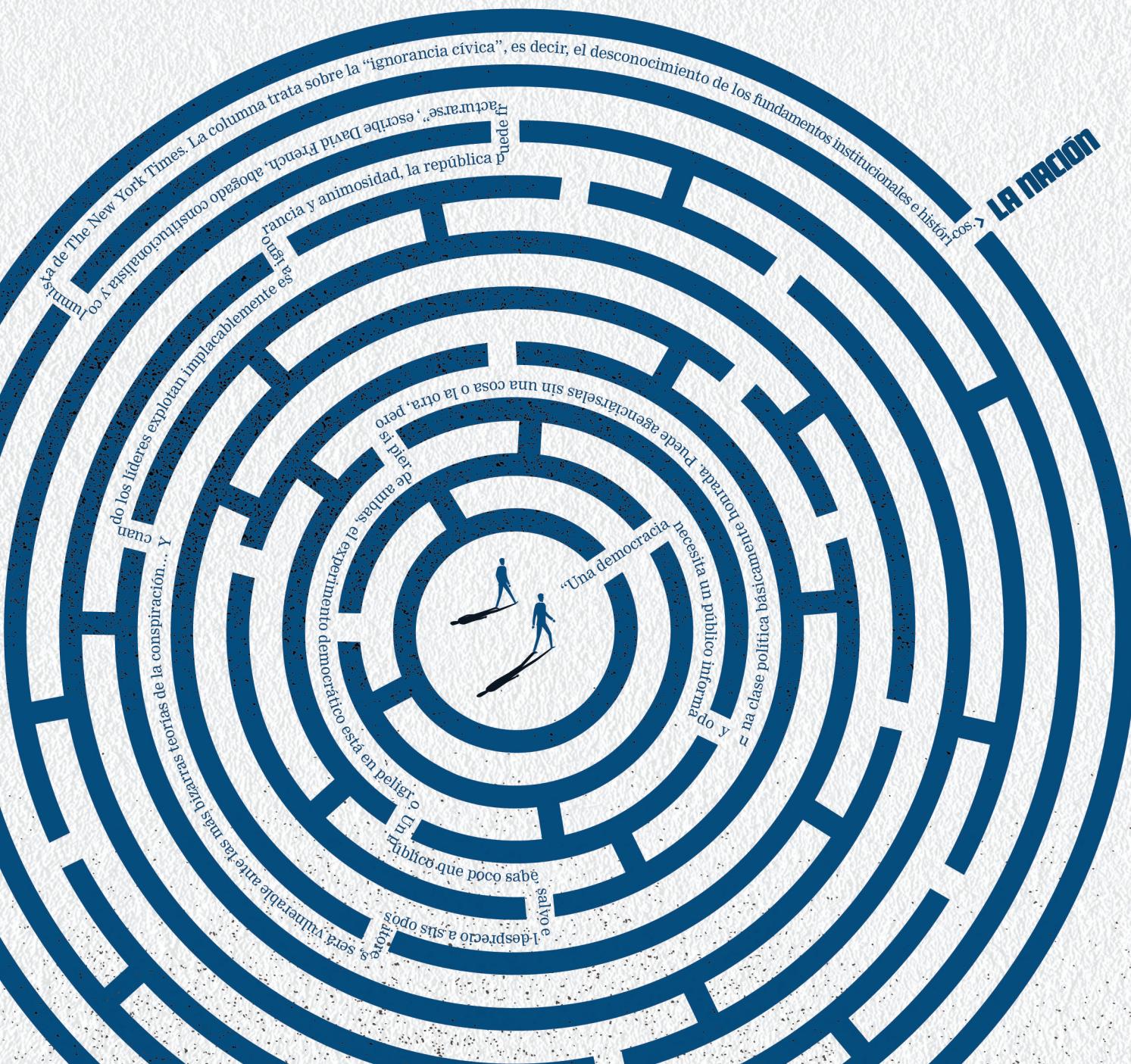


# Informe de Presidencia



Sr. Carlos González Jiménez

Presidente de la Junta Directiva

Antes de comenzar nuestra rendición de cuentas queremos destacar, a los señores accionistas, el puntual pago de la emisión de bonos por ¢10,000 millones efectuado el día de hoy. Este hecho, aunque esperado y en consonancia con las expectativas del mercado de valores y de aquellos que siguen con interés y buena fe la información corporativa del grupo, adquiere una especial relevancia en el contexto político actual. En otras circunstancias, este simple acto de gestión financiera, no ameritaría más que una breve mención en la sección del balance de este informe. Sin embargo, dadas las circunstancias, consideramos crucial subrayar su importancia. Profundizaremos en este asunto más adelante.

