES

No se detecta información

OTRAS PUBLICACIONES

No se detecta información

2.10 CERTIFICACIONES

2.10.1 Certificaciones de Calidad

N°	Certificado	Expedido por	Fecha Emisión	Fecha Vencimiento
1	LICENCIA PARA CONSTRUIR CR	COLEGIO FEDERADO INGENIEROS	01/03/2024	31/03/2024

Fuente: Empresa.

Nº 2024-003759-E

EL SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO

DEL COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

CERTIFICA QUE:

VIM S.A.

Actualmente se encuentra inscrita y habilitada para el ejercicio profesional ante el Registro de Empresas Constructoras y Consultoras del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, al cual se registró el 17 de octubre de 1991 como Constructora y Consultora, de acuerdo con la Ley y los Reglamentos vigentes, Según nuestros registros el número de cédula jurídica reportado es 3-101-086298, Se encuentra al día en sus obligaciones con este Colegio Federado hasta el: treinta y uno de diciembre del año dos mil veinticuatro. ----------

De conformidad con la reforma del artículo N° 61 del Reglamento Interior General, aprobada por la Asamblea de Representantes N° 06-03/04-AER del 29 de junio de 2004 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 149 del día 30 de julio de 2004, las empresas inscritas en este Colegio Federado están habilitadas en las áreas de la construcción y la consultoría. ----------

Registrada como: Empresa CONSTRUCTORA CONSULTORA
Número de Registro: CC - 01442

Granadilla, Curridabat, a los primero días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro, Nula sin la firma del Director Ejecutivo del CFIA, Los timbres y derechos arancelarios fueron debidamente cancelados, **Esta certificación tiene vigencia hasta el treinta y uno de marzo de dos mil veinticuatro,** Se extiende a solicitud de: MARIA ISABEL MASIS HIDALGO.

ING. GUILLERMO CARAZO RAMIREZ

DEPARTAMENTO DE REGISTRO Y DOCUMENTACION
Hecho por: Sistema de Certificaciones Digitales CFIA

Advertencia: *La información que ha sido brindada en esta certificación se da en atención a la solicitud realizada por el interesado, a quién se le advierte de que es el único responsable por el uso que le dé a esta.* ----------
Esta certificación constituye un documento público conforme lo establece el artículo N°5 de la Ley 8454 - Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos. ----------
La información contenida en esta certificación debe ser verificada en la siguiente dirección electrónica: http://www.cfia.or.cr/certificaciones.html o bien, en el QR adjunto dentro de los siguientes 30 días naturales, a partir de la fecha de emisión. ----------
----------ÚLTIMA LINEA----------

Contiguo al Indoor Club de Curridabat, San José, Costa Rica
Tel: (506) 2103 2200 / 2103 2342
Apdo.: 2346-1000 Costa Rica
www.cfia.or.cr

Página 1 de 1

Fuente: Empresa

2.10.2 Distinciones Obtenidas

No se detectó información.

2.10.3 Programas de Responsabilidad Social Empresaria

No se detectaron programas de responsabilidad social.

2.11 EVOLUCIÓN MENSUAL/ DETALLE DE PERSONAL CONTRATADO

Año	Personal Producción	Personal Comercial	Personal Administración	Total
2021	0	100	6	106
2022	0	200	8	208
2023	0	300	12	**312**

Fuente: Empresa.

2.12 EVOLUCIÓN MENSUAL/ DETALLE DE PERSONAL SUB- CONTRATADO

Año	Personal Producción	Personal Comercial	Personal Administración	Total
2021	100	6	0	106
2022	200	8	2	210
2023	300	12	4	**316**

Fuente: Empresa.

3- Situación Comercial

3.1 PRODUCTOS/SERVICIOS Y ANTIGÚEDAD EN EL MERCADO

SERVICIOS

Nuestra empresa brinda la flexibilidad de trabajar de acuerdo a sus necesidades.

Ofrecemos los servicios

PRE- CONSTRUCCIÓN

Donde se analizan diseños preliminares y se evalúan costos y constructibilidad.





PRESUPUESTACIÓN

Estimaciones detalladas en las diferentes áreas arquitectónicas, estructurales, electromecánicas y sistemas especiales de proyectos.

INGENIERÍAS DE VALOR

Análisis de alternativas disponibles en el mercado de los diferentes sistemas constructivos.





