

# **LA NACIÓN, S.A. Y SUBSIDIARIAS**

## **PROSPECTO**

**Diciembre 2024**

**LA NACIÓN, S.A. Y SUBSIDIARIAS**

<b>Emisión inscrita</b>	<b>Monto</b>	<b>Fecha de</b>	<b>Número de resolución de</b>

		autorización	autorización de la Superintendencia General de Valores
<b>1- Acciones *</b>			
<b>CAPITAL SOCIAL</b>			
Acciones	₡4.507.917.874	18 de Setiembre de 1981	Sesión # 47/81 (7) de la CNV
<b>2- Deuda**</b>			
Programa 2014 de emisión de deuda	₡30.000.000.000,00	07 de enero del 2014	SGV-R-2888

\*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, 21 de octubre de 2024

**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.....
1.1 Programas de emisiones de Bonos Estandarizados.....	
1.1.1 Características de los Programas.....	
1.1.1.2 Forma de Colocación.....	
1.1.1.3 Garantías.....	
1.1.1.4 Calificación de Riesgo.....	
1.1.1.5 Definición de la Cláusula de Redención Anticipada – cláusula de call - .....	
1.1.1.6 Destino de los recursos.....	
1.1.1.7 Costos de la emisión.....	
1.1.1.8 Forma de representación por medio de Anotación Electrónica en Cuenta y su registro.....	
1.1.1.9 Tratamiento Tributario.....	
1.1.1.10 Lugar y mecanismo de pago de títulos y cupones:.....	
1.1.1.11 Prelación de Pagos de las Obligaciones del Emisor.....	
1.1.1.12 Emisiones inscritas en otros mercados.....	
1.2 Emisión de las Acciones.....	
1.2.1 Características de las acciones.....	
1.2.2 Forma de colocación.....	
1.2.3 Derechos patrimoniales y corporativos de los accionistas.....	
1.2.4 Razones para la oferta.....	
1.2.5 Acciones desmaterializadas representadas en anotación en cuenta.....	
1.2.6 Plazo para la inscripción de los accionistas en el libro de accionistas.....	
1.2.7 Tratamiento tributario.....	
1.2.8 Agente, lugar y forma de pago.....	
1.2.9 Valor en libros de la acción para los cinco últimos Períodos Fiscales*.....	
1.2.10 Registro en el extranjero de las acciones de la empresa.....	
1.3 Identificación de los directores, gerentes y asesores involucrados en el proceso de oferta pública.....	
2. INFORMACIÓN ESENCIAL.....	
2.1 Factores de riesgo que afectan a la emisión y a la empresa.....	
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.....	
2.1.1.2 Riesgo de iliquidez en el mercado secundario.....	
2.1.1.3 Riesgo de desinscripción de la emisión.....	
2.1.2 Factores de riesgo que afectan al Emisor de valores.....	
2.1.2.1 Riesgo de Consolidación de nuevos negocios.....	
2.1.2.2 Riesgo de seguridad en eventos masivos.....	
2.1.2.3 Riesgo de cesación de pagos por parte del Emisor.....	
2.1.2.4 Riesgo de paralización de la planta.....	
2.1.2.5 Riesgo de concentración de proveedores, origen de la materia prima y variaciones en los precios.....	
2.1.2.6 Riesgo de discrecionalidad decreto de dividendos.....	
2.1.2.7 Riesgo de dilución de la participación accionaria.....	
2.1.2.8 Riesgo relacionado con la posibilidad de cambios en la regulación a la que se sujetan los negocios:.....	
2.1.2.9 Riesgo reputacional o de imagen:.....	

2.1.2.10 Riesgo continuidad de negocio.....	
2.1.3.1 Riesgo de potenciales competidores.....	
2.1.3.2 Riesgo de competitividad internacional para el desarrollo de eventos.....	
2.1.3.3 Riesgo de pérdida de libertad de expresión.....	
2.1.3.4 Riesgos por avances tecnológicos.....	
2.1.3.5 Riesgos por crisis sanitaria mundial y nacional.....	
2.1.3.6 Riesgos propios de activos inmobiliarios.....	
2.1.3.6.1 Riesgo de siniestros.....	
2.1.3.6.2 Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios.....	
2.1.3.6.3 Riesgo de factores económicos, políticos y legales.....	
2.1.3.6.4 Riesgo país.....	
2.1.4 Factores de riesgo que afectan el Entorno del Emisor de valores.....	
2.1.4.1 Devaluación de la moneda.....	
2.1.4.2 Inflación.....	
2.1.4.3 Tasas de Interés.....	
2.1.4.4 Cambio en políticas de impuestos.....	
2.1.4.5 Otros indicadores.....	
2.1.5 Administración del riesgo de la emisión.....	
2.2 Indicadores financieros.....	
2.2.1 Índices de liquidez.....	
2.2.1.1 Razón circulante.....	
2.2.1.2 Razón de liquidez.....	
2.2.2 Índices de rentabilidad.....	
2.2.2.1 Utilidad neta a activo promedio.....	
2.2.2.2 Resultado integral a ingresos totales.....	
2.2.2.3 Utilidad neta (Resultado Integral) a patrimonio promedio.....	
2.2.2.4 Resultado integral (Utilidad neta) por acción.....	
2.2.3 Índices de actividad.....	
2.2.3.1 Utilidad neta más gastos financieros a gastos financieros.....	
2.2.3.2 Rotación de inventarios.....	
2.2.3.3 Días de inventario.....	
2.2.3.4 Rotación de activo fijo.....	
2.2.3.5 Período medio de cobro.....	
2.2.3.6 Periodo medio de pago.....	
2.2.3.7 Morosidad de las cuentas por cobrar.....	
2.3 Endeudamiento y capitalización.....	
2.3.1 Endeudamiento.....	
2.3.1.2 Pasivo total y contingente a patrimonio total.....	
2.3.1.3 Captaciones a pasivo total.....	
2.3.2 Capitalización.....	
2.3.2.1 Fuente de capitalización.....	
2.3.2.2 Política, periodicidad de distribución y monto de los dividendos.....	
2.3.2.3 Composición del capital social.....	
2.4 Estados Financieros Auditados.....	
3. Información Referente a La Empresa Emisora.....	

