LOS ANDES FUND, S.A.

Panamá, marzo de 2023.

Señores
Superintendencia del Mercado de Valores
Global Plaza Calle 50
Ciudad

Estimados Señores:

Adjunto a la presente reciban el siguiente informe correspondientes a la sociedad Los Andes Fund, S.A. Resolución SMV No. 360-18 de 14 de agosto de 2018

- Memoria Anual
- Estados Financieros a diciembre 2022 auditado.
- Declaracion Jurada

Sin otro particular, me despido.

Atentamente,

LOS ANDES FUND, S.A.

Moises Argel de Mayo
Representante Legal

LOS ANDES FUND, S.A.

Panamá, marzo de 2023

Señores
Accionistas y público en general
Ciudad

Estimados Señores:

Tengo el agrado de presentarles la Memoria Anual del pasado año 2022 que incluye los estados financieros auditados

- El nivel de arrendamientos de los inmuebles fue en promedio de un 37% de aumento monetario durante el año 2022 en relación al año 2021, pero en tema de número de locales hay un 4% de desocupación más que el año 2021.
- Los gastos operativos representan el 8% de los ingresos del 2022 y en el 2021 representaba un 6% de los ingresos.
- La eficiencia en el cobro de las cuentas por cobrar fue de un 100%, de los alquileres facturados durante el año 2022.
- Se ha declarado y pagado dividendos del 99,05% de las utilidades a los accionistas de la Empresa y se ha pagado en tiempo oportuno el impuesto de dividendos a la Dirección General de Ingresos, los mismos han sufrido una baja considerable.
- Hasta el mes de diciembre del 2022, se obtuvieron utilidades por B/.6,196,498
- Se declararon dividendos por el monto de B/.6,137,754,98
- Se cerro el año 2022 con 1,275,271 acciones, de las cuales 974,727 acciones a un valor nominal de 59 cada una, 4,165 acciones a un valor de 61 cada uno, 1,904 acciones aun valor de 61,44 cada una, 180 acciones a 61,44 cada una, 1,331 acciones a 63,83 y 292,964 acciones que se emitieron por la nueva propiedad adquirida.
- Se envio nota a la Unidad de Analisis Financieros de suspension de reportes ya que somos supervisados por la Bolsa de Valores de Panamá, y en la Ley 254 del 11 de noviembre del 2021 en su Articulo 5 reformaron el Articulo 22 de la Ley 23 del 2015 donde notificaban que las sociedades de inversion autoadministrada solo son las que estan sujetas, las que son reguladas no, por ende se solicito la suspensión y salio el 25 de octubre del 2022 la autorizacion.
- Se ha presentado el formulario de Servicios y Compras a la Dirección General de Ingresos en fechas oportunas.
- Se han presentado los formularios de ITBMS en fechas oportunas a la Dirección General de Ingresos y el pago correspondiente al impuesto respectivo.

Los Andes Fund, S.A., y su subsidiaria tienen un equipo de trabajo comprometido con sus objetivos y accionistas.

Moises Angel de Mayo
Presidente

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
MEMORIA ANUAL 2022
Incluye Estados Financieros Auditados

Período del 01 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:	Los Andes Fund, S.A.
VALORES QUE HA REGISTRADO:	Oferta pública de venta de hasta 10,000,000 de acciones comunes de la clase B
RESOLUCIÓN SMV:	No. 360-18 de 14 de agosto de 2018
NÚMEROS DE TELÉFONO DEL EMISOR:	Teléfono: +507 387-7777
DIRECCIÓN DEL EMISOR:	Edificio P.H. Aqualina, Planta Baja, San Francisco, Punta Pacifica, Calle Punta Colón, Panamá, República de Panamá
DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	monchi@angel.com.pa

Contenido del Informe Anual - Memoria Anual

I. INFORMACIÓN GENERAL

A. Historia y Desarrollo

B. Directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, asesores y empleados

II. LOS ANDES FUND, S.A. y subsidiaria en cifras

A. El Rendimiento

B. Detalle y valor de las inversiones de LOS ANDES FUND, S.A. y subsidiaria por tipo de inversión, sector económico y por emisor, al principio y final del período.

C. Detalle de los diferentes valores en circulación de la propia LOS ANDES FUND, S.A. y subsidiaria

D. Deudas y obligaciones contraidas

E. Compra y venta de las inversiones efectuadas durante el período

F. Número de los tenedores registrados por clase de valor en circulación

G. Reporte de los gastos incurridos por LOS ANDES FUND, S.A. y subsidiaria durante el período

H. Número y clase de acciones clase B emitidas y en circulación a la fecha

I. Valor Actual Neto de las Acciones Clase B (VNA)

III. ESTADOS FINANCIEROS Y DECLARACIÓN JURADA

I. INFORMACIÓN GENERAL

A. Historia y Desarrollo

LOS ANDES FUND, S.A. (la "Compañía") es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 4645 del 22 de febrero de 2018 con asiento en el Registro Publico de Panamá el 07 de marzo del 2018 y su subsidiaria Gahetita, S.A., actual nombre Vision Developers, S.A. es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 5.444 fechada el 25 de marzo del 2022 y registrada en el Registro Público de Panamá el 28 de marzo del 2022, dicha sociedad fue fusionada con Visión Developers, S.A. mediante Escritura Pública No. 24.562 del 7 de diciembre del 2022 y registrada el 9 de diciembre del 2022.

Las oficinas principales de la Empresa se encuentran ubicada en el del Edificio P.H. Aqualina, Planta Baja, San Francisco, Punta Pacifica, Calle Punta Colón, Panamá, República de Panamá

LOS ANDES FUND, S.A., tiene como objetivo procurar un rendimiento o retorno a sus accionistas a través de la inversión en acciones de compañías propietarias de bienes inmuebles ubicados en la República de Panamá y/o inversión en vienen inmuebles ubicados en la República de Panamá, que presenten potencial de apreciación y/o que posteriormente, le permitan a LOS ANDES FUND, S.A. realizar una ganancia de capital como resultado de la venta de tales acciones y/o del alquiler o venta de los bienes inmuebles que conformen el portafolio de inversión subyacente.