DISEÑO-CONSTRUCCIÓN

En alianza con empresas reconocidas de consultoría ofrecemos el servicio de diseño y construcción reduciendo plazos y costos de los diferentes procesos para la entrada en operación de proyectos.

CONTRATISTA GENERAL DE CONSTRUCCIÓN

por suma alzada o contrato, aportando el cliente los planos y especificaciones, donde se define claramente el alcance de todos los trabajos.





CONTRATOS POR ADMINISTRACIÓN

Esta modalidad de contratación es muy flexible para ejecutar cambios o modificaciones en los alcances del proyecto y se lleva acabo mediante el reembolso de los gastos directos y un porcentaje de utilidad acordada entre el propietario y el constructor.



Fuente: Empresa

3.2 DETALLES Y EVOLUCIÓN DE COMPRAS Y VENTAS

Mes	Ventas (montos sin impuestos)	Compras (montos sin impuestos)	Moneda
Enero 2024	$ 688 186 832	$ 351 594 149	CR
Febrero 2024	$ 939 869 964	$ 441 699 060	CR
Total:	**$ 1 628 056 796**	**$ 793 293 209**	CR

Fuente: Empresa.

3.3 VENTAS A ARCOS DORADOS ARGENTINA S. A.

Mes / Año	Ventas (montos sin impuestos)	Moneda
12/2021	$ 1 703 892 468	CR
12/2022	$ 4 132 403 851	CR
12/2023	$ 5 215 657 647	CR

Fuente: Empresa

3.4 PROVEEDORES

N°	Nombre y Apellido - Razón Social	Nacionalidad o País de Origen	Tax ID	Monto Anual de Compras	Moneda
1	ALMACEN EL COLONO	COSTA RICA	N/I	$ 250 000 000	CR
2	ALMACEN EL LAGAR	COSTA RICA	N/I	$ 200 000 000	CR
3	CONSTRUPLAZA	COSTA RICA	N/I	$ 180 000 000	CR

Fuente: Empresa.

3.5 CLIENTES

N°	Nombre y Apellido - Razón Social	Nacionalidad o País de Destino	Tax ID	Monto Anual de Ventas	Moneda
1	CAJA COSTARRICENSE DEL SEGURO SOCIAL	Costa Rica	4-000-042147	$ 3 472 000	USD
2	INSTITUTO COSTARRICENSE DEL DEPORTE	Costa Rica	3-007-227851	$ 2 930 000	USD
3	WALMART (CORPORACION DE SUPERMERCADOS UNIDOS SRL)	Costa Rica	3-102-007223	$ 2 530 000	USD

Fuente: Empresa.

3.6 SEGUROS

N°	Tipo de Seguro	Compañía Aseguradora	Nº Póliza	Suma Asegurada	Moneda
1	SEGURO RIESGOS DEL TRABAJO	INSTITUTO NACIONAL DE SEGUROS	0239621	$ 330 000 000	CR
2	POLIZA RESPONSABILIDAD CIVIL	QUALITAS	RCGE-2819	$ 50 000	USD

Fuente: Empresa.

4- Comercio Exterior

4.1 IMPORTACIONES

No se registraron operaciones de importación vinculadas a la empresa analizada.

4.2 EXPORTACIONES

No se registraron operaciones de exportación vinculadas a la empresa analizada.

5- Situación Bancaria

5.1 CHEQUES RECHAZADOS

No se registran cheques rechazados

5.2 NIVEL DE ENDEUDAMIENTO INFORMADO

N°	Entidad	Deuda	Moneda
1	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	$ 200 000	USD
2	BANCO LAFISE	$ 0	USD
3	BANCO DE COSTA RICA	$ 0	USD

Fuente Empresa.

6- Situación Judicial Comercial

6.1 CARÁTULAS DE JUICIOS COMERCIALES COMO DEMANDADO

No se registran Juicios Comerciales como Demandado.

6.2 CARÁTULAS DE JUICIOS COMERCIALES COMO DEMANDANTE

No se registran Juicios Comerciales como Demandante.