Hecha esta aclaración, me gustaría recordarles que en el 2020 presentamos nuestra visión de largo plazo, fundamentada en cuatro pilares estratégicos: el Grupo de Medios, Parque Viva, la División Inmobiliaria y GN Digital. Es motivo de satisfacción informar que, en todos estos frentes, hemos logrado superar los desafíos presentados, delineando rutas hacia un crecimiento sostenible, lo que ha resultado en una mayor creación de valor tanto para los accionistas como para la sociedad costarricense.

### **Grupo de Medios – Consolidando la Transformación Digital**

El Grupo de Medios continúa su evolución estratégica, consolidando el modelo de suscripción y publicidad digital. La Nación, El Financiero y La Teja han fortalecido sus plataformas digitales, con un creciente número de suscripciones o ingresos publicitarios, que reflejan la preferencia de los consumidores por el periodismo de calidad.

La adaptación del contenido a las nuevas generaciones y la optimización de la experiencia del usuario son un elemento clave de la estrategia. Hemos ampliado nuestra presencia en redes sociales y otros canales digitales para alcanzar y atraer nuevas audiencias.

El año pasado informamos de cambios en El Financiero, cuya dirección asumió Fabrice Le Lous. Hoy podemos señalar un notable crecimiento del medio en suscripciones e ingresos digitales.

Los ingresos por suscripciones y publicidad digital aumentaron un 23% y un 39%, respectivamente. En conjunto, representan el 65% de los ingresos de El Financiero y son superiores a los ingresos de la edición impresa. Hoy, los ingresos digitales financian la totalidad de la redacción. Es el primer medio del grupo en alcanzar este histórico hito de manera continua.

La Teja, a cargo de Felipe Arrieta, también logró importantes avances. Los ingresos digitales crecieron un 89% este año. Eso permitió mantener los ingresos brutos, compensando la caída de la publicidad en el impreso.

Los valientes periodistas de La Nación mantienen su incesante lucha por proteger la democracia costarricense. Ese es el derrotero del periódico desde su fundación. Su liderazgo en posibles desviaciones se refleja en la creación de dos comisiones legislativas y la apertura de expedientes en otras ya constituidas. Los aportes del periódico también han sido insumos para investigaciones en el Ministerio Público, el Tribunal Supremo de Elecciones y la Contraloría.

El papel del diario como periódico de referencia es evidente y sus informaciones

encabezan la cobertura informativa en todos los ámbitos: el creciente deterioro de la seguridad, los problemas de gestión en la Caja Costarricense de Seguro Social, la grave situación de la educación pública, el aumento de la desigualdad y el acontecer económico, para mencionar algunos. Un ejemplo reciente es el análisis de los efectos de la revaluación del colón sobre los grandes motores de la economía, como el turismo, las zonas francas y el sector exportador. Más allá de la información, el periódico es un espacio consolidado para la opinión y el debate, como también quedó demostrado con la discusión sobre el tipo de cambio.

#### **Parque Viva – Reactivación y Diversificación**

El parque enfrentó con valentía, en los últimos cuatro años, la incertidumbre de la pandemia y el cierre ilegal de sus instalaciones. Pese al entorno desafiante, la reanudación de eventos mantiene un buen paso y el equipo trabaja incansablemente para diversificar las experiencias ofrecidas al público. La reestructuración estratégica del negocio permite operar con más eficiencia y rentabilidad, con lo cual ganamos espacio para explorar nuevos formatos y oportunidades de entretenimiento.

Los ingresos del parque siguen en aumento a pesar de los retos todavía vigentes por el arbitrario cierre. La incertidumbre impulsa a algunos productores a llevar sus eventos masivos a otras sedes. No obstante, los ingresos pasaron de ₡1,253 millones en el 2022 a ₡3,089 millones en el 2023, un aumento del 146%. El EBITDA de la división se elevó a ₡1,018 millones. Eso implica un margen EBITDA del 32.95%, y un aumento del 87.25% en relación con los ₡543 millones del año anterior.

Seguimos aprendiendo del negocio, uno de los pilares de la diversificación de ingresos del grupo. Trabajamos arduamente para mejorar la experiencia de todos los visitantes, independientemente del evento o plataforma. Seguimos esperando la aprobación del ingreso directo desde la Ruta 27 por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, para construir un acceso de cuatro carriles. El acceso beneficiará al parque, a toda la comunidad de La Guácima y a las zonas vecinas. La irracional retención de la aprobación, como el ilícito cierre del parque, tiene un claro trasfondo político.

#### **División Inmobiliaria**

La estrategia a largo plazo para la división inmobiliaria sigue centrada en maximizar el valor de los activos. Vía Nación y Ciudad Viva hicieron adquisiciones estratégicas de propiedades y lograron avances en los planes de desarrollo. Estos esfuerzos apuntan a monetizar una parte importante del balance de Grupo Nación mediante una división pujante que contribuya de manera significativa al estado de resultados en el futuro.