LOS ANDES FUND, S.A obtuvo su registro como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada bajo Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) número 360-18 de 14 de agosto de 2018 que la autorizó a ofrecer públicamente hasta 10,000,000 de Acciones Clase B.

Bajo resolución de la Dirección General de Ingresos (DGI) número 201-7570 con fecha del 20 de noviembre del 2018, se ordenó la inscripción de LOS ANDES FUND, S.A. en el registro de Sociedades de Inversión Inmobiliaria para acogerse al régimen especial de tributación del Impuesto sobre la Renta.

En el mes de diciembre de 2018 se hizo por primera vez la venta de acciones clase B a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

Mediante Escritura No. 9,149 del 20 de noviembre del 2018 registrada en la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, con fecha de inscripción en el Registro Público del 14 de diciembre del 2018, se fusiona Los Andes Fund, S.A. con RS Los Andes, S.A.; donde sobrevive Los Andes Fund, S.A

Se realizo unas adecuaciones al prospecto las cuales fueron autorizadas por la Superintendencia del mercado de Valores, según Resolución No. SMV-256-19 del 4 de julio del 2019.

El 28 de marzo del 2022 se incorporo la nueva subsidiaria de nombre Gahetita, S.A., y fue comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Escritura Pública No. 24.562 del 7 de diciembre del 2022, Gahetita, S.A. fue fusionada con Vision Developers, S.A., inscrita en el Registro Público de Panamá el 9 de diciembre del 2022, donde prevalecio Gahetita, S.A., con el nombre de Vision Developers, S.A.

Mediante Resolución No. 203-0441 del 13 de octubre de 2022 el Ministerio de Economia y Fiannzas a través de la Dirección General de Ingresos, resuelve aprobar la inscripción de la sociedad anónima Gahetita, S.A., como subsidiaria de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria de Los Andes Fund, S.A.

B. Directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, asesores y empleados

<u>Junta Directiva de Los Andes Fund, S.A..</u>

Director / Presidente	-	Moises Angel de Mayo
Director / Secretario	-	David Alberto Davarro Palacio
Director / Tesorero	-	Mijael Mogilevsky Zebede

LOS ANDES FUND, S.A. es administrada por Global Valores, S.A.

Casa de Valores, Agente de Pago Registro y Transferencia, y Custodio:
Global Valores, S.A.

Sub Custodio:
Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear)

Asesores Legales:
Katz & López

Auditores Externos:
Deloitte, Inc.

Los Andes Fund, S.A. cambio de auditores en el año 2022 a la firma RH&A member firms of Abacus Worlwide, LLC & Task International, hecho reportado en julio del 2022 a la Superintendecia del Mercado de Valores.

LOS ANDES FUND, S.A. cuenta con un equipo de empleados administrativos encaminado hacia el logro de los objetivos de la compañía.

II. LOS ANDES FUND, S.A. EN CIFRAS

A. El Rendimiento

El total de las acciones clase B emitidas y en circulación al 31 de diciembre de 2022 era de 1,275,271 acciones.

Durante el 2022 se repartieron dividendos por B/.6,137,755 que representaron el 99,05% de las utildiades devengadas en el año 2022.

B. Detalle y valor de las inversiones de LOS ANDES FUND, S.A.. por tipo de inversión, sector económico y por emisor, al principio y al final del período.

El total de activos de LOS ANDES FUND, S.A., según estado financiero auditados al 31 de diciembre de 2022 es de B/.81.519.404 y el patrimonio neto es de B/.79.522.056 y con Acciones en Tesoreria por B/.1.024.043.

C. Detalle de los diferentes valores en circulación de la propia LOS ANDES FUND, S.A

	Cantidad al 31 de diciembre de 2022
Acciones Clase A emitidas y en circulación	500
Acciones Clase B emitidas y en circulación	1,275,271

Según lo estipulado en el Pacto Social de la sociedad, el capital social autorizado de LOS ANDES FUND, S.A es de B/.10,050,000 dividido en: 500 acciones comunes clase A con un valor nominal de B/.100 cada una, todas emitidas, pagadas y en circulación, y 10,000,000 de acciones clase B con un valor nominal de B/.1 cada una.

Se salio a la venta en diciembre del 2018 con 1,000,000 de acciones clase B, y en el 22 de diciembre del 2022 se emitieron 330,000 acciones clase B y el de las cuales 1,275,271 fueron vendidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá. El resto de las acciones clase B están en Latin Clear en custodia.

D. Deudas, obligaciones contraídas

	Saldos Consolidados al 31 de diciembre de 2022
Cuentas por pagar proveedores	62,646
Cuenta por pagar	1,054,204
Depositos en garantias de clientes	45,466
Prestaciones laborales	5.075
Impuestos y otros pasivos por pagar	829.957

E. Compra y venta de las inversiones efectuadas durante el período

Mediante Escritura No. 9,149 del 20 de noviembre del 2018 registrada en la Notaria Segunda del Circuito de Panamá, con fecha de inscripción en el Registro Público del 14 de diciembre del 2018, se fusiona Los Andes Fund, S.A. con RS Los Andes, S.A.; donde sobrevive Los Andes Fund, S.A.

