

La Nación S.A.

PROSPECTO
Marzo 2026

La Nación S.A.

Emisión inscrita	Monto	Fecha de autorización	Número de resolución de autorización de la Superintendencia General de Valores
Acciones *			
CAPITAL SOCIAL			
Acciones	¢4.507.917.874	18 de Setiembre de 1981	Sesión # 47/81 (7) de la CNV

*Última actualización de emisión de acciones el 30 de enero del 2012 mediante SGV-R-2601.

Nota: Mediante asamblea general extraordinaria de accionistas de La Nación S.A., de fecha 8 de noviembre del 2022, se acordó dejar sin efecto el acuerdo mediante el cual se autorizó la desinscripción de La Nación como emisor de acciones.

**Consultar inciso 1.1.1.2 Forma de Colocación.

Puestos de bolsa representantes:

Mercado de Valores de Costa Rica Puesto de Bolsa S.A.
BCT Valores Puesto de Bolsa SA

"La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre la emisión ni la solvencia del emisor o el intermediario"

San José, Costa Rica, 26 de marzo del 2026

NOTAS IMPORTANTES PARA EL INVERSIONISTA

Señor inversionista, es su deber y derecho conocer el contenido del prospecto antes de tomar cualquier decisión de inversión. Este documento le brinda información sobre la emisión, información relevante relativa al emisor, así como los riesgos asociados tanto a la emisión como al emisor. La información estipulada en el prospecto es de carácter vinculante para la empresa, lo que significa que ésta será responsable legalmente por la información que se consigne en el prospecto.

Consulte los comunicados de hechos relevantes que realiza el emisor sobre los acontecimientos que pueden incidir en el desempeño de la empresa y los informes financieros periódicos. Puede también complementar su análisis con la calificación de riesgo actualizada por las empresas calificadoras de riesgo.

El comportamiento y desempeño de las empresas emisoras a través del tiempo no aseguran su solvencia y liquidez futuras. La inversión que realice será únicamente por su cuenta y riesgo.

La Superintendencia General de Valores no emite criterio sobre la veracidad, exactitud o suficiencia de la información contenida en este prospecto.

La Superintendencia General de Valores, y quienes intervienen en el proceso de intermediación bursátil, no asumen responsabilidad sobre la situación financiera de la empresa emisora.

ÍNDICE

1. Deuda	8
1.1 Programas de emisiones de Bonos Estandarizados	8
Vencimiento de la emisión B-14	8
1.1.1 Emisiones inscritas en otros mercados	8
1.2 Emisión de las Acciones	8
1.2.1 Características de las acciones	8
1.2.2 Forma de colocación	9
1.2.3 Derechos patrimoniales y corporativos de los accionistas	9
1.2.4 Razones para la oferta	9
1.2.5 Acciones desmaterializadas representadas en anotación en cuenta	9
1.2.6 Plazo para la inscripción de los accionistas en el libro de accionistas	10
1.2.7 Tratamiento tributario	10
1.2.8 Agente, lugar y forma de pago	11
1.2.9 Valor en libros de la acción para los cinco últimos Períodos Fiscales*	11
1.2.10 Registro en el extranjero de las acciones de la empresa	11
2. INFORMACIÓN ESENCIAL	11
2.1 Factores de riesgo que afectan a la emisión y a la empresa	11
2.1.1 Factores de riesgo que afectan a la oferta de valores	11
2.1.1.1 Riesgo de variación de precio de los valores	11
2.1.1.2 Riesgo de iliquidez en el mercado secundario	12
2.1.1.3 Riesgo de desinscripción de la emisión	12
2.1.2 Factores de riesgo que afectan al Emisor de valores	12
2.1.2.1 Riesgo de Consolidación de nuevos negocios	12
2.1.2.2 Riesgo de seguridad en eventos masivos	13
2.1.2.3 Riesgo de cesación de pagos por parte del Emisor	13
2.1.2.4 Riesgo de paralización de la planta	13
2.1.2.5 Riesgo de concentración de proveedores, origen de la materia prima y variaciones en los precios.	13
2.1.2.6 Riesgo de discrecionalidad decreto de dividendos	13
2.1.2.7 Riesgo de dilución de la participación accionaría	14
2.1.2.8 Riesgo relacionado con la posibilidad de cambios en la regulación a la que se sujetan los negocios:	14
2.1.2.9 Riesgo reputacional o de imagen:	14
2.1.2.10 Riesgo continuidad de negocio:	14
2.1.3.1 Riesgo de potenciales competidores	14
2.1.3.2 Riesgo de competitividad internacional para el desarrollo de eventos	15
2.1.3.3 Riesgo de pérdida de libertad de expresión	15
2.1.3.4 Riesgos por avances tecnológicos	15
2.1.3.5 Riesgos por crisis sanitaria mundial y nacional	16
2.1.3.6 Riesgos propios de activos inmobiliarios	16
2.1.3.6.1 Riesgo de siniestros	16
2.1.3.6.2 Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios	16
2.1.3.6.3 Riesgo de factores económicos, políticos y legales	16
2.1.3.6.4 Riesgo país	17
2.1.3.6.5 Riesgo por retrasos o por la no obtención de permisos para el desarrollo inmobiliario	17

2.1.3.6.6	Riesgo de no comercialización	17
2.1.3.6.7	Riesgo por fluctuaciones en el valor de los inmuebles construidos	17
2.1.3.6.8	Riesgo por el financiamiento del proyecto	17
2.1.3.6.9	Riesgo sobre la construcción de bienes inmuebles	17
2.1.3.6.10	Riesgo relativo al alquiler o venta del inmueble	18
2.1.4	Factores de riesgo que afectan el Entorno del Emisor de valores	18
2.1.4.1	Devaluación de la moneda	18
2.1.4.2	Inflación	18
2.1.4.3	Tasas de Interés	18
2.1.4.4	Cambio en políticas de impuestos	18
2.1.4.5	Otros indicadores	19
2.1.5	Administración del riesgo de la emisión	19
2.2	Indicadores financieros	22
2.2.1	Índices de liquidez	22
2.2.1.1	Razón circulante	22
2.2.1.2	Razón de liquidez	22
2.2.2	Índices de rentabilidad	23
2.2.2.1	Utilidad neta a activo promedio	23
2.2.2.2	Utilidad neta a ingresos totales	23
2.2.2.3	Utilidad neta a patrimonio promedio	24
2.2.2.4	Utilidad neta por acción	24
2.2.3	Índices de actividad	25
2.2.3.1	Utilidad neta más gastos financieros a gastos financieros	25
2.2.3.2	Rotación de inventarios	25
2.2.3.3	Días de inventario	25
2.2.3.4	Rotación de activo fijo	26
2.2.3.5	Período medio de cobro	26
2.2.3.6	Periodo medio de pago	26
2.2.3.7	Morosidad de las cuentas por cobrar	26
2.2.3.8	Antigüedad de saldos de las cuentas por cobrar	27
2.3	Endeudamiento y capitalización	27
2.3.1	Endeudamiento	27
2.3.1.2	Pasivo total y contingente a patrimonio total	29
2.3.1.3	Captaciones a pasivo total	30
2.3.2	Capitalización	30
2.3.2.1	Fuente de capitalización	30
2.3.2.2	Política, periodicidad de distribución y monto de los dividendos	30
2.3.2.3	Composición del capital social	31
2.4	Estados Financieros Auditados	31
3.	Información Referente a La Empresa Emisora	32
3.1	Historia y desarrollo de la empresa emisora	32
3.1.1	Razón social y jurisdicción	32
3.1.2	Fecha de constitución, citas de inscripción en el Registro Público y número de cédula jurídica	32
3.1.3	Domicilio legal y otros datos	32
3.1.4	Acontecimientos relevantes	33
3.1.5	Principales actividades, productos y servicios	34

3.1.5.1 Periódicos.	34
3.1.5.2 Revistas	37
3.1.5.3 Impresión a terceros	37
3.1.5.4 Otros Productos y Servicios	38
3.1.5.6 Subsidiarias	42
3.1.5.7 Empresas asociadas	42
3.1.6 Características del mercado	42
3.1.7 Principales Materias Primas y proveedores, procedencia y porcentaje importado	43
3.1.8 Principales competidores	43
3.1.9 Representaciones y licenciamientos	43
3.1.10 Litigios, sanciones o demandas pendientes	43
3.2 Visión general del negocio	43
3.2.1 Estructura organizativa	43
3.2.1.1 Organigrama (véase anexo I)	43
3.2.1.2 Subsidiarias y participaciones en otras empresas	43
3.2.1.2.1 Empresas periodísticas	43
3.2.1.2.2 Otras compañías	44
3.2.1.2.3 Participación de La Nación S.A. en otras compañías	44
3.2.2 Propiedades, planta y equipo	44
3.2.2.1 Seguros y coberturas	44
4. Resultados de Operación y Financieros, e Información Prospectiva (Opinión De La Gerencia)	46
4.1 Informe a la Asamblea de Accionistas, marzo del 2025	46
4.2 Inversión	51
4.3 Sostenibilidad	51
4.4 Gobierno y administración	52
4.5 Factores y tendencias en la situación financiera y el resultado de operaciones futuras.	52
5. Directores, Personal Gerencial y Empleados	54
5.1 Directores y personal gerencial	54
5.1.1 Junta Directiva	54
5.1.2 Fiscales y Comité de Vigilancia	55
5.1.3 Ejecutivos La Nación S.A. 1/	57
5.2 Políticas generales de compensación de los directores y personal gerencial:	58
5.2.1 Políticas generales de remuneración y compensación	58
5.2.2 Planes de opciones de acciones de los ejecutivos	58
5.3 Prácticas de selección de la Junta Directiva:	59
5.4 Personal	59
5.4.1 Número de empleados (al 31 de diciembre del 2025)	59
5.4.2 Organizaciones gremiales:	59
5.5 Participación social de directores, personal gerencial y empleados	59
5.5.1 Junta Directiva	59
5.5.2 Personal gerencial	59
5.5.3 Empleados	59
6. Participaciones Significativas y Transacciones con partes relacionadas	60
6.1 Participaciones Significativas:	60
6.2 Transacciones comerciales con el grupo de interés económico	61
7. Información Financiera y otra Información a los Inversionistas	61

7.1 Anexos al Prospecto	61	
7.1.1 Anexo I: Organigrama del capital social de La Nación S.A.		61
7.1.2 Anexo II: Estados Financieros Auditados anuales comparativos y sus notas de los períodos fiscales 2025-2024	61	
7.1.3 Anexo III: Declaración jurada. Documento físico.		61
7.2 Periodicidad de la información a los inversionistas		61

1. INFORMACIÓN SOBRE LAS EMISIONES, LA OFERTA E IDENTIFICACIÓN DE LOS DIRECTORES, GERENTES Y ASESORES INVOLUCRADOS CON EL PROCESO DE OFERTA PÚBLICA.

1. Deuda

1.1 Programas de emisiones de Bonos Estandarizados

Vencimiento de la emisión B-14

El 04 de abril del 2025, la empresa procedió con el pago del capital e intereses correspondientes al vencimiento de esta serie, por un principal de ₡9.015 millones e intereses por ₡180 millones.

El principal de los fondos utilizados para este pago, provienen de:

- Optimización de nuestra estructura financiera mediante la venta de activos no estratégicos.
- Financiamiento bancario sindicado, con las siguientes características:
 - Monto principal : EEUU\$15.267.176.00
 - Acreedores:
 - Banco BCT: \$9.267.176.00
 - Banco Promérica: \$6.000.000.00
 - Plazo: 15 años
 - Periodo de gracia sobre principal: primeros 6 meses del plazo de crédito
 - Tasa de interés: Tasa prime + 1.75%, revisable y ajustable mensualmente, con una tasa de interés mínima de 8.75%.
 - Garantía real: Sobre la propiedad 2-146-618-000 Parque Viva, por un valor comprometido de \$15.267.176

Este pago marca la finalización del programa de emisiones realizado por La Nación entre 2008 y 2014, en el que se cancelaron ₡44.700 millones de principal y alrededor de ₡31.300 millones en intereses.

En la sección 2.3 Endeudamiento y capitalización se detalla la posición total de deuda financiera.

1.1.1 Emisiones inscritas en otros mercados

La Nación S.A. no tiene emisiones inscritas en otros mercados.

1.2 Emisión de las Acciones

1.2.1 Características de las acciones

Clase de Instrumento	Acción Común
Código ISIN	CRNACIOA0010
Nemotécnico	Acom
Monto de la emisión y moneda	₡4.507.917.874
Tipo de oferta	Mercado secundario
Valor nominal	₡1,00 cada acción
Cantidad de acciones físicas	477.615.247
Cantidad de acciones en Anotación Electrónica en Cuenta	4.030.302.267

Valor en libros de la acción 2021 1/	¢8.93
Valor en libros de la acción 2022 1/	¢9.37
Valor en libros de la acción 2023 1/	¢9.88
Valor en libros de la acción 2024 1/	¢9.43
Valor en libros de la acción 2025 1/	¢8.35
Forma de representación	Física/Anotación Electrónica en Cuenta
Forma de colocación: Dentro de Bolsa (mercado secundario)	Bolsa Nacional de Valores
Derechos de los accionistas	Código de Comercio, sección II y III
Última capitalización	diciembre 2000
Capital autorizado por asamblea accionistas no suscrito para plan de opciones a ejecutivos 2/	¢7.360.451,00

1/ Referenciado al patrimonio atribuible a los accionistas de La Nación S.A.

2/ Capital no suscrito y autorizado por asamblea de accionistas para un plan de opciones a ejecutivos al 30 de septiembre del 2017. Ver inciso 5.2.2

1.2.2 Forma de colocación

Desde el 28 de julio de 1981, según consta en el libro de actas de accionistas n.º 13, folio 59, acta 1500, artículo IX, se autorizó a la Bolsa Nacional de Valores para actuar como agente de transferencia de las acciones de La Nación S.A.; la empresa se comprometió a inscribir las acciones transadas en la Bolsa a nombre de los compradores.

Las acciones comunes correspondientes al Plan de opciones de acciones a los ejecutivos, se colocarán en tratos que acuerde la Junta Directiva y utilizando el mecanismo de colocación directa. Únicamente la Junta Directiva de La Nación S.A. otorgará derecho de suscripción a cada ejecutivo según su criterio y acuerdo de asamblea.

1.2.3 Derechos patrimoniales y corporativos de los accionistas

Todo socio tiene derecho a solicitar que la Asamblea General se reúna para la aprobación de los estados financieros auditados y delibere sobre la distribución de las utilidades que resulten. (Según artículo 141, sección III, del Código de Comercio).

Los inversionistas accionarios cuentan con todos los derechos establecidos en el Código de Comercio (Capítulos del VII al XX de las sociedades anónimas)

1.2.4 Razones para la oferta

La emisión de acciones comunes ha tenido el siguiente propósito: una emisión inicial para la constitución de la compañía. Las siguientes emisiones han correspondido a capitalización de reevaluaciones de activos hasta el año 1999 y capitalizaciones de utilidades retenidas a partir del año 2000.

1.2.5 Acciones desmaterializadas representadas en anotación en cuenta

De conformidad con el artículo 9 del Reglamento sobre Oferta Pública de Valores, la representación por medio de anotación electrónica en cuenta de las emisiones de valores constituye una condición necesaria para la autorización de oferta pública. Para estos efectos La Nación S.A. suscribió el contrato

correspondiente con INTERCLEAR Central de Valores S.A., entidad miembro del Sistema Nacional de Registro de Anotaciones en Cuenta.

La anotación electrónica en cuenta de las emisiones de valores de La Nación S.A. implica básicamente lo siguiente:

-Que la representación por medio de anotación electrónica en cuenta es irreversible, según lo establece el artículo 115 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores y que los valores se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable.

-Que el registro contable de valores mediante anotación electrónica en cuenta se rige por los principios de prioridad de la inscripción y tracto sucesivo. De conformidad con el principio de prioridad, una vez que se ha llevado a cabo una inscripción, no puede practicarse ninguna otra sobre el mismo valor que tenga origen en un hecho producido con anterioridad en lo que resulte opuesta o incompatible con la anterior.

-Que, como consecuencia del principio de prioridad antes mencionado, las entidades adheridas deben practicar las operaciones correspondientes según el orden de presentación.

-Que quien figure como titular en el registro de valores mediante anotación electrónica en cuenta se constituye como el titular de una cantidad determinada de valores, de manera que estos se identifiquen por saldos. Lo anterior, sin perjuicio de las necesidades de identificación que puedan derivarse de la constitución de derechos reales, gravámenes o anotaciones de embargo.

-Que la transmisión es oponible a terceros desde el momento en que se haya practicado la inscripción en el registro contable.

-Que las entidades adheridas al Sistema Nacional de Registro de Anotaciones en Cuenta, son las únicas competentes para emitir constancias de titularidad sobre dichos valores.

-Que se ha aprobado el plan de desmaterialización de acciones físicas en circulación del emisor para su implementación en el presente año; todo con fundamento en el Transitorio VIII de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, Transitorio k del Acuerdo SUGEVAL 7-06 *Reglamento sobre Oferta Pública de Valores* y el dictamen C-341-2018 de la Procuraduría General de la República (PGR) del 18 de diciembre del 2018 y de conformidad con el acuerdo del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, en el artículo 10 del acta de la sesión 1990-2025, celebrada el 15 de diciembre de 2025.

1.2.6 Plazo para la inscripción de los accionistas en el libro de accionistas

Para transacciones de títulos físicos, traspasos directos u otros, cumplidos los requisitos, se tiene un plazo de 15 días hábiles para la entrega de las acciones, y su inscripción en el libro de accionistas.

Si son operaciones con títulos desmaterializados o en anotación electrónica en cuenta, la inscripción se registra respetando el plazo T+1 de la Bolsa Nacional de Valores.

1.2.7 Tratamiento tributario

El tratamiento tributario se encuentra sujeto al ordenamiento jurídico costarricense, será el que establece la Ley de Impuesto sobre la Renta de Costa Rica y su Reglamento (Ley 7092), ley que fue reformada por la ley 9635 "Fortalecimiento de las Finanzas Públicas". Esta última reforma entró en vigencia el 1 de julio del 2019, y regirá para todas aquellas nuevas colocaciones que se realicen de valores a partir de la fecha indicada. Por lo tanto, el emisor es responsable de proceder de conformidad con ese ámbito normativo.

Es responsabilidad del adquirente de los valores verificar el tratamiento tributario aplicable a su caso de particular conformidad. Si la emisión es colocada fuera del territorio costarricense, el inversionista es responsable de verificar el tratamiento tributario aplicable en la jurisdicción donde lo adquiera. Las

modificaciones futuras en la tasa impositiva aplicable a los intereses serán asumidas directamente por los inversionistas, todo de conformidad con el marco legal vigente.

1.2.8 Agente, lugar y forma de pago

El pago de los dividendos se realiza directamente a las cuentas bancarias de los accionistas a solicitud de éstos.

1.2.9 Valor en libros de la acción para los cinco últimos Períodos Fiscales*

Valor en libros de la acción 2018-2019	¢9.70
Valor en libros de la acción 2019-2020	¢9.14
Valor en libros de la acción 2021	¢8.93
Valor en libros de la acción 2022	¢9.37
Valor en libros de la acción 2023	¢9.88
Valor en libros de la acción 2024	¢9.43
Valor en libros de la acción 2025 (*)	¢8.35

* Referenciado al Patrimonio atribuible a los accionistas de La Nación S.A. al 31 de diciembre del 2025.

1.2.10 Registro en el extranjero de las acciones de la empresa

La Nación S.A. mantiene su domicilio social y la totalidad de sus operaciones dentro del territorio de la República de Costa Rica.

2. INFORMACIÓN ESENCIAL

La siguiente información tiene como propósito dar a conocer los aspectos más relevantes acerca de los factores de riesgo, de la situación financiera y la capitalización de La Nación S.A.

2.1 Factores de riesgo que afectan a la emisión y a la empresa

Los factores de riesgo definen algunas situaciones, circunstancias o eventos que pueden suscitarse en la empresa y reducir o limitar el rendimiento y liquidez de los valores objeto de la oferta pública y traducirse en pérdidas para el inversionista. Las siguientes anotaciones le servirán de orientación para evaluar el efecto que estos podrían tener en su inversión.

2.1.1 Factores de riesgo que afectan a la oferta de valores

2.1.1.1 Riesgo de variación de precio de los valores

Los precios de los valores podrían verse afectados por condiciones relacionadas con la percepción de riesgo que tengan los inversionistas sobre la solvencia de la empresa. En forma similar, condiciones adversas en el mercado de valores como iliquidez, aumentos en las tasas de interés, riesgos políticos y otros, pueden afectar los precios de los valores. En esos casos los tenedores podrían experimentar una disminución del valor de mercado de los valores.

Toda empresa que tenga inscrita sus acciones en bolsa, tiene un riesgo de volatilidad en el precio de la acción en el mercado. El mercado de Costa Rica es de escasa profundidad, y pocas transacciones definen el precio.

2.1.1.2 Riesgo de iliquidez en el mercado secundario

El riesgo de iliquidez se refiere a la posible dificultad del inversionista en convertir los títulos valores en fondos líquidos con la prontitud esperada, ya sea por limitaciones del mercado o por las características de las emisiones. Tal situación puede conllevar a ajustes en el precio y en los costos de transacción para cerrar una operación en el mercado, lo que podría ocasionar que el inversionista reciba un monto menor al invertido o que éste no pueda liquidar su inversión.