3.1 Historia y desarrollo de la empresa emisora.....	
3.1.1 Razón social y jurisdicción.....	
3.1.2 Fecha de constitución, citas de inscripción en el Registro Público y número de cédula jurídica.....	
3.1.3 Domicilio legal y otros datos.....	
3.1.4 Acontecimientos relevantes.....	
3.1.5 Principales actividades, productos y servicios.....	
3.1.5.1 Periódicos.....	
3.1.5.2 Revistas.....	
3.1.5.3 Impresión a terceros.....	
3.1.5.4 Otros Productos y Servicios.....	
3.1.5.5 Internet.....	
3.1.5.6 Subsidiarias.....	
3.1.5.7 Empresas asociadas.....	
3.1.6 Características del mercado.....	
3.1.7 Principales Materias Primas y proveedores, procedencia y porcentaje importado.....	
3.1.8 Principales competidores.....	
3.1.9 Representaciones y licenciamientos.....	
3.1.10 Litigios, sanciones o demandas pendientes.....	
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.....	
3.2.1.2.2 Otras compañías.....	
3.2.1.2.3 Participación de La Nación, S.A. en otras compañías.....	
3.2.1.2.4 Participación de subsidiarias en los ingresos y egresos de la compañía.....	
3.2.2 Propiedades, planta y equipo.....	
3.2.2.1 Seguros y coberturas.....	
4. Resultados de Operación y Financieros, e Información Prospectiva (Opinión De La Gerencia).....	
4.1 Informe a la Asamblea de Accionistas, marzo del 2024.....	
4.2 Inversión.....	
4.3 Sostenibilidad.....	
4.4 Gobierno y administración.....	
4.5 Factores y tendencias en la situación financiera y el resultado de operaciones futuras.....	
4.6 Vencimiento de la emisión B-14.....	
5. Directores, Personal Gerencial y Empleados.....	
5.1 Directores y personal gerencial.....	
5.1.1 Junta Directiva.....	
5.1.2 Fiscales y Comité de Auditoría.....	
5.1.3 Ejecutivos La Nación, S.A. 1/.....	
5.2 Políticas generales de compensación de los directores y personal gerencial:.....	
5.2.1 Políticas generales de remuneración y compensación.....	
5.2.2 Planes de opciones de acciones de los ejecutivos.....	
5.3 Prácticas de selección de la Junta Directiva:.....	

5.4 Personal.....
5.4.1 Número de empleados por compañía (al 31 de diciembre del 2023) *.....
5.4.2 Organizaciones gremiales:.....
5.5 Participación social de directores, personal gerencial y empleados.....
5.5.1 Junta Directiva.....
5.5.2 Personal gerencial.....
5.5.3 Empleados.....
6. Participaciones Significativas y Transacciones con partes relacionadas.....
6.1 Participaciones Significativas:.....
6.2 Transacciones comerciales con el grupo de interés económico.....
<b>7. Información Financiera y otra Información a los Inversionistas.....</b>
7.1 Anexos al Prospecto.....
7.1.1 Anexo I: Organigrama del capital social de La Nación, S.A. y Subsidiarias (2023).....
7.1.2 Anexo II: Estados Financieros Auditados anuales comparativos y sus notas de los períodos fiscales 2023-2022.....
7.1.3 Anexo III: Declaración jurada. Documento físico.....
7.2 Periodicidad de la información a los inversionistas.....

**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**

**1.1.1 Características de los Programas**

<b>Clase de Instrumento</b>	<b>Bonos estandarizados</b>
Monto total del programa y moneda	₡30.000.000.00 miles de colones
Series que componen el programa 1/	B 14
Código ISIN y Nemotécnico	CRNACIOB0167 bnb14
Monto de cada emisión y moneda	₡11.000.000.00 miles de colones
Fecha de emisión y de vencimiento	Del 4 de abril 2014 al 4 abril 2025
Denominación o valor facial	₡1.000.000,00 de colones
Tasa de interés bruta	Tasa básica + 2.875%
Tasa piso y tasa techo	Tasa piso 8% y tasa techo 13%
Tasa de interés neta	Tasa bruta menos el Impuesto sobre la Renta. Aplicable de conformidad con lo establecido en el art. 23 de la Ley del Impuesto sobre la renta 7092."
Factor de cálculo	30/360
Periodicidad	Trimestral
Forma de representación	Anotación Electrónica en Cuenta
Ley de Circulación	A la Orden
Forma de colocación	Contrato de Suscripción en Firme con Aldesa Puesto de Bolsa, S.A.
Detalle de Suscripción	La compensación convenida con el suscriptor en firme corresponde al 0.20% del monto colocado, de acuerdo con el contrato firmado el 1 de abril de 2014. El precio de colocación al suscriptor en firme es el valor par. El mecanismo de colocación que utilizó el suscriptor en firme correspondió a los autorizados en la regulación
Calificación de riesgo	scr A (CR)
Estado de la captación	100% colocada
Saldo del programa 2014	1.000.000.00 miles de colones

Mediante resolución # SGV-R-2888 del 07 de enero del 2014, la SUGEVAL autorizó el Programa 2014 de emisiones de deuda por un monto de ₡30.000.000.000,00. Se detalla la emisión vigente con las características originales aprobadas.

Los programas de emisiones fueron colocados en el mercado primario bursátil costarricense, el saldo del programa 2014 también se podría ofrecer a este mercado si así lo requiere la empresa en algún momento. Las características de cada nueva emisión serán informadas mediante un Comunicado de Hecho Relevante al menos 2 días hábiles antes de la fecha de colocación.

En el caso de emisiones de tasa de interés ajustable, la tasa de referencia que se utilizará será la vigente un día hábil antes del inicio de cada período de pago de intereses, de acuerdo con el inciso e) del artículo 9 del Reglamento sobre Oferta Pública de Valores. La tasa básica pasiva sobre la que se cancelan los intereses de las series, corresponde a la calculada por el Banco Central de Costa Rica (BCCR):

- a. La entidad encargada del cálculo de la tasa básica pasiva es el Banco Central de Costa Rica. Se calculará el día miércoles de cada semana o el día hábil inmediato anterior en caso de ser éste un día no hábil y se publica todos los jueves. La publicación de la información se obtiene desde la página del BCCR:  
<https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Cuadros/frmVerCatCuadro.aspx?idioma=1&CodCuadro=%2017>.
- b. En una eventualidad de falta de información por parte del BCCR para realizar el cálculo de los intereses, se tomará la última tasa básica pasiva próxima al pago anterior. La implicación para el inversionista sería una tasa fija temporalmente hasta tener información actualizada nuevamente por BCCR.
- c. La metodología del cálculo de la Tasa Básica Pasiva se encuentra en el sitio oficial del BCCR, cuyo link es el siguiente:  
[https://www.bccr.fi.cr/publicaciones/DocPoliticaMonetariaInflacion/Comunicado\\_de\\_prensa\\_modificacion\\_TBP.pdf](https://www.bccr.fi.cr/publicaciones/DocPoliticaMonetariaInflacion/Comunicado_de_prensa_modificacion_TBP.pdf).

En un eventual cambio de esta metodología, se mantendrá la tasa de referencia negociada en el momento de cada emisión.

La calificación de riesgo y sus fundamentos se actualizan cada seis meses, con corte de información a septiembre y a marzo de cada año.

Según el artículo 11 del Reglamento sobre Oferta Pública de Valores, cada emisión del programa debe mantener un monto mínimo de ₡100.000.000.00 y un número mínimo de 200 valores, con el propósito de asegurar la existencia de un volumen suficiente de títulos para dar profundidad al mercado secundario.

En resolución G/168/2019, del 29 julio de 2019 la Bolsa Nacional de Valores autorizó la recompra por colocación directa inversa de la emisión de deuda Serie B-14, mediante la cual se recompró un monto de ₡500.000.000,00

En resolución DG/059/2020, del 13 febrero de 2020 la Bolsa Nacional de Valores autorizó por los mecanismos de recompra por subasta inversa, de la emisión de deuda Serie B-14, mediante la cual se recompró un monto de ₡1.485.000.000,00.