F. Número de los tenedores registrados por clase de valor en circulación

- 500 acciones clase A: 2 tenedor
- 1,275,271 acciones clase B: 55 tenedores

G. Reporte de gastos incurridos por LOS ANDES FUND, S.A. durante el período:

GASTOS DE SALARIOS	71,442.80	
SEGURO SOCIAL PATRONAL	9,978.39	
SEGURO EDUCATIVO PATRONAL	1,138.94	
RIESGO PROFESIONAL	744.08	
GASTO RESERVA VACACIONES	6,901.86	
GASTO RESERVA PRIMA ANTIGUEDAD	1,457.79	
GASTO RESERVA XIII MES	6,324.79	
GASTO RESERVA INDEMNIZACION	4,965.67	
TOTAL DE GASTOS DE PERSONAL		102,954
REP. Y MANT. LOCALES		
HONORARIOS GLOBAL BANK BVP	45,000	
ELECTRICIDAD	15,700	
SEGUROS	27,315	
IMPUESTOS	27,010	
GTO. COM. AGENTE DE PAGO	10,000	
HONORARIOS PROFESIONALES	66,469	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	5,535	
ATENCION EMPLEADOS	7,187	
GASTOS LEGALES	19,199	
PAPELERIA	10,518	
GASTOS BVP	3,988	
MENSAJERIA	5,038	
FUMIGACION	275	
AGUA	2,545	
CARGOS BANCARIOS	1,145	
ATENCIONES CLIENTES	1,200	
OTROS GASTOS	1,998	
TELÉFONO	2,560	
IMPTO. TASA UNICA	900	
GASTOS DE AUTOMOVILES	7	
GASTOS DE MANTENIMIENTOS	59,878	
TOTAL DE GASTOS ADMINISTRATIVOS		313,467
INTERESES BANCARIOS	131,862	131,862
TOTAL DE GASTOS		548,283
GASTO DE DEPRECIACION		2,363

H. Número y clase de acciones clase B emitidas y en circulación a la fecha.

1,275,271 acciones clase B emitidas y en circulación.

I. Valor actual neto de las Acciones Clase B (VNA)

La Junta Directiva de LOS ANDES, FUND, S.A. con ocasión de la valoración anual de los inmuebles, así como con ocasión de la valoración de sus inmuebles cuando se den adquisiciones o ventas de éstos, realizará una valoración de sus activos y pasivos y podrá determinar que se calcule el VNA de sus Acciones Clase B. Las inversiones incidentales serán valoradas de conformidad con las disposiciones establecidas en el artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de junio de 2004. De acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 37 del Acuerdo 5-2004, las sociedades de inversión cerradas registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores no están obligadas a calcular el VNA de sus cuotas de participación, salvo en aquellos casos en los que concurra excepcionalmente el derecho al reembolso de su inversión por los inversionistas, en cuyo caso el VNA se calculará de la siguiente manera:

- El Valor Neto por Acción (en adelante "VNA") de las Acciones Clase B será el cociente que resulte de dividir el valor neto de los activos del Fondo entre el número de Acciones Clase B emitidas y en circulación, en la fecha de valoración.

  El Fondo en su calidad de Sociedad de Inversión Inmobiliaria no está obligado a calcular el VNA de forma periódica. Sin embargo, el VNA de las Acciones Clase B será calculado con una periodicidad mínima, anual o ante un evento de recompra de las Acciones Clase B, y será reportado por el Fondo dentro de los sesenta (60) días calendarios posteriores al final del mes que se reportará.

A la fecha del 31 de diciembre de 2022 el valor de los activos de LOS ANDES FUND, S.A. fueron por 82,543,447 y tenian 1,275,271 acciones clase B emitidas y en circulación. El valor neto por acción de las Acciones Clase B será el cociente que resulte de dividir el valor neto de los activos del Fondo entre el valor de Acciones Clase B emitidas y en circulación.

El valor de los activos netos es de B/.79.522.056 y Acciones en Tesorería por B/.1.024.043, con acciones Clase B emitidas y en circulación son 1,275,271

El VNA de las Acciones Comunes Clase B es de B/.63,16

III. ESTADOS FINANCIEROS INTERNOS Y DECLARACIÓN JURADA

Se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2022 junto a declaración jurada notarial, para su uso como complemento de la información contenida en esta memoria anual.

Se emite el presente Informe en el mes de marzo de 2023.

Moises Angel de Mayo
Representante Legal

Audit, Accounting and Consulting Company

ASK International Audit Specialists

INDEPENDENT MEMBER OF ABACUS WORLDWIDE

Los Andes Fund, S.A. y Subsidiaria

Estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 e Informe de los Auditores Independientes del 15 de marzo de 2023.

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general"

Los Andes Fund, S.A. y Subsidiaria

Informe de los Auditores Independientes y Estados financieros Consolidados 2022

Contenido

Página

Informe de los Auditores Independientes 1-4

Estado consolidado de situación financiera 5

Estado consolidado de ganancia o pérdida 6

Estado consolidado de cambios en el patrimonio 7

Estado consolidado de flujos de efectivo 8

Notas de los estados financieros consolidados 9-20

Información adicional

Anexo I - Información de consolidación sobre el estado consolidado de situación financiera

Anexo II - Información de consolidación sobre el estado consolidado de ganancias o pérdidas

Audit, Accounting and Consulting Company

INDEPENDENT MEMBER OF ABACUS WORLDWIDE

TASK International Audit Specialists

Panamá, Rep. de Panamá

Teléfono: (507) 283-4249
info@rha-accounting.com
www.rha-accounting.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Accionistas y Junta Directiva de
Los Andes Fund, S.A. y Subsidiaria

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de **Los Andes Fund, S.A. y Subsidiaria**, ("el Grupo"), los cuales abarcan el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y el estado consolidado de ganancia o pérdida, el estado consolidado de cambios en el patrimonio y el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de acuerdo con el Código de Ética del IESBA para los Contadores Profesionales (Código de Ética IESBA) y el Código de Ética Profesional para los Contadores Publicos Autorizados de Panamá (Capitulo IV de la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021) y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto Clave de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Valor razonable de las propiedades de inversión

Ver notas 3.6 y 7 de los estados financieros

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 suman B/.80,736,000, representan un 99% de los activos del Grupo y son registrados al valor razonable. Esta partida fue significativa en nuestra auditoría debido a lo significativo del saldo de propiedades de inversión de los estados financieros consolidados tomados como un todo y a los juicios y estimaciones significativas que se requieren para determinar los valores razonables.