El Inversionista Accionario, también está expuesto a la iliquidez por falta de transacciones en el mercado. A continuación el porcentaje de los movimientos de acciones de La Nación S.A. en circulación en la Bolsa Nacional de Valores por periodo:

2019: 4.06%
2020: 3.80%
2021: 5.00%
2022: 2.96%
2023: 0.46%
2024: 0.58%
2025: 0.78%

2.1.1.3 Riesgo de desinscripción de la emisión

En el caso de los títulos accionarios y en relación con el artículo 130 del mismo reglamento, la Asamblea de Accionistas puede aprobar y solicitar la desinscripción, lo cual eliminaría la posibilidad del inversionista de transar las acciones en el mercado secundario en la Bolsa Nacional de Valores - los títulos accionarios pierden bursatilidad. Asimismo, los accionistas no tendrían información periódica regulada. Véase el apartado 2.1.5. Administración de riesgo de la emisión.

A esta fecha, La Nación S.A., mediante Asamblea de Accionistas celebrada el día 8 de noviembre del 2022, acordó dejar sin efecto el acuerdo que autorizó la desinscripción de La Nación S.A., como emisor accionario.

2.1.2 Factores de riesgo que afectan al Emisor de valores

2.1.2.1 Riesgo de Consolidación de nuevos negocios

El Proyecto Parque Viva es una inversión significativa en la industria de eventos y entretenimiento, sector donde La Nación debe consolidar una posición de liderazgo y explotar las oportunidades de integración con los medios de comunicación de la empresa. De no lograr la consolidación de este negocio, los resultados operativos y la recuperación de la inversión realizada podrían tener un impacto a la baja si se entra en una recesión económica, o una crisis política, sanitaria o similares, así por un cambio en la regulación vigente, que pueda enfrentar el país. El mercado de entretenimiento en general, sean conciertos, ferias y relacionados son también susceptibles a siniestros donde pueda existir daños a la infraestructura que inhabiliten el uso de sus recintos.

El negocio inmobiliario en el que también se ha incursionado, tiene el objetivo de maximizar el valor de los activos ubicados tanto en Tibás (Vía Nación) como en Alajuela (Ciudad Viva), y así monetizar parte importante del balance de la empresa, que contribuya al estado de resultados en el futuro. La forma en que se ha estructurado el desarrollo de estos negocios no implica mayores aportes de capital a los proyectos, pero igual representan un nuevo riesgo al estar expuesto al negocio de desarrollo inmobiliario.

2.1.2.2 Riesgo de seguridad en eventos masivos

Un evento masivo contempla la permanencia de una multitud dentro un espacio abierto o confinado y por un tiempo limitado, lo cual implica gestionar los conceptos de riesgo, seguridad humana y seguridad

física. Dependiendo de la gravedad del caso, la materialización de este riesgo puede afectar los resultados de La Nación y su posicionamiento en este mercado.

2.1.2.3 Riesgo de cesación de pagos por parte del Emisor

El riesgo de crédito, para el inversionista, se origina en la posibilidad de que la empresa incurra en atrasos o incumpla con sus obligaciones de pago, ya sea del capital, los intereses o los dividendos declarados y aprobados. Este riesgo contempla la acumulación de intereses moratorios, el deterioro del historial crediticio del emisor y la posibilidad de enfrentar acciones legales. Además, incluye la eventual ejecución de las garantías por parte de los acreedores como mecanismo de cobro, lo que podría conllevar la pérdida de los bienes comprometidos como respaldo de la deuda y, en consecuencia, un impacto negativo en el valor de las acciones y en la distribución de dividendos.

2.1.2.4 Riesgo de paralización de la planta

Fenómenos naturales, como terremotos de muy alta intensidad, incendios, vandalismo o actos terroristas, huelgas o crisis sanitarias por pandemia, entre otros, podrían paralizar temporalmente la operación.

Los ingresos provenientes de los procesos de producción representan aproximadamente un 45% con respecto a los ingresos totales. Por tanto, un evento como el descrito, afectaría la generación de los mismos y su consecuente impacto en las utilidades de los accionistas e inversionistas.

2.1.2.5 Riesgo de concentración de proveedores, origen de la materia prima y variaciones en los precios.

La concentración de insumos en pocos proveedores implica un potencial riesgo de suministros. La Nación S.A. ha tomado las medidas del caso para hacerle frente a este riesgo diversificando su portafolio de proveedores y anticipándose a los cambios mediante pruebas de insumos que permiten, en caso de ser necesario, cambiar a otros suplidores sin afectar la operación. Por otra parte, se ha intensificado el proceso de negociación para buscar el mejor precio posible del mercado sin afectar o comprometer la calidad del producto.

Los productos elaborados por la empresa tienen un contenido de materia prima tales como papel, tintas, planchas y otros materiales, que su cotización puede verse afectada por variaciones de precios, consecuencia de los efectos de la inflación, devaluación y oferta y demanda de la misma materia prima, cuyo efecto son variaciones en los costos de producción y en la utilidad.

Los costos asociados a la materia prima representan aproximadamente un 23% con respecto a los costos y gastos de operación de medios y las variaciones que se presenten en sus componentes, a razón de situaciones de mercado o por negociaciones con proveedores, podrían afectar positiva o negativamente los costos de operación con su consecuente efecto en la utilidad de los accionistas e inversionistas.

2.1.2.6 Riesgo de discrecionalidad decreto de dividendos

La asamblea de accionistas tiene la atribución de acordar la distribución de utilidades y la constitución de reservas, según se define en el Código de Comercio y en los estatutos de La Nación S.A. Por lo anterior, el accionista tiene el riesgo que el monto de dividendo recibido sea variable en el tiempo según el monto que la asamblea disponga e incluso que la asamblea opte por no distribuir utilidades.

2.1.2.7 Riesgo de dilución de la participación accionaria

La participación accionaria de un accionista puede verse afectada ante un incremento en el capital social. No obstante, es decisión del inversionista mantener la proporcionalidad en el capital accionario, mediante

el derecho de suscripción preferente que define el Código de Comercio. Si por alguna razón el accionista decidiera no participar, esto implicaría una dilución de su participación en el capital común de la empresa.

2.1.2.8 Riesgo relacionado con la posibilidad de cambios en la regulación a la que se sujetan los negocios:

La Nación debe satisfacer los requisitos de un complejo panorama regulatorio y marcos legales, así como ajustarse a los cambios en las regulaciones gubernamentales, incluyendo eventuales modificaciones a las regulaciones relacionadas con la obtención de los diferentes permisos, licencias, o autorizaciones para el desarrollo de las actividades. Los cambios pueden provocar cierres temporales o permanentes. Este riesgo, si se llegara a materializar, ya sea parcial o totalmente, implicaría un impacto económico en los ingresos.

2.1.2.9 Riesgo reputacional o de imagen:

El riesgo reputacional es cualquier tipo de amenaza o peligro que pueda dañar la buena reputación de la empresa y afectar negativamente el éxito general del negocio y la reputación ante los consumidores. Estos riesgos suelen ser inesperados y pueden producirse sin aviso. Los medios de comunicación social han hecho que los escenarios de riesgo para la reputación sean aún más peligrosos para las empresas, ya que los consumidores pueden acudir rápidamente a sus cuentas de redes sociales y compartir experiencias con audiencias globales. De llegar a materializarse podría tener un impacto en los ingresos que pueda afectar a los inversionistas y accionistas de la empresa.

2.1.2.10 Riesgo continuidad de negocio:

Las operaciones de la compañía pueden verse afectadas y suspendidas de forma parcial o total, por eventos externos, tales como, pero no limitados a, desastres naturales, emergencias de salud, inhabilitación del uso de las instalaciones o cualquier otro evento extraordinario que afecte al emisor y al mercado en el que participa. En el caso de que la respuesta correctiva ante este escenario inesperado se prolongue, el emisor podría tener afectación en la generación de ingresos, lo que puede afectar a los inversionistas y accionistas de la empresa.

2.1.3 Factores de riesgo que afectan a la industria del Emisor de valores

2.1.3.1 Riesgo de potenciales competidores

El proceso de globalización y apertura de mercados abre la posibilidad de que empresas externas compitan con los productos de La Nación S.A.

En el segmento de medios, los cambios tecnológicos que se han venido suscitando y el surgimiento de nuevos competidores como lo son Facebook, Google y Redes Sociales, han impactado los ingresos de Publicidad. En adición a lo anterior, los cambios en gustos y preferencias de los consumidores han afectado la generación de ingresos totales con su consecuente impacto en la utilidad atribuible a los accionistas e inversionistas.

En el segmento de Parque Viva, la incursión en el mercado local de empresas que han venido realizando inversiones en infraestructura ha aumentado el nivel de competencia para Parque Viva en los distintos recintos (anfiteatro y centro de eventos). Como consecuencia de lo anterior, los ingresos se podrían ver afectados con impacto en la utilidad atribuible a los accionistas e inversionistas.

2.1.3.2 Riesgo de competitividad internacional para el desarrollo de eventos

La industria local de desarrollo de eventos musicales masivos requiere de condiciones que incentiven la realización de eventos en Costa Rica en relación con otros países. Esta industria puede verse afectada por incremento en regulaciones que impliquen una alta carga impositiva y tramitología compleja, que

podría desincentivar el interés de los productores en desarrollar eventos en Costa Rica. Lo anterior afecta los ingresos relacionados al anfiteatro, generando un impacto en la utilidad atribuible a los accionistas e inversionistas.

2.1.3.3 Riesgo de pérdida de libertad de expresión

Al ser una empresa de medios con independencia editorial, el negocio es sensible a un deterioro de la libertad de expresión; sin embargo, Costa Rica ha sido un país que se ha caracterizado por mantener, promover y apoyar este imprescindible valor democrático. La libertad de expresión es un cimiento del negocio tradicional de la organización. Un deterioro de la misma afectaría su propósito: **Contribuir al desarrollo de la sociedad costarricense a través de sus tribunas**, y generaría un impacto en la utilidad atribuible a los accionistas e inversionistas. Durante la campaña presidencial 2022, los ataques permanentes a la prensa han aumentado de manera significativa y en el año 2022 fuimos testigos de una actuación arbitraria del Ejecutivo cuando ordenó el cierre de Parque Viva alegando problemas de congestión vial en la zona de La Guácima. Ante esta acción acudimos a la vía judicial respectiva, logrando que la Sala Constitucional anulara el cierre y declarando dicha actuación del Ministerio de Salud como una violación a la libertad de expresión.

2.1.3.4 Riesgos por avances tecnológicos

Los constantes avances tecnológicos tienen como resultado una fuerte competencia y un mercado cada día más exigente. La industria de los medios continúa en una etapa de transformación impactada por el constante cambio tecnológico, lo cual se refleja en los ingresos relacionados a Publicidad y Circulación. No invertir en tecnologías de vanguardia podría causar que el modelo de negocio actual entre en obsolescencia. Lo anterior generaría un impacto en la utilidad atribuible a los accionistas e inversionistas.

2.1.3.5 Riesgos por crisis sanitaria mundial y nacional

El país y el negocio son sensibles a medidas restrictivas y preventivas ante amenazas pandémicas, causadas por enfermedades contagiosas y de alta transmisión.

2.1.3.6 Riesgos propios de activos inmobiliarios

La división inmobiliaria, se concentra en 2 proyectos:

1. Vía Nación: ubicado en Llorente de Tibás, consiste en un proyecto Inmobiliario de desarrollo Mixto, proyecto que se encuentra en una fase pre-operativa de permisos para iniciar su desarrollo. (Detalle de estado de esta iniciativa en la sección 3.1.5.4)
Las rentas de capital que podría generar una vez el proyecto sea finalizado y comercializado, no han sido definidos y no fueron considerados como fuentes de repago para el vencimiento de la serie de bonos b14 en abril del 2025.
2. Ciudad Viva: ubicado en Guacima, consiste en un proyecto inmobiliario, en vías de diseño y en fase preliminar. (Detalle de estado de esta iniciativa en la sección 3.1.5.4)
Las rentas de capital que podría generar una vez el proyecto sea finalizado y comercializado, no han sido definidos y no fueron considerados como fuentes de repago para el vencimiento de la serie de bonos b14 en abril del 2025.

Dado que Ciudad Viva es un proyecto en su primer etapa de diseño, sin compromisos particulares para el emisor en esta etapa, los riesgos propios de los activos inmobiliarios desarrollados en este prospecto se enfocan en el desarrollo de Vía Nación, con el compromiso del emisor de revelar y actualizar este

prospecto de inversión tan pronto el proyecto Ciudad Viva, avance de la fase preliminar en la que hoy se encuentra.

2.1.3.6.1 Riesgo de siniestros

Las inversiones inmobiliarias están expuestas al riesgo de incendio, rayo, terremoto, huracanes, inundaciones, protestas civiles o daños malintencionados, entre otro tipo de siniestros. La reconstrucción o restauración del bien inmobiliario afectado, podría generar aumento de costos y disminución de los ingresos asociados, lo que afectaría de manera directa el rendimiento de la inversión y por tanto un impacto en la utilidad atribuible a los accionistas e inversionistas.

2.1.3.6.2 Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios

Son aquellos que afectan el valor de los activos inmobiliarios individualmente o al sector como un todo y que están relacionados con la política económica y sus efectos sobre la actividad económica del país y los macroprecios (tasa de interés, inflación, devaluación o crecimiento de la actividad económica, entre otros) o con el sector inmobiliario, como una posible devaluación de las propiedades de una zona geográfica en particular, por motivos económicos o socio demográficos, o un posible cambio de leyes o reglamentos que condicionan la operación del negocio, lo que podría llevar a una disminución del valor del activo inmobiliario y, como consecuencia, generar un impacto negativo al inversionista.

2.1.3.6.3 Riesgo de factores económicos, políticos y legales

Se concentran en las posibles variaciones en los impuestos sobre bienes inmuebles, la modificación de la ley general de Arrendamientos urbanos y suburbanos (#7525, publicada el 17 de agosto de 1995) que permite la contratación de alquileres en dólares y en la que se permite a las partes fijar el monto de incremento anual (exceptuando vivienda). Modificar esta ley, podría perjudicar o beneficiar a los propietarios de bienes inmuebles.

Otros factores económicos, políticos y legales, podrían generar variaciones en el valor de los bienes inmobiliarios y generar impactos positivos o negativos en los resultados del negocio y como consecuencia beneficiar o perjudicar al accionista.

2.1.3.6.4 Riesgo país

El riesgo país se define como el grado de estabilidad política y económica de la nación, corresponde entonces a la pérdida económica esperada por una crisis económica y política que se traduzca en un crecimiento de las tasas de interés, inflación y devaluación del colón.

2.1.3.6.5 Riesgo por retrasos o por la no obtención de permisos para el desarrollo inmobiliario

La Nación S.A. tiene una participación en el Fideicomiso inmobiliario de Vía Nación del 50%. El **riesgo por retrasos o por la no obtención de permisos para el desarrollo inmobiliario**, se concentra en el Fideicomiso y la sociedad responsable del desarrollo, comercialización y construcción. Mientras tanto no se haga ningún desarrollo, La Nación S.A. tiene un acuerdo con Portafolio Inmobiliario para seguir monetizando los edificios existentes de su propiedad en Tibás; esto quiere decir que los ingresos que se perciben por alquileres son exclusivamente del emisor. El retraso en el proceso de obtención de permisos, podría retardar el inicio del proyecto y como consecuencia la generación de rentas de capital y por tanto en la declaración de dividendos al accionista.

2.1.3.6.6 Riesgo de no comercialización

La Nación S.A. tiene una participación en el Fideicomiso inmobiliario de Vía Nación del 50%. El **riesgo de no comercialización**, se concentra en el Fideicomiso y la sociedad responsable del desarrollo, comercialización y construcción. Hasta que no exista un nivel de comercialización aceptable el desarrollo no comenzará y por ende La Nación S.A., por el acuerdo indicado supra, mantendrá los ingresos de

alquileres existentes. El retraso en el proceso y éxito de la comercialización, podría retardar el plazo de generación de rentas de capital y por tanto en la declaración de dividendos al accionista.

2.1.3.6.7 Riesgo por fluctuaciones en el valor de los inmuebles construidos

La Nación S.A. tiene una participación en el Fideicomiso inmobiliario de Vía Nación del 50%. El **riesgo por fluctuaciones en el valor de los inmuebles construidos**, se concentra en el Fideicomiso y la sociedad responsable del desarrollo, comercialización y construcción.

La fluctuación en el valor de los inmuebles construidos, podría afectar la generación de rentas de capital y por tanto en la declaración de dividendos al accionista.

2.1.3.6.8 Riesgo por el financiamiento del proyecto

La Nación S.A. tiene una participación en el Fideicomiso inmobiliario de Vía Nación del 50%. El **riesgo por el financiamiento del proyecto**, se concentra en el Fideicomiso y la sociedad responsable del desarrollo, comercialización y construcción. El costo y proceso de financiamiento del proyecto, podría afectar el plazo de desarrollo del proyecto y la generación de rentas de capital, por tanto podría afectar la declaración de dividendos al accionista.

2.1.3.6.9 Riesgo sobre la construcción de bienes inmuebles

La Nación S.A. tiene una participación en el Fideicomiso inmobiliario de Vía Nación del 50%. El **riesgo sobre la construcción de bienes inmuebles**, se concentra en el Fideicomiso y la sociedad responsable del desarrollo, comercialización y construcción. El costo y plazo de construcción del bien inmueble, podría afectar la generación de rentas de capital por tanto podría afectar la declaración de dividendos al accionista.

2.1.3.6.10 Riesgo relativo al alquiler o venta del inmueble

La Nación S.A. tiene una participación en el Fideicomiso inmobiliario de Vía Nación del 50%. El **riesgo relativo al alquiler o venta del inmueble**, se concentra en el Fideicomiso y la sociedad responsable del desarrollo, comercialización y construcción. Cambios en la demanda o desocupación del alquiler o venta del inmueble podría afectar la capacidad del activo inmobiliario para generar ingresos (alquiler) o recuperar la inversión (venta), podría afectar la generación de rentas de capital, por tanto podría afectar la declaración de dividendos al accionista.

2.1.4 Factores de riesgo que afectan el Entorno del Emisor de valores

2.1.4.1 Devaluación de la moneda

Al regir un sistema de flotación administrada en el país, que hace que el tipo de cambio sea menos predecible, existe un riesgo directamente relacionado con los costos de las materias primas importadas. Adicionalmente La Nación S.A. mantiene inversiones y operaciones de crédito bancarias valoradas en dólares, lo cual puede afectar los resultados de la empresa por devaluación o revaluación del colón, según sea el caso, y por ende en la utilidad atribuible a los accionistas e inversionistas.

2.1.4.2 Inflación

El indicador inflacionario es un factor que afecta directamente los costos de producción y de operación, tales como salarios, gastos de venta, materia prima local y otros.

Una variación en la tasa de inflación podría repercutir de manera favorable o desfavorable en los márgenes de contribución de los productos y consecuentemente en la utilidad atribuible a los accionistas e inversionistas.

2.1.4.3 Tasas de Interés

El comportamiento de las tasas de interés internas y externas, activas y pasivas, juegan un papel importante en la gestión financiera de la empresa, de ello depende el monto total de intereses incurridos y ganados en el período. Los créditos vigentes tienen un componente fijo y otro variable que depende del comportamiento de las tasas, tales como tasa básica pasiva, prime rate, la tasa de referencia interbancaria en colones y en dólares y los rendimientos de las inversiones dependen en forma general del comportamiento de mercado de las tasas de interés. Los cambios en las tasas de interés generan un impacto favorable o desfavorable en la utilidad atribuible al inversionista y accionista.

2.1.4.4 Cambio en políticas de impuestos

Existe un riesgo macroeconómico con respecto al cambio de políticas de impuestos; también por acuerdos bilaterales de comercio con otros países, lo que afectaría principalmente el costo de la materia prima.

De presentarse un cambio en la legislación tributaria, el tratamiento fiscal vigente para los intereses de los bonos puede ser modificado, siendo afectada la suma de los intereses netos que perciba el inversionista, de igual forma podría afectar también los dividendos netos recibidos por los inversionistas.

2.1.4.5 Otros indicadores

El comportamiento económico medido por el PIB, y el nivel de confianza de inversionistas, empresarios y consumidores en general, puede influir en las ventas de la organización. El Banco Central de Costa Rica, en su publicación de la *"BCCR estima que crecimiento económico de este año será de 4,2%; para el bienio 2026-2027, se proyecta que la economía crezca en promedio 3,6% "*, en la dirección: ["https://www.bccr.fi.cr/comunicacion-y-prensa/Docs_Comunicados_Prensa/CP-BCCR-041-2025-BCCR_resultados_Informe_Politica_Monetaria_octubre_2025.pdf"](https://www.bccr.fi.cr/comunicacion-y-prensa/Docs_Comunicados_Prensa/CP-BCCR-041-2025-BCCR_resultados_Informe_Politica_Monetaria_octubre_2025.pdf)

Los principales indicadores macroeconómicos mantienen una correlación con el mercado publicitario en general, esto implica que, ante cambios en la economía nacional, es posible que se generen cambios en la estructura de ingresos y costos de la empresa que eventualmente pueden incidir favorable o desfavorablemente en la utilidad de la compañía con su consecuente impacto para los inversionistas.