#### 1.1.1.2 Forma de Colocación

Del programa 2014 de Bonos Estandarizados las series y B-14 fueron colocados por suscripción en firme. La Nación informará mediante un comunicado de hecho relevante al menos cinco días hábiles antes de cada colocación, la forma de colocación que aplicará al saldo del Programa 2014 seguirá los siguientes lineamientos:

- a. Los mecanismos de colocación que se podrán utilizar son colocación directa, subasta y contratos de colocación.
- b. En las colocaciones fuera de bolsa, si se llegaren a utilizar, excepto en el caso de la suscripción en firme por la totalidad de la emisión, se brindará un trato igualitario a los inversionistas en el acceso y difusión de la información sobre la emisión y el mecanismo de colocación, así como en las condiciones de la colocación.
- c. Si se llegaran a utilizar las colocaciones fuera de bolsa, se definirá el mecanismo a utilizar y las reglas que aplicará al mecanismo seleccionado.
- d. Las colocaciones por bolsa se sujetarán a los mecanismos y disposiciones que la bolsa de valores respectiva disponga por vía reglamentaria, en concordancia con el principio de trato igualitario señalado en el numeral b. anterior.
- e. La convocatoria de la colocación (fuera o dentro de bolsa) y sus condiciones, se informarán mediante un Comunicado de Hecho Relevante, 5 días hábiles antes de la primera colocación que realice el emisor y 2 días hábiles antes de las colocaciones posteriores.
- f. En caso de que se utilice un contrato de colocación, el emisor informará mediante Comunicado de Hecho Relevante el nombre de los suscriptores, la naturaleza y el plazo de las obligaciones de los intermediarios, el monto a suscribir por cada uno, las compensaciones convenidas y el precio a pagar por los valores, como máximo 1 día hábil después de la firma del contrato.

#### **1.1.1.3 Garantías**

Las series de emisiones de los Programas de Emisiones de La Nación, S.A. no cuentan con ninguna garantía específica.

#### **1.1.1.4 Calificación de Riesgo**

La Última calificación del 31 de marzo de 2024, basado en información financiera auditada a diciembre de 2023 y no auditada a marzo de 2024, Ref: **SCR-101392024** Sesión Ordinaria No.1172024, celebrada el 29 de julio de 2024, acordó otorgar la siguiente calificación de riesgo **SCR A (CR) perspectiva Negativa**

La calificación SCR A (CR), se otorga sea a “emisor y/o emisiones con una buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos acordados. Susceptible de leve deterioro ante posibles cambios en el emisor, la industria o la economía. Nivel bueno.”

**Perspectiva Negativa:** Se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

Las calificaciones de riesgo deben actualizarse semestralmente y el inversionista puede consultar la última calificación en las oficinas de La Nación, S.A. y en la Superintendencia General de Valores.

#### **1.1.1.5 Definición de la Cláusula de Redención Anticipada – cláusula de call -**

La redención anticipada se define como el derecho que tiene el emisor de recomprar parcial o totalmente las emisiones antes de su vencimiento y la obligación del inversionista de aceptar esta redención.

Las emisiones vigentes no tienen opción de Redención Anticipada – cláusula de call-.

#### **1.1.1.6 Destino de los recursos**

El objetivo de los programas de emisiones 2014 ha sido la captación de recursos para la inversión en activos productivos de largo plazo: Parque Viva: remodelación del Autódromo La Guácima, anfiteatro, un centro de exhibiciones y plazas al aire libre, áreas de acceso y recreación, el proyecto de alimentos y bebidas y activos como software y hardware, así como, cancelación de pasivos de entidades públicas y privadas que en su momento se consideró estratégicamente conveniente- Banco Nacional de Costa Rica, Banco de Costa Rica y Morgan Smith Barney, también para la compra de la máquina Prensa Digital HP Indigo para el área de Printea y otras inversiones de capital futuras que se considere estratégicamente conveniente.

#### **1.1.1.7 Costos de la emisión**

Los costos asociados al Programa 2014 de Emisiones de Deuda, se estiman en un 0.20% aproximadamente. Estos costos corresponden a asesoría, honorarios por la calificación de riesgo y su mantenimiento y por la colocación de las emisiones.

#### **1.1.1.8 Forma de representación por medio de Anotación Electrónica en Cuenta y su registro**

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 trato 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.

#### **1.1.1.9 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.

#### **1.1.1.10 Lugar y mecanismo de pago de títulos y cupones:**

La empresa paga los intereses y el principal de los títulos valores estandarizados mediante el siguiente mecanismo: depósito en INTERCLEAR de la Bolsa Nacional de Valores S.A., quién pagará a cada uno de los custodios para que éstos a su vez cancelen a los titulares de los valores.

#### **1.1.1.11 Prelación de Pagos de las Obligaciones del Emisor.**

La Nación S.A. aplicará la siguiente regla de prelación de pagos a sus acreedores, acudiendo en primera instancia a su patrimonio y según el siguiente orden de acuerdo con el artículo 34 siguientes y concordante de la Ley Concursal de Costa Rica y el artículo 981 del Código Civil:

1. Créditos con privilegio especial. (Hipotecas, Prendas, Fideicomisos de garantía, Garantías mobiliarias, salvo las provenientes de embargos judiciales por créditos que no gozaban de ellas, Derecho de retención, cuando el acreedor esté en ejercicio de él, Bienes gananciales, los demás que disponga la ley para supuestos especiales)
2. Créditos con privilegio general (Los alimentarios, Los laborales, Las indemnizaciones concernientes a daños a la salud o la vida, no cubiertas por seguros, Los demás dispuestos por la ley para supuestos especiales)
2. Créditos comunes, lo que incluye el pago a los tenedores de las emisiones de bonos.
3. Créditos subordinados. Los créditos subordinados serán pagados, de ser posible, luego de cubiertos en su totalidad los créditos comunes.

#### **1.1.1.12 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	2.413.788.221
Cantidad de acciones en Anotación Electrónica en Cuenta	2.094.129.653
Valor en libros de la acción 2018-2019 <b>1/</b>	₡9.70
Valor en libros de la acción 2019-2020 <b>1/</b>	₡9.14
Valor en libros de la acción 2021 <b>1/</b>	₡8.93
Valor en libros de la acción 2022 <b>1/</b>	₡9.37
Valor en libros de la acción 2023 <b>1/</b>	₡9.88
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 <b>2/</b>	₡7.360.451,00

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

**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 trato 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 iniciado el proceso de desmaterialización de acciones físicas en circulación del emisor 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.

#### **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+2 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

\* Referenciado al Patrimonio atribuible a los accionistas de La Nación S.A. y subsidiarias al 31 de diciembre del 2023.

### **1.2.10 Registro en el extranjero de las acciones de la empresa**

La Nación, S.A. no está domiciliada en el extranjero ni tiene transacciones en el exterior.

## **1.3 Identificación de los directores, gerentes y asesores involucrados en el proceso de oferta pública**

Los funcionarios de La Nación S.A. involucrados en el proceso de oferta pública y asesores, son los indicados en el siguiente cuadro:

<b>Nombre</b>	<b>Puesto</b>	<b>Participación</b>
Manuel Francisco Jiménez*	Presidente Junta Directiva	Representante Legal
Gloriana Bermúdez Sánchez*	Gerente Financiero	Representante Legal
Ivette Quirós Rojas*	Tesorera Corporativo	Responsable
Aldesa Puesto de Bolsa, S.A.- Serie A14 y B14 Programa 2014 de Emisiones de Deuda 1/	Puesto de bolsa representante	Asesor
Mercado de Valores de Costa Rica –Serie C14-Programa 2014 Emisiones de Deuda 1/	Puesto de bolsa representante	Asesor

**1/** Ninguno de los asesores que han participado en la estructuración de las emisiones son accionistas ni forman parte de los cuerpos directivos de junta directiva o fiscales, excepto Mercado de Valores de Costa Rica que tiene una participación accionaria del 0.022%.