6.3 FISCALES Y PREVISIONALES

6.3.1 Embargos

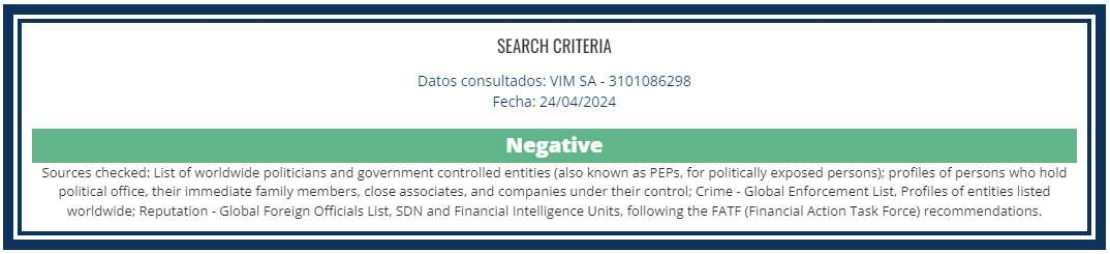
No se detectó información.

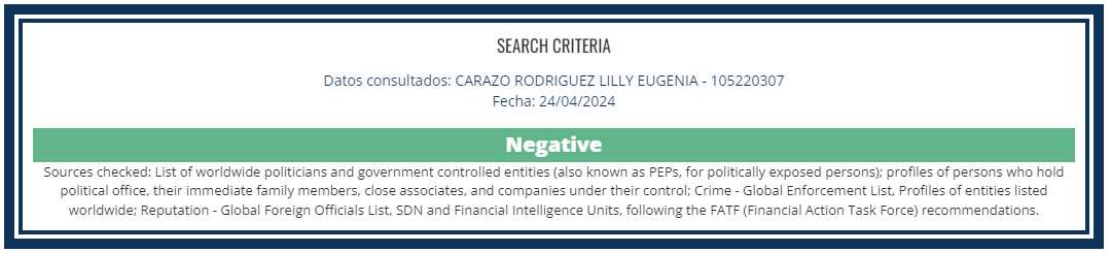
6.3.2 Otra información Fiscal o Previsional de Interés