Asunto Abordado en Nuestra Auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

a) Hemos evaluado la utilidad del trabajo del especialista externo, incluyendo: (i) su competencia en el mercado e independencia con el Grupo; (ii) Relevancia y razonabilidad de sus observaciones y/o conclusiones y consistencia con otras evidencias de auditoría.
b) Hemos evaluado los supuestos, insumos, método y modelos utilizados por el experto con propósito de los estados financieros consolidado de acuerdo con NIIF.
c) Hemos analizado críticamente las conclusiones arribadas por el experto.
d) Hemos analizado que las variaciones en los valores razonables calculados fueran consistentes con nuestro entendimiento del mercado y las circunstancias.
e) Hemos verificado que los registros realizados por la Administración fueran consistentes con las conclusiones arribadas.

Otra Información

La administración es responsable de la otra información. La otra información abarca el informe IN-A, pero no se incluye en los estados financieros consolidados y en el informe del auditor sobre los mismos. Este informe se espera que esté disponible para nosotros después del informe del auditor.

La administración es responsable de la otra información. La otra información abarca los Anexos I y II, pero no se incluye en los estados financieros consolidados y en el informe del auditor sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresamos ni expresaremos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros consolidado, nuestra responsabilidad es leer la otra información arriba identificada y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales.

Si, con base en el trabajo que hemos realizado en la otra información que obtuvimos antes de la fecha de este informe del auditor, concluimos que hay un error material en esta otra información, se requiere que informemos este hecho.

Cuando leamos el informe IN-A si concluimos que hay un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos el asunto a los encargados del gobierno y las autoridades regulatorias en caso de ser aplicable.

Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno por los Estados Financieros Consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF y del control interno que la administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha a menos que la Administración pretenda liquidar el Grupo o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso para reportar la información financiera del Grupo.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto no tienen errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que el Grupo deje de ser negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad ´planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno, determinamos que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y, por lo tanto, son los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la Dirección, Ejecución y Supervisión de este trabajo de Auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Socio, Benedicto Saturno y Gerente Virginia Smith

Benedicto M. Saturno O.
Benedicto Saturno
CPA:0513-2009
15 de marzo de 2023
Panamá, Rep. de Panamá

Los Andes Fund, S.A. y Subsidiaria

Estado consolidado de situación financiera
al 31 de diciembre del 2022
(En balboas)

Activos	**Notas**	**2022**	**2021**
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	700,499	513,218
Gastos pagados por adelantado		44,051	750
Total de activos corrientes		744,550	513,968
Activos no corrientes:			
Mobiliario y equipo	7	7,488	6,696
Propiedades de inversión	6	80,736,000	59,650,000
Otros activos		31,366	46,814
Total de activos no corrientes		80,774,854	59,703,510
Total de activos		81,519,404	60,217,478
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores		62,646	55,539
Cuentas por pagar-accionistas		-	463,000
Impuestos y otros pasivos por pagar		829,957	58,969
Total de pasivos corrientes		892,603	577,508
Pasivo no corriente			
Depósitos en garantía de clientes		45,466	-
Cuentas por pagar - accionistas	4	1,054,204	731,204
Prima de antiguedad		5,075	3,842
Total de pasivo no corriente		1,104,745	735,046
Total de pasivo		1,997,348	1,312,554
Patrimonio			
Capital en acciones clase A	8	50,000	50,000
Capital en acciones clase B	8	75,991,987	57,762,957
Impuesto complementario		(3,555)	-
Ganancias acumuladas		3,483,624	1,091,967
Total de patrimonio		79,522,056	58,904,924
Total de pasivos y patrimonio		81,519,404	60,217,478

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

Los Andes Fund, S.A. y Subsidiaria

Estado consolidado de ganancia o pérdida
por el año terminado el 31 de diciembre del 2022
(En balboas)

	Notas	2022	2021
Ingresos por alquiler		6,747,144	4,937,792
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión		2,386,000	-
Salarios		(102,954)	(95,193)
Honorarios		(111,469)	(79,536)
Reparaciones y mantenimiento		(59,877)	(27,699)
Seguros		(27,315)	(18,352)
Electricidad y agua		(18,244)	(20,350)
Gastos de depreciación		(2,363)	(1,779)
Cargos financieros		(131,862)	-
Otros		(96,562)	(47,621)
Ganancia del año integral		8,582,498	4,647,262
Utilidad por acciones básicas y diluidas		8.77	4.75

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

Los Andes Fund, S.A. y Subsidiaria

Estado consolidado de cambios en el patrimonio
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

	Notas	Acciones clase A	Acciones clase B	Ganancias acumuladas	Impuesto Complementario	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020		50,000	57,762,957	647,261	-	58,460,218
Ganancia del año		-	-	4,647,262	-	4,647,262
Dividendos declarados		-	-	(4,202,556)	-	(4,202,556)
Saldo al 31 de diciembre de 2021		50,000	57,762,957	1,091,967	-	58,904,924
Aumento capital en acciones		-	18,229,030	-	-	18,229,030
Ganancia del año		-	-	8,582,498	-	8,582,498
Déficit acumulado de Empresa fusionada durante el 2022		-	-	(53,086)	-	(53,086)
Impuesto complementario		-	-	-	(3,555)	(3,555)
Dividendos declarados		-	-	(6,137,755)	-	(6,137,755)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		50,000	75,991,987	3,483,624	(3,555)	79,522,056

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Los Andes Fund, S.A. y Subsidiaria

Estado consolidado de flujos de efectivo
por el año terminado al 31 de diciembre del 2022
(En balboas)