\* Actualmente no labora ni ostenta representación legal de La Nación S.A.

## **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. y Subsidiarias.

### **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%

##### **2.1.1.3 Riesgo de desinscripción de la emisión**

Las emisiones de deuda de los programas pueden ser desinscritas del Registro Nacional de Valores e Intermediarios, evento en el cual se limitaría las posibilidades de utilización de los mercados

secundarios organizados para la negociación de estos valores. En el caso de los inversionistas, su rendimiento se vería afectado como consecuencia de una eventual cancelación anticipada del principal. Para ello el emisor debe cumplir con una serie de requisitos previstos en el Reglamento de Oferta Pública a satisfacción de la Superintendencia General de Valores y, entre otros, los indicados en el artículo 129.

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 Grupo Nación debe consolidar una posición de liderazgo y explotar las oportunidades de integración con los medios de comunicación del grupo. 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 del grupo, 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 Grupo 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 incumpla con sus obligaciones, atrasos o incumplimiento de los pagos de principal e intereses o dividendos declarados y aprobados.

#### **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 50% 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. y Subsidiarias han 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 30% 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 y Subsidiarias deben 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. y Subsidiarias.

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 un grupo 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 principal 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. En la recién terminada 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 congestamiento 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 son considerados como fuentes de repago para el vencimiento de la serie de bonos b14, a vencer 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 son considerados como fuentes de repago para el vencimiento de la serie de bonos b14, a vencer 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. y subsidiarias, mantiene inversiones valoradas en moneda extranjera, principalmente 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 y bonos de deuda 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 la tasa libor (según disposición de la Autoridad de Conducta Financiera del Reino Unido (FCA) la tasa libor dejará de publicarse a partir del 30 de junio del 2023) 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 mantiene proyección de crecimiento económico de 4% para el 2024 y el 2025, en la dirección:*”[https://www.bccr.fi.cr/comunicacion-y-prensa/Docs\\_Comunicados\\_Prensa/CP-BCCR-007-2024-BCCR\\_estima\\_crecimiento\\_promedio\\_4porciento\\_bienio\\_2024-2025.pdf](https://www.bccr.fi.cr/comunicacion-y-prensa/Docs_Comunicados_Prensa/CP-BCCR-007-2024-BCCR_estima_crecimiento_promedio_4porciento_bienio_2024-2025.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 empresa ha logrado obtener un nivel scr A (CR) se otorga a aquellas “emisiones con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos acordados. Susceptible de leve deterioro ante posibles cambios del emisor, la industria o en la economía. Nivel Bueno”.

Asimismo, el manejo de las finanzas, ha permitido a la empresa cumplir con sus compromisos, cancelando oportunamente sus deudas e intereses en los vencimientos, lo que da confianza al inversionista.

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. Grupo 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 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 y subsidiarias 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 y subsidiarias enfrentan 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 315.000 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.

En relación al inciso **2.1.3.4 Riesgo por avances tecnológicos**. 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.

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 **2.1.3.1 Riesgo de potenciales competidores**. 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 el Grupo.

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 el Grupo

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 multimoneda 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 activos 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 los posibles, 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 1.300 millones de colones en el 2023.

#### 2.2.1.1 Razón circulante

Razón Circulante	2023	2022	2021	2020	2019	2018	Cálculo
Activo Corriente	12,817	16,124	16,681	14,731	15,354	35,752	Activo circulante entre el pasivo circulante
Pasivo Corriente	13,156	6,668	5,835	6,458	4,743	24,770	
Razón Circulante	0.97	2.42	2.86	2.28	3.24	1.44	

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 0.97 colones como respaldo de la misma.

La disminución de la razón circulante en comparación entre el 2022 y el 2023, se concentra en el cambio de registro contable de la partida circulante de la emisión de bonos A14, que al tener el 100% de su vencimiento en Marzo del 2024, se debe reclasificar el 100% del valor del pasivo a largo plazo por 10.000 millones de colones a pasivo corriente.

#### **2.2.1.2 Razón de liquidez**

Razón Liquidez	2023	2022	2021	2020	2019	2018	Cálculo
Activo Corriente	12,817	16,124	16,681	14,731	15,354	35,752	
Inventario	977	1,472	888	626	953	1,450	Pasivo circulante menos inventarios entre el pasivo circulante
Pasivo Corriente	13,156	6,668	5,835	6,458	4,743	24,770	
Razón Liquidez	0.90	2.20	2.71	2.18	3.04	1.38	

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 2.20 a 0.90 veces debido a la reclasificación contable del pasivo de largo plazo a pasivo circulante.

#### **2.2.2 Índices de rentabilidad**

Los indicadores de rentabilidad han sido afectados los últimos períodos 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 Yoplón 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.

El Grupo 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	2023	2022	2021	2020	2019	2018	Cálculo
---------------------------------	------	------	------	------	------	------	---------

Utilidad (Pérdida) Después de Imp.	2,006	(2,996)	(712)	(2,520)	9,734	13,564	
Total Activos	72,703	70,835	68,719	69,896	82,651	92,671	Utilidad neta entre activo promedio anual
Porcentaje	2.76%	-4.23%	-1.04%	-3.61%	11.78%	14.64 %	

Resultado integral (Utilidad 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 período 2023, crece la posición de activos totales y la utilidad después de impuestos, gracias a la venta del negocio digital Yupon Digital y Reclutamiento Digital.

#### 2.2.2.2 Resultado integral a ingresos totales

Resultado integral a ingresos totales	2023	2022	2021	2020	2019	2018	Cálculo
Resultado integral del periodo	2,284	2,082	(858)	(2,451)	9,692	13,387	
Ingresos totales	14,008	14,502	13,716	20,485	26,872	36,898	Resultado integran entre ingresos totales
Porcentaje	16.30%	14.36%	-6.26%	-11.97%	36.07%	36.28 %	

Resultado integral (Utilidad 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.

Gracias a la mejora en el desempeño general del negocio y a la venta de los negocios digitales, crece este porcentaje en un 2% aproximadamente, en comparación al periodo anterior.

#### 2.2.2.3 Utilidad neta (Resultado Integral) a patrimonio promedio

Resultado integral a patrimonio promedio	2023	2022	2021	2020	2019	2018	Cálculo
Resultado integral del periodo	2,284	2,082	(858)	(2,451)	9,692	13,387	
Patrimonio	44,542	42,226	40,267	41,222	43,719	46,582	Utilidad neta entre el patrimonio promedio anual
Porcentaje	5.13%	4.93%	-2.13%	-5.95%	22.17%	28.74 %	

Resultado integral (Utilidad 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. El patrimonio crece gracias a la venta de los negocios digitales.

#### 2.2.2.4 Resultado integral (Utilidad neta) por acción

Utilidad (Resultado integral) por acción	2023	2022	2021	2020	2019	2018	Cálculo
Resultado integral del periodo	2,284	2,082	(858)	(2,451)	9,692	13,387	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	4,508	4,508	
(-) Acciones en tesorería	0	0	0	0	0	0	
Utilidad por acción	0.51	0.46	-0.19	-0.54	2.15	2.97	

Información en millones de colones

La razón muestra que el rendimiento que tiene la acción en colones durante el periodo 2023 crece en comparación al 2022.