Seguimos aprovechando la infraestructura de Tibás para generar alquileres mientras se desarrollan los proyectos. Hoy en día, la división sufraga la totalidad de los gastos de seguridad y mantenimiento de la infraestructura común. Este año, financió la renovación de sistemas de aire acondicionado e inversiones en la planta de tratamiento, entre otros, por \$220 mil. En el pasado, esos gastos eran asumidos por el negocio de medios.

Al generar alquileres en dólares, los ingresos de la división disminuyeron en 16.07%. Su EBITDA es de un 29% y contribuyó ₡115 millones al grupo. Esperamos mejores resultados este año con la firma de nuevos e importantes contratos de alquiler.

## Vía Nación

Bajo el liderazgo de Portafolio Inmobiliario, el proyecto sigue avanzando. Ya cuenta con disponibilidad de agua, uno de los hitos más importantes. En el plan maestro original, predominaban los edificios para oficinas y comercio. Con la notable evolución del teletrabajo, después de la pandemia, se decidió incorporar un componente de vivienda y disminuir la exposición del proyecto a los otros sectores. La constitución del condominio maestro y el inicio de la construcción de infraestructura están programadas para el tercer trimestre. Este proyecto nos llena de optimismo, pues permitirá monetizar un gran activo del grupo en el cantón de Tibás, uno de los más prósperos del país, hoy renovado por la habilitación de la primera fase de la circunvalación norte. Terminada esta sección, Vía Nación contará con accesos de primer mundo.

## Ciudad Viva

Los avances de este proyecto son pocos. Los planos para el acceso de cuatro carriles desde la Ruta 27 hacia Parque Viva están en espera de los permisos de la Comisión de Accesos Restringidos. Es importante señalar, sin embargo, que San José se extiende naturalmente hacia el oeste, donde se ubica la futura Ciudad Viva. Conforme pase el tiempo, las tierras tomarán mayor valor.

## GN Digital

Un spin-off de esta división se refleja este año en los estados de resultados y también en el balance. La división, conformada por Yulplón y 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.

El equipo corporativo, hoy dimensionado al tamaño de la empresa, debe concentrarse en las unidades consideradas estratégicas, y GN Digital no se alineaba con la visión de largo plazo.

## Estado de resultados

Los ingresos consolidados tuvieron, en apariencia, un leve decrecimiento del 3.4% contra el año anterior, pasando de ¢14.501 millones a ¢14.008 millones en el 2023. No obstante, esas cifras no son comparables.

Eliminando los ingresos de GN Digital y la contribución del EBITDA, el grupo tuvo un leve incremento en ingresos de un 5.14%, pasando de ¢13.244 millones a ¢13.926 millones.

El EBITDA se ubicó en ¢1.305 millones, un decrecimiento del 15.44% contra el año anterior, cuando alcanzó ¢1.543 millones. El EBITDA comparable de las divisiones que se mantienen sería superior en un 24% contra el 2022. Esto es un reflejo de la eficiente operación de Parque Viva.

Las ganancias antes de impuestos y de otros resultados integrales se ubicaron en ¢1.144 millones, en comparación con una pérdida el año anterior de ¢3.016 millones. La significativa variación se explica por la venta de la subsidiaria digital, que refleja una ganancia de ¢3.544 millones, así como una disminución en el ingreso y gasto financiero neto de ¢772 millones en relación con el año 2022.

## El balance general

El patrimonio de los accionistas creció un 5.49% en el 2023, pasando de ¢42,226 millones a ¢44,542 millones, una diferencia de ¢2,316 millones. El activo circulante bajó a ¢12.817 millones. El pasivo total bajó

10.16%, para llegar a ₡27,748 millones, una disminución de ₡3,140 millones.

El balance experimentará cambios importantes en el 2024. El pasivo corriente aumentó de ₡6,668 millones a ₡13,155 millones. El vencimiento de la emisión de bonos por ₡10,000 millones pasó de la partida de bonos por pagar a largo plazo al pasivo corriente. Como lo mencioné al inicio, dicha emisión fue cancelada con puntualidad el día de hoy. El pago impactará de una manera importante el apalancamiento del grupo. La razón de deuda contra patrimonio pasa de 2 a 4, a aproximadamente 1 a 4. Queda un solo vencimiento por ₡9,015 millones en el 2025.

Al igual que el año pasado, la continua revaluación del colón frente al dólar deterioró nuestra posición financiera entre activos y pasivos. Durante muchos años, hemos mantenido los pasivos mayoritariamente en colones y los activos líquidos, mayoritariamente en dólares. Este 2023, el efecto de la revaluación impactó los resultados de forma significativa.