	Notas	2022	2021
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Ganancia del año		8,529,412	4,647,262
Ajustes por:			
Aumento en valor razonable		(2,386,000)	-
Depreciación		2,363	1,779
		6,145,775	4,649,041
Movimiento en el capital de trabajo:			
Disminución en alquileres por cobrar		-	160,842
Aumento en gastos pagados por adelantado y otros activos		(27,853)	(30,273)
Aumento en impuestos y otros pasivos por pagar		770,988	15,181
Aumento en otras cuentas por pagar		7,105	38,164
Aumento (disminución) en depósitos en garantías de clientes		45,466	(739)
Aumento (disminución) en prestaciones laborales		1,233	(205)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		6,942,714	4,832,011
Flujo de efectivo de actividades de inversión			
Adquisición de mobiliario y equipo		(3,155)	(735)
Efetivo neto (utilizado) en las actividades de inversión		(3,155)	(735)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Emisión de acciones		(470,968)	-
Impueto complementario		(3,555)	-
Dividendos pagados		(6,137,755)	(4,202,556)
Cuenta por pagar - accionistas		(140,000)	(800,000)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de financiamiento		(6,752,278)	(5,002,556)
Aumento (disminución) neto de efectivo		187,281	(171,280)
Efectivo al inicio del año		513,218	684,498
Efectivo al final del año	4	700,499	513,218
Anexo suplementario de actividades que no involucran efectivo:			
Aumento en propiedades de inversión y acciones comunes		18,700,000	-

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

Los Andes Fund, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

1. Información general

Los Andes Fund, S.A. (la "Empresa"), es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, fue constituida mediante Escritura Pública No.4645 del 22 de febrero de 2018. Su principal actividad es el alquiler de locales comerciales.

Mediante Resolución SMV No. 360-18 de agosto de 2018 la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá certifica que la Empresa se encuentra registrada como Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada.

De acuerdo con lo que establece la Resolución No. 201-7570 con fecha del 20 de noviembre 2018, emitida por la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas se ordena la inscripción de la Empresa en el Registro de Sociedades de Inversión Inmobiliaria, para acogerse al régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, de acuerdo con el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal.

Mediante Escritura No. 9,149 del 20 de noviembre del 2018, con fecha de inscripción en el Registro Público del 14 de diciembre del 2018, se fusiona Los Andes Fund, S.A. con RS Los Andes, S.A., donde sobrevive Los Andes Fund, S.A.

Se realizó unas adecuaciones al prospecto las cuales fueron autorizadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, según Resolución No. SMV-256-19 del 4 de julio del 2019.

El 28 de marzo del 2022 se incorporó la nueva subsidiaria de nombre Gahetita, S.A. Mediante Escritura Pública No. 24.562 del 7 de diciembre del 2022, Gahetita, S.A. fue fusionada con Vision Developers, S.A., inscrita en el Registro Público de Panamá el 9 de diciembre del 2022, donde prevaleció Gahetita, S.A., con el nombre de Vision Developers, S.A.

Mediante Resolución No. 203-0441 del 13 de octubre de 2022 el Ministerio de Economía y Finanzas a través de la Dirección General de Ingresos, resuelve aprobar la inscripción de la sociedad anónima Gahetita, S.A., como subsidiaria de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria de Los Andes Fund, S.A.

Los Andes Fund, S.A. y Subsidiaria ("en su conjunto el Grupo") es una empresa administrada por Global Valores, S.A., su estructurador y agente de pago es ejercido por Global Bank Corporation.

Las oficinas principales del Grupo se encuentran ubicadas en el Edificio P.H. Aqualina, Planta Baja, San Francisco, Punta Pacífica, Calle Punta Colón, Panamá, República de Panamá.

2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Informacion Financiera (NIIF's)

2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros consolidados.

Para el año terminado el 31 de diciembre del 2021 entraron en vigor las siguientes normas NIIF e interpretaciones de las mismas (en adelante," CINIIF"), que no tuvieron un impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

2.2 Normas Nuevas y modificadas que aún no son efectivas

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorios para el año 2022, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo.

3. Políticas de contabilidad más significativas

3.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

3.2 Base de preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por la revaluación de las propiedades de inversión. Por lo general, el costo histórico se base en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros consolidados están determinados sobre esta base, excepto por las mediciones que tienen algunas similitudes al valor razonable pero no son considerados como tales, tal como el valor en uso de la NIC 36.

En adición, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable están clasificados en nivel 1, 2 y 3 basado en el grado en que sean observadas los datos de entrada a las mediciones del valor razonable y la importancia de los datos para la medición del valor razonable en su totalidad, que se describen como sigue:

- Nivel 1: Los datos de entrada son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a lo que el Grupo puede acceder en la fecha de medición;

- Nivel 2: Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos. Ya sea directa o indirectamente; y

- Nivel 3: Los datos de entrada no son observables para el activo o pasivo.

3.3 Principio de consolidación

3.3.1 Subsidiaria

Los estados financieros consolidados incluyen activos, pasivos, patrimonio y los resultados de las operaciones de la Empresa y su subsidiaria controladas por ésta. El control se obtiene cuando se cumplen todos los criterios a continuación:

• Tiene poder sobre la inversión;
• Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
• Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

Grupo revalúa si controla o no a una participada, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control antes mencionados.

Cuando el Grupo tiene menos de una mayoría de derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la participada cuando los derechos de voto son suficientes para darle la habilidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de manera unilateral. El Grupo considera todos los hechos y circunstancias relevantes al evaluar si los derechos de voto del Grupo en una participada son o no suficientes para darle el poder, incluyendo:

• El tamaño de la participación del Grupo del derecho a voto en relación con el tamaño y la dispersión de la tenencia de los tenedores de voto;
• Derecho a votos potenciales mantenidos por el Grupo, otros tenedores de votos u otras partes;
• Derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y
• Cualesquiera hechos o circunstancias adicionales que indiquen que el Grupo tiene, o no tiene, la habilidad actual para dirigir las actividades relevantes al momento que se necesite tomar decisiones, incluyendo patrones de voto en asambleas de accionistas previas.