2.1.5 Administración del riesgo de la emisión

En relación al inciso **2.1.2.2 Riesgo de seguridad en eventos masivos**, Parque Viva cuenta con planes de emergencia, para proteger la vida humana de los ocupantes del recinto, en situaciones de emergencia como incendios, incluyendo humo, terremoto, ventiscas y rayería, incluyendo situaciones de pánico colectivo, en el inciso 3.2.2.1 Seguros y coberturas se abarca en detalle el programa de pólizas vigente de la empresa.

En relación al inciso **2.1.2.3 Riesgo de cesación de pagos**, la última calificación otorgada a la empresa por Moody 's Local Costa Rica, con fecha 28 de mayo de 2025, se basó en información financiera no auditada al 30 de marzo de 2025. En la Sesión Ordinaria No. 1562025, celebrada el mismo día, se acordó afirmar y retirar la calificación de riesgo **BBB.cr En desarrollo**.

La calificación **BBB.cr** corresponde a emisores o emisiones con una calidad crediticia promedio, en comparación con otras entidades y transacciones del ámbito local.

La observación **"En desarrollo"** señala una mayor probabilidad de que la calificación sea modificada en el mediano plazo, ya sea al alza o a la baja.

Por su parte, la empresa sustenta su estrategia financiera en la protección del flujo de caja y en la generación de EBITDA, con el objetivo de mantener su capacidad de pago y la sostenibilidad del negocio a mediano y largo plazo.

Sobre la responsabilidad de publicación de este informe, se actualiza al inversionista en el inciso 7.2 **Periodicidad de la información a los inversionistas** sobre el cumplimiento de esta información.

En relación al inciso **2.1.2.4 Riesgo de paralización de planta**. La empresa ha mermado los efectos del riesgo de paralización de la planta con la administración del binomio riesgo/seguro. Véase inciso 3.2.2.1 Seguros y coberturas. No obstante, la empresa cuenta con programas anuales de mantenimiento que ha aplicado con rigurosidad a lo largo de los años que le han posibilitado estar ajeno a este tipo de contingencias. Lo anterior sumado a las respectivas pólizas de seguros con que se cuenta para minimizar eventuales impactos y que se detallan en el apartado de administración de riesgos.

En relación al inciso **2.1.2.5 Riesgo de la concentración de proveedores y origen de materia prima y precio**. Las negociaciones que mantiene la empresa con su principal proveedor de papel han permitido que en más de 50 años se haya obtenido un suministro constante, una entrega puntual, una calidad acorde con los requerimientos solicitados y una negociación de precios de largo plazo. Se comprende que un único proveedor implica un riesgo; sin embargo, el proveedor es el número uno a escala mundial y una de las ventajas de este proveedor es tener centros de producción en puntos estratégicos en distintas partes del mundo. La empresa tiene como política cotizar las diferentes materias primas con un mínimo de dos a tres proveedores y basar su escogencia por la calidad de los bienes, condiciones de entrega, capacidad de respuesta y precio. La Nación ha mantenido relaciones estables con sus proveedores estratégicos, mediante las cuales ha obtenido condiciones favorables de compra de sus insumos en el mediano plazo aunado a una serie de medidas complementarias que ha tomado a fin de minimizar eventuales riesgos de abastecimiento de materia prima. Los problemas de logística y de oferta en materia prima como el papel a nivel mundial, han aumentado el riesgo de suministro a tiempo de las materias primas, sin embargo las previsiones tomadas y las relaciones con nuestros proveedores, nos han asegurado un adecuado abastecimiento.

En relación al inciso **2.1.2.6 Riesgo de discrecionalidad decreto de dividendos**. Es de interés del inversionista asistir a las asambleas de accionistas, hacer propuestas y participar en los acuerdos de asamblea, según derechos que le brinda el Código de Comercio y los estatutos de la empresa.

En relación al inciso **2.1.2.8 Riesgo relacionado con la posibilidad de cambios en la regulación a la que se sujetan los negocios**: Para mitigar y reducir el riesgo, La Nación cumplen a cabalidad con todos los documentos y procesos regulatorios de cada uno de sus negocios y cuenta como parte de su gobierno corporativo, con el departamento legal, la auditoría interna y la auditoría externa, como herramientas para mitigar y disminuir riesgos.

En relación al inciso 2.1.2.9 Riesgo reputacional: Para mitigar y reducir el riesgo, La Nación enfrenta este riesgo a partir del estricto apego a la política de conducta de la organización que mantienen los miembros de la Junta Directiva, Alta dirección, Comité Editorial y demás miembros de la organización, quienes además basan sus acciones en la misión y valores corporativos de la compañía.

En relación al inciso **2.1.2.10 Riesgo continuidad de negocio** Para mitigar y reducir el riesgo, y para dar continuidad del negocio la empresa cuenta con un plan de atención de emergencias, pólizas de riesgos del trabajo y desarrolla un programa de salud ocupacional. Se han establecido acciones preventivas de cumplimiento y planes asociados a la continuidad en la operación de cada uno de sus negocios. Además se cuenta con un plan de mantenimiento preventivo y correctivo en las diferentes instalaciones. La empresa cuenta con tecnología de avanzada para resguardar la información y que no se vea afectada en su operación ante un evento externo e inesperado. Se han contratado pólizas de seguros que cubren los activos de la empresa como lo son equipos, maquinaria e infraestructura. Con estas acciones, la empresa busca generar mecanismos que garanticen la seguridad en las inversiones de su público de interés.

En relación al inciso **2.1.3.1 Riesgo de Potenciales competidores**. La Nación S.A. es la empresa líder en medios escritos en Costa Rica, sus dos diarios impresos a nivel nacional alcanzan 165.000 lectores promedios diarios (La Teja y La Nación). Se ha invertido en tecnología de punta, en la escogencia de personal calificado y en un alto estándar en la administración gerencial y ha invertido recursos para introducirse en la tendencia.

También puede informarse mediante otros formatos como el video, el audio y las galerías de fotos. Se produce en video varios espacios diarios o semanales y así como videos de temas noticiosos; especiales multimedia; galerías de fotos y audio galerías; entrevistas en audio y podcasts. La Nación ofrece además blogs de temáticas diversas que sus periodistas o colaboradores actualizan constantemente y mediante los cuales se logra un contacto directo con sus lectores.

Además, la empresa cuenta con otros sitios Web que impulsan la actividad de la empresa, consultar el apartado 3.1.3 Domicilio legal y otros datos.

Para mantenerse líder en el mercado, se ha revolucionado el medio con significativos avances de imagen, impresión, calidad y alta tecnología, lo que le permite automatizar procesos en línea y mantener un alto estándar en fotografías en color, material publicitario y periodístico. La tecnología de punta empleada se ha convertido en una fortaleza de los diferentes productos y de la empresa.

En relación al inciso **2.1.3.4 Riesgos por avances tecnológicos**. Los cambios tecnológicos que se han venido suscitando y que a su vez han venido influenciando en los gustos y preferencias de los consumidores han afectado la generación de ingresos con su consecuente impacto en la utilidad toda vez que la empresa se ha venido transformando de una estructura comercial tradicional a las nuevas tendencias de mercado. En virtud de lo anterior, se han venido realizando en los últimos años inversiones en plataformas tecnológicas de punta a fin de adaptarse a los nuevos esquemas de comercialización, aprovechar las oportunidades de mercado y mantener la posición de liderazgo que ha tenido La Nación

Los constantes avances tecnológicos tienen como resultado una fuerte competencia y un mercado cada día más exigente y La Nación ha respondido a ello con una innovación permanente en los diferentes formatos en línea para que los lectores encuentren información confiable de una manera atractiva y de acuerdo con los requerimientos de la Web. Hoy en día nuestros usuarios tienen tres opciones para leer el diario impreso en línea: Quiosco Digital, Aplicación móvil y página web, Así como el aprovechamiento de la inteligencia artificial en la redacción.

En relación al inciso **2.1.3.5 Riesgo por crisis sanitarias**. La prioridad de la administración es proteger la salud de los colaboradores y sus familias, así como también de los clientes, proveedores y accionistas, así mismo, desarrollar y mantener en vigilancia y actualización un plan de continuidad de negocio que permita seguir operando bajo los estrictos lineamientos y recomendaciones del Ministerio de Salud. Con el objetivo de proteger el EBITDA de la empresa, la empresa, tomará decisiones de acuerdo a la evolución de los diferentes productos del portafolio, diseñando en base a la estructura de costos, las correcciones y variaciones que permitan mitigar el impacto que pueda causar una eventual disminución de los ingresos, defendiendo las utilidades del negocio, el flujo de caja y por tanto la capacidad de cumplimiento de sus obligaciones tanto de operación como financiera y bursátil.

En relación al inciso **2.1.3.6.1 Riesgo de siniestros**. Se dispone que los activos inmobiliarios deben contar con la póliza de seguros que corresponda, con una actualización anual del valor del activo.

En relación al inciso **2.1.3.6.2 Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios**. La empresa realiza revisiones periódicas del comportamiento de los indicadores de actividad económica del país, para tomar decisiones y aplicar, en la medida de lo posible, los ajustes que correspondan y protejan el patrimonio del inversionista.

En relación al inciso **2.1.3.6.3 Riesgo de factores económicos, políticos y legales**

La empresa realiza revisiones periódicas del comportamiento de los indicadores de actividad económica del país, para tomar decisiones y aplicar, en la medida de lo posible, los ajustes que correspondan y protejan el patrimonio del inversionista

En relación al inciso **2.1.3.6.4 Riesgo país**

La empresa realiza revisiones periódicas del comportamiento de los indicadores de actividad económica del país, para tomar decisiones y aplicar, en la medida de lo posible, los ajustes que correspondan y protejan el patrimonio del inversionista

En relación a los incisos **2.1.3.6.5 Riesgo por retrasos o por la no obtención de permisos para el desarrollo inmobiliario**, **2.1.3.6.6 Riesgo de no comercialización**, **2.1.3.6.7 Riesgo por fluctuaciones en el valor de los inmuebles construidos**, **2.1.3.6.8 Riesgo por el financiamiento del proyecto**, **2.1.3.6.9 Riesgo sobre la construcción de bienes inmuebles** y **2.1.3.6.10 Riesgo relativo al alquiler o venta del inmueble**, estos riesgos son administrados a través del Fideicomiso Inmobiliario Vía Nación, el liderazgo y responsabilidad de control, prevención y acciones correctivas, son ejecutadas por el ejecutor del Desarrollo del Inmueble, representado por Portafolio Inmobiliario, quien es una de las principales empresas desarrolladoras de proyectos industriales, corporativos, comerciales, residenciales y de uso mixto en la región centroamericana.

En relación al inciso **2.1.4.1 Devaluación de la Moneda**. Se administra una contabilidad multimonedada previendo la flotación administrada, apreciaciones y devaluaciones del colón con respecto al dólar. Las operaciones con otras monedas, como el euro, son menores, por lo cual no implican un riesgo cambiario, excepto cuando se adquieren inventarios y repuestos de impresión de procedencia europea.

En relación al inciso **2.1.4.2 Inflación**. Ante la situación anterior, la empresa tiene por política una revisión permanente de la rentabilidad de su portafolio de productos y aplicar, en la medida de lo posible, los ajustes que correspondan en los precios a los consumidores.

En relación al inciso **2.1.4.3 Tasa de Interés**. La empresa tiene la política de revisión de las condiciones de los créditos anualmente, así como la revisión de la estructura de costos y gastos buscando eficiencias y aprovechando oportunidades del mercado.

2.2 Indicadores financieros

2.2.1 Índices de liquidez

La pandemia mundial causada por la propagación del virus Covid 19, causó, como en la mayoría de empresas a nivel mundial, una disminución de los ingresos percibidos, esto genera una disminución de los indicadores de liquidez, pero, gracias al control del costo y el gasto, se mantienen en niveles positivos y de buena interpretación.

A partir de la reactivación económica, la empresa se mantiene enfocada en la generación de flujo de caja, este enfoque le ha permitido generar un Ebitda anual superior a los 1.407 millones de colones en el 2024.

2.2.1.1 Razón circulante

Razón Circulante	2025	2024	2023	2022	Cálculo
Activo Corriente	3,855	3,953	12,817	16,124	Activo circulante entre el pasivo circulante
Pasivo Corriente	2,439	11,507	13,156	6,668	
Razón Circulante	1.58	0.34	0.97	2.42	

Información en millones de colones

Representa el monto de los recursos líquidos con los que cuenta la empresa para cubrir cada colón de obligaciones a corto plazo, lo que implica que por cada colón de deuda se cuenta con 1.58 colones como respaldo de la misma.

La disminución de la razón circulante en comparación entre el 2025 y 2024, se concentra en que en marzo y abril del 2025 se constituye la nueva estructura de deuda, trasladando el 73% de la de deuda total a un plazo de 15 años

2.2.1.2 Razón de liquidez

Razón Liquidez	2025	2024	2023	2022	Cálculo
Activo Corriente	3,855	3,953	12,817	16,124	Pasivo circulante menos inventarios entre el pasivo circulante
Inventario	670	655	977	1,472	
Pasivo Corriente	2,439	11,507	13,156	6,668	
Razón Liquidez	1.31	0.29	0.90	2.20	

Información en millones de colones

La razón de liquidez refleja la capacidad de la empresa para hacerle frente a sus obligaciones de corto plazo, excluyendo del cálculo los inventarios que representa el recurso menos líquido del activo circulante, lo cual presenta resultados positivos y un buen manejo del inventario, al igual que en años anteriores.

Al igual que en la razón circulante, la razón de liquidez tiene una variación pasando de 0.29 a 1.31 veces debido a la nueva estructura de financiamiento a largo plazo.

2.2.2 Índices de rentabilidad

Los indicadores de rentabilidad han sido afectados los últimos periodos producto de la caída general en los ingresos.

La industria de medios continúa su tendencia de disminución de ingresos y la afectación generada por la pandemia del Covid 19 y que enfrentó el país a partir del mes de marzo 2020 impactó todos los segmentos del negocio, por lo que este negocio sigue enfocado en la transformación y eficiencias enfocadas en plataformas digitales.

Parque Viva retoma operaciones en Octubre 2022, posterior a la anulación de la medida sanitaria emitida el 08 de julio del 2022 por el Ministerio de Salud.

Un spin-off de la división de GN Digital, conformada por Yuplón Digital y Reclutamiento Digital (empleo.com), se vendió en un momento de sana rentabilidad, al cierre del 2022, y con un margen EBITDA del 39%. Eso permitió un múltiplo de venta adecuado.

La empresa continúa con su política de mejoramiento continuo y con el proceso de traslado de costos fijos a costos variables para mejorar los márgenes en todos los segmentos.

2.2.2.1 Utilidad neta a activo promedio

Utilidad neta a activo promedio	2025	2024	2023	2022	Cálculo
Utilidad (Pérdida) Después de Imp.	(6,001)	(2,033)	2,006	(2,996)	Utilidad neta entre activo promedio anual
Total Activos	56,001	66,860	72,703	70,835	
Porcentaje	-10.72%	-3.04%	2.76%	-4.23%	

Utilidad (pérdida) neta del periodo

Activo total promedio= Activo inicial más el activo final dividido entre dos.

(Información en millones de colones)

Esta razón refleja el porcentaje de ganancias que se genera por cada colón de activo invertido.

Para el periodo 2025, la empresa realiza el aporte de los terrenos de Tibás al Fideicomiso Vía Nación, según se detalla en la Nota 4, (página 30), Nota 11 (página 36), Nota 14 (página 41) de los Estados financieros auditados del 2025 (Anexo a este prospecto), así como en los estados financieros trimestrales, el aporte al fideicomiso, genera el efecto contable de gasto por retiro de activos por 8.770 millones de colones.

Es importante separar el resultado contable y la capacidad generadora de flujo de la compañía:

Naturaleza del Movimiento: El registro no representa una salida de efectivo (salida de caja), sino la transferencia de propiedad física de la empresa hacia un vehículo de inversión (Fideicomiso) del cual La Nación S.A. posee el 50% de participación.

Desempeño Operativo Relevante: A pesar de la pérdida neta en libros, la Utilidad de Operación (EBITDA) cerró el 2025 en ₡2.009 millones, lo que representa un crecimiento real del 42% respecto al año anterior.

Propósito Estratégico: Esta reestructuración del balance permite la monetización de activos inmobiliarios y elimina gastos históricos asociados a la depreciación de edificios en Tibás, optimizando la rentabilidad futura del grupo

2.2.2.2 Utilidad neta a ingresos totales

Utilidad neta a ingresos totales	2025	2024	2023	2022	Cálculo
Utilidad (Pérdida) Después de Imp.	(6,001)	(2,033)	2,006	(2,996)	Utilidad neta entre ingresos totales
Ingresos totales	12,536	12,529	14,008	14,502	
Porcentaje	-47.87%	-16.23%	14.32%	-20.66%	

Utilidad (pérdida) neta del periodo
Ing. Brutos = Ingresos de operación
Información en millones de colones

El índice de rendimiento sobre ingresos totales indica el porcentaje de ganancia final que le queda a la empresa por cada colón percibido.

La pérdida generada en libros en el 2024, por efecto de gasto por la venta de activos, producto del aporte de terrenos al Fideicomiso, afecta este indicador, adicional al efecto que tiene sobre la utilidad la cuenta de gastos por depreciación y amortización, que para este 2025 tuvo una reducción del 38% en comparación al 2024, esta reducción se debe, tanto a la finalización de depreciaciones de activos del negocio de impresión, como el efecto que tiene eliminar la depreciación por revaluaciones de los edificios de Tibás (al aportar los terrenos al fideicomiso, se eliminan todas las partidas relacionadas)

2.2.2.3 Utilidad neta a patrimonio promedio

Utilidad neta a patrimonio promedio	2025	2024	2023	2022	Cálculo
Utilidad (Pérdida) Después de Imp.	(6,001)	(2,033)	2,006	(2,996)	Utilidad neta entre el patrimonio promedio anual
Patrimonio	37,622	42,497	44,542	42,226	
Porcentaje	-15.95%	-4.78%	4.50%	-7.09%	

Utilidad (pérdida) neta del periodo

Patrimonio promedio = Patrimonio inicial más el patrimonio final dividido entre dos atribuible a los accionistas de La Nación S.A

Información en millones de colones

Este índice se utiliza para mostrar la tasa de retorno generada sobre el patrimonio promedio del periodo. La disminución del patrimonio en el 2025, es causado por la disminución de la cuenta de Superávit por revaluación, producto del aporte al Fideicomiso Vía Nación.

2.2.2.4 Utilidad neta por acción

Utilidad neta a patrimonio promedio	2025	2024	2023	2022	Cálculo
Utilidad (Pérdida) Después de Imp.	(6,001)	(2,033)	2,006	(2,996)	Resultado integral (Utilidad neta) entre capital (Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación + operaciones a ejecutivos sobre acciones ejercidas)
Total acciones	4,508	4,508	4,508	4,508	
(-) Acciones en tesorería	0	0	0	0	
Utilidad por acción	(1.3)	(0.5)	0.4	(0.7)	

Información en millones de colones

La razón muestra que el rendimiento que tiene la acción en colones durante el periodo 2025 decrece en comparación al 2024, producto del efecto en resultados del aporte de terrenos al Fideicomiso Vía Nación.

2.2.3 Índices de actividad

2.2.3.1 Utilidad neta más gastos financieros a gastos financieros

	2025	2024	2023	2022	
Utilidad (Pérdida) Después de Imp.	(6,001)	(2,033)	2,006	(2,996)	Resultado integral (Utilidad neta) más gastos financieros, divididos entre gastos financieros
Gastos financieros	(300)	(1,439)	(1,553)	(2,325)	
Veces	(21)	(2)	0	(2)	

Resultado integral (Utilidad neta) del periodo
 Gastos Financieros: Gastos (ingresos) financieros netos
 Información en millones de colones

La variación del gasto financiero obedece a 1) Apreciación del colón con respecto al dólar. 2) Disminución de la posición de deuda bancaria en un 23%. y 3) Cambio en la estructura de deuda, siendo un 93% en dólares y 7% en colones.

2.2.3.2 Rotación de inventarios

Rotación de inventarios	2025	2024	2023	2022	Cálculo
Ingresos Brutos	12,536	12,529	14,008	14,502	Ingresos de operación divididos entre el inventario
Inventarios	670	655	977	1,472	
Veces	18.7	19.1	14.3	9.8	

Información en millones de colones

La rotación de inventario mide el número de veces que los inventarios fueron convertidos a ventas durante el periodo. Expresa la velocidad con que los inventarios se transforman para generar ventas. Durante el 2025, después de estabilizarse las cadenas de abastecimiento internacionales y de disminuir la cobertura de seguridad del inventario, se mantiene la estrategia de cobertura de inventario de acuerdo a las ventas.

2.2.3.3 Días de inventario

Días de inventario	2025	2024	2023	2022	Cálculo
Inventarios	670	655	977	1,472	Inventarios por 360, dividido entre ingresos de operación
Ingresos Brutos	12,536	12,529	14,008	14,502	
Días	19.2	18.8	25.1	36.6	

Información en millones de colones

Expresa el número de días que tarda el inventario para ser vendido. Como se puede apreciar en la serie analizada, el indicador se mantiene en niveles inferiores a los 20 días, debido a la estrategia del negocio de mantener niveles de inventario de acuerdo a la continuidad del negocio de circulación y las ventas proyectadas.