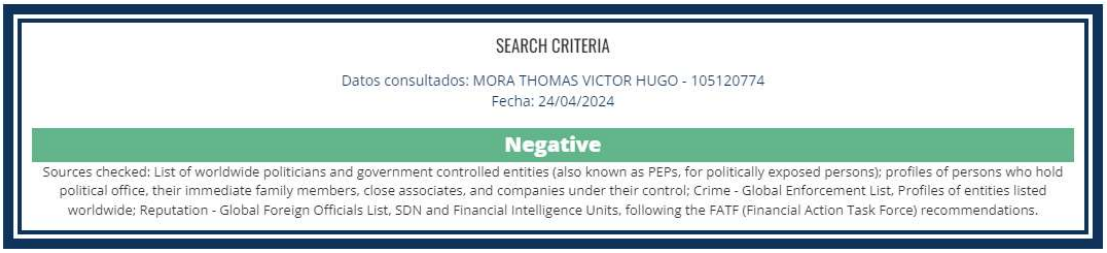
No se detectó información

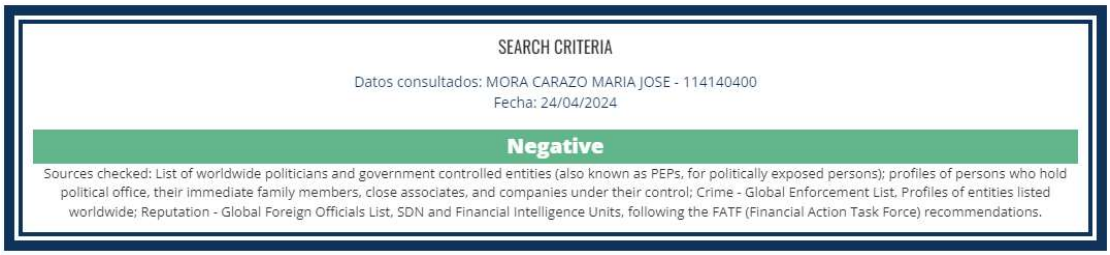
7- INTEGRIDAD

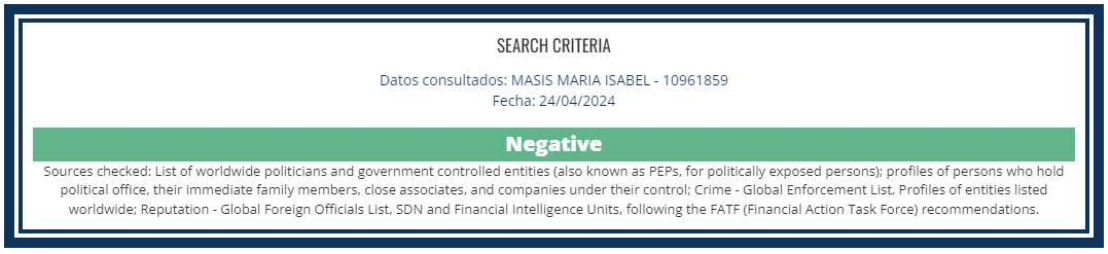
7.1 INTEGRIDAD











7.2 INFORMACIÓN DE PRENSA NEGATIVA

No se detectó información de prensa negativa.

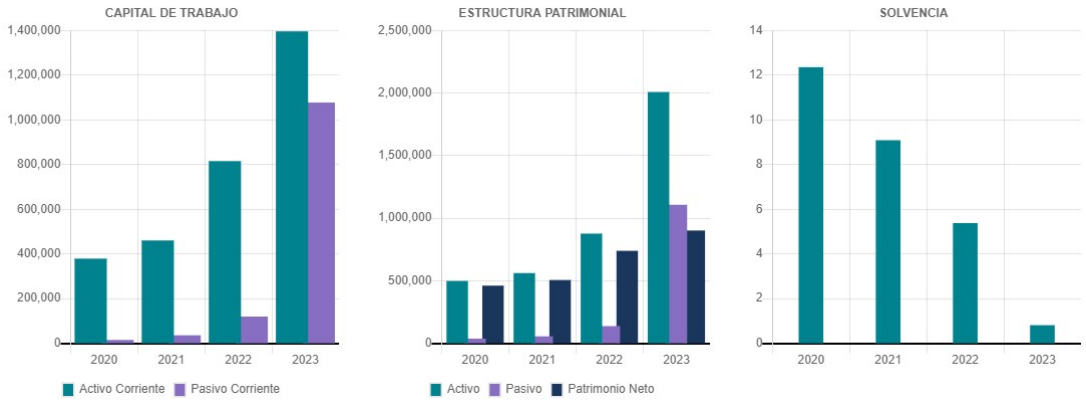
8- Estados Contables

8.1 DATOS CONTABLES

Activo

Fecha Balance	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Caja y Bancos	97 177	98 580	236 566	842 125
Inversión corriente	73 522	185	201	158
Ant Créditos por ventas	165 265	296 887	551 637	342 607
Otros Créditos	17 652	35 142	0	99 613
Bienes Cambio	0	0	0	0
Bienes Intangibles	0	0	0	0
Otros Activos Corrientes	25 377	29 536	27 228	111 942
Total De Activo Corriente	378 993	460 330	815 631	1 396 445
Créditos Por Ventas	50	0	0	0
Otros Créditos No Corrientes	6 514	0	0	0
Otras Inversiones No Corrientes	420	420	420	0
Bienes De Uso Valor De Origen	90 928	90 928	90 928	125 835
Depreciación Acumulada	7 122	19 652	32 181	63 048
Bienes De Uso	83 806	71 276	58 746	62 787
Activos Intangibles	0	0	0	0
Otros Activos No Corrientes	28 385	29 271	1 817	549 472
Total Activo No Corriente	119 175	100 968	60 983	612 260
Total Activo	498 168	561 297	876 615	2 008 705

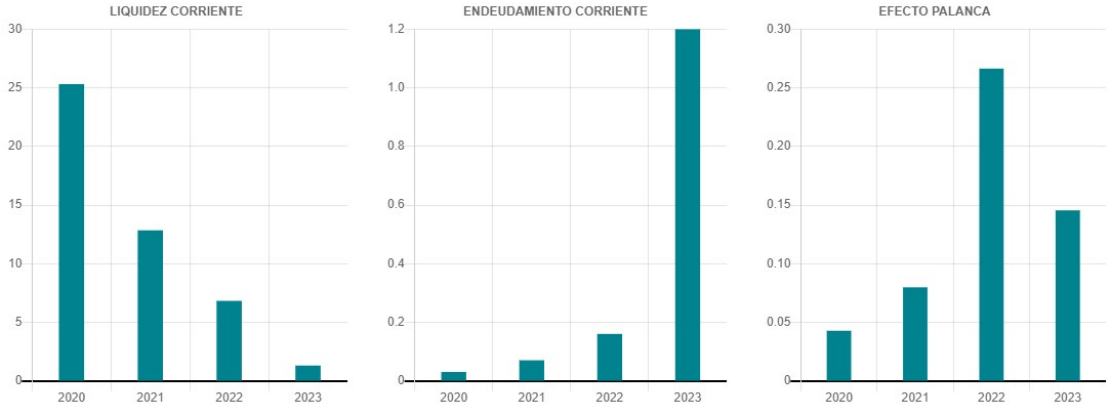
Montos expresados en miles de Colónes Costarricenses