La consolidación de una subsidiaria comienza cuando el Grupo obtiene control sobre la subsidiaria y termina cuando el Grupo pierde control de la subsidiaria. Específicamente, los ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el año se incluyen en el estado consolidado de ganancia o pérdida desde la fecha que el Grupo obtiene el control hasta la fecha en que el Grupo deja de controlar la subsidiaria.

Las ganancia o pérdida y cada componente de otro resultado integral se atribuyen a los propietarios de Grupo y a las participaciones no controladoras. El resultado integral total de la subsidiaria se atribuye a los propietarios del Grupo y a las participaciones no controladoras, incluso si esto da como resultado que la participación no controladora tenga un saldo con déficit.

Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intercompañias son eliminados en la consolidación.

3.4 ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

Los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista en bancos y depósitos en bancos que devengan intereses con vencimiento original de tres meses o menos, excluyendo los depósitos que se encuentran pignorados.

3.5 ***Moneda funcional y de presentación***

Los estados financieros consolidados están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (B/.) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

3.6 ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor (incluyendo las propiedades en construcción para tales propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad del Grupo mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados durante el período en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por la venta neta y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

3.7 ***Mobiliario y equipo***

Se registran al costo, menos depreciación y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida. Los gastos periódicos de mantenimiento y reparación se imputan a los resultados en la medida que se incurren. La depreciación se calcula con base en el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los distintos activos, según lo siguiente:

	Vida útil en años
Mobiliario y equipo	**3 - 10**

Las ganancias o pérdidas resultantes de la venta o retiro de estos activos se determinan como la diferencia entre el precio de la venta y el valor en libros del activo, y son reconocidas en el estado consolidado de ganancia o pérdida en el momento en que la venta se considera realizada.

3.8 ***Pasivos financieros y capital***

3.8.1 ***Clasificación como deuda o capital***

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

3.8.2 ***Instrumentos de capital***

Las acciones comunes están registradas al valor de su emisión. Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una Empresa después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por el Grupo se reconocen a los flujos de efectivo recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios del Grupo se reconocen y deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios del Grupo.

4. Transacciones y saldos entre partes relacionadas

A continuación, se presenta un resumen de los saldos entre partes relacionadas:

	2022	2021
Cuentas por pagar - accionistas	1,054,204	1,194,204

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo en bancos se detalla a continuación:

	2022	2021
Depósito en bancos	700,499	513,218
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	700,499	513,218

Al 31 de diciembre el Grupo tiene fondos depositados en Banistmo, Scotiabank, Multibank y Global Bank.

6. Alquileres a cobrar

Los alquileres por cobrar se presentan a su valor neto de cobro y se originan de alquileres facturados de los locales propiedad de Los Andes Fund, S.A. y no cobrados aún.

7. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se presentan de la siguiente manera:

	2022	2021
Saldo al 1 de enero	59,650,000	59,650,000
Aumento producto de la fusión	18,700,000	-
Aumento por revaluación	2,386,000	-
Saldo al 31 de diciembre	80,736,000	59,650,000

El valor razonable de las propiedades de inversión del Grupo registradas al 31 de diciembre se obtuvo a través de avalúos realizados en agosto de 2022 de Vision Developers, S.A. y octubre de 2022 de Los Andes Fund, S.A., por Avaluos e Inspecciones del Istmo, S.A. (AVAISTMO).

La medición del valor razonable de las propiedades de inversión ha sido categorizada como un valor razonable de nivel 3 con base en los datos de entrada de la técnica de valuación utilizada.

Enfoque de costos con información de mercado para terrenos:

El Grupo valúa las propiedades de inversión a su valor razonable anualmente. El valor razonable de los terrenos, edificios y mejoras se determinó utilizando el método según enfoque de costos con información de mercado para terrenos que refleja el costo de un participante en el mercado para la construcción de bienes de utilidad y edad comparable, ajustados por obsolescencia.

La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los activos no financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

	Valor razonable 2022	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de evaluación y datos de entradas principales
Propiedades de inversión	80,736,000	Nivel 3	Enfoque de costos con información de mercado para terrenos

	Valor razonable 2021	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de evaluación y datos de entradas principales
Propiedades de inversión	59,650,000	Nivel 3	Enfoque de costos con información de mercado para terrenos

La Administración no espera cambiar el uso de los activos clasificados como propiedades de inversión.

La siguiente información es relevante para las propiedades de inversión clasificadas con jerarquía de Nivel 3:

	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Unidades comerciales ubicadas en Punta Pacifica, Vía Punta Darién, P.H. Aqualina, Local Comercial Nivel P/B, Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, P.H. Centro Comercial Los Andes, Locales, Corregimiento de Belisario Porras, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá, P.H. Villa Zaita Mall Locales, Corregimiento Amelia Denis de Icaza,Distrito de San Miguelito,Provincia de Panamá.	Enfoque de costos a través de la estimación del costo de reemplazo.	Los valores de mercado de terrenos fueron derivados de un sondeo del mercado. Los costos unitarios de construcción utilizados están en un rango de entre B/.800 y B/.3,500 B/.-m2 en 2020	Los valores son susceptibles a variar dependiendo de la disponibilidad de tierra en venta y a las condiciones de negociación que propone cada vendedor según la oferta y demanda.

El valor razonable de la propiedades de inversion al 31 de diciembre es de B/.80,736,000, el cual esta conformado por la siguientes fincas que se detalla a continuación:

Finca	Valor de los avaluos
Finca P.H. 93531 - P.H. Aqualina	2,436,000
Fincas en Villa Zaita Mall, S.A.	18,700,000
Fincas en el centro comercial Los Andes	59,600,000
	80,736,000

8. Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se detallan a continuación:

	Monto
Costo de adquisición	
Al 31 de diciembre de 2020	10,886
Adquisiciones	735
Al 31 de diciembre de 2021	11,621
Adquisiciones	3,155
Al 31 de diciembre de 2022	14,776
Depreciación y amortización acumulada	
Al 31 de diciembre de 2020	3,146
Depreciación del año	1,779
Al 31 de diciembre de 2021	4,925
Depreciación del año	2,363
Al 31 de diciembre de 2022	7,288
Valor en libros	
Al 31 de diciembre de 2022	7,488
Al 31 de diciembre de 2021	6,696

9. Patrimonio

El Grupo mantiene acciones según se menciona a continuación.