#### 2.2.3 Índices de actividad

##### 2.2.3.1 Utilidad neta más gastos financieros a gastos financieros

Resultado integral (Utilidad neta) mas gastos financieros a gastos financieros	2023	2022	2021	2020	2019	2018	Cálculo
Resultado integral del periodo	2,284	2,082	-858	-2,451	9,692	13,387	Resultado integral (Utilidad neta) más gastos financieros, divididos entre gastos financieros
Gastos financieros	-1,553	-2,325	-22	-1,065	2,583	2,382	
Veces	2.47	1.90	-38.10	-1.30	4.75	6.62	

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) Variación de las tasas de interés indexada a los pasivos existentes. 2) Apreciación del colón con respecto al dólar. 3) Disminución de la posición de deuda.

### 2.2.3.2 Rotación de inventarios

Rotación de inventarios	2023	2022	2021	2020	2019	2018	Cálculo
Ingresos Brutos	14,008	14,502	13,716	20,485	26,872	36,898	Ingresos de operación divididos entre el inventario
Inventarios	977	1,472	888	626	953	1,450	
Veces	14.34	9.85	15.45	32.72	28.20	25.45	

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 2023, al estabilizarse las cadenas de abastecimiento internacionales, se disminuye la cobertura de seguridad del inventario, pasando de 1.472 millones de colones de inventario al final del 2022 a 977 millones de colones al final del año 2023.

### 2.2.3.3 Días de inventario

Días de inventario	2023	2022	2021	2020	2019	2018	Cálculo
Inventarios	977	1,472	888	626	953	1,450	Inventarios por 360, dividido entre ingresos de operación
Ingresos Brutos	14,008	14,502	13,716	20,485	26,872	36,898	
Días	25.11	36.55	23.31	11.00	12.77	14.14	

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 decrece al disminuir el inventario de seguridad como medida de protección ante los retos de abastecimiento del 2022.

### 2.2.3.4 Rotación de activo fijo

Rotación de activo fijo	2023	2022	2021	2020	2019	2018	Cálculo
Ingresos Brutos	14,008	14,502	13,716	20,485	26,872	36,898	Ingresos de operación entre activo fijo
Activo fijo	59,473	56,991	51,874	54,153	55,555	58,641	
Veces	0.24	0.25	0.26	0.38	0.48	0.63	

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 leve disminución del indicador se debe a que el crecimiento de los ingresos , no se da en la misma proporción con la que crece el activo fijo, producto de la venta a plazo de los negocios digitales.

#### 2.2.3.5 Período medio de cobro

Periodo medio de cobro	2023	2022	2021	2020	2019	2018	Cálculo
Cuentas por Cobrar	1,285	1,062	850	985	1,793	2,949	Cuentas por cobrar comerciales por 360, dividido entre los ingresos de operación
Ingresos Brutos	14,008	14,502	13,716	20,485	26,872	36,898	
Días	33.02	26.35	22.31	17.31	24.02	28.77	

Información en millones de colones

La razón indica el número de días en que se hacen efectivas las ventas. Para el 2023 crece el periodo medio de cobro en 7 días aproximadamente, esto por la concentración de ventas en clientes de impresión comercial que por su giro de negocio demandan plazos extendidos de pago y un crecimiento en los plazos de pagos de las agencias de publicidad.

#### 2.2.3.6 Periodo medio de pago

Periodo medio de pago	2023	2022	2021	2020	2019	2018	Cálculo
Cuentas por pagar comerciales	1,054	1,937	1,510.1	1,479	2,561	3,019	
Compras	6,685	8,715	7,815	10,455	15,144	18,178	Cuentas por pagar por 360 , dividido entre compras
Días	56.76	80.03	69.56	50.91	60.89	59.80	

*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 comparación al 2022, debido a la disminución del inventario de seguridad, esta baja en la cobertura, decrece la cuenta por pagar a proveedores del exterior y otros servicios de la cadena de abastecimiento internacional.

#### 2.2.3.7 Morosidad de las cuentas por cobrar

Morosidad cuentas por cobrar	2023	2022	2021	2020	2019	2018	Cálculo
Cobro Judicial	116	116	119	167	291	206	Cuentas en cobro judicial entre el total de cuentas por cobrar
Cuentas por cobrar brutas	1,399	1,236	1,149	1,131	2,182	3,198	

Peso	29.90	33.84	37.22	53.30	47.94	23.22	brutas
------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

Información en millones de colones

Esta razón muestra el porcentaje de morosidad en cobro judicial existente sobre el total de cuentas por cobrar comerciales. Las cuentas por cobrar brutas, crecen en comparación con el periodo anterior, según el siguiente detalle, pero no crecen las cuentas en Cobro Judicial, lo que mejora el indicador de morosidad, bajando de 33.84 días en el 2022 a 29.90 días en el 2023.

#### Antigüedad de saldos de las cuentas por cobrar

Antigüedad de saldos	2023	2022	2021	2020	2019	2018	Cálculo
Sin vencer	551	779	706	714	1,080	2,403	
De 1 a 30 días	300	180	199	171	454	450	
De 31 a 60 días	102	82	39	46	157	103	Refleja la antigüedad de la cartera al final de cada periodo
De 61 a 90 días	37	12	18	7	47	15	
Más de 91 días	409	184	187	393	443	227	
Total Cartera	1,399	1,236	1,149	1,331	2,182	3,198	

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 agencias publicitarias

### 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. Para el 2023 el nivel de endeudamiento se comporta muy similar al 2022, manteniendo la política sana de endeudamiento. La disminución del financiamiento se concentra en el pago de la deuda generada para fondear las subastas inversas del 2019 y del 2020.

#### Total a patrimonio neto

Pasivo total a	2023	2022	2021	2020	2019	2018	Cálculo
----------------	------	------	------	------	------	------	---------

patrimonio neto								
Pasivo total	27,748	30,889	28,289	27,662	27,189	47,812	Pasivo total entre el	
Patrimonio neto*	22,989	22,711	18,220	18,754	18,987	19,043	patrimonio neto (Patrimonio menos utilidades no distribuidas disponibles)	
Porcentaje	1.21	1.36	1.55	1.48	1.43	2.51		

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.

#### 2.3.1.2 Pasivo total y contingente a patrimonio total

Pasivo total y contingente a patrimonio total	2022	2021	2020	2019	2018	Cálculo
Pasivo total	30,889	28,289	27,662	27,189	47,812	
Pasivo contingente	485	478	893	1,206	948	Pasivo total más pasivo contingente, entre el
Patrimonio	42,226.18	40,267.19	41,222.33	43,719.04	94	patrimonio
Porcentaje	74%	71%	69%	65%	105%	

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 2023, 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 ₡484.93 miles de colones, según se desprende de los montos contenidos en la nota No 31 de los estados auditados.