2.2.3.4 Rotación de activo fijo

Rotación de activo fijo	2025	2024	2023	2022	Cálculo
Ingresos Brutos	12,536	12,529	14,008	14,502	Ingresos de operación entre activo fijo
Activo fijo	46,716	57,476	59,473	56,991	
Veces	0.3	0.2	0.2	0.3	

Información en millones de colones

Mide el grado de efectividad alcanzado por las inversiones en inmuebles, maquinaria y equipo en función de generar ventas. La mejora en el indicador, se debe a que al aportar los terrenos al Fideicomiso Vía Nación, se disminuye el activo fijo.

2.2.3.5 Período medio de cobro

Periodo medio de cobro	2025	2024	2023	2022	Cálculo
Cuentas por Cobrar	1,436	1,248	1,399	1,236	Cuentas por cobrar comerciales por 360, dividido entre los ingresos de operación
Ingresos Brutos	12,536	12,529	14,008	14,502	
Días	41	36	36	31	

Información en millones de colones

La razón indica el número de días en que se hacen efectivas las ventas.

Según se compartió en el Hecho relevante FC-114-2023 de la venta de GN Digital, el comprador de esta unidad, tiene un compromiso de compra y uso de los productos de la empresa, con un plazo de pago diferenciado, para el cierre del 2025 corresponden a 527 millones de colones (sin vencer), esto significa que si se excluye este efecto específico, el periodo medio de cobro es de 26 días.

2.2.3.6 Periodo medio de pago

Periodo medio de pago	2025	2024	2023	2022	Cálculo
Cuentas por pagar comerciales	825	932	1,054	1,937	Cuentas por pagar por 360 dividido entre compras
Compras	6,357	5,933	7,586	8,715	
Días	47	57	50	80	

Cuentas por pagar comerciales= Compras por pagar comerciales – Compras a compañías relacionadas asociadas.

Compras= Consumo de materia prima, gastos generales y gastos de ventas en el período, más la diferencia entre el inventario final e inicial. Para el consumo de materia prima se toma en consideración la sumatoria de los renglones del costo de ventas, material informativo y mantenimiento operativo, cuyas cifras son obtenidas de los estados financieros internos consolidados.

Información en millones de colones

Este indicador refleja el número de días en que la empresa honra sus obligaciones comerciales; este indicador disminuye en 10 días en comparación al 2025, debido a la mejora de plazos de crédito y mayor eficiencia en la rotación de inventarios.

2.2.3.7 Morosidad de las cuentas por cobrar

Morosidad cuentas por cobrar	2025	2024	2023	2022	Cálculo
Cobro Judicial	55	116	116	116	Cuentas en cobro judicial entre el total de cuentas por cobrar brutas
Cuentas por cobrar brutas	1,436	1,248	1,399	1,236	
Peso	13.85	33.51	29.90	33.84	

Información en millones de colones

Esta razón muestra el porcentaje de morosidad en cobro judicial existente sobre el total de cuentas por cobrar comerciales. La disminución de cuentas en cobro judicial sucede por el cierre y finalización de casos en cobro judicial a cargo de nuestro equipo de apoyo legal.

2.2.3.8 Antigüedad de saldos de las cuentas por cobrar

Antigüedad de saldos	2025	2024	2023	2022	Cálculo
Sin vencer	1,012	588	551	779	Refleja la antigüedad de la cartera al final de cada periodo
De 1 a 30 días	243	154	300	180	
De 31 a 60 días	49	29	102	82	
De 61 a 90 días	21	89	37	12	
Más de 91 días	111	388	409	184	
Total Cartera	1,436	1,248	1,399	1,236	

Información en millones de colones

Este indicador muestra la composición de la antigüedad de la cartera, comparativamente, se muestra un incremento en la antigüedad de los saldos, producto del financiamiento a clientes de impresión y de cadenas de distribución de ejemplares impresos.

2.3 Endeudamiento y capitalización

2.3.1 Endeudamiento

Según lo establece el artículo 116 de la *Ley orgánica del Banco Central de Costa Rica*, las empresas de los sectores no financieros que soliciten su registro en la Superintendencia General de Valores no podrán exceder un nivel de endeudamiento total (individual o consolidado) de 4 veces su capital y reservas de conformidad con la metodología que establezca el Superintendente General de Valores. La Nación S.A. sigue manteniendo un buen nivel, posterior a las emisiones de deuda vigente.

La empresa ha administrado una política conservadora y sana de deuda, los pasivos se fundamentan en la fuerte inversión en maquinaria e infraestructura y el proyecto de Parque Viva, que nos garantiza una tecnología de punta y la capacidad productiva para la realización de nuevos negocios.

En el 2025, al implementar una nueva estructura de financiamiento, disminuye el pasivo total en un 32% comparado con el 2024, lo que mejora el indicador pasando de 0.87 veces a 0.59 veces.

Pasivo total a patrimonio neto	2025	2024	2023	2022	Cálculo
Pasivo total	12,950	18,932	27,748	30,889	Pasivo total entre el patrimonio neto (Patrimonio menos utilidades no distribuidas disponibles)
Patrimonio neto*	15,797	21,846	22,989	22,711	
Porcentaje	0.82	0.87	1.21	1.36	

Información en millones de colones

Patrimonio neto: atribuible a los accionistas de La Nación S.A. menos utilidades no distribuidas disponibles, las cuales por ende no contemplan las utilidades no distribuidas restringidas a nivel consolidado.

La información obtenida de esta razón indica el grado de protección que tienen los acreedores en caso de que la empresa presente problemas de liquidez.

Detalle de la composición de deuda bancaria al 31 de diciembre del 2025:

Acreedor: Banco Davivienda

Monto adeudado: ₡745.605.000

Moneda: Colones

Plazo: 24 meses

Vencimiento: 20/03/2027

Tasa de interés: 9.00% (TRI 6 meses + Spread 4.21%)

Cuota: intereses mensuales, principal al vencimiento

Garantía: Fideicomiso de Garantía, sobre la finca folio real 2-22934-00 por un valor de liberación de \$1.500.000.00

Acreedor: Banco Promérica

Monto adeudado: \$3.393.518,5

Moneda: Dólares

Plazo: 180 meses

Vencimiento: 31/03/2038

Tasa de interés: 8.45% (TRI 6 meses + Spread 5%)

Cuota: nivelada

Garantía:

- Hipoteca de primer grado sobre las fincas de San José, Moravia, Zurquí, folios reales 273311-1995, 273312-1995, 273313-1195, 273314-1995
- Garantía real mobiliaria sobre contratos de alquiler ubicadas en Llorente de Tibás

Acreedor: Banco BCT (Sindicado)

Monto adeudado: \$8.984.883,79

Moneda: Dólares

Plazo: 180 meses

Vencimiento: 13/03/2040

Tasa de interés: 9.25% (Prime + Spread 1.75%)

Cuota: Cuotas mensuales variables y consecutivas, imputables al principal e intereses, con un periodo de gracia de seis meses, intereses pagaderos por mes vencido sobre saldo

Garantía:

- Fideicomiso de Garantía La Nación BCT 2025, correspondiente a la finca folio real 2-146-618-000 ubicada en la Guacima, Alajuela, Parque Viva por un valor de liberación de \$9.267.176
- Cesión de derechos económicos de los contratos de alquiler de los locales comerciales de La Nación, ubicadas en Llorente de Tibás y en Parque Viva en Condición Suspensiva

Acreedor: Banco Promérica (Sindicado)

Monto adeudado: \$5.814.784,75

Moneda: Dólares

Plazo: 180 meses

Vencimiento: 13/03/2040

Tasa de interés: 9.25% (Prime + Spread 1.75%)

Cuota: Cuotas mensuales variables y consecutivas, imputables al principal e intereses, con un periodo de gracia de seis meses, intereses pagaderos por mes vencido sobre saldo

Garantía:

- Fideicomiso de Garantía La Nación BCT 2025, correspondiente a la finca folio real 2-146-618-000 ubicada en la Guacima, Alajuela, Parque Viva por un valor de liberación de \$6.000.000
- Cesión de derechos económicos de los contratos de alquiler de los locales comerciales de La Nación, ubicadas en Llorente de Tibás y en Parque Viva en Condición Suspensiva

2.3.1.2 Pasivo total y contingente a patrimonio total

Pasivo total y contingente a patrimonio total	2025	2024	2023	2022	Cálculo
Pasivo total	12,950	18,932	27,748	30,889	Pasivo total más pasivo contingente, entre el patrimonio
Pasivo contingente	86	485	485	485	
Patrimonio	37,621.84	42,497.13	44,542.31	42,226.18	
Porcentaje	35%	46%	63%	74%	

Patrimonio atribuible a los accionistas de La Nación S.A.
Información en millones de colones

La información obtenida de esta razón indica el grado de protección que tienen los acreedores en caso de que la empresa presente problemas de liquidez.

Para el año 2025, como contingente se contempla juicios ordinarios civiles, querellas por delitos contra el honor, juicios laborales y querellas por presuntos delitos de acción privada para un total de pasivo contingente de ¢86 millones de colones, según se desprende de los montos contenidos en la nota número 31 de los estados financieros auditados.

La disminución de ¢399 millones de colones, se da gracias al cierre con éxito del proceso legal con Franciny Vallejos, para el que el pendiente de cierre final depende de la cancelación de honorarios por ¢1.8 miles.

Pasivo contingente	Monto
La Parisiana	¢9.00
Francinny Vallejos	¢1.80
Administración tributaria	¢63.53
Ana Calderón Murillo	¢11.80
Total	¢86.13

Información en millones de colones

2.3.1.3 Captaciones a pasivo total

Captaciones a pasivo total	2025	2024	2023	2022	Cálculo
Captaciones	0	9,015	19,015	19,015	Captaciones divididas entre pasivo total
Pasivo total	12,950	18,932	27,748	30,889	
Porcentaje	0%	48%	69%	62%	

Información en millones de colones

La mayor parte del pasivo total está compuesto por deudas a largo plazo generadas por las inversiones en activos. En octubre de 2008 se realizó la captación de las series C y D por un total de ¢5.700 millones, con un descuento en captación, ya canceladas.

Para periodo 2013-2014 en el mes de octubre 2013 se realizó una captación por ¢10.000 millones con la serie A, en marzo 2014 se emitió la serie A-14 por ¢10.000 millones, en abril 2014 la B-14 por ¢ 11.000 millones y la última emisión se realizó en septiembre 2014 con la serie C-14 por ¢ 8.000 millones, sumando en total los ¢44.700 millones, a la fecha se encuentra cancelada la serie A, A-14, C-14 y a partir del 04 de abril del 25, la serie B-14

En el mes de octubre del 2015 se realizó una cancelación de 3.725.000 miles de colones de los bonos serie C. En el período fiscal 2018, en el mes de octubre del 2017 se canceló la serie D por un total de 1.975.000 miles de colones. Finalmente y a manera de referencia, durante el periodo 2019 se canceló la serie A y C 14 por un monto total de 10.000.000 miles y 8.000.000 miles, respectivamente. Para el periodo 2020 se realizó una subasta inversa de la serie B-14 cancelando 1.485.000 miles de colones.

En abril del 2025 se cancela el último vencimiento de estas captaciones por ¢9.015 millones.

2.3.2 Capitalización

2.3.2.1 Fuente de capitalización

La última capitalización fue realizada en diciembre del 2000 por ¢1.505.022.496
Fuente: Utilidades retenidas.

El capital social de la empresa es de origen costarricense.

2.3.2.2 Política, periodicidad de distribución y monto de los dividendos

(Últimos tres períodos)

Política

No existe una política de dividendos preestablecida. La Junta Directiva es la encargada de analizar una serie de factores relacionados con los resultados del negocio, la situación económica del país, los rendimientos de las inversiones en el mercado y hace la recomendación a la Asamblea General de Accionistas del valor absoluto del dividendo, que por lo general representa un determinado porcentaje del capital social de la empresa a la fecha del pago del dividendo o un valor nominal por acción. La Asamblea General de Accionistas, de acuerdo con sus estatutos, es el órgano que aprueba o rechaza la recomendación, o bien, si la rechaza, acuerda otro monto.

Periodicidad de distribución

La Asamblea General de Accionistas acuerda la distribución de dividendos para el periodo del año fiscal que corresponda. Se celebra una asamblea de accionistas durante el año fiscal, que se celebra en el mes de marzo.

Monto de los dividendos (miles de colones)

Detalle de los dividendos declarados y pagados en los últimos seis períodos.

AÑO	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Dividendos declarados por período fiscal terminado	¢0	¢45,079	¢0	¢64,038	¢0	¢63,111

2.3.2.3 Composición del capital social

Capital social común al **31 de diciembre de 2025**: ¢4.507.917.874 al **31 de diciembre de 2024**: ¢4.507.917.874, **31 de diciembre de 2023**: ¢4.507.917.874, **31 de diciembre de 2022**: ¢4.507.917.874, **de diciembre de 2021**: ¢4.507.917.874, **31 de diciembre de 2020**: ¢4.507.917.874, **30 septiembre 2019**: ¢4.507.917.874 y **saldo al 30 de septiembre del 2018**: ¢4.507.917.874

Número de acciones comunes

Saldo al 31 de diciembre del 2025 es de: 4.507.917.874 (4.030.302.627 desmaterializadas y 477.615.247 físicas)

Saldo al 31 de diciembre del 2024 es de: 4.507.917.874 (4.029.862.627 desmaterializadas y 478.055.247 físicas)

Saldo al 31 de diciembre del 2023 es de: 4.507.917.874 (4.017.137.842 desmaterializadas y 490.780.032 físicas)

Saldo al 31 de diciembre del 2022 es de: 4.507.917.874 (3.586.138.551 desmaterializadas y 921.779.323 físicas)

Saldo al 31 de diciembre del 2021 es de: 4.507.917.874 (2.085.348.475 desmaterializadas y 2.422.569.399 físicas)

Saldo al 31 de diciembre del 2020 es de: 4.507.917.874 (2.079.983.629 desmaterializadas y 2.427.934.245 físicas)

Saldo al 30 de septiembre del 2019 es de: 4.507.917.874 (2.079.983.629 desmaterializadas y 2.427.934.245 físicas)

Saldo al 30 de septiembre del 2018 es de: 4.507.917.874 (1.897.044.268 desmaterializadas y 2.610.873.606 físicas)

Valor nominal por acción

El valor nominal de la acción es de ¢1,00.

Cantidad de acciones en tesorería

En el periodo fiscal 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025 no hubo acciones en tesorería.

2.4 Estados Financieros Auditados

La información financiera con base en la cual se calcularon las razones financieras, fue tomada de los estados financieros auditados, correspondientes a los periodos 2022, 2023, 2024 y 2025. El periodo 2025 contiene la siguiente opinión:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de La Nación S.A., los cuales comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y los estados del resultado integral del periodo, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de La Nación S.A. (en adelante la Compañía) al 31 de diciembre de 2025, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo del periodo terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

3. Información Referente a La Empresa Emisora

3.1 Historia y desarrollo de la empresa emisora

3.1.1 Razón social y jurisdicción

Razón social: La Nación S.A.

Jurisdicción: Costa Rica

3.1.2 Fecha de constitución, citas de inscripción en el Registro Público y número de cédula jurídica

Fecha de constitución: noviembre de 1946

Citas de inscripción: tomo n.º 24, folio n.º 26, asiento n.º 8300

Número de cédula jurídica: 3-101-002648-35

3.1.3 Domicilio legal y otros datos

La Nación S.A. está ubicada en San José, en el distrito de Lorente del cantón de San Juan de Tibás, 400 este del cruce de Lorente.

Central telefónica: (506) 4107-1717

Apartado: 10138-1000 San José, Costa Rica

Sitio Web oficial: Según el acuerdo SGV-A-131 modificación al SGV-A-75 acuerdo sobre el suministro de información periódica, La Nación S.A. informa como sitio WEB oficial para la publicación de sus estados financieros auditados y trimestrales en el sitio Web: www.nacion.com

Correo electrónico para comunicados de SUGEVAL: tesoreriacorporativa@nacion.com

Otros correos electrónicos importantes para el inversionista:

Unidad de Inversiones y Acciones:

accionistas@nacion.com

GN Comercial:

publicidad@nacion.com

GN Medios – Servicio al Cliente suscripciones:

sac@nacion.com

3.1.4 Acontecimientos relevantes

- Tal y como fuera anunciado oportunamente La Nación S.A, celebró Asamblea Extraordinaria de Accionistas en el mes de noviembre del 2022, aprobando por mayoría de los presentes, con el fin de dejar sin efecto el acuerdo de desinscripción tomado por la referida Asamblea, celebrada en diciembre del 2010. Por lo anterior, quedó sin efecto el acuerdo de desinscripción.

- Todavía en el año 2022 como efecto general de la Pandemia Covid19 los ingresos brutos de la compañía se vieron afectados por múltiples circunstancias; por ejemplo la reducción en el negocio publicitario como medida de nuestros anunciantes al cortar los presupuestos destinados a publicidad, la disminución de las ventas al pregón; consideramos atribuible a las restricciones de tránsito de nuestros lectores así como la suspensión y/o terminación de contratos de trabajo que impactan la economía familiar, la suspensión de eventos y espectáculos públicos que ya se encontraban contratados para celebrarse en Parque Viva, así como restricciones para actividades turísticas, de esparcimiento y ocio que impactaron directamente el producto Yuplon, cuya principal fuente de ingresos proviene del turismo nacional por la venta de ofertas en hoteles, experiencias, tours y similares, siendo inequívoca la relación entre este decrecimiento del servicio, con las medidas de distanciamiento social e imposibilidad de operar negocios de confluencia masiva de personas.
- El Ministerio de Salud suspendió el Permiso Sanitario de Funcionamiento del Multi Recinto Parque Viva, mediante la Orden Sanitaria No. MS-DRRSCN-DARSA2-OS-0368-2022, notificada el 08 de julio del 2022, alegando problemas de congestión vial en la zona de La Guácima. Esta medida fue declarada desproporcional, infundada y arbitraria cuatro meses después por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, pero la medida ocasionó graves y cuantiosas afectaciones a la empresa.

Tal y como fue comunicado mediante Hecho Relevante CHR-247 de fecha 27 de julio del 2022, ante la orden sanitaria la empresa interpuso los recursos ordinarios respectivos, así como una Medida Cautelar ante Causam Provisionalísima y Urgente ante el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. De la misma forma se sostuvo reuniones con la comunidad, la Municipalidad de Alajuela y el propio Ministerio de Salud, buscando crear puentes que logran una pronta apertura del Parque.

De la misma forma, y como acción judicial paralela a las que ya había interpuesto la empresa, el Director del diario de La Nación y otros periodistas recurrieron a la Sala Constitucional a través de la interposición de un Recurso de Amparo contra la Orden Sanitaria alegando que la medida del Ejecutivo era una clara manifestación de abuso de poder, un acción contra el diario como reacción por su línea editorial.

Cuatro meses después de haber sido notificados de la suspensión del permiso sanitario, la Sala Constitucional dicta la Sentencia No. 2022025167 en la cual declaró con lugar el Recurso de Amparo, concluyendo que dicha medida era absolutamente arbitraria, infundada y desproporcionada, además de que constituía una clara violación indirecta a la libertad de expresión.

La resolución es una clara demostración de los fuertes valores democráticos de nuestro país y que la institucionalidad prevalece ante intereses arbitrarios.

Ante los daños y perjuicios, que directa e indirectamente, fueron ocasionados por el ilegal cierre de Parque Viva, La Nación tomó las vías legales para resarcirse de tales afectaciones como en derecho le corresponde

Los negocios digitales de la empresa, desarrollados bajo las plataformas www.yuplon.com y www.elemplo.com fueron vendidos a la sociedad Prepago cinco cero seis SA. Negociación que se consolidó en el mes de marzo del 2023 y que fue comunicada mediante Hecho Relevante el pasado 06 de marzo del 2023.

Para el mes de mayo del 2022, y debido a su estado de inactividad, por acuerdo de socios se disuelve la sociedad Sistema de Pagos Móviles SA, en la cual la empresa tenía una participación del 35%.

La inversión en especie que se hiciera en la sociedad Quantik Web, S.A., en la cual La Nación SA tuvo una participación del 25% del capital accionario, se pasó por pérdida en el año 2022 y posteriormente, las acciones se transfirieron no onerosamente.

El 21 de marzo de 2024 se canceló la emisión de los bonos serie A 14-2024, por un monto total de diez mil (¢10.000) millones de colones, más sus correspondientes intereses.

El 17 de enero de 2025 la empresa La Nación S.A. culminó un proceso de fusión por absorción con Grupo Nación GN S.A. y Desarrollo Los Olivos S.A., conforme al comunicado de hecho relevante CHR-5860 en SUGEVAL del 21 de noviembre de 2024, a partir de esta fecha La Nación S.A

El 06 de febrero de 2025 se realizó el aporte de terrenos al Fideicomiso Vía Nación , lo cual fue informado mediante el hecho relevante CHR-6190, lo cual tuvo un efecto relevante en los estados financieros del periodo 2025, detallados, tanto en los estados financieros trimestrales, como en el informe auditado y en este prospecto, se destaca que el impacto en el gasto por retiro de activos no generó impacto en el flujo de caja, ya que obedece a un ajuste contable.

El 13 de marzo de 2025 se formalizó el financiamiento sindicado con Banco BCT y Banca Promérica, como principal fuente de refinanciamiento del vencimiento de la serie de Bonos B-14.