	2022	2021
Acciones comunes:		
500 acciones Comunes de la Clase A con valor nominal de B/.100 cada una.	50,000	50,000
1,275,271 Acciones comunes de la Clase B	75,991,987	57,762,957
	76,041,987	57,762,957

El capital social del Grupo es de 10,000,500 acciones nominativas, divido en la siguiente manera:

- Quinientas (500) acciones comunes de la Clase A con un valor de cien dólares (US $100), moneda de curso legal de los estados unidos; autorizadas y emitidas quinientas (500).

- Diez Millones (10,000,000) de acciones comunes de Clase B Autorizadas con un valor nominal de (US$1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos. En circulación hay 974,727 acciones a un valor pagado de B/.59 cada una, 4,165 acciones a un valor de B/.61 cada una,1,904 acciones a un valor de B/.6144 cada una, 1,331 acciones a B/.63.83 y 292,964 haciendo un total de 1,275,271 acciones.

10. Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Grupo de los últimos (3) años están sujetas a revisión por las autoridades fiscales panameñas, de acuerdo con regulaciones vigentes.

De acuerdo con lo que establece la Resolución No. 201-7570 con fecha del 20 de noviembre del 2018, emitida por la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas se ordena la inscripción de la Empresa en el registro de sociedades de inversión inmobiliaria, para acogerse al régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, de acuerdo al parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal.

Las sociedades de inversión inmobiliaria registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y que listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones, directas o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan como política la distribución a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, en cuyo caso el impuesto sobre la renta de la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 del Código Fiscal, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de dicho impuesto, retención esta que deberá remitir al fisco dentro de los diez días siguiente a la fecha en que se haga cada distribución y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitiva a pagar sobre el monto distribuido.

Queda entendido que durante cualquier periodo fiscal en el que no se efectué la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos de 90% de la utilidad neta o que se efectúen distribuciones inferiores al mínimo establecido en este parágrafo, dicha sociedad de inversión inmobiliaria quedara sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidos en el Artículo 699 del Código Fiscal.

El decreto ejecutivo 170 de 1993, establece que aquellas sociedades que se acojan al régimen especial para sociedades de inversión inmobiliaria deberán tener como política la distribución y, además deberán efectivamente distribuir a los tenedores de sus acciones o cuotas de participación no menos del 90% de utilidad neta del periodo fiscal, con excepción de las siguientes situaciones:

a. Durante los primeros 2 años de registro, la sociedad de inversión inmobiliaria podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado. Una vez cumplido el plazo estipulado de 2 años de no efectuarse las distribuciones mínimas, la sociedad de inversión inmobiliaria que acoja al régimen fiscal de que trata el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.

b. Durante cualquier periodo fiscal en que, a juicio del administrador o ente competente de la sociedad de inversión inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, se considere conveniente no distribuir el mínimo indicado.

De perdurar la situación por más de un año de la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja el régimen fiscal de que trata el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.

El Grupo, también está sujeta a la revisión por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS).

11. Administración de riesgo de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina un activo en una empresa y un pasivo financiero de instrumento de capital en otra Empresa.

Estos instrumentos exponen al Grupo a varios tipos de riesgos. Los principales riesgos identificados por el Grupo con los riesgos de capital, crédito, mercado, liquidez y financiamiento, los cuales se describen a continuación:

a) Administración del riesgo de capital

El Grupo administra su capital para asegurarse que pueda:

- Continuar como un negocio en marcha para generar retornos a los accionistas a través de la optimización del saldo de la deuda y del capital.
- Proporcionar un rendimiento adecuado a los accionistas, estableciendo precios a los productos y servicios en proporción al nivel de riesgo.

La estructura de capital del Grupo consiste en efectivo y equivalentes de efectivo y el capital atribuible a los tenedores de acciones.

b) Riesgo de crédito

La administración del Grupo tiene instrumentos financieros con un riesgo mínimo de pérdida debido a que corresponde a depósitos en bancos con empresas financieras reconocidas.

c) Riesgo de liquidez

La administración del Grupo monitorea el riesgo de liquidez a través de una planeación de los futuros flujos de efectivo para asegurar el cumplimiento de los compromisos. El monitoreo consiste en la preparación de un reporte proyectado de los flujos de efectivo esperados y los desembolsos programados, para proyectar los flujos de efectivos esperados del Grupo considera la fecha de cobro de sus instrumentos financieros y los desembolsos programados basado en la fecha de vencimiento de las obligaciones.
d) Riesgo de mercado

El Grupo no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período.

12. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa.

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2022, para evaluar la necesidad de un posible reconocimiento o revelación en estos estados financieros consolidados. Tales eventos fueron evaluados hasta el 15 de marzo de 2023, la fecha en que estos estados financieros consolidados estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, el Grupo no tiene eventos que reportar.

13. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 15 de marzo de 2023.