Pasivo / Patrimonio Neto

Fecha Balance	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Cuentas Por Pagar (Deudas Comerciales)	3 525	13 416	86 542	859 569
Préstamos (Deudas Bancarias)	0	0	27 844	328 726
Remuneraciones Y Cargas Sociales	289	322	358	7 488
Cargas Fiscales	9 120	19 191	1 756	22 250
Anticipos De Clientes	0	0	0	0
Otros Pasivos	2 035	2 931	3 130	-140 315
Total Pasivo Corriente	14 969	35 861	119 630	1 077 718
Cuentas Por Pagar	0	0	0	0
Préstamos	0	0	0	0
Deudas Fiscales	0	0	0	0
Otros Pasivos (No Corrientes)	22 309	19 766	17 789	29 485
Previsiones	0	0	0	0
Total Pasivo No Corriente	22 309	19 766	17 789	29 485
Total Pasivo	37 278	55 627	137 420	1 107 203
Capital Social	24 000	24 000	24 000	24 000
Resultados No Asignados	436 890	481 670	715 195	877 502
Patrimonio Neto	460 890	505 670	739 195	901 502

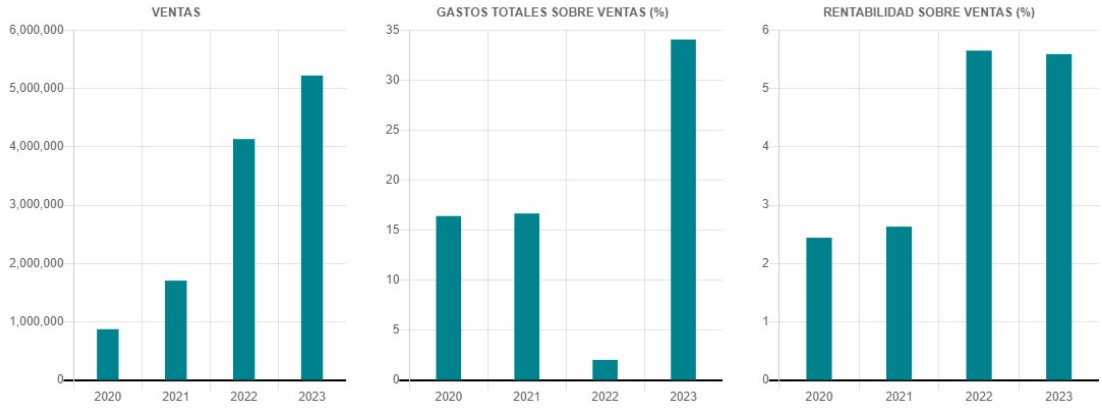
Montos expresados en miles de Colónes Costarricenses



Estado de Resultados

Fecha Balance	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Ventas	871 322	1 703 892	4 132 404	5 222 492
Compras Del Ejercicio	0	0	0	0
Costos de las mercaderías, productos, servicios vendidos	697 694	1 348 904	3 803 939	3 117 743
Resultado Bruto	173 629	354 988	328 465	2 104 749
Amortizaciones	7 122	7 122	12 530	33 580
Gastos de Comercialización	0	0	0	0
Gastos de Administración	142 914	280 783	67 325	1 728 667
Gastos Financieros	12	3 112	15 826	50 358
Otros Ingresos	0	0	0	0
Otros Egresos	7 122	7 122	12 530	33 580
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo result.por exposición a inflación)	6 819	0	741	0
Impuesto a las Ganancias	9 120	19 191	0	0
Resultado	21 280	44 780	233 525	292 144