### Nuestra propuesta editorial

Tres periodistas de La Nación fueron distinguidos como “Redactores del año 2023”, un premio otorgado para resaltar trabajos que hayan marcado huella por su calidad e impacto. Esteban Oviedo, editor de la sección de Política, Natasha Cambronero, editora de Investigación y Análisis de Datos, y Roger Bolaños, periodista de la sección de Política, pusieron al descubierto anomalías en contrataciones de Gobierno. La revelación malogró los convenios y motivó la creación de una comisión legislativa para investigar contratos de pauta publicitaria entre entidades estatales y el Sistema Nacional de Radio y Televisión (Sinart). Los convenios podían aumentar la influencia del gobierno en los

medios de comunicación y, en consecuencia, representaban una seria amenaza para el debate democrático.

El empeño de los periodistas volvió a estremecer la escena política con la serie “Los audios de Presidencia”, que confirmaron irregularidades en torno a un contrato financiado por el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) para brindar servicios de comunicación a la Casa Presidencial y abrieron una ventana hacia el funcionamiento del Ejecutivo.

Irene Rodríguez, de la sección de Sociedad y Servicios, recibió una mención de honor por su periodismo de divulgación científica y de salud. Laura Murillo fue reconocida como diseñadora del año por su labor, principalmente plasmada en las portadas de la Revista Dominical, mientras José Francisco Cordero Morales fue declarado fotoperiodista del año.

Óscar Rodríguez ganó el premio Periodismo Bursátil de la Bolsa Nacional de Valores (BNV) 2023 por sus trabajos sobre BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (BCR SAFI).

Fernanda Matarrita obtuvo el premio al mejor contenido periodístico sobre niñez y adolescencia de la UNICEF por sus reportajes “Niñez migrante sobreviviente al Darién: un guerrero de 2 años y la risueña de 3 meses” y “Relaciones impropias: Cuando la edad sí importa,” ambos publicados en la Revista Dominical.

Esteban Oviedo y Natasha Cambronero recibieron el premio nacional de periodismo Pío Víquez por su investigación sobre financiamiento de la campaña de Rodrigo Chaves.

El Financiero premió a dos de sus

periodistas en reconocimiento a su labor en el 2023. Luis Cardoce abordó el conflicto entre el Banco Central y la Superintendencia de Entidades Financieras (Sugef), con análisis a profundidad y una pluralidad de voces, guiado por la intención de explicar a la audiencia el origen y consecuencias de la situación.

La periodista Tatiana Soto recibió la mención de honor por temas que van desde el especial de colegios que El Financiero elabora cada año hasta la cobertura del cambio en atracción de inversiones cuando la batuta pasó a la Promotora de Comercio Exterior (Procomer), y otros temas de negocios.

### Litigios

Hay varios litigios en trámite, dentro de ellos un Proceso de Ejecución de Sentencia por Recurso de Amparo, el cual ya fue provisionado al 31 de diciembre de este año, el cual se detalla en la nota 21 del Informe de los Auditores Independientes. Aparte de este caso, la administración considera que no existe una probabilidad importante de perder en otros litigios pendientes. Por lo tanto, no es necesario hacer una provisión adicional para el año fiscal. Los litigios pendientes también se detallan en el apartado correspondiente del informe de auditoría.

Importante señalar, también, la interposición de una demanda en lo contencioso administrativo para recuperar las pérdidas causadas por el cierre arbitrario de Parque Viva. Las posibilidades de éxito son alentadoras, pues la Sala Constitucional ya estableció la existencia de una desviación de poder y los perjuicios están plenamente documentados.

### Conclusión

El año 2023 ha reafirmado la importancia de la perseverancia, la innovación y el compromiso con nuestros valores como pilares esenciales para superar cualquier desafío. Estos principios nos permiten mantener una visión optimista hacia el futuro. Gracias al apoyo incondicional de los colaboradores, accionistas y clientes, La Nación S.A. y Subsidiarias continúa su marcha a paso firme, consolidando su posición de liderazgo y referente en la industria de medios y entretenimiento en Costa Rica. Quiero expresar mi gratitud a los miembros de la Junta Directiva por su asesoramiento experto, y también a Pedro Abreu, nuestro Director General, por su extraordinaria capacidad de liderazgo y ejecución en cualquier circunstancia. Igualmente, mi reconocimiento a Armando González, Editor General, por su invaluable apoyo en defensa de nuestra histórica misión de proteger la centenaria democracia de nuestra nación. A todos muchas gracias.



Sr. Carlos González Jiménez

Presidente de la Junta Directiva