El 04 de abril del 2025 se canceló la emisión de los bonos serie B 14, por un monto total de nueve mil quince millones de colones, más sus correspondientes intereses.

3.1.5 Principales actividades, productos y servicios

Nación es una empresa de comunicación, con independencia editorial y económica, líder en la generación de contenidos varios (impresos, digitales y experienciales) que se derivan de nuestro negocio más tradicional: el informativo.

Brinda servicios de impresión, desarrolla productos y servicios digitales, entretenimiento entre otras actividades.

Nuestro propósito:

“Contribuir con el desarrollo de una sociedad democrática, solidaria y competitiva, mediante contenido propio, independiente y relevante.

Entre los productos y servicios se destacan:

3.1.5.1 Periódicos.

- **La Nación:** El sábado 12 de octubre de 1946, se da el lanzamiento del periódico La Nación, uno de los medios de comunicación en América Latina que se ha caracterizado por defender los valores democráticos y morales del pueblo de Costa Rica. Lo ha hecho de manera cumplida y completa”, dijo el 8 de septiembre del 2013 el connotado editorialista Julio Rodríguez Bolaños, fallecido el 20 de julio del 2014 luego de más de tres décadas en este diario.

Gracias al rigor periodístico, el medio de comunicación goza de ser una de las fuentes más confiables de información; algo que se sustenta con los 100 mil lectores diarios aproximadamente que leen la versión impresa en los distintos puntos de venta del país.

La Nación ofrece una parrilla diversa de contenidos, a través de secciones como: El País, Sucesos, Economía, El Mundo, Puro Deporte, Viva y Opinión, en aras de abarcar las preferencias de los consumidores. De ese modo, el periódico expone el acontecer noticioso nacional e internacional, según estrictos criterios de interés público y objetividad dentro de un marco de absoluta independencia editorial y comercial.

En 1995, se dio el lanzamiento de la versión digital (www.nacion.com), tanto en su versión desktop como móvil, dejando como saldo la visita de 2.9 millones de lectores aproximadamente, que a su vez consumen 14.7 millones de páginas en promedio por mes.

Por supuesto, el componente digital viene acompañado de una estrategia integral: App, Quiosco, Redes Sociales (Facebook, Twitter, WhatsApp e Instagram), así como podcast.

En agosto de 2018, La Nación lanzó el modelo de suscripción conocido como Freemium: un sistema que ya se utiliza en periódicos de Brasil, Alemania, Inglaterra, Estados Unidos, Noruega, Finlandia, entre otros, para premiar la fidelidad de sus lectores.

Reportajes especiales, entrevistas sobre temas candentes, fotografías y videos de impacto, artículos de opinión, infografías de alta calidad y noticias que no encontrará en ningún otro medio son parte de los contenidos premium a los que solo los suscriptores podrán acceder desde su teléfono celular, tablet o computadora.

El contenido se distribuye también a través de diferentes boletines que llegan periódicamente al contacto de sus distintas audiencias con la recopilación de los hechos más relevantes del momento, recomendaciones de lectura y el contexto de las noticias que afectan al usuario, alcanzando a más de 63 mil personas diariamente.

- **La Teja:** nació el 29 de septiembre de 2006, bajo la consigna de ser el medio de comunicación referente para los sectores más populares. Hoy, se posiciona como uno de los espacios informativos con más lecturabilidad del país, con alrededor de 65 mil lectores diarios del impreso (de lunes a domingo).

El éxito de La Teja se basa en información fresca que combina la actualidad con agenda propia, así como notas de interés y enfoques entretenidos, que se redactan con un lenguaje sencillo y popular. A esto se le suma su cómodo tamaño, uso de color, diseño llamativo y un precio bastante accesible en el mercado. Además cuenta con su contraparte en la Web: www.lateja.cr, en versión desktop y móvil con 1.2 millones de usuarios mensuales que consumen cerca de 17 millones de pageviews mensuales.

La Teja apuesta por una oferta integral para la clase trabajadora, donde fusiona noticias de actualidad, videos entretenidos y fotografías de hechos curiosos; siendo contenidos que se adaptan tanto a la versión digital como a la impresa.

También cuenta con sus páginas oficiales de Facebook e Instagram, donde ha logrado formar una comunidad en ascenso de 920 mil seguidores aproximadamente, y desde la cual impulsa la venta de ejemplares en varios puntos de venta, explica las promociones, atiende los mensajes de los lectores e interactúa con el mismo tono ameno y cercano como lo hace la versión impresa.

- **El Financiero, Costa Rica:** circuló por primera vez en la semana del 13 al 19 de marzo de 1995, con el propósito de atender necesidades e intereses de los sectores productivos en materia de información especializada.

EF, (de acá en adelante), ofrece a sus audiencias una publicación semanal en papel y otra diaria digital www.elfinancierocr.com, con información analítica y de utilidad sobre negocios, finanzas, gerencia, tecnología, economía y política de Costa Rica y el mundo.

Debido a su oferta diferenciada, el medio de comunicación tiene cerca de 400 mil usuarios digitales mensuales, que generan más de 1 millón de visitas y en cada edición impresa es vista por cerca de 24 mil lectores.

Se dirige a un público que requiere información actual, de calidad y confiable para la toma de decisiones en empresas privadas e instituciones estatales.

Su versión Web ofrece actualización diaria con contenido editorial (notas, análisis, videos —como "EF explica", para ayudar a sus audiencias a comprender hechos como la reforma fiscal, factura

electrónica, el tipo de cambio, etcétera—, gráficos interactivos) de alta calidad a través de sus plataformas: sitio Web, móvil y redes sociales.

El sitio incluye una plataforma exclusiva para las pequeñas y medianas empresas (PYMES), una sección que aborda temas gerenciales, promoción de sus eventos y estudios de mercado. Además, desarrolla un análisis profundo de los datos para interpretar el entorno y proyectar tendencias.

El Financiero envía todos los días dos boletines de noticias a cerca de 40 mil usuarios y cuenta con casi 700.000 seguidores en Facebook e Instagram. Asimismo, se mantiene activo en LinkedIn debido a la afinidad existente entre esta red y el contenido de EF.

Desde Junio del 2015, El Financiero implementó un muro de pago por contenido, que permite leer 6 artículos gratuitos al mes y brinda acceso ilimitado a los suscriptores digitales.

En agosto del 2018 lanzó el modelo de suscripción conocido como Freemium. Dicho sistema ya ha sido puesto en práctica por periódicos de Brasil, Alemania, Inglaterra, Estados Unidos, Noruega, Finlandia y de otros países que buscan mecanismos para premiar la fidelidad de sus lectores.

Reportajes especiales, entrevistas sobre temas candentes, fotografías y videos de impacto, artículos de opinión, infografías de alta calidad y noticias que no encontrará en ningún otro medio son parte de los contenidos Premium a los que solo los suscriptores pueden acceder desde su teléfono celular, tableta o computadora.

El Financiero es líder nacional en la generación y divulgación de estudios de gran interés para los empresarios: entre ellos, RED 506 (sobre hábitos en el uso de internet), foros y además, reconoce los logros del sector privado costarricense por medio del galardón "Premios EF", que se entrega en noviembre o diciembre.

Siempre a la vanguardia en la adquisición de herramientas que generen una mejor experiencia, rapidez y calidad en los contenidos para sus lectores, durante el 2018 la compañía implementó un moderno sistema de administración de contenido, utilizado por prestigiosos medios digitales del mundo y desarrollado por The Washington Post. Este sistema conocido como ARC Publishing, integra en una misma herramienta un ágil editor de texto y de portadas, un banco de imágenes y un administrador de producto audiovisual, todo esto en la nube, con lo cual el espacio es ilimitado.

En el 2019 se implementó el sistema ROXEN para hacer más eficiente el proceso de diagramado del periódico y PIANO un sistema empleado por otros medios líderes en el mundo, incluidos The Economist, Bloomberg, O Globo y CNBC, el cual hace más fácil disfrutar del contenido elaborado todos los días, En el 2021, se incorpora el DMP (Data Management Platform) de Piano, que permitirá recopilar, almacenar y organizar datos para lograr generar audiencias para su comercialización y además se actualizó a la versión Fusión el sistema de administración de contenido implementado en el 2018.

Todas estas tecnologías se han aplicado en todos los productos editoriales que tiene la compañía.

3.1.5.2 Revistas

Perfil: lleva más de 40 años de ediciones continuas lo que la ha convertido en la revista más antigua de Costa Rica. El secreto ha sido su contenido orientado a la construcción y acompañamiento de una mujer empoderada y moderna, que exige cobertura especializada en temas de actualidad, deporte, salud, belleza, cultura, emprendimiento, moda y estilo de vida. Es una publicación mensual y está disponible por medio de suscripción.

Perfil además cuenta con sitio web que se hospeda en el home de La Nación www.nacion.com/revista-perfil/ en el que amplía su alcance a una audiencia fuera de nuestras fronteras.

Perfil tiene una audiencia cautiva, conformada mayoritariamente por mujeres, en sus redes sociales: 220 mil seguidores entre Facebook e Instagram

A través de nuestras redes sociales se comparte el contenido publicado tanto en la edición impresa como en la página digital (nacion.com/revista-perfil), así como 'lives' de entrevistas, eventos, 'unpacking', entre otros.

De esta manera, Perfil se mantiene a la vanguardia y cautiva a nuevas generaciones, implementando la comunicación desde las herramientas digitales.

Además del contenido editorial que se publica, estos canales están disponibles para que los clientes comuniquen sus novedades a nuestras audiencias.

Sabores: Desde el 2003, se ha ganado la confianza de miles de lectores, quienes la han convertido en una de las publicaciones con más suscripciones del país. Sabores es una revista mensual disponible por medio de suscripción. También posee una plataforma Web donde sus lectores pueden encontrar más de 15 mil recetas y consejos prácticos de cocina y tendencias gastronómicas. El sitio de Sabores se hospeda en el home de La Nación <https://www.nacion.com/sabores/>, y está dirigido a todos los amantes de la cocina que buscan opciones novedosas, fáciles y diferentes del qué y cómo enfrentar la cocina diaria. En cuanto a redes sociales, Sabores cuenta con más de 370 mil seguidores en Facebook e Instagram.

Desde febrero de 2023, ambas revistas se reincorporaron a la venta en pregón, en algunos puntos clave de venta de los supermercados AM PM y Fresh Market, esto como parte de una respuesta a la solicitud de las lectoras que mes a mes nos consultan por medio de nuestras redes sociales, dónde pueden adquirirla, además de la suscripción.

3.1.5.3 Impresión a terceros

Servicios de impresión digital y offset con la más alta calidad en diferentes tirajes, formatos, tipos de sustratos y una gran gama de acabados especiales. A partir de octubre del 2015 este negocio asumió el nombre de Printea. Ofrece asesoría en cada etapa del proceso, adaptación a las necesidades del cliente, cumplimiento en las fechas de entrega y excelente calidad en sus productos y servicios.

- **Printea - Digital:** Contamos con 2 impresoras digitales HP Índigo 7600 y HP Indigo 10000, única en Centroamérica, éstas cuentan con beneficios como: la impresión personalizada, uso de sustratos no tradicionales, diferentes tipos de tintas, formato de 20x29" y acabados, así como impresiones desde un único ejemplar.
- **Impresión Comercial - Offset:** Posee una máquina de pliego KBA-Rápida 105 la cual permite imprimir con acabados especiales en línea, a velocidades de hasta 18.000,00 pliegos por hora, con diferentes tipos de tinta permitiendo satisfacer la demanda actual del mercado. Por otra parte, se cuenta con un equipo rotativo de color de 10 torres que imprime hasta cuatro tintas por ambas caras, especial para tirajes de volúmenes altos desde shoppers, periódicos comerciales y revistas.

3.1.5.4 Otros Productos y Servicios

- **GN Comercial:** Es el área que brinda servicios de comercialización a todas las unidades de negocio, ofreciendo asesoría y venta de soluciones multi mediáticas de valor para potenciar la comunicación de los diferentes productos y servicios de nuestros clientes anunciantes. Incluye las áreas de ventas de publicidad y diseño comercial, insertos, brand voice, eventos y publicidad digital, siendo estos últimos tres las fuentes de crecimiento.
 - **Brand Voice:** Desde julio de 2015, es la unidad de La Nación especializada en el diseño y desarrollo de estrategias de contenido para los anunciantes. Con el apoyo de un equipo interdisciplinario (editores, periodistas, diseñadores, producción audiovisual y comercial), desarrollamos productos y estrategias enfocadas en contenido en sus diferentes plataformas: Impreso, Productos digitales, Video marketing y Social Content.

- **Publicidad digital:** La empresa posee la red de sitios con mayor variedad de oferta, diversidad de público y una de las que atrae mayor tráfico de Costa Rica. Esta importante red es la plataforma ideal para implementar campañas publicitarias exitosas, garantizando la promoción masiva de un producto y/o servicio y aportando eficiencia en la compra. Las estrategias digitales son un eslabón fundamental dentro de los planes de mercadeo de cualquier campaña, y la empresa dispone de diversas herramientas para apoyar estas iniciativas. Publicidad display con segmentaciones específicas, estrategias de video, redes sociales, soluciones y proyectos a la medida, content marketing y email marketing, son solo algunas de las opciones digitales disponibles para lograr una exitosa estrategia digital.
- **GN Distribución:**
 - **Pregón:** Genera ingresos por las ventas que realiza a través de los diferentes canales y agentes distribuidores en todo el país de los diarios impresos y de productos opcionales.
 - **Suscripción:** Generación de ingresos por la venta de suscripciones de los productos de La Nación.
 - **Distribución:** Generamos otros ingresos a través de la distribución de productos de terceros que realizamos en conjunto con la distribución de los diarios impresos.
- **Yuplón:** Desde el día de su lanzamiento el 3 de agosto del año 2011, Yuplón se caracterizó por ofrecer grandiosos descuentos a sus más de 500 mil usuarios.

Con las ofertas que se han colocado cada día, el usuario podía elegir entre ir a cenar, relajarse en un spa, disfrutar de un fin de semana en un hotel, o asistir a eventos deportivos o culturales, entre muchas otras cosas, todo con descuentos.

Gracias a alianzas con Credix y Tasa 0 de Credomatic le brindamos a nuestros clientes la oportunidad de realizar compras sin interés y en cómodas cuotas, creando una experiencia de servicio al cliente completa y accesible para todos.

La empresa decidió vender el negocio yuplon, transacción que se consolidó en los primeros meses del 2023, evento comunicado mediante Hecho relevante FC-114-2023 publicado el 06 de marzo de 2023

- **Empleo.com:** Desde el inicio de operaciones en septiembre de 2004, este portal se estableció como líder en el desarrollo on-line de actividades relativas a la búsqueda de empleo, selección de personal, educación y otros relacionados a la gestión del talento humano. Ha mantenido una estrecha relación con su cartera de clientes, todos ellos líderes en sus respectivos mercados, y a las cuales le brinda servicios recurrentes enfocados en generar herramientas de apoyo para el proceso de gestión del talento humano. El portal ofrece motores de búsqueda que permiten seleccionar las hojas de vida de forma ágil y eficiente, incluyendo el perfil y las pruebas psicométricas de los postulantes.

Junto con el negocio de la plataforma yuplon, la compañía tomó la decisión de vender este negocio también a la sociedad Prepago cinco cero seis S.A., evento comunicado mediante Hecho relevante FC-114-2023 publicado el 06 de marzo de 2023

- **Parque Viva:** inaugurado en el segundo trimestre del 2015, siendo el primer multi-venue en Latinoamérica diseñado puntualmente para contenido de entretenimiento, generación de contenido de vínculo y centro ferial o de convenciones que además incorpora una pista de competencias para los deportes de motores o bien de ciclismo y atletismo.

Cuenta con amplias áreas verdes - incluyendo un bosque secundario con especies nativas en una propiedad de casi 350.000 m² con aproximadamente 25.000 m² construidos, diseñado para revolucionar, de forma sostenible, las experiencias en la región. Cuenta con parqueo para más

de 4.000 vehículos, 5 plazas verdes que contienen quioscos para alimentación y bebidas que integran los recintos a través de zonas de esparcimiento y áreas de servicios sanitarios y de higiene como parte de la experiencia de los visitantes y en armonía con la comunidad de la Guácima.

Nuestra pista es la única en el país avalada por FIA (Federación Internacional de Automovilismo) para disfrutar de eventos de motores.

Desde el 2018 iniciamos una estrategia de ingreso en el mercado asociado a Turismo de Reuniones que se enfoca en congresos, conferencias, convenciones y muestras feriales; esto como parte de nuestras estrategias de crecimiento basada principalmente en el modelo de alquiler.

Somos reconocidos como el venue más inclusivo de Costa Rica: Premio Accesibilidad en el Espacio Físico que entrega Costa Rica Incluye / AED (Alianza Empresarial para el Desarrollo). Reciclamos además el 95% del aluminio y plástico PET utilizado el cual se invierte a través de la Municipalidad en la comunidad, somos Esencial Costa Rica y contamos con Bandera Azul en Cambio Climático como parte de nuestros atestados en materia de sostenibilidad. Por último, desde el 2020 tenemos en funcionamiento los 4.550 m² de paneles solares colocados sobre el techo del Centro de Eventos.

- **División Inmobiliaria:** La división inmobiliaria, compuesta principalmente por nuestros activos en Llorente de Tibás y La Guácima, tiene una clara estrategia para monetizar esos bienes en el transcurso del tiempo.

Vía Nación: Para el desarrollo de este proyecto inmobiliario en el mes de enero del 2020 se suscribió el Fideicomiso de desarrollo Vía Nación- cero setenta y cinco - 2020, entre las siguientes partes: (a) La Nación S.A., cédula de persona jurídica número tres - ciento uno - dos mil seiscientos cuarenta y ocho y Portafolio Inmobiliario. S.A., cédula de persona jurídica número tres - ciento uno - trescientos cuarenta y seis mil ciento veinte, que son fideicomitentes y fideicomisarios del referido Fideicomiso; y, (b) Servicios Fiduciarios del Oeste SFO, S.A., cédula de persona jurídica número tres - ciento uno - doscientos cincuenta y tres mil novecientos setenta. El fideicomiso se convino por un plazo de treinta años, con el objetivo primario de desarrollar un Proyecto Inmobiliario de uso mixto en los terrenos propiedad de La Nación S.A., en donde se ubican sus instalaciones en Llorente de Tibás, San José y algunas otras propiedades que ha adquirido La Nación S.A. en los linderos norte y sur de la propiedad. con un valor potencial de hasta US\$200 millones.

A marzo 2024, se reestructuraron las fuentes de financiamiento originales utilizadas para adquirir las referidas propiedades que consistían en un pasivo de mediano plazo por un monto de \$3.000.000 y uno de corto plazo por \$670.000, por un financiamiento bancario a largo plazo por \$3.750.000. En marzo de 2025 dicho monto fue reintegrado en su totalidad a La Nación S.A., por el desarrollador Portafolio Inmobiliario, S.A., una vez que La Nación S.A. fideicometió aproximadamente 3.5 hectáreas como patrimonio del fideicomiso; por su parte, Portafolio Inmobiliario. S.A., quien realizará aportes equivalentes al valor de esos inmuebles, en dinero y servicios para el planeamiento, diseño, estructuración, tramitología y construcción de infraestructura, con el fin de poder desarrollar con condominio de fincas filiales para posterior desarrollo, siendo que la participación de cada empresa es de un 50%.

Actualmente, las propiedades anteriormente indicadas, conforman un Condominio Madre, el cual se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Nacional, que está compuesto por 4 fincas filiales que a la fecha, constan debidamente inscritas individualmente ante el Registro Nacional.

No se comenzará a construir mientras no se tenga un porcentaje del proyecto previamente vendido o alquilado, esta determinación se hará por una acuerdo formal del Fideicomiso y considerando el

comportamiento del mercado y las recomendaciones que el desarrollador brinde. La fecha de inicio del proyecto es incierta pues depende de los permisos de las autoridades respectivas.

El propósito de este proyecto es incursionar en el prometedor negocio de desarrollo mixto, residencial, oficinas para empresas multinacionales establecidas en el país con el fin de brindar servicios de nearshoring, y comercio de conveniencia.

Mientras se desarrolla este proyecto se ha incursionado en el negocio de arrendamientos para obtener un mayor provecho a los activos en Tibás y ya se cuenta con alquileres por más de 6.000 m2.

Portafolio Inmobiliario es uno de los principales desarrolladores de proyectos industriales, corporativos, comerciales, residenciales y de uso mixto de la región centroamericana. La empresa se fundó en 1998 y en el 2003 se consolidó como una empresa de bienes raíces, desarrollo inmobiliario y administración de activos.

Actualmente Portafolio tiene más de 1000 inquilinos, más de 700 personas colaboradoras y más de \$750 millones en activos. Desarrolla proyectos y posteriormente los opera, lo que les permite tener una visión a largo plazo y crear nuevos espacios de convivencia seguros, que generen experiencias memorables y que fomenten el bienestar de las personas.

El rol de La Nación S.A. sobre dicho planes de inversión inmobiliario, consiste en el aporte de terrenos, este aporte, se traduce en una inversión correspondiente al 50% del fideicomiso inmobiliario responsable del desarrollo, la construcción y la comercialización. Correspondiente a esta participación La Nación S.A. hace parte de la toma de decisiones relacionadas con estas actividades, sin dejar de lado que la parte técnica, experiencia y liderazgo propia de un desarrollo inmobiliario de esta naturaleza, la conduce el socio estratégico Portafolio Inmobiliario.

Ciudad Viva: Con respecto a Ciudad Viva este es un proyecto en vías de diseño y en una fase preliminar, para el cual existe una carta de intenciones suscrita con La Yema Dorada, S.A., vecino al costado oeste del Parque Viva. Con base en lo anterior, se aclara que en conjunto con la sociedad antes indicada, se constituyó una sociedad denominada 3-101-793733, S.A, por medio de la cual se han hecho inversiones conjuntas en la compra de tres inmuebles (matrícula de folio real número 2-516509-000, 2-013302-000 y 2-617966-000) para garantizar un acceso de cuatro carriles al eventual proyecto, lo cual constituye el fin del Acuerdo de Intenciones. La Nación S.A. tiene una participación del 34% en la sociedad antes indicada.

Los inmuebles adquiridos representan una inversión para La Nación S.A. de \$728.113, la cual se realizó con financiamiento con instrumentos de deuda de recompras con las entidades financieras Prival y Mercado de Valores, y que representaron menos el 1% del total de activos de La Nación S.A., y menos del 2% del total de sus pasivos, por lo que no son inversiones financieramente significativas. A abril de 2024, estos pasivos fueron cancelados con activos líquidos de la empresa.

El plan maestro es ambicioso e incluye desarrollo de oficinas, diversas formas de comercio, hotel, vivienda y servicios de salud, entre otras actividades todavía por definir con base en estudios de mercado.

El proyecto se encuentra en una etapa preliminar de permisos relacionados con el acceso al Proyecto. Se cuenta con la aprobación del Anteproyecto por parte de la Comisión de Carreteras de Acceso Restringido del CONAVI desde el 2021, el cual se emitió de conformidad con los informes de las unidades técnicas y se da el visto bueno para continuar con la siguiente etapa, que es la del Proyecto Final, la cual está a la espera de la aprobación definitiva desde mayo del 2022.

La vía facilitará de una manera significativa el acceso y salida de los grandes eventos para mejorar la experiencia de los usuarios de Parque Viva, tema en el que se continuará trabajando a través de múltiples iniciativas.

Esta vía se financiará conjuntamente con la Yema Dorada y otros posibles socios del proyecto en el futuro.

3.1.5.5 Internet

- **www.nacion.com**: El sitio web pionero en Costa Rica, en el cual la población se mantiene informada todos los días del acontecer nacional e internacional. Las opciones publicitarias son cada vez de mejor creatividad y mayor impacto; entre ellas tenemos: Banners, rich media como: push down, take overs interactivos, skin, boletines de última hora, patrocinios de email marketing por categoría, videos, galerías de fotos, especiales interactivos.
- **www.lateja.cr**: Un sitio con una misión clara: informar y entretener a la gran clase trabajadora del país.
- **www.elfinancierocr.com**: Es el sitio en Costa Rica especializado en negocios, finanzas, economía, política y tecnología. Además, se especializa en brindar herramientas e indicadores económicos para pequeñas y medianas empresas.
- **www.printea.com**: Es el sitio a través del cual se comercializan los diferentes productos de impresión que se ofrecen al consumidor.
- **www.yuplon.com**: Es el sitio donde se comercializaban las diferentes ofertas de productos y servicios de los comercios afiliados. Al día de hoy ya no es parte de la oferta de productos de la compañía.
- **www.empleo.com**: Esta plataforma es la herramienta que apoyaba la gestión de departamentos de Recursos Humanos al hacer eficiente la búsqueda de personal, y a su vez le era de gran utilidad a quienes se encontraban en busca de oportunidades laborales. Al día de hoy ya no es parte de la oferta de productos de la empresa.

3.1.5.6 Subsidiarias

En la asamblea de accionistas celebrada el 20 de noviembre del 2024, se acordó por unanimidad de los presentes, aprobar la propuesta de Fusión por absorción de La Nación S.A., con sus subsidiarias Grupo Nación S.A. y Desarrollo Los Olivos S.A., prevaleciendo La Nación S.A., y con efectos al 31 de diciembre del 2024.

- **Grupo Nación GN S.A.** Constituida en el año 1989 se dedica a la edición, producción y comercialización de los periódicos *La Nación*, *La Teja* y Revistas. Elaboración de trabajos litográficos, impresión de todo tipo de materiales publicitarios, revistas, periódicos. A partir del 01 de octubre 2015 administra y opera el Centro Ferial Parque Viva.
- **Desarrollo Los Olivos, S.A.**, Sociedad constituida en el año de 1983 en la ciudad de Panamá, jurisdicción Panamá, titular de un portafolio de inversión.

3.1.5.7 Empresas asociadas

- **Tres - ciento uno - seiscientos noventa y tres mil setecientos treinta y tres, S.A.**, es una sociedad vehículo constituida junto con la sociedad La Yema Dorada SA para el proyecto inmobiliario -Ciudad Viva- en el cual La Nación S.A. tiene una participación del 34% en el capital social desde el mes de marzo del 2020.

3.1.6 Características del mercado

La Nación, con casi 80 años de historia, sigue siendo un diario cuya población de lectores está económicamente activa (el 72 % tienen entre 25 y 60 años), en cuanto al género de sus lectores el 60% son hombres y el 40% son mujeres y de indiscutible alto alcance en los segmentos sociodemográficos de mayor poder adquisitivo.

Según los datos de Grupo Kantar Ibope Media, proveedor de conocimiento sobre la inversión publicitaria de la industria de la comunicación en Centroamérica, para el año fiscal 2025, La Nación S.A. mantiene su participación de mercado en un 2.3% aproximadamente. Es importante aclarar que esta empresa no incluye en su monitoreo la inversión publicitaria en digital.

La estimación contempla las inversiones registradas para los siguientes productos de La Nación:

Diarios: La Nación, La Teja, El Financiero (semanario en versión impresa)

Revistas: Perfil y Sabores

Los ingresos provienen principalmente de dos fuentes: venta de publicidad y venta de circulación. La venta de publicidad trae consigo la venta de otros servicios como insertos e impresos comerciales. Según el informe financiero auditado 2025, los ingresos por publicidad representan alrededor de un 14% con respecto al total de ingresos de toda la empresa. Los productos se venden por medio de suscripciones o venta en la calle (pregón) y suscripciones digitales. Los ingresos de circulación pesan un 38% aproximadamente, de los ingresos totales.

La unidad de negocios de operaciones y distribución se encarga de la comercialización de los diferentes productos editoriales La Nación S.A. así como de aquellos otros productos y servicios que se decida vender de manera masiva a nivel nacional, mediante una red de comercialización y distribución propia, complementada por una red de distribuidores a escala nacional.

Los productos editoriales son comercializados a través de la venta de suscripciones o la venta al pregón.

3.1.7 Principales Materias Primas y proveedores, procedencia y porcentaje importado

Las principales materias primas son papel, tinta, preparados para artes gráficas y planchas cuya procedencia principalmente es de Estados Unidos y Canadá, de los proveedores Resolute FP US INC, Perez Trading Company INC, Sun Chemical de Costa Rica, Sappi Papier Holding GMBH, Burgo Group S.P.A. e Intermarket Corp. Estas materias primas son importadas en su mayoría. Con los proveedores se mantiene una relación de largo plazo como se detalla en el apartado 2.1.2.3 Riesgo de concentración de proveedores, origen de la materia prima y variaciones de los precios.

3.1.8 Principales competidores

La Nación S.A. enfrenta como competidores a las principales empresas en el mercado de medios de comunicación escritos, radiales y televisivos, medios digitales, así como de impresión, ferias y eventos masivos.

3.1.9 Representaciones y licenciamientos

La Nación S.A. Actualmente no posee contratos de representación ni licenciamientos de marca o apoyo técnico con ninguna empresa.

3.1.10 Litigios, sanciones o demandas pendientes

A la fecha se encuentran en trámite varios procesos de índole administrativo y judicial. Entre los procesos judiciales, se encuentran procesos civiles relacionados con la impugnación de las asambleas generales de socios celebradas en los años 2010, 2012 y 2013. También se tramitan procesos laborales. Todos los procesos antes referidos fueron detallados en los estados financieros auditados al 31 de diciembre del

2025. A criterio de los asesores legales y de la administración de la empresa los procesos detallados en los Estados Financieros, no han requerido de una provisión en los estados financieros auditados.

3.2 Visión general del negocio

3.2.1 Estructura organizativa

3.2.1.1 Organigrama (véase anexo I)

3.2.1.2 Subsidiarias y participaciones en otras empresas

3.2.1.2.1 Empresas periodísticas

En la asamblea de accionistas celebrada el 20 de noviembre del 2024, se acordó por unanimidad de los presentes, aprobar la propuesta de Fusión por absorción de La Nación S.A., con sus subsidiarias Grupo Nación S.A. y Desarrollo Los Olivos S.A., prevaleciendo La Nación S.A. y con efectos al 31 de diciembre del 2024.

Grupo Nación GN, S.A. (Hasta el 17 de enero del 2025)

Participación: 100%

Actividad: Edición, producción y comercialización de los periódicos *La Nación*, *La Teja* y Revistas. Elaboración de trabajos litográficos, impresión de todo tipo de materiales publicitarios, revistas y periódicos. También se ha introducido en el negocio de plataformas digitales. A partir del 01 de octubre 2015 administra y opera el multi recinto Parque Viva.

3.2.1.2.2 Otras compañías

Desarrollos Los Olivos, S.A. (Hasta el 17 de enero del 2025)

Participación: 100%

Actividad: Inversiones fuera de Costa Rica

Jurisdicción: Panamá.

3.2.1.2.3 Participación de La Nación S.A. en otras compañías

Tres - ciento uno - setecientos noventa y tres mil setecientos treinta y tres, S.A., es una sociedad vehículo para un proyecto inmobiliario en el cual La Nación S.A. tiene una participación del 34% en el capital social desde el mes de marzo del 2020.

3.2.2 Propiedades, planta y equipo

A continuación, se detallan los activos más importantes de La Nación S.A. al 31 de diciembre del 2025.

Activos	2025
Terreno	11,219
Edificios	14,210
Maquinaria	8,521
Equipo y Herramientas	0
Mobiliario y equipo de oficina	15
Vehículos	28
Obras de arte	37
Mejoras a la propiedad arrendada	192

Obras en construcción	0
Total	34,222

Información en millones de colones

En los rubros más significativos maquinaria y equipo, la empresa ha hecho grandes inversiones en los últimos años con la idea de mantener posicionada tecnológicamente a la empresa. En terrenos y edificios se han hecho inversiones importantes como remodelaciones sobre edificios principales y bodegas, así como la compra del terreno de La Guácima e inversiones en la construcción de Parque Viva.

Para marzo del 2025, se lleva a libros el efecto de revaluación de propiedades siguiendo el cumplimiento de la Norma Internacional Financiera y como resultado del avalúo realizado por profesionales independientes.

Para marzo del 2025, se lleva a cabo el aporte de terrenos al Fideicomiso Vía Nación, que genera cambios en los activos de Terrenos y Edificios.

3.2.2.1 Seguros y coberturas

La Nación S.A. y subsidiarias mantienen, a través de las aseguradoras en el mercado, un programa de seguros para cubrir sus activos y su patrimonio. Las diferentes pólizas suscritas extienden su cobertura para amparar la maquinaria, inventarios, instalaciones y otros activos estratégicos.

La apertura del mercado de seguros y la llegada de nuevos operadores, ha sido una excelente oportunidad para que la compañía negocie y obtenga mejores tarifas, importantes coberturas y otros beneficios; así como el desarrollo de nuevas modalidades de aseguramiento acordes con las necesidades propias y los riesgos específicos de la empresa. Actualmente la empresa tiene contrato con el Instituto Nacional de Seguros.

El programa de seguros, es planeado en función de las necesidades reales de la empresa y está conformado por las siguientes pólizas:

A) Póliza de Todo Riesgo de daño físico:

Proporciona una amplia cobertura para los riesgos convencionales de incendio y rayo, así como los de carácter catastrófico. La póliza incluye, además, coberturas especiales, gastos extraordinarios, rotura de maquinaria y remoción de escombros, entre otras. Cabe destacar la excelente tarifa que mantiene este contrato, producto de la inversión que la compañía lleva a cabo en materia de prevención del riesgo. **Respecto a los gastos extra:** Ante un evento amparado en la póliza funcionaria a cubrir el importe de los gastos extras necesarios, efectivamente realizados y debidamente comprobados en que incurra el Asegurado con el fin de continuar con las operaciones normales de la empresa

B) Pólizas de responsabilidad civil:

Esta póliza indemnizará por los daños y/o perjuicios que haya causado el asegurado o las personas por las que sea responsable, a terceras personas o a la propiedad de terceras personas, derivados directamente del ejercicio de las actividades descritas en la póliza. Es la obligación que corresponde a una persona determinada, de reparar el daño o perjuicio causado a un tercero.

Responsabilidad civil Umbrella: Opera en exceso de los límites de las pólizas básicas de Responsabilidad Civil

C) Pólizas de automóviles:

Cubren tanto la responsabilidad civil en que pudiera incurrir la compañía, como consecuencia de la operación y uso de los vehículos como el daño directo que pudieren sufrir los mismos a consecuencia de colisión, vuelco, actos vandálicos y otros riesgos de diversa naturaleza.

D) Póliza de carga marítima:

Cubre las pérdidas a consecuencia de los daños que pudieren sufrir durante el transporte, los bienes importados o exportados. Esta póliza se rige por las condiciones estipuladas a nivel internacional para los riesgos del transporte, con una tarifa muy atractiva en consideración tanto a la buena experiencia que mantiene la compañía en materia de reclamos como a los volúmenes que se manejan.

Asimismo, la póliza actual cuenta con cobertura de responsabilidad civil derivada de la carga transportada, del contenedor y del medio de transporte por vía terrestre: Evento declarado legalmente responsable, por los daños y / o perjuicios que sufran terceras personas, causados por la carga transportada.

E) Póliza de riesgos del trabajo y otras:

En cumplimiento de lo que establece la ley, se tiene suscrita la póliza corporativa de riesgos del trabajo, la cual ampara a todos los trabajadores de la compañía, incluyendo aprendices, empleados temporales, practicantes, etc.

La Nación S.A. mantiene suscritas otras pólizas que conforman el programa de seguros y son: Equipo Electrónico, Gastos Médicos, Transporte Interior de Mercancías, Básica de Accidentes, Vida y Equipo de Contratistas, así como el Seguro Obligatorio Automóviles (SOA) que es incluido dentro del derecho de circulación que se paga todos los años por ley.,

La Nación S.A. mantiene una preocupación constante por mantener las mejores condiciones de Salud Ocupacional en procura de minimizar los efectos de un eventual accidente en los bienes propios o de terceros.

4. Resultados de Operación y Financieros, e Información Prospectiva (Opinión De La Gerencia)

4.1 Informe a la Asamblea de Accionistas, marzo del 2026

(Brindado por el Sr. Pedro Abreu Jiménez, Presidente)

24 de Marzo, 2026

Estimados accionistas:

El 2025 fue un año de transición, renovación y resultados para La Nación S.A. Durante el periodo, la compañía atravesó cambios relevantes en su estructura de gobierno corporativo y liderazgo, al tiempo que avanzó con disciplina en la ejecución de su estrategia financiera y operativa, logrando mejoras sustanciales en su desempeño consolidado.

Ese año se tomaron decisiones orientadas a fortalecer la sostenibilidad del grupo en el mediano y largo plazo. Este proceso implicó tanto el ordenamiento institucional como la definición de prioridades claras en materia financiera y operativa, así como la actualización de liderazgos clave. Los cambios implementados no siempre fueron sencillos, pero resultaban necesarios para preparar a la organización para los desafíos de un nuevo horizonte.

Esta transformación representó la validación de un modelo de negocio capaz de evolucionar y adaptarse, fortaleciendo la claridad estratégica y la capacidad de ejecución del grupo para enfrentar los retos del entorno actual y del mediano plazo.

*En este contexto, se ha consolidado un liderazgo editorial renovado con la dirección de **Fabrice Le Lous** en La Nación y **Pablo Fonseca** en El Financiero, quienes junto a **Felipe Arrieta** en La Teja, conforman un equipo de periodistas jóvenes con un fuerte enfoque digital, de producto y de adaptación a las nuevas dinámicas de consumo informativo, llamados a liderar la evolución editorial del grupo en esta nueva fase de desarrollo.*

Paralelamente, y como parte del mismo proceso de ordenamiento, la compañía cumplió en tiempo y forma con el pago del último compromiso asociado a la segunda emisión de bonos realizada en el mercado bursátil en el año 2014, por un monto de \$9.015 millones. Con este pago, La Nación S.A. cerró de manera ordenada su ciclo de financiamiento mediante bonos de oferta pública, honrando plenamente las obligaciones adquiridas con los inversionistas que confiaron en la solidez del grupo.

Con este proceso completado, el grupo mantuvo un desempeño positivo en sus principales unidades de negocio. Parque Viva consolidó su rol como el principal motor financiero de la compañía; el negocio de Bienes Raíces continuó avanzando en su estrategia de valorización y monetización de activos; y el negocio de Medios mostró una recuperación relevante en rentabilidad y crecimiento, con avances claros en audiencia, suscripciones y posicionamiento de marca.

Los resultados alcanzados confirman que las decisiones adoptadas en los últimos años — enfocadas en foco estratégico, disciplina operativa y calidad del producto— están dando frutos. A lo largo de este informe se detallan los principales avances del periodo, así como las prioridades que guiarán al grupo en la siguiente etapa de su desarrollo.

Disciplina Operativa y Fortalecimiento Financiero

Durante el 2025, La Nación S.A. consolidó una mejora sustancial en su desempeño financiero como resultado de una gestión disciplinada, enfocada en eficiencia operativa, control de costos y ordenamiento de su estructura financiera. Este enfoque permitió fortalecer la capacidad de generación operativa y de caja del grupo, aun en un contexto de ingresos consolidados estables.

*Las ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA) alcanzaron **\$2.009 millones al cierre del 2025**, lo que representa un **crecimiento interanual del 42% con respecto al 2024**. Este resultado refleja una mejora estructural en la rentabilidad del negocio, impulsada principalmente por la optimización de costos de operación, la reducción de gastos administrativos y una mayor eficiencia en la asignación de recursos.*

En línea con esta disciplina operativa, los costos de operación y los gastos administrativos mostraron una reducción sostenida, permitiendo mejorar los márgenes del grupo sin depender de incrementos en ingresos. Esta evolución confirma que las decisiones adoptadas en los últimos años han contribuido a construir una estructura más liviana, flexible y alineada con las necesidades actuales del negocio.

Uno de los hitos financieros más relevantes del periodo fue el fortalecimiento de la estructura de pasivos. Al cierre del 2025, el pasivo total se redujo a ¢12.950 millones, una disminución del 32% con respecto al 2024 y del 53% frente al 2023, reflejando un proceso sostenido de desapalancamiento en los últimos dos años. Asimismo, se logró una reducción significativa del pasivo circulante, mitigando de forma sustancial la presión de corto plazo y mejorando el perfil de liquidez de la compañía.

Como parte de este proceso de ordenamiento financiero, en el 2025 la compañía completó el pago del último compromiso asociado a la segunda emisión de bonos realizada en el mercado bursátil en el año 2014, **por un monto de ¢9.015 millones**. Este pago permitió cerrar de manera ordenada el ciclo de financiamiento mediante bonos de oferta pública y avanzar hacia una estructura financiera más simple y predecible.

De forma complementaria, se concretó un refinanciamiento bancario de largo plazo mediante un **crédito sindicado por \$15,27 millones**, con la participación de Banco BCT y Banco Promerica, con un plazo de 180 meses y condiciones acordes con el perfil de generación de flujos del grupo. Esta operación contribuyó a reducir de manera significativa el gasto financiero neto y a mejorar la previsibilidad del flujo de caja a mediano y largo plazo.

Por otra parte, el patrimonio neto presentó una variación a la baja, asociada principalmente a decisiones deliberadas de desapalancamiento, reordenamiento del balance y ejecución de inversiones estratégicas. A pesar de este ajuste, la compañía mantiene una posición financiera sólida, respaldada por activos estratégicos y una estructura de capital más sana, coherente con una visión de sostenibilidad y crecimiento de largo plazo.

Parque Viva: Motor Financiero y Consolidación del Liderazgo en Entretenimiento

Durante el 2025, Parque Viva se afianzó como el **eje de mayor generación de valor para el grupo** y como el recinto de eventos más relevante del país. El éxito del periodo radicó en la explotación integral de sus tres recintos, logrando diversificar las fuentes de ingreso y maximizar la capacidad instalada.

El año se caracterizó por un incremento significativo en la actividad comercial vinculada al sector automotriz. Aliados estratégicos como **Purdy Motor** y **Grupo Q** apostaron por nuestras instalaciones para la realización de eventos de alto impacto orientados a ventas, tales como el Purdython y el Motor Fest. Asimismo, la pista y el Lounge fueron el escenario predilecto para test drives de marcas líderes como BYD, BMW, Honda, Foton y Nissan, entre otras.

Por su parte, el **Centro de Eventos** reafirmó su versatilidad: además de albergar con éxito ferias de gran escala como **Expo Casa** y **Expo Walmart**, experimentó un crecimiento notable en otros segmentos, duplicando la cantidad de graduaciones y eventos sociales en comparación con el 2024. Este resultado ratifica la preferencia del mercado por nuestra infraestructura tanto para ferias masivas como para eventos corporativos y sociales de alta relevancia.

Como pieza central de esta oferta integral, el **Anfiteatro** mantuvo un desempeño extraordinario, con una participación de mercado cercana al 70% en eventos entre 3,000 y 15,000 personas.

A lo largo del año se realizaron 25 eventos masivos con una asistencia aproximada de 160.000 personas. Artistas de prestigio como Limp Bizkit, Ana Gabriel, Beéle, Incubus y Camilo consolidaron al recinto como el punto de referencia indiscutible dentro de los circuitos de entretenimiento en vivo de la región.

Desde el punto de vista financiero, Parque Viva registró un crecimiento sólido tanto en ingresos como en rentabilidad operativa. **Los ingresos alcanzaron ¢3.115 millones**, lo que representa **un incremento del 28% con respecto al 2024**, mientras que **el EBITDA creció un 9%, pasando de ¢980 millones a ¢1.060 millones**. Estos resultados reflejan una combinación de mayor actividad, una estructura de ingresos más eficiente y una gestión disciplinada de los costos operativos.

En noviembre del 2025, se concretó un hito estratégico con la firma del contrato de naming rights con **FIFCO**, mediante el cual el anfiteatro pasará a denominarse **Anfiteatro Imperial** a partir del 2026. Este acuerdo marca el inicio de una nueva etapa para el recinto y refuerza su posicionamiento como un espacio emblemático para los grandes espectáculos del país. Al mismo tiempo, resulta oportuno reconocer y agradecer a **The Coca-Cola Company**, socio estratégico desde la inauguración del anfiteatro, por su acompañamiento y aporte durante los primeros años de operación del proyecto.

Más allá de su desempeño financiero, Parque Viva continuó fortaleciendo su compromiso con las comunidades vecinas a través del programa **Parque Viva Comunidad**. Durante el 2025, se mantuvo el esquema de aporte social financiado con ingresos de parqueo y otras iniciativas, beneficiando a organizaciones locales y promoviendo el acceso a actividades culturales mediante cortesías en eventos. A la fecha, el programa ha permitido canalizar más de ¢36 millones de colones en apoyo comunitario, así como el desarrollo de proyectos de infraestructura y bienestar en La Guácima, Rincón Herrera y Rincón Chiquito.

Finalmente, el grupo mantiene un compromiso firme con la optimización de la experiencia de nuestros visitantes y el desarrollo regional. En este sentido, continuamos gestionando ante las autoridades la aprobación del acceso de cuatro carriles desde la **Ruta 27**. Estamos convencidos de que la resolución de este proyecto de infraestructura actuará como un catalizador para maximizar el flujo vehicular y la capacidad operativa del parque, beneficiando de forma directa tanto a la rentabilidad del activo como al bienestar integral de la comunidad de La Guácima.

Negocio de Medios: Liderazgo Digital y Transformación Editorial

Durante el 2025, el negocio de Medios experimentó una recuperación sólida y transversal, sustentada en un cambio cultural profundo hacia una mayor disciplina en el uso de métricas, la gestión por objetivos y una clara orientación a resultados. Este enfoque permitió tomar decisiones editoriales y de producto basadas en evidencia, alineando de manera más efectiva los contenidos con las necesidades y preferencias de las audiencias. Los avances en audiencia, posicionamiento editorial y sostenibilidad del modelo digital reflejan de forma clara el impacto positivo de esta transformación.

En este contexto, La Nación registró un desempeño sobresaliente. **El medio alcanzó un crecimiento del 66% en páginas vistas** con respecto al 2024, recuperando el liderazgo como

el sitio de noticias número uno del país en visitas y usuarios únicos, de acuerdo con mediciones de terceros como AdMetrics y SimilarWeb. Más relevante aún, registró el mayor crecimiento anual de suscripciones digitales activas de los últimos cuatro años. Este indicador constituye la señal más clara de que las audiencias están valorando cada vez más nuestro contenido, ya que el crecimiento en suscripciones pagadas representa una validación objetiva del trabajo editorial, más allá de percepciones subjetivas sobre gustos o preferencias individuales.

Como parte de este proceso, se avanzó en una reestructuración interna de la redacción y de sus liderazgos, con metas claras por sección y una mayor disciplina en la gestión editorial. Esto permitió consolidar equipos más alineados con los objetivos estratégicos del medio, fortalecer el clima interno de trabajo y mejorar la eficiencia operativa del producto periodístico.

En línea con esta evolución, y tomando como referencia experiencias internacionales de medios de prestigio como Le Monde (Francia) y O Globo (Brasil), se creó una Mesa de Inteligencia Artificial en la redacción. Su objetivo es estudiar, probar y desarrollar aplicaciones de inteligencia artificial que aporten valor al producto periodístico, bajo estrictos criterios editoriales y con procesos de verificación y supervisión humana. Como parte de este trabajo, se lanzó un plan piloto para la generación de contenidos de alto interés, siempre con la validación final de un editor, asegurando el rigor, la calidad y la credibilidad del contenido publicado.

En paralelo, La Nación reforzó su propuesta editorial y su rol institucional. A lo largo del año se realizaron esfuerzos deliberados por fortalecer el equilibrio, el rigor y la credibilidad periodística, particularmente en la cobertura política y de interés público, sin renunciar a la fiscalización del poder ni a la defensa de la democracia.

*La sección de Opinión experimentó un fortalecimiento relevante, tanto en volumen como en diversidad de voces. Se amplió la participación de especialistas y colaboradores jóvenes en áreas como ciencia, investigación, política y relaciones internacionales, lo que se reflejó en un mayor consumo de contenidos: en el 2025, **la sección registró un crecimiento aproximado del 20% en páginas vistas** con respecto al 2024, consolidándose como un espacio central para la deliberación pública y el debate democrático.*

Durante el año, La Nación y su equipo periodístico recibieron reconocimientos relevantes a nivel nacional e institucional, que reafirman la calidad, el rigor y el impacto de su trabajo. Entre ellos destacan el Premio a la Mejor Cobertura Periodística 2025 del INEC, el Premio de la Comunicación Jorge Vargas Gené / Óscar Cordero Rojas del Colegio de Periodistas y el Premio Alberto Martín 2025 de Amcham, otorgados a distintos trabajos de investigación y cobertura de alto impacto.

Por su parte, El Financiero consolidó su crecimiento como el principal medio especializado en economía, negocios y finanzas del país. Durante el 2025, generó más de 15 millones de páginas vistas, con un crecimiento del 29% con respecto al año anterior, incrementó su base de usuarios y vendió más de 4.000 suscripciones digitales. Además, fortaleció su propuesta de valor mediante nuevos productos editoriales, podcasts, eventos especializados y una nueva aplicación móvil, ampliando su relación con audiencias empresariales y profesionales.

La Teja reafirmó su posición como el medio digital de mayor alcance y consumo del país. En el 2025, lideró el ranking anual de páginas vistas, destacándose por su alcance masivo, alta frecuencia de visita y profundidad de consumo, lo que la consolida como un activo estratégico clave dentro del portafolio de Medios.

De forma complementaria, el grupo continuó fortaleciendo su presencia en redes sociales y plataformas digitales, con una propuesta más coherente y adaptada a formatos nativos, lo que contribuyó a mejorar las métricas de alcance, interacción y percepción de marca, especialmente entre audiencias más jóvenes.

En conjunto, los resultados del 2025 confirman que el negocio de Medios avanza de manera consistente en su transformación digital, combinando liderazgo de audiencia, fortalecimiento editorial y una gestión cada vez más enfocada en la sostenibilidad de largo plazo, sin renunciar a su misión fundamental de informar con rigor, independencia y compromiso democrático.

División Inmobiliaria: Monetización de Activos y Crecimiento Operativo

A lo largo del año, la División Inmobiliaria de La Nación S.A. continuó avanzando en una estrategia orientada a maximizar el valor de sus activos, generar ingresos recurrentes y preparar el terreno para proyectos de mayor escala en el mediano plazo. Este enfoque permitió combinar resultados operativos positivos con avances concretos en el desarrollo de activos estratégicos.

*Uno de los hitos más relevantes del periodo fue el avance del proyecto residencial liderado por **Khaya** en la parte norte de la propiedad de Tibás. Se espera que el anteproyecto de este condominio residencial sea aprobado durante el tercer trimestre del 2026. Como resultado de esta operación, La Nación S.A. estima recibir aproximadamente **\$3,7 millones** en los próximos dos años por concepto de venta de terrenos, lo que representa un paso significativo en la monetización ordenada de este activo.*

*De manera complementaria, la compañía continuó trabajando de forma conjunta con **Portafolio Inmobiliario** para acelerar el inicio del desarrollo del proyecto de uso mixto en la parte sur de la propiedad, conocido como **Vía Nación**. Este proyecto forma parte de la estrategia de largo plazo para transformar el activo de Tibás en un desarrollo urbano integral, alineado con las tendencias del mercado y con el potencial de la zona.*

*En paralelo a estos avances de desarrollo, la División Inmobiliaria mantuvo un desempeño sólido en la generación de ingresos recurrentes. En el 2025, esta unidad **incrementó su EBITDA en un 40%**, pasando de ¢189 millones a ¢264 millones, impulsada principalmente por los ingresos de alquileres de inquilinos de primer nivel como Diario Extra, AM/PM, Amura y Evertec. Este crecimiento refleja una gestión activa y disciplinada de los activos existentes y una mejora en su aprovechamiento comercial.*

La combinación de ingresos estables por alquiler, avances concretos en la monetización de terrenos y el desarrollo progresivo de proyectos estratégicos posiciona a la División Inmobiliaria como un pilar relevante dentro del portafolio del grupo. De cara a los próximos años, el foco estará en acelerar la ejecución de los proyectos en curso y convertir avances de desarrollo en

generación efectiva de valor, manteniendo una disciplina financiera estricta y una visión de creación de valor sostenible.

Mirada al Futuro: Adaptación, Ejecución y Confianza en el Largo Plazo

El 2025 deja a La Nación S.A. en una posición de fortaleza para enfrentar la dinámica del entorno actual. Los avances en disciplina operativa, el saneamiento de nuestra estructura financiera y el buen desempeño de nuestras unidades de negocio nos permiten proyectar el futuro desde una base **ordenada, resiliente y, sobre todo, competitiva**.

En el negocio de Medios, navegamos una era de transformación acelerada. La irrupción de la inteligencia artificial y los nuevos hábitos de consumo no son solo desafíos, sino oportunidades para evolucionar la forma en que producimos y monetizamos el contenido. Nuestra respuesta es clara: **innovación tecnológica sin concesiones en el rigor editorial**. Seguiremos adaptando nuestro modelo hacia la sostenibilidad, garantizando que la independencia y la credibilidad sigan siendo el eje de nuestra relación con la audiencia.

Por su parte, **Parque Viva** inicia el 2026 con perspectivas extraordinarias. Con una programación robusta para el primer semestre y un modelo operativo optimizado, el recinto se consolida como el principal motor de flujo de caja del grupo y el líder indiscutible del entretenimiento en Costa Rica. Asimismo, la **División Inmobiliaria** mantendrá su hoja de ruta estratégica, combinando la generación de ingresos recurrentes con una monetización inteligente de activos que capturarán valor incremental en el mediano plazo.

Nada de este progreso sería posible sin el compromiso y profesionalismo de nuestros colaboradores, la confianza de nuestros socios estratégicos y el respaldo constante de nuestros accionistas. A todos ellos, nuestro más profundo agradecimiento por ser parte de esta evolución.

Miramos hacia adelante con realismo, pero con la convicción de quienes han sabido transformarse a tiempo. Seguiremos priorizando la ejecución rigurosa y la creación de valor sostenible, honrando la misión y los valores que han guiado a La Nación S.A. **desde 1946**.

Pedro M. Abreu Jiménez
Presidente de la Junta Directiva
La Nación S.A.

4.2 Inversión

La Nación S.A. y subsidiarias mantiene como política un plan de inversiones conservador orientadas a inversiones en tecnología y maquinaria crítica para proceso productivo, e inversión en remodelación de edificios, para el arrendamiento de espacios, con un especial ojo crítico para toda demanda. Durante el periodo 2021, destacaron las inversiones efectuadas para adquirir terrenos ubicados en Llorente de

Tibás, por un valor que rondó los 470 millones de colones, mientras que para el 2022 esta inversión creció en ¢127 millones, el crecimiento se concentró en costos de financiamiento y mantenimiento. Ciudad Viva por su parte, aumentó la inversión en ¢21 millones, concentrado en costos de financiamiento y mantenimiento, para el 2023 no se realizaron inversiones adicionales, para el 2024 se realizaron inversiones por ¢36 millones en infraestructura en la zona de Tibás, para el 2025 se realizaron inversiones de infraestructura en Parque Viva por ¢61 millones y en el negocio de Medios por ¢56 millones, inversiones concentradas en tecnología y equipos.

4.3 Sostenibilidad

En La Nación mantenemos un enfoque de sostenibilidad en todas nuestras Unidades de Negocio. Partimos de una operación respetuosa con el medio ambiente, nuestro público interno y clientes, así como con todas nuestras partes interesadas.

Vemos la sostenibilidad como la manera correcta y ética de hacer negocios, eso se refleja en nuestra gobernanza y es la manera en la que contribuimos al desarrollo sostenible de nuestro país. Entre nuestras acciones concretas correspondientes a los periodos 2025 2024 2023 2022 2021 y 2020 están las siguientes:

- **Paneles solares en Parque Viva:** En el mes de Agosto del 2018 se inició el Proyecto de 1240 paneles solares que fueron instalados en las cubiertas del Centro de Eventos, cuyo objetivo es generar el 75% de la energía total de lo que se consume en el edificio, el proyecto entró en funcionamiento en marzo del 2020, el el 2024 se realizó una inversión de mejora y mantenimiento en este activo.
- **Programa Bienestar:** Se continúa con el programa Vida Futura, proyecto que busca preparar a los colaboradores mayores de 5.8 años para el momento de su jubilación. Además, se mantuvieron otros beneficios como el Consultorio Médico, la afiliación a Medismart, permisos con goce de salario por muerte de familiar directo (publicación de esquela) y envío de tributo, día de compras navideñas, día de cumpleaños, permiso por matrimonio, suscripciones con descuento de un 40% y reconocimientos por años de servicios.
- **Reconocimiento Costa Rica Incluye:** Es un reconocimiento que busca galardonar las iniciativas, programas, políticas y acciones del sector empleador privado y público del país, que generen inclusión laboral y accesibilidad para personas con discapacidad como una estrategia de sostenibilidad empresarial nacional.
- **Fortalecimiento de la cadena de valor:** Apoyamos nuestra cadena de valor, con el caso concreto de los Food trucks en Parque Viva, realizamos una capacitación para explicarles por qué es importante que utilicen solo recipientes de materiales biodegradables o compostables y el valor agregado que tiene esa decisión en su producto ante los clientes, recibieron un taller con empresas distribuidoras de ese tipo de materiales y les brindamos información sobre base de datos en Costa Rica en donde pueden conseguirlos. Parque Viva es un lugar libre de plásticos de un solo uso y nos satisface capacitar a nuestra cadena de valor para que puedan alinearse a la ruta país.
- **Programa de aporte a la comunidad:** Por cada vehículo que paga el estacionamiento en eventos públicos en Parque Viva se está destinando ¢500 colones para depositar en un fondo para hacer aportes a la comunidad. Estos proyectos comunitarios son escogidos por residentes de La Guacima mediante un esquema de votación de la misma comunidad. Al día de hoy se han realizado varios proyectos, entre ellos la construcción de aceras, un aporte de equipo crítico a la Cruz Roja y donaciones a escuelas de la zona. Vemos con mucho entusiasmo continuar con esta iniciativa y así continuar teniendo un impacto positivo en nuestra comunidad.

4.4 Gobierno y administración

El 09 de diciembre del 2024 en la Asamblea Ordinaria de Accionistas fueron elegidos los siguientes miembros de la Junta Directiva:

- El Sr. Pedro Manuel Abreu Jiménez, como Presidente.
- El Sr. Luis Javier Castro Lachner, como Vicepresidente.
- El Sr. Patrick Bissinger, como Secretario.
- El Sr. Juan Ignacio Biehl Navarrete, como Tesorero.
- El Sr. Luis Carlos Chaves Fonseca, como Vocal 01.
- El Sr. Daniel Lacayo Abreu, como Vocal 02.
- La Sra. Carmen Montero Luthmer, como Vocal 03.

El Sr. Alejandro Vasquez Rodriguez, fue nombrado como fiscal por un periodo de un año y los nombramientos de los miembros de Junta Directiva son por un plazo de tres años contados desde el 09 de diciembre del 2024 y hasta el 09 de diciembre del año 2027.

4.5 Factores y tendencias en la situación financiera y el resultado de operaciones futuras.

A partir del 2012, se hizo evidente el periodo de cambio en la industria de medios de comunicación. El avance tecnológico digital y los cambios en los hábitos de consumo de nuestros suscriptores, lectores y anunciantes están en constante evolución. En Costa Rica, aunque el proceso de cambio, inicia más tarde que en otras economías mundiales, experimentamos la misma tendencia global. Los medios aumentan la cantidad total de lectores con sus ofertas digitales, pero el mercado publicitario otorga menos valor a esos lectores. Aunque la adopción del internet en nuestro entorno fue paulatina, se aceleró en los últimos años con la apertura de la telefonía celular y la proliferación de dispositivos móviles inteligentes con acceso a la red. Además, la digitalización de la información ha reducido las barreras de entrada a nuestro mercado de competidores internacionales como lo son Google, Facebook, Instagram, Tik Tok y otras redes sociales. La digitalización también ha modificado las expectativas de los anunciantes, con importantes cambios en las partidas presupuestarias y las herramientas para difundir su publicidad.

La empresa, al reconocer este riesgo de disminución de los ingresos del negocio tradicional Medios, siguiendo la tendencia mundial, ejecutó la estrategia de diversificación en el negocio inmobiliario y de entretenimiento, la sinergia de eventos masivos con el poder de comunicación de nuestros medios, así como la carencia de un espacio idóneo en la Gran Área Metropolitana, motivó a la empresa a realizar la inversión en la Guacima con la construcción de Parque Viva..

La localidad de la Guacima, fue seleccionada después de un estudio exhaustivo que analizó la localización, los medios de acceso, el área, las facilidades, los permisos públicos y el entorno general, al contar con una singular red de acceso; la carretera nacional 27 al sur, la Autopista Bernardo Soto al norte, la radial de El Coyol, que une a las anteriores, así como la ruta de acceso 124, que viene del aeropuerto Juan Santamaría y sobre todo, su principal ventaja, es que contaba, para el momento de la compra, con un historial de operación de más de 35 años, con los permisos municipales requeridos para llevar a cabo este tipo de eventos.

Medios

El impacto financiero de este comportamiento mundial en el segmento de Medios, en la partida de ingresos de operación ha sido de un decrecimiento del -11% en el periodo comparado del 2025-2024. El comportamiento de la utilidad de operación del 2025, se mantiene en niveles parecidos al año anterior, aportando \$552 millones de EBITDA al negocio, gracias a la eficiencia y control del gasto.

La Nación, enfoca sus esfuerzos en este segmento en las siguientes acciones: 1) en el proceso de transformación digital, las suscripciones digitales son la iniciativa clave de desarrollo en consonancia con la estrategia de migrar del modelo de publicidad a uno de circulación. Estas transformaciones han ido de

la mano de innovaciones en generación de contenido digital de calidad, un valor informativo de enorme relevancia en un contexto de abrumadora divulgación de noticias falsas. Redoblamos esfuerzos para diferenciarnos, aún más, mediante una oferta periodística que se caracteriza por su credibilidad, independencia y excelencia que siempre hemos procurado. 2) Proteger la generación de flujo (utilidad de operación) a través del control de costos y gastos.

La Nación se encuentra en un proceso de transformación impulsado por un propósito: “Contribuir al desarrollo de la sociedad costarricense a través de nuestras diferentes tribunas”. Con el fin de mantener la solidez de la empresa en el largo plazo, la compañía se ha dedicado a revisar de forma continua su plan estratégico para potenciar el rendimiento actual de sus activos y evaluar oportunidades de negocio que le permitan crear valor de forma sostenible.

Parque Viva

El impacto financiero de Parque Viva, ha sido de un crecimiento constante, pero limitado por el dual cierre de la pandemia y luego por el Ministerio de Salud. En el 2025 generó ₡3.115 millones de ingresos.

El enfoque de la administración de generación de flujo de caja, dió origen a una utilidad de operación para el periodo del 2025, la suma de ₡1.060 millones, un aporte superior al aportado en el 2024 y en el 2023.

Vía Nación

En consistencia con lo documentado en este prospecto y la diversificación ya indicada, la empresa ha realizado el aporte de tierras al Fideicomiso de desarrollo, lo que le permitirá acelerar el proceso de monetización del activo inmobiliario de la zona de Tibás, destacando que este proyecto estratégico de diversificación no demanda capital de trabajo para la empresa.

De la misma forma que lo hizo en la creación de Parque Viva, y posteriormente en la inversión que ha hecho para mejorar sus accesos, para el proyecto Vía Nación, la empresa se asegura incorporar socios estratégicos de alto nivel, expertos en desarrollo inmobiliario, de gran trayectoria y solidez financiera, de manera tal que se garantice la mejor gestión de estos proyectos desde todo punto de vista: conceptualización del proyecto, obtención de recursos, aprobaciones, permisos y licencias, procesos constructivos y de ventas. Como ejemplo, las empresas DEHC, PIASA y Portafolio Inmobiliario.

La Nación sigue firme en su convicción de consolidar las inversiones realizadas y maximizar eficiencias. El portafolio de productos se revisa constantemente para optimizar la asignación de recursos y se fomenta mantener una disciplina financiera que permita realizar inversiones estratégicas y atender el servicio de la deuda.

La Nación está enfocada en generar propuestas de valor diferenciadas que potencien la contribución de sus tribunas a la sociedad costarricense. La generación de contenido único y exclusivo logrado en los últimos casi 80 años, amparado en la credibilidad, seguirá siendo el bastión de La Nación en el futuro.

5. Directores, Personal Gerencial y Empleados

5.1 Directores y personal gerencial

5.1.1 Junta Directiva

Presidente:

Pedro Manuel Abreu Jiménez

Fecha de nacimiento: 13 de setiembre de 1981

Nacionalidad: Costarricense

Poderes: Facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1253 del código civil, pudiendo actuar conjunta o separadamente, pero con las restricciones que establecen los estatutos. Podrá otorgar poderes de toda clase, sustituirlos en todo o en parte, revocar los mismos y conferir otros de nuevo, conservando siempre su mandato.
Fecha de nombramiento: 09 de diciembre de 2024 al 09 de diciembre de 2027.

Vicepresidente:

Luis Javier Castro Lachner
Fecha de nacimiento: 25 de marzo de 1966
Nacionalidad: Costarricense
Poderes: Facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1253 del código civil, pudiendo actuar conjunta o separadamente, pero con las restricciones que establecen los estatutos. Podrá otorgar poderes de toda clase, sustituirlos en todo o en parte, revocar los mismos y conferir otros de nuevo, conservando siempre su mandato.
Fecha de nombramiento: 09 de diciembre de 2024 al 09 de diciembre de 2027.

Secretario:

Patrick Bissinger
Fecha de nacimiento: 22 de julio de 1978
Nacionalidad: Alemán
Fecha de nombramiento: 09 de diciembre de 2024 al 09 de diciembre de 2027.

Tesorero:

Juan Ignacio Biehl Navarrete
Fecha de nacimiento: 19 de febrero de 1965
Nacionalidad: Chileno
Fecha de nombramiento: 09 de diciembre de 2024 al 09 de diciembre de 2027.

Vocal uno:

Luis Carlos Chaves Fonseca
Fecha de nacimiento: 31 de octubre de 1963
Nacionalidad: Costarricense
Fecha de nombramiento: 09 de diciembre de 2024 al 09 de diciembre de 2027.

Vocal dos:

Daniel Lacayo Abreu
Fecha de nacimiento: 06 de diciembre 1974
Nacionalidad: Costarricense
Fecha de nombramiento: 09 de diciembre de 2024 al 09 de diciembre de 2027.

Vocal tres:

Carmen María Montero Luthmer
Fecha de nacimiento: 08 de octubre de 1966
Nacionalidad: Costarricense
Fecha de nombramiento: 09 de diciembre de 2024 al 09 de diciembre de 2027.

5.1.2 Fiscales y Comité de Vigilancia

Fiscal:

Alejandro de Jesús Vasquez Rodríguez
Fecha de nacimiento: 12 de mayo de 1972
Nacionalidad: Costarricense
Fecha de nombramiento: 09 de diciembre de 2025 al 09 de diciembre de 2026.

El fiscal y un miembro de la Junta Directiva forman parte del Comité de Vigilancia.

Apoderados generalísimos y representantes legales:

Pedro Manuel Abreu Jiménez, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma.

Luis Javier Castro Lachner, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma.

Patricia Centeno Jiménez, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma.

Agente residente:

Ana Sáenz Beirute

Son atribuciones de la Asamblea General de Accionistas:

- Elegir la Junta Directiva y la Junta de Vigilancia.
- Examinar, anualmente, las actuaciones de la Junta Directiva.
- Examinar las cuentas, balances, informes financieros e inventarios de la empresa.
- Acordar la distribución de utilidades, pérdidas y constitución de fondos de reserva.
- Acordar el aumento o disminución del capital social, la disolución de la sociedad antes del plazo señalado en la escritura social y la modificación de las cláusulas constituyentes de la misma
- Revocar, en cualquier momento, los nombramientos que son de su incumbencia.
- Elegir uno o más liquidadores, quien o quienes tendrán las atribuciones que se fijan en el acuerdo de nombramiento correspondiente.

Miembros de la Junta Directiva de La Nación S.A.

Presidente	Vicepresidente	Secretario	Tesorero	Vocal I	Vocal II	Vocal III
Pedro Manuel Abreu Jiménez	Luis Javier Castro Lachner	Patrick Bissinger	Juan Ignacio Biehl Navarrete	Luis Carlos Chaves Fonseca	Daniel Lacayo Abreu	Carmen María Montero Luthmer

a) Los miembros de la Junta Directiva de La Nación. S.A. reciben una dieta por la asistencia a las sesiones.

b) No existen políticas de compensación para sus integrantes.

c) Para ser miembro de la Junta Directiva no existe un contrato que prevea la adquisición de beneficios en el evento de terminación del periodo de su gestión.

d) Según lo establecen los estatutos tanto para los puestos de directores como el fiscal es requisito que sean accionistas de la empresa.

e) Los miembros de la Junta Directiva como socios de la empresa tienen derechos según se definen en el Código de Comercio. Art. 141 Sección III y Cap. VII al XX de las sociedades anónimas.

f) En la Política de Conducta de La Nación S.A. vigente a la fecha, se establecen las reglas y principios para evitar que decisiones y actuaciones de los miembros de la Junta Directiva, fiscalía y colaboradores, entren en conflicto por los intereses personales.

Conflicto de intereses y uso de influencias:

Un conflicto de interés surge cuando algo interfiere o influye sobre el ejercicio del juicio independiente de un empleado o los valores de La Nación. También se produce un conflicto de interés, cuando se participa en alguna actividad o se fomentan intereses personales a expensas de los intereses de La Nación. En La Nación tomamos decisiones basadas en los mejores intereses de la empresa, por lo cual seguimos las siguientes directrices:

1. Debemos evitar situaciones en las que nuestro interés personal pueda entrar en conflicto o, incluso, aparentar que entra en conflicto con los intereses de La Nación, o con los valores enunciados en este documento.
2. No podemos por cuenta propia comercializar productos o servicios que compitan con las ofertas de productos potenciales o actuales de La Nación ni proporcionar ayuda a quienes lo hagan. No debemos trabajar como empleados, consultores o directivos para esas organizaciones o personas, o prestar asistencia técnica, salvo que recibamos una autorización del Director Ejecutivo.
3. No debemos utilizar recursos y activos de La Nación (presentaciones, información, computadoras, impresoras, papelería, tiempo de trabajo, etc.) para atender temas particulares.
4. No debemos dejarnos influenciar en la toma de decisiones por relaciones personales con clientes, proveedores, compañeros o con la competencia.
5. No podemos desempeñar ninguna actividad que sea conflictiva con el horario de trabajo, con la atención o el tiempo que debemos dedicar a La Nación.
6. No debemos mantener relaciones comerciales privadas con clientes, proveedores, compañeros ni con la competencia de La Nación, para obtener favores personales basados en el cargo o función que desempeñamos.
7. No debemos utilizar informaciones a las cuales tengamos acceso, como consecuencia de nuestras funciones, a fin de obtener ventajas personales para parientes terceros o propias.
8. Debemos abstenernos de contratar o tener en nuestra área de trabajo a parientes o familiares, salvo en los casos autorizados por el Director Ejecutivo.
9. Debemos abstenernos de satisfacer requerimientos de superiores, subalternos, compañeros de trabajo, familiares o amigos, si con ellos se perjudica a La Nación.
10. No debemos ser socios, gerentes, asesores o intermediarios de ninguna entidad que realice transacciones con La Nación, o sea de su competencia, en la producción de bienes o servicios, salvo en los casos autorizados por el Director Ejecutivo.
11. Nos abstendremos de hacer operaciones de compra-venta con compañías que sean propiedad de familiares en primero o segundo grado sanguíneo o político (cónyuge, padres, hijos, hermanos, primos hermanos, sobrinos, suegros, etc.), salvo que tales compañías sean competitivas en cuanto a precio, calidad y servicio, estén fuera del área de responsabilidad del directivo o empleado familiar, y este hecho se haya puesto en conocimiento del Director Ejecutivo y de la Auditoría Interna para que valide el cumplimiento de dichos requisitos, o de la Junta Directiva, cuando el familiar es un miembro del Director Ejecutivo.

La anterior lista de circunstancias no es única ni exclusiva.

Debemos acudir a la gerencia respectiva o a la Auditoría Interna, para definir si se requiere una autorización expresa de la empresa cuando:

- Consideremos no tener la capacidad de cumplir estas responsabilidades de objetividad, por recibir presiones por parte de terceras personas que están utilizando su posición, autoridad o influencia en la organización.

- Tengamos dudas sobre el hecho de que alguna situación en particular constituye un conflicto de intereses o el uso de alguna influencia personal.

5.1.3 Ejecutivos La Nación S.A. 1/

Director Ejecutivo: Pedro Abreu Jiménez (costarricense)

Fecha de nombramiento puesto actual: 14 de junio del 2005

Descripción del puesto: Liderar el conjunto de operaciones de la compañía, de acuerdo con la orientación de la Junta Directiva, a través del planeamiento, integración y administración de la filosofía empresarial y la estrategia corporativa.

Gerente Financiero Corporativo: Andrea Suárez Fonseca (costarricense)

Fecha de nombramiento puesto actual: 24 de febrero del 2021

Descripción del puesto: Dirigir, facilitar y definir lineamientos financieros de la compañía, de acuerdo con principios y normas Internacionales de Información Financiera, legislación vigente, estrategia corporativa y necesidades de cada unidad de negocio, con el fin de maximizar los recursos financieros, asegurar la calidad del servicio en cada uno de sus alcances y contribuir al logro de utilidades.

Gerente Medios: Patricia Centeno Jiménez (costarricense)

Fecha de nombramiento puesto actual: 09 de enero del 2018

Descripción del puesto: Planear, organizar, dirigir y controlar los procesos de impresión y distribución de los productos de Medios, así como procesos comerciales y ventas de productos, así como prestación de servicios de impresión, con el fin de garantizar el cumplimiento de las metas de venta, eficiencia en la red de distribución, la maximización de la capacidad de planta instalada, el aseguramiento de calidad de negocio.

Director editorial La Nación: Fabrice Le Lous Baltodano (nicaragüense)

Fecha de nombramiento puesto actual: 15 de enero de 2025

Descripción del puesto: Establece la estrategia periodística del producto La Nación, impulsa el debate y el establecimiento de los modelos periodísticos y gráficos de este producto y su desarrollo, así como asegurar la línea editorial de la marca.

Director editorial La Teja: Felipe Arrieta Sánchez (costarricense)

Fecha de nombramiento puesto actual: 01 de junio del 2023

Descripción del puesto: Establece la estrategia periodística del producto La Teja, impulsa el establecimiento de los modelos periodísticos y gráficos de este producto y su desarrollo, así como asegurar la línea editorial de la marca.

Director editorial El Financiero: Pablo Fonseca (costarricense)

Fecha de nombramiento puesto actual: 03 de marzo del 2025

Descripción del puesto: Establece la estrategia periodística del producto El Financiero, impulsa el establecimiento de los modelos periodísticos y gráficos de este producto y su desarrollo, así como asegurar la línea editorial de la marca.

1/ El nombramiento del personal ejecutivo no tiene fecha de expiración; su contratación es por un plazo indefinido. En la terminación de la contratación laboral, el ex-ejecutivo no mantiene ningún beneficio que haya disfrutado en su gestión.

Entre los directores de Junta Directiva y el personal ejecutivo no existe parentesco de hasta segundo grado. Sin embargo, es importante mencionar que los directivos Pedro Abreu Jiménez y Daniel Lacayo Abreu, son parientes de 4to grado.

5.2 Políticas generales de compensación de los directores y personal gerencial:

5.2.1 Políticas generales de remuneración y compensación

La Nación S.A. tiene una política de compensación ejecutiva competitiva, cuyo fin es velar por la retención del talento al más alto nivel de la organización. Los salarios se establecen con base en criterios tanto externos como internos. En cuanto a los criterios externos se considera el índice inflacionario, y se adquieren encuestas salariales realizadas por terceros con frecuencia que se considere necesaria.

Internamente se analiza y busca la equidad según niveles de puestos y sus responsabilidades que son determinados en los descriptivos de puestos. Los salarios ejecutivos, al igual que los del resto de la organización, se revisan y se ajustan cuando se considera necesario.

Beneficios de despido o de terminación - prestaciones legales

Mensualmente y sobre el valor de los salarios pagados en forma mensual a los empleados miembros de la Asociación Solidarista de Empleados de La Nación, Subsidiarias y Afines, se transfiere un 5.33% a ésta. Para los no afiliados la empresa hace reserva que considere necesaria y de todos los trabajadores remite el 3% al Fondo de Capitalización Laboral.

5.2.2 Planes de opciones de acciones de los ejecutivos

El Capital autorizado por asamblea accionistas no suscrito para plan de opciones a ejecutivos al 30 de septiembre del 2016 tiene un saldo de ¢7.360.451,00. El número de acciones comunes y nominativas, de un colón cada una, es de 7.360.451 acciones.

Se había autorizado en la asamblea de accionistas el 16 de junio de 1998 –capital social: 1.500.000.000 acciones- un aumento de capital de 50.000.000 de acciones, cuya emisión se hará por tractos anuales, de acuerdo con el plan de opciones de compra de acciones a ejecutivos, cuyo saldo es el anteriormente indicado como capital autorizado no suscrito.

Según acuerdo de Socios, celebrado en Asamblea General de fecha 16 de junio de 1998 se acordó en relación con el plan de opciones de compra de acciones a los ejecutivos las siguientes condiciones:

1. La Junta Directiva de La Nación S.A. podrá ofrecer como incentivo a los ejecutivos que ella escoja, opciones de compra de acciones de la sociedad en las cantidades que, para cada uno de ellos, determine, pudiendo ser ejercidas por cada uno de ellos en las cantidades y fechas que la Junta determine, durante los cinco años siguientes a su otorgamiento de manera que no pueda adelantarse el ejercicio de la opción antes de la fecha de maduración correspondiente, y debiendo ejecutarse ésta en el plazo que indique la junta Directiva.
2. Estas opciones se otorgarán a partir del momento en que la Junta Directiva lo determine, a un precio por acción que deberá ser mayor o igual al valor en libros y no menor o igual al último precio de mercado a la fecha de la opción siempre a juicio de la Junta.
3. El precio de cada opción deberá ser igual para todos los elegibles en un mismo momento y, es condición esencial para ejercerla, que el interesado, en ese momento, sea ejecutivo de la empresa, caso contrario, perderá todo derecho sobre las opciones no ejercitadas.
4. Los derechos sobre las opciones serán estrictamente personales, no podrán ser cedidos, y no podrán ejercitarse anticipadamente.
5. En el evento de que ocurran incrementos de capital por capitalización de cuentas patrimoniales, se incrementará también en la misma proporción el número de acciones de las opciones otorgadas no ejercitadas, manteniéndose el precio de la opción original para el conjunto configurado por las acciones de la opción original más las agregadas por el aumento de capital.

5.3 Prácticas de selección de la Junta Directiva:

La elección de los miembros de la Junta Directiva se realiza por medio de votación simple en la Asamblea de Accionistas, según lo establece el artículo 185 del Código de Comercio.

5.4 Personal

5.4.1 Número de empleados (al 31 de diciembre del 2025): 254 personas

La contratación de personal temporal no es significativa o recurrente.

5.4.2 Organizaciones gremiales:

Algunos de los colaboradores son miembros de la Asociación Solidarista de Empleados de La Nación, Subsidiarias y Afines, la cual cuenta con 192 asociados al 31 de diciembre del 2025. Esta es la única agrupación de empleados existente.

5.5 Participación social de directores, personal gerencial y empleados

5.5.1 Junta Directiva

Un total de 291,786 acciones pertenecen a miembros de junta directiva, lo que corresponde a un 0.01% del total de acciones de La Nación S.A.

Cantidad de accionistas: 7.

5.5.2 Personal gerencial

Un total de 1,040,000 acciones pertenecen a personal gerencial, lo que corresponde a un 0.02% del total de acciones de La Nación S.A.

Cantidad de accionistas: 1

5.5.3 Empleados

Para el periodo 2025, hay colaboradores que tienen acciones de La Nación por un total de 91,170.

Cantidad de empleados: 2

Los miembros de Junta Directiva, personal gerencial y empleados no tienen restricciones de suscripción preferente o restricciones en nuevas emisiones de acciones de la empresa, excepto por el plan de opciones de acciones de ejecutivos autorizado no suscrito al 31 de marzo de 2021 cuyo saldo es de 7.360.451 acciones comunes y nominativas de 1 colón cada una. Ver apartado 5.2.2 Planes de opciones de acciones de los ejecutivos.

6. Participaciones Significativas y Transacciones con partes relacionadas

6.1 Participaciones Significativas:

Según el registro de accionistas, los siguientes accionistas tienen una participación accionaria en la empresa superior al 10%: **Solera Bennett, S.A.**, cédula jurídica: 3-101-007635, con una participación del **16.92%** y **Hacienda Roca Bruja PDF S.A.**, cédula jurídica 3-101-662234, con una participación de **14.18%**.

Grupos de Interés Económico:

Solera Bennett, S.A., cédula jurídica: 3-101-007635, junto con las personas físicas y jurídicas que seguido se dirán conforman un mismo grupo de interés económico, de tal forma que, en conjunto, reúnen un total de participación accionaria del **24.16%**.

Nombre del inversionista	No. de identificación	Cantidad de acciones	% de participación en el capital social
Solera Bennett, S.A.	3-101-007635	762.876.009	16.92%
Jaime Manuel Jiménez Solera	1-0586-0316	1.346.319	0.03%
Agroexportación del Valle Ujarraz, S.A.	3-101-052097	306.022.857	6.79%
Azul Profundo, S.A.	3-101-135768	8.625.015	0.19%
Milulo, S.A.	3-101-133677	8.625.015	0.19%
Xiphias, S.A.	3-101-132770	1.447.695	0.03%
Total		1.088.942.910	24.16%

La socia **Hacienda Roca Bruja PDF S.A.**, cédula jurídica 3-101-662234, junto con las personas físicas y jurídicas que seguido se dirán conforman un mismo grupo de interés económico, de tal forma que, en conjunto, reúnen un total de participación accionaria del **17.71%**.

Nombre del inversionista	No. de identificación	Cantidad de acciones	% de participación en el capital social
Pedro Manuel Abreu Jiménez	1-1115-0234	50.004	0.00%
Hacienda Roca Bruja PDF, S.A.	3-101-662234	639.323.229	14.18%
Sin Fronteras Posibles, S.A.	3-101-288559	156.906.399	3.48%
Inmobiliaria de Garnacha, S.A.	3-101-353199	1.868.669	0.04%
Total		798.148.301	17.71%

Este apartado 6.1 Participaciones Significativas, se ha emitido, con la información vigente al 31 de diciembre de 2025.

6.2 Transacciones comerciales con el grupo de interés económico

Estratégicamente, para la administración de las empresas locales se lleva un flujo de efectivo centralizado; igualmente se tiene centralizada en La Nación S.A. la recuperación de cuentas por cobrar.

Partes relacionadas

Dado el proceso de fusión entre La Nación y sus subsidiarias, las cuentas por cobrar a partes relacionadas se eliminan.

7. Información Financiera y otra Información a los Inversionistas

7.1 Anexos al Prospecto

7.1.1 Anexo I: Organigrama del capital social de La Nación S.A.

7.1.2 Anexo II: Estados Financieros Auditados anuales comparativos y sus notas de los períodos fiscales 2025-2024

7.1.3 Anexo III: Declaración jurada. Documento físico.

“El representante legal de la sociedad ha suscrito una declaración jurada ante notario público, en la cual se responsabiliza de la veracidad, exactitud y suficiencia de la información contenida en este prospecto”.

7.2 Periodicidad de la información a los inversionistas

Señor inversionista: La siguiente información sobre la empresa y su situación financiera estará a disposición en la empresa emisora y en la Superintendencia General de Valores para su consulta:

- Hechos relevantes en el momento en que la empresa tenga conocimiento del evento.
- Prospecto actualizado con la última información a disposición de la empresa.
- Estados financieros trimestrales.
- Estados financieros auditados anuales.
- Calificación de riesgo: De acuerdo con la normativa vigente y tras la revisión de los requisitos aplicables, la empresa **ya no está obligada a realizar la calificación de riesgo (última revisión realizada en Mayo 2025)**. Esta exención se basa en que La Nación S.A. ya no cuenta con emisiones de deuda vigentes, confirmado por la Superintendencia General de Valores, mediante el oficio de comunicación interna “H00-0 Ref: 686” de fecha 10 de abril de 2025.
- Otra información que deba suministrarse de acuerdo con las características de la emisión.
- Información a los Inversionistas en la página electrónica registrada en la SUGEVAL.