Los Andes Fund, S.A. y Subsidiaria **Anexo I**

Información de consolidación sobre el estado consolidado de situación financiera
al 31 de diciembre del 2022
(En balboas)

Activos	**Total consolidado**	**Ajustes de consolidación**	**Sub-total**	**Los Andes Fund, S.A.**	**Vision Developers, S.A.**
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	700,499	-	700,499	601,802	98,697
Gastos pagados por adelantado	44,051	-	44,051	3,910	40,141
Total de activos corrientes	744,550	-	744,550	605,712	138,838
Activos no corrientes:					
Mobiliario y equipo	7,488	-	7,488	7,488	-
Propiedades de inversión	80,736,000	-	80,736,000	62,036,000	18,700,000
Inversión en subsidiaria	-	(18,016,033)	18,016,033	18,016,033	-
Otros activos	31,366	-	31,366	31,366	-
Total de activos no corrientes	80,774,854	(18,016,033)	98,790,887	80,090,887	18,700,000
Total de activos	81,519,404	(18,016,033)	99,535,437	80,696,599	18,838,838
Pasivos					
Pasivos corrientes					
Cuentas por pagar proveedores	62,646	-	62,646	31,035	31,611
Impuestos y otros pasivos por pagar	829,957	-	829,957	67,772	762,185
Total de pasivos corrientes	892,603	-	892,603	98,807	793,796
Pasivo no corriente					
Depósitos en garantía de clientes	45,466	-	45,466	44,254	1,212
Cuentas por pagar - accionistas	1,054,204	-	1,054,204	1,054,204	-
Prima de antiguedad	5,075	-	5,075	5,075	-
Total de pasivo no corriente	1,104,745	-	1,104,745	1,103,533	1,212
Total de pasivo	1,997,348	-	1,997,348	1,202,340	795,008
Patrimonio					
Acciones comunes	76,041,987	(18,016,033)	94,058,020	76,041,987	18,016,033
Impuesto complementario		-	(3,555)	-	(3,555)
Ganancias acumuladas	3,483,624	-	3,483,624	3,452,272	31,352
Total de patrimonio	79,522,056	(18,016,033)	97,538,089	79,494,259	18,043,830
Total de pasivos y patrimonio	81,519,404	(18,016,033)	99,535,437	80,696,599	18,838,838

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

Los Andes Fund, S.A. y Subsidiaria **Anexo II**

Información de consolidación sobre el estado consolidado de ganancia o pérdida
por el año terminado el 31 de diciembre del 2022
(En balboas)

	Total consolidado	Ajustes de consolidación	Sub-total	Los Andes Fund, S.A.	Vision Developers, S.A.
Ingresos por alquiler	6,747,144	-	6,747,144	5,720,639	1,026,505
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	2,386,000	-	2,386,000	2,386,000	-
Ingresos por dividendo	-	(757,025)	757,025	757,025	-
Salarios	(102,954)	-	(102,954)	(102,954)	-
Honorarios	(111,469)	-	(111,469)	(97,741)	(13,728)
Reparaciones y mantenimiento	(59,877)	-	(59,877)	(54,614)	(5,263)
Seguros	(27,315)	-	(27,315)	(18,663)	(8,652)
Electricidad y agua	(18,244)	-	(18,244)	(18,225)	(19)
Gastos de depreciación	(2,363)	-	(2,363)	(2,363)	-
Cargos financieros	(131,862)	-	(131,862)	-	(131,862)
Otros	(96,562)	-	(96,562)	(71,043)	(25,519)
Ganancia del año integral	8,582,498	(757,025)	9,339,523	8,498,061	841,462

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA
3.3.23 B/. 8.00
POSTALIA 11.900

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

----------DECLARACION JURADA NOTARIAL----------

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República, cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los quince (15) días del mes de marzo de dos mil veintitrés (2023) ante mi, LICENCIADA NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO, Notaria Público Duodécima del Circuito de Panamá, mujer, mayor de edad, panameña, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-dos-cinco-cero-tres-tres-ocho (8-250-338), compareció personalmente MOISES ANGEL DE MAYO, varón, mayor de edad, panameño, casado, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identdiad personal ocho-dos-tres-seis-siete-cero-siete (8-236-707), Presidente y Representante Legal de LOS ANDES FUND, S.A., y subsidiaria una socidad anónima organizada y existente de conformidad con las Leyes de la República de Panamá inscirta en la Sección de Mercantil del Registro Público al Folio uno cinco cinco seis seis dos dos siete cinco (155662275), Asiento uno (1) persona a quien conozco debido a que se identificó a mi entera satisfacción, quien manisfestó que a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo número siete-dos mil dos (7-2002) del catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, me solicitó que extendiera esta diligencia para hacer constar una Declaración Jurada. Accedi a ello, advirtiendole que la responsabildiad por la veracidad de lo expuesto, es exclusiva de EL DECLARANTE y en conocimiento del contenido del artículo 385, del Texto Único Penal, que tipifica el delito del falso testimonio lo aceptó y seguidamente expresoó hacer esta declaración bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de paremio o coerción, de manera totalmetne voluntaria declaro lo siguiente:----------

Primero: Declaro bajo la gravedad de juramento lo siguiente:----------

a) Que he revisado el Estado Financiero Auditada de LOS ANDES FUND, S.A. y subsidiaria, correspondiente al periodo comprendido entre el cero uno (01) de enero de dos mil veintidos (2022) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidos (2022).----------

b) Que a mi juicio, los Estados Financieros Auditada al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidos (2022) no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto Ley No. Uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones

hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. ----------

c) Que a mi juicio los Estados Financieros Auditada y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de LOS ANDES FUND, S.A. y subsidiaria, correspondiente del cero uno (01) de enero de dos mil veintidos (2022) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022).----------

d) Que el firmante:----------

i) Es responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa LOS ANDES FUND, S.A. y subsidiaria.----------

ii) Ha diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre LOS ANDES FUND, S.A. y subsidiaria, sean hechas de su consentimiento particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.----------

iii) Ha evaluado la efectividad de los controles internos de LOS ANDES FUND, S.A. y subsidiaria, durante el año dos mil veintidos (2022) y posterior al cierre del año fiscal y la emisión de los Estados Financieros Auditados.----------

iv) Ha presentado en los Estados Financieros Auditados sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas en esas fechas.----------

e) Que ha revisado y revelado a los auditores de LOS ANDES FUND, S.A. y subsidiaria lo siguiente:----------

i) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de LOS ANDES FUND, S.A. y subsidiaria, para registrar, procesar y reportar información financiera.----------

ii) Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de LOS ANDES FUND, S