Pasivo contingente	Monto
La Parisiena	₡9.00
Francinny Vallejos	₡400.60
Administración tributaria	₡63.53
Ana Calderón Murillo	₡11.80

Total	₡484.93
-------	---------

Información en millones de colones

### 2.3.1.3 Captaciones a pasivo total

Captaciones a pasivo total	2023	2022	2021	2020	2019	2018	Cálculo
Captaciones	19,015	19,015	19,015	19,015	20,500	39,000	
Pasivo total	27,748	30,889	28,289	27,662	27,189	47,812	Captaciones divididas entre pasivo total
Porcentaje	69%	62%	67%	69%	75%	82%	

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, C-14 y a partir de marzo 2024, la serie A-14 por ₡10.000 millones

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.

### 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. 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)**

Para el 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017 se distribuyeron (2022) ₡45.079 (2021) ₡0.00, (2020) ₡45.079, (2019) ₡92.697, (2018) ₡92.697 y (2017) ₡92.697 y se distribuirá para el 2023 ₡64.037.

### **2.3.2.3 Composición del capital social**

Capital social común al al **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 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 y 2023 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 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023. El periodo 2023 contiene la siguiente opinión:

### *Opinión*

*"Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de La Nación, S.A. y Subsidiarias ("el Grupo"), los cuales comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los estados consolidados 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 consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada de La Nación, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados 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. y Subsidiarias está ubicada en San José, en el distrito de Llorente del cantón de San Juan de Tibás, 400 este del cruce de Llorente.

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. y Subsidiarias informa como sitio WEB oficial para la publicación de sus estados financieros auditados y trimestrales en el sitio Web: [www.nacion.com](http://www.nacion.com)

**Correo electrónico para comunicados de SUGEVAL:** [tesoreriacorporativa@nacion.com](mailto:tesoreriacorporativa@nacion.com)

**Otros correos electrónicos importantes para el inversionista:**

Unidad de Inversiones y Acciones:

[accionistas@nacion.com](mailto:accionistas@nacion.com)

GN Comercial:

[publicidad@nacion.com](mailto:publicidad@nacion.com)

GN Medios – Servicio al Cliente suscripciones:

[sac@nacion.com](mailto: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.

El precio de mercado de la acción al 2021 fue de ₡2.40 por acción, 2022 fue de ₡2.70, al 31 de diciembre del 2023 se cotizó en ₡2.50 por acción.

En el periodo 2023, aproximadamente un 0.463% de las acciones en circulación tuvieron movimientos en operaciones en la Bolsa Nacional de Valores.

- Todavía en el año 2022 como efecto general de la Pandemia Covid19 los ingresos brutos de la compañía Grupo Nación GN S.A. 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 suspende el Permiso Sanitario de Funcionamiento del Multirecinto 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 lograran 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 se encuentra analizando las vías legales para resarcirse de tales afectaciones, como en derecho le corresponde.

Los negocios digitales del Grupo, desarrollados bajo las plataformas [www.yuplon.com](http://www.yuplon.com) y [www.empleo.com](http://www.empleo.com) fueron vendidos a la sociedad Pre pago 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 el Grupo 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. Queda un solo vencimiento por ₡9,015 millones para el 2025.

### **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 194 mil lectores diarios que compran 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](http://www.nacion.com)), tanto en su versión desktop como móvil, dejando como saldo la visita de más de 4 millones de lectores, que a su vez consumen más de 13 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 74 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 117 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](http://www.lateja.cr), en versión desktop y móvil con 2 millones de usuarios mensuales que consumen cerca de 20 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 830 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](http://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 600 mil usuarios digitales mensuales, que generan más de 1,2 millones 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 38 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 el Grupo 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 el Grupo.

### 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/](http://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 13 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 376 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 Grupo 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:** Grupo Nación 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 Grupo Nación 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 Grupo 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 ofrecerle 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, el Grupo tomó la decisión de vender este negocio también a la sociedad Pre pago 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 feria 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 m<sup>2</sup> con aproximadamente 25.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 SESENTA 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. A la fecha el fideicomiso no ha entrado en operación formal pues no se ha traspasado ninguna finca. El mismo se encuentra en una fase pre-operativa de permisos y de llegar a desarrollar el proyecto, su valor potencial podría ser 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. Estos montos, de desarrollarse el proyecto, serían reintegrados, en su totalidad, a La Nación, S.A., por el desarrollador, Portafolio Inmobiliario, S.A. Para estos efectos, LA NACIÓN, S.A. procederá, en el momento oportuno, a aportar aproximadamente 3.5 hectáreas y PORTAFOLIO INMOBILIARIO, S.A. 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 grupo es de un 50%.

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 grupo conservará todas las propiedades necesarias para continuar con su operación, que equivale a aproximadamente 1.5 hectáreas y no se tendrá que hacer futuros aportes de desarrollarse el proyecto y su aporte se limitará a los terrenos.

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 3.000 m<sup>2</sup>.

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](http://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](http://www.lateja.cr): Un sitio con una misión clara: informar y entretenir a la gran clase trabajadora del país.
- [www.elfinancierocr.com](http://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](http://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\*\*](http://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 del grupo.
- [\*\*www.eempleo.com\*\*](http://www.eempleo.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 del grupo.

#### **3.1.5.6 Subsidiarias**

- **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 78 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 2023, La Nación S.A. y subsidiarias cuentan con una participación de mercado 2.3%. 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 Grupo Nación:

**Diarios:** La Nación y La Teja

**Semanario:** El Financiero

**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 2023, los ingresos por publicidad, al cierre del 31 de Diciembre del 2023, representan alrededor de un 18% con respecto al total. Los productos se venden por medio de suscripciones o venta en la calle (pregón) y suscripciones digitales. Los ingresos de circulación pesan un 40% aproximadamente, de los ingresos totales.

La unidad de negocios denominada GN Operaciones se encarga de la comercialización de los diferentes productos editoriales del Grupo Nación GN, 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, Eastman Kodak, Sun Chemical de Costa Rica, Casa Gráfica USA, Sappi Papier Holding GMBH, Burgo Group S.P.A. e Intermarket Corp. Estas materias primas son importadas casi en un 100%. 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. y subsidiarias enfrentan 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. y subsidiarias actualmente no poseen 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 2023. Salvo por el Proceso de Ejecución de Sentencia por Recurso de Amparo, el cual ya fue provisionado al 31 de diciembre del 2023 y que se detalla en la nota 21 del Informe de los Auditores Independientes, a criterio de los asesores legales y de la administración de la empresa los restantes procesos 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**

###### **Grupo Nación GN, S.A.**

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.**

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.

### **3.2.1.2.4 Participación de subsidiarias en los ingresos y egresos de la compañía**

Compañía	Ingresos	Costos
La Nación S.A.	2%	4%
Grupo Nación S.A.	98%	96%
Desarrollo Los Olivos S.A.	0%	0%
Total	100%	100%

Para mostrar la participación de cada subsidiaria en los ingresos y gastos consolidados, se eliminan las relaciones que hay entre éstas y excluye ingresos y gastos financieros, así como depreciaciones y amortizaciones.

## **3.2.2 Propiedades, planta y equipo**

A continuación, se detallan los activos más importantes de La Nación, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre del 2023.

Activos	2023
Terreno	22,560
Edificios	25,858
Maquinaria	3,996
Equipo y Herramientas	0
Mobiliario y equipo de oficina	102
Vehículos	61
Obras de arte	37
Mejoras a la propiedad arrendada	234
Obras en construcción	147

Total	52,994
-------	--------

#### *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 del Parque Viva.

Para este 2022, como se señaló anteriormente se lleva a libros el efecto de revaluación de propiedades siguiendo el cumplimiento de la Norma Internacional Financiera.