Montos expresados en miles de Colónes Costarricenses



Indices de Gestión

Análisis Patrimonial

Fecha Balance	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Solvencia Patrimonial Patrimonio Neto / Pasivo Total	12,36	9,09	5,38	0,81
Endeudamiento Total Pasivo Total / Patrimonio Neto	0,08	0,11	0,19	1,23
Endeudamiento Corriente Pasivo Corriente / Patrimonio Neto	0,03	0,07	0,16	1,20
Capital de Trabajo Activo Corriente - Pasivo Corriente	364 024,38	424 468,89	696 001,03	318 727,08

Análisis Financiero

Fecha Balance	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Liquidez Corriente Activo Corriente / Pasivo Corriente	25,32	12,84	6,82	1,30
Liquidez Seca (Prueba Acida) (Activo Corriente – Bienes de Cambio) / Pasivo Corriente	25,32	12,84	6,82	1,30
Rotación de Créditos Ventas / Créditos por Ventas	5,27	5,74	7,49	15,24
Rotación de Pasivo Corriente (Pasivo Corriente * 365) / ((Compras + Gastos) * 1.21)	31,59	38,10	433,99	182,74
Rotación De Inventarios Costo Mercaderías / Bs. de Cambio	0,00	0,00	0,00	0,00
Rotación de Activos Ventas / Activo Total	1,75	3,04	4,71	2,60
Rotación de Activo Fijo Ventas / Bs. de Uso	10,40	23,91	70,34	83,18
Préstamos sobre Patrimonio Neto Préstamos / Patrimonio Neto	0,00	0,00	0,04	0,36
Meses de Deuda (Préstamos (o BCRA) * 12) / Ventas	0,00	0,00	0,08	0,76
Días de Deuda (Préstamos (o BCRA) * 365) / Ventas	0,00	0,00	2,46	22,97

Análisis de Rentabilidad

Fecha Balance	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Margen Bruto (Resultado Bruto / Ventas) * 100	19,93	20,83	7,95	40,30
Margen Neto (Resultado Neto / Ventas) * 100	2,44	2,63	5,65	5,59
Margen Operativo (Resultado Neto + Otros Egresos – Otros Ingresos) / Ventas * 100	3,26	3,05	5,95	6,24
EBIT Resultado Bruto - Amortizacions - Gastos de comercialización - Gastos de Administración	23 592 899	67 083 171	248 609 730	342 501 458
EBIT/Ventas (EBIT/Ventas)*100	2,71	3,94	6,02	6,56
Margen s/ Patrimonio (Resultado Neto / Patrimonio Neto) * 100	0,05	0,09	0,32	0,32
Margen s/ Activo (Resultado Neto / Activo Total) * 100	4,27	7,98	26,64	14,54
EBITDA Resultado Neto + Amortizaciones + Gastos Financieros + Impuesto a las ganancias	37 533 700	74 204 988	261 880 163	376 081 779
EBITDA / Pasivo (Resultado Neto + Amortizaciones + Gastos Financieros + Impuesto a las ganancias) / Pasivo Total	1,01	1,33	1,91	0,34
EBITDA / Ventas (Resultado Neto + Amortizaciones + Gastos Financieros + Impuesto a las ganancias) / Ventas	0,04	0,04	0,06	0,07
EBITDA / Intereses (Resultado Neto + Amortizaciones + Gastos Financieros + Impuesto a las ganancias) / Gastos Financieros	3 137,12	23,85	16,55	7,47

Análisis de Eficiencia

Fecha Balance	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Gastos Financieros / Ventas Gastos Financieros / Ventas	0,00	0,00	0,00	0,01
Gastos Comerciales / Ventas Gastos Comerciales / Ventas	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos de Administración / Ventas Gastos de Administración / Ventas	0,16	0,16	0,02	0,33
Gastos Totales / Ventas (Gastos de Administración + Gastos Financieros + Gastos Comerciales) / Ventas	0,16	0,17	0,02	0,34
Inversiones en Bienes De Uso (Patrimonio Neto / Bs. de Uso) * 100	5,50	7,09	12,58	14,36
Vida Restante de los Bienes de Uso Bienes de Uso / Amortizaciones	11,77	10,01	4,69	1,87

Montos expresados en miles de Colónes Costarricenses

SITUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Para el análisis de la situación económica financiera y patrimonial de la Empresa se utilizaron los Estados Contables correspondientes a los ejercicios 2021, 2022 y 2023 (fecha de cierre 31/12) expresados en colónes costarricense. Información auditada sin salvedades.