#### **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 el Grupo 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 funcionaría 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 y subsidiarias 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 y subsidiarias S.A. mantiene una preocupación constante por mantener las mejores condiciones de Salud Ocupacional y Gerencia de Riesgos 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 2024**

(Brindado por el Sr. Carlos González Jiménez, Presidente Ejecutivo)

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

beneficiaría 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. Para 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 Yoplón 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.

### 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 en el 2021, parte de la estrategia de protección del flujo de caja. Durante el periodo 2021, destacan las inversiones efectuadas para adquirir terrenos ubicados en Llorente de Tibás, por un valor que ronda los 470 millones de colones, mientras que para el 2022 esta inversión crece en ₡127 millones, crecimiento se concentra 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.

### 4.3 Sostenibilidad

En Grupo 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 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.
- **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 21 de marzo del 2024 en la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas fueron reelegidos los siguientes miembros de la Junta Directiva:

El señor Carlos González Jiménez, como Presidente, al señor Daniel Lacayo Abreu como Tesorero y al señor Helmuth Sauter Ortiz, en el cargo de Fiscal.

El Sr. Sauter Ortiz fue nombrado por un periodo de un año y las renovaciones de los miembros de Junta Directiva con cargo vencido son por un plazo de tres años contados desde el 21 de marzo del 2024 y hasta el 21 de marzo del año 2027

Adicionalmente, y con relación a los nuevos retos de la empresa, se considera de mayor conveniencia robustecer la Junta Directiva y cambiar su composición, motivo por el cual, se acordó en la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, una reforma a los estatutos para ampliar el número de directores y disminuir el órgano de vigilancia a un solo miembro, de esta forma se acordó ampliar la Junta Directiva en un Vocal adicional y nombrar al señor Alejandro Urbina Gutiérrez en dicho cargo, como Vocal 03.

Las funciones de fiscal estarán acompañadas por el Comité de Auditoría y también por un robusto sistema de fiscalización, sea la auditoría interna contratada a la empresa EY; y la auditoría externa de la empresa RSM.

#### **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 al Grupo a realizar la inversión en la Guácima con la construcción de Parque Viva..

La localidad de la Guácima, 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 -8% en el periodo comparado del 2023-2022, un crecimiento del 0.01% en el periodo comparado del 2022-2021, un decrecimiento del -5% en el periodo comparado 2021-2020 y un decrecimiento del -38% en el periodo comparado 2020-2019, este último acelerado por el inicio de la Pandemia Mundial Covid 19. El comportamiento de la utilidad de operación se mantiene en los siguientes aportes anuales; 2023 ₡1.664 millones, 2022 ₡1.983 millones, 2021 ₡2.350 millones, 2020 ₡2.391 millones.

Grupo 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.

Grupo 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, el Grupo 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

En Parque Viva, el 2023 tuvo un difícil comienzo debido al desafortunado cierre por parte del Ministerio de Salud. Aún así, con mucho esfuerzo se logró el año más exitoso desde su apertura, con más de 30 eventos públicos y cientos de eventos privados a lo largo del año, pero sin duda sin poder optimizar su operación por el riesgo político inherente..

Entre los eventos de más relevancia en el Anfiteatro Coca Cola estuvieron los conciertos de FEID en marzo, Camilo en mayo y Carin León en octubre. Mientras tanto en el Centro de Eventos volvimos a ser la casa de Walmart para su Junta de Inicio de Año (JIA) que atrae a más de 4,000 proveedores de la región y por primera vez se celebró el evento ARC CON 2023 del Washington Post.

Por último el Circuito Star Cars albergó las famosas Tres Horas de Costa Rica, el evento automovilístico más importante del país.

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 2023 generó ₡3.090 millones de ingresos, que representa un 20.8% de crecimiento comparado con el 2019 año anterior al inicio de la Pandemia Mundial, periodo con ingresos reportados de ₡2.556 millones.

El enfoque de la administración de generación de flujo de caja, dió origen a una utilidad de operación para el periodo del 2023, la suma de ₡1.018 millones, que representa un crecimiento del 377% en comparación con el 2019, cuya utilidad operativa fue de ₡270 millones.

### Vía Nación

En consistencia con lo documentado en este prospecto y la diversificación ya indicada, la empresa se encuentra cerca de poder realizar el aporte de tierras al Fideicomiso de desarrollo, lo que le permitirá a) Reintegrar el pasivo de mediano plazo adquirido con el propósito de ampliar la inversión en metros cuadrados de terreno y b) 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 el Grupo.

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.

El Grupo 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.

El Grupo está enfocado 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 77 años, amparado en la credibilidad, seguirá siendo el bastión del Grupo en el futuro.

#### **4.6 Vencimiento de la emisión B-14**

El próximo 04 de abril de 2025, vence la emisión B-14 por un valor de ₡9.015.000.000,00. Para dicho vencimiento la empresa ha enfocado sus esfuerzos en definir las fuentes de repago que mejor beneficio genere a la empresa y por consiguiente a sus accionistas. Así las cosas, las principales actividades en que la administración se ha enfocado son:

1. Venta de activos.
2. Financiamiento bancario a largo plazo, de modo que en el 2025 el balance no tenga una afectación significativa sino una sustitución de acreedor.
3. Contratación de una firma de consultores especializados en reestructuración de deuda, quienes se enfocan en lograr las mejores condiciones del mercado.

### **5. Directores, Personal Gerencial y Empleados**

#### **5.1 Directores y personal gerencial**

##### **5.1.1 Junta Directiva**

###### **Presidente:**

Carlos González Jiménez

Fecha de nacimiento: 24 de abril de 1967

Nacionalidad: Costarricense

Poderes: Facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma conforme al artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil de la República de Costa Rica; puede 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: 21 marzo de 2024 al 21 marzo de 2027.

###### **Vicepresidente:**

Fernán Vargas Rohrmoser

Fecha de nacimiento: 25 de noviembre de 1933

Nacionalidad: Costarricense

Poderes: Facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma conforme al artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil de la República de Costa Rica; puede 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: 31 marzo de 2022 al 31 marzo de 2025.

###### **Secretario:**

Mario Montealegre Saborío  
Fecha de nacimiento: 17 de agosto de 1944  
Nacionalidad: Costarricense  
Fecha de nombramiento: 31 marzo de 2023 al 31 marzo de 2026.

**Tesorero:**  
Daniel Lacayo Abreu  
Fecha de nacimiento: 06 de diciembre 1974  
Nacionalidad: Costarricense  
Fecha de nombramiento: 21 marzo de 2024 al 21 marzo de 2027.

**Vocal uno:**  
Jorge Alberto Volio Perez  
Fecha de nacimiento: 09 de marzo de 1964  
Nacionalidad: Costarricense  
Fecha de nombramiento: 25 julio de 2023 al 31 marzo de 2025.

**Vocal dos:**  
Manuel Francisco Jiménez Echeverría  
Fecha de nacimiento: 21 de enero de 1959  
Nacionalidad: Costarricense  
Fecha de nombramiento: 31 marzo 2023 al 31 marzo 2026.

**Vocal tres:**  
Alejandro Urbina Gutiérrez  
Fecha de nacimiento: 19 de agosto de 1956  
Nacionalidad: Costarricense  
Fecha de nombramiento: 21 marzo de 2024 al 21 marzo de 2027.

### 5.1.2 Fiscales y Comité de Auditoría

**Fiscal:**  
Helmut Sauter Ortiz  
Fecha de nombramiento: 21 marzo de 2024 al 21 marzo de 2025.

El fiscal y dos miembros de Junta Directiva forman parte del Comité de Auditoría.

#### Apoderados generalísimos y representantes legales:

Carlos González Jiménez, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma.

Fernán Vargas Rohrmoser, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma.

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

Pedro Abreu 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 fijen en el acuerdo de nombramiento correspondiente.

**Miembros de la Junta Directiva de La Nación, S.A. en empresas subsidiarias y asociadas**

Empres a	President e	Vicepreside nte	Secretario	Tesorero	Vocal I	Vocal II	Vocal III
<b>La Nación, S.A.</b>	Carlos González Jiménez	Fernán Vargas Rohrmoser	Mario Montealegg e Saborío	Daniel Lacayo Abreu	Jorge Volio Perez	Manuel Fco. Jiménez Echeverría	Alejandro Urbina Gutiérrez
<b>Grupo Nación GN, S.A.</b>	Carlos González Jiménez	Manuel Fco. Jiménez E.	Mario Montealegg e Saborío	Daniel Lacayo Abreu	Jorge Volio Perez	Fernán Vargas Rohrmoser	Alejandro Urbina Gutiérrez
<b>Desarro llo Los Olivos S.A.</b>	Manuel Fco. Jiménez E.	Fernán Vargas Rohrmoser	Mario Montealegg e Saborío	Daniel Lacayo Abreu			

- 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 y 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 los fiscales 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 SA y subsidiarias 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 Grupo 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 Grupo Nación. En Grupo 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 Grupo 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 Grupo 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 Grupo 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 Grupo Nación.
6. No debemos mantener relaciones comerciales privadas con clientes, proveedores, compañeros ni con la competencia de Grupo 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 al Grupo Nación.
10. No debemos ser socios, gerentes, asesores o intermediarios de ninguna entidad que realice transacciones con el Grupo 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 director 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 o del Auditor Corporativo.

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:

- Consideraremos 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/

Nombre	Fecha de ingreso a la compañía	Nombre del puesto	Descripción del puesto	Fecha de nombramiento actual	Año de nacimiento	Nacionalidad
Abreu Jiménez Pedro.	14-jun-2005	Director Ejecutivo	Liderar el conjunto de operaciones del Grupo Nación, GN, S.A. 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.	01-ene-2018	1981	Costarricense
Suárez Fonseca Andrea	24-feb-2021	Gerente Financiero	Dirigir, facilitar y definir lineamientos financieros del Grupo Nación, 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.	24-feb-2021	1981	Costarricense
González Rodicio Armando	16-set-1992	Editor General	Establece la estrategia periodística de cada producto, impulsa el debate y el establecimiento de los modelos periodísticos y gráficos de cada producto y su desarrollo y asegura la línea editorial de las distintas marcas	01-nov-2012	1957	Costarricense
Centeno Jiménez Patricia	16-jun-1991	Gerente de GN Medios	Planear, organizar, dirigir y controlar los procesos de impresión y distribución de los productos de Grupo Nación, así como procesos comerciales de sucursales y ventas de productos de librerías, así como prestación de servicios de impresión, con el fin de garantizar el cumplimiento de las metas	09-ene-2018	1966	Costarricense

			de venta, eficiencia en la red de distribución, la maximización de la capacidad de planta instalada, el aseguramiento de calidad de negocio.			
--	--	--	--	--	--	--

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 Manuel Francisco Jiménez Echeverría y Carlos González Jiménez mantienen un parentesco entre 3ero y 4to grado con Pedro Abreu Jiménez y entre ellos. Asimismo el director Daniel Lacayo Abreu, es pariente del 4to grado con Pedro Abreu Jiménez.

## **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. y Subsidiarias 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, el informe sobre el costo de vida de ejecutivos de PriceWaterHouse y se adquieren encuestas salariales realizadas por terceros anualmente.

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 mínimo una vez al año 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 siempre hace reserva 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 tratos 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 incrementar 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 por compañía (al 31 de diciembre del 2023) \***

<b>Compañía</b>	<b># de Empleados</b>
Grupo Nación GN S.A.	281
La Nación, S.A.	2
<b>Total</b>	<b>283</b>

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 201 asociados al 31 de diciembre del 2023. 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 10971345 acciones pertenecen a miembros de junta directiva, lo que corresponde a un 0.24% del total de acciones de La Nación S.A. y Subsidiarias.

Cantidad de accionistas: 5.

### **5.5.2 Personal gerencial**

Un total de 1,090,004 acciones pertenecen a personal gerencial, lo que corresponde a un 0.02% del total de acciones de La Nación S.A. y Subsidiarias.

Cantidad de accionistas: 2

### **5.5.3 Empleados**

Para el periodo 2023, hay colaboradores que tienen acciones de La Nación por un total de 106.173.

Cantidad de empleados: 3

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%, corresponde a las empresas Solera Bennett, S.A., con una participación del **16.92%** y Hacienda Roca Bruja PDF S.A., con una participación de **14.18%**.

Se declara, en forma adicional, a quienes tienen vinculación por gestión.

### **Grupos de Interés Económico:**

La socia **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%**

<b>Nombre del inversionista</b>	<b>Número de identificación</b>	<b>Cantidad de acciones</b>	<b>% de participación del capital</b>
Solera Bennett, S.A.	3-101-007635	762.876.009	16.92%
Jaime Manuel Jiménez Solera	1-0586-0316	1.346.319	0.03%
Agroexportadora del Valle de 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 **17,70%**.

Nombre del inversionista	Número de identificación	Cantidad de acciones	% de participación del capital
Pedro Antonio Abreu McDonough	1-0522-0211	35.066.712	0.78%
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	121.778.559	2.70%
Inmobiliaria de Garnacha S.A.	3-101-353199	1.868.669	0.04%
Total		798.087.173	17,70%

#### Vinculación por gestión:

En forma adicional las siguientes personas físicas y jurídicas, se declaran en virtud de su vinculación por gestión:

Nombre del vinculado	Número de identificación	Tipo de vinculación	Entidad relacionada
Fernán Vargas Rohrmoser	1-0227-0995	Directivo	Centilex S.A. Orax Ltda.
Carlos Alberto González Jiménez	1-0699-0387	Directivo	3-101-679088 S.A.
Manuel Fco Jiménez Echeverría	1-0500-0736	Directivo	Rapipunto SA Monitos Gemelos S.A Pascualito S.A.

Este apartado 6.1 Participaciones Significativas, se ha emitido, con la información vigente al corte del 31 de diciembre del 2023.

## **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 Grupo Nación GN, S.A. la recuperación de cuentas por cobrar.

### Partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 las cuentas por cobrar a partes relacionadas ascienden a ₡7.247 millones.

## **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. y Subsidiarias (2023)**

**7.1.2 Anexo II: Estados Financieros Auditados anuales comparativos y sus notas de los períodos fiscales 2023-2022**

**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, semestralmente.
- 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.