Principales indicadores

Económicos:

- Las Ventas del ejercicio cerrado 12/2023 alcanzaron a un total de $5.222 Millones vs $4.132 Millones en el ejercicio anterior, evidenciándose un incremento interanual del 26.38%.
- Los Costos Directos disminuyeron su incidencia sobre las Ventas pasando del 92.05% al 59.70%, y los Gastos de Estructura aumentaron, pasando del 1.63% al 33.10%.
- En la parte no operativa se imputaron Egresos por $33.6 Millones (0.64%) correspondientes a Otros Egresos sin Especificar.
- De acuerdo con lo expuesto en los párrafos precedentes, se registró una Ganancia Final de $292.1 Millones (5.59% s/ventas) vs la ganancia final de $233.5 Millones (5.65% s/ventas) en el ejercicio anterior.

En resumen, la compañía presentó a 12/2023 incremento de ventas, caída de costos directos y alza de Gastos de Estructura, presentando una adecuada ganancia final.

Financieros.

- El indicador de Liquidez Corriente pasó de 6.82 a 1.30, pero manteniéndose en valores adecuados.
- El Capital de Trabajo fue $318.7 Millones equivalente al 15.87% del Activo, siendo escasa la conformación.

En resumen, la situación financiera resultó dispar, con adecuado nivel de liquidez y Capital de Trabajo en escasa conformación con el activo.

Patrimoniales:

- El Patrimonio Neto a 12/2023 fue $901.5 Millones vs $739.2 Millones en el ejercicio anterior. Del total del PN solo $24.0 Millones corresponden a Capital y Ajuste de Capital, siendo escasa la conformación.
- La estructura de financiamiento mostraba que el Pasivo representaba el 55.12% del Activo siendo las Deudas Comerciales a corto plazo (77.63% del Pasivo Total) y Deudas Bancarias a corto plazo (29.69% del Pasivo Total) las principales fuentes de apalancamiento.
- La Solvencia Patrimonial presentó fuertes variaciones, pasando de 5.38 a 0.81 y el Endeudamiento Corriente ingresó en valores elevados, pasó de 0.16 a 1.20.

En resumen, la situación Patrimonial resultó insatisfactoria con baja Solvencia, elevado Endeudamiento Corriente y escasa capitalización.

8.8 SCORE DE BALANCE

Períodos Analizados				2021/2022/2023			
Concepto	Expresado por	Valor	Grade	Concepto	Expresado por	Valor	Grade
Analisis Patrimonial				**Analisis Financiero**			
Solvencia	ratio	2,55	10	Liquidez corriente	ratio	3,55	10
Endeudamiento corriente	ratio	0,88	9	Liquidez acida	ratio	3,55	10
Capital corriente	%	34,5%	8	Rotación del pasivo corriente días	días	219	1
Activo no Cte sobre Activo	%	24,5%	10	Rotación de las cuentas a cobrar	días	27	10
Financiación del activo no cte.	ratio	4,07	10	Efecto Palanca	ratio	0,16	10
Deuda bancaria sobre Pasivo	%	24,8%	9	**Analisis de Eficiencia**			
Deudas Comerciales sobre Pasivo	%	69,4%	3	Gastos Financieros sobre Ventas	%	0,8%	10
Análisis de rentabilidad				Gastos Comerciales sobre Ventas	%	0,0%	10
Rentabilidad de la inversión total	%	29,9%	10	Gastos Administración sobre Ventas	%	25,1%	3
Rentabilidad ordinaria de la inversión	%	34,7%	10	Gastos Totales sobre Ventas	%	25,9%	9
Rentabilidad ordinaria sobre el activo	%	18,8%	5	Vida restante de Bienes de Uso	años	3	3
Resultado bruto sobre ventas	%	31,9%	7	Rotación de bienes de cambio	días		1
Rentabilidad sobre Ventas	%	5,3%	7	Rotación del activo	veces	3,19	7
Costo del financiamiento	%	6,0%	10	**Total**			
Ebit/Ventas	%	6,2%	5	79,66			
EBITDA/Ventas	%	6,7%	4				
EBITDA/Intereses	%	10,92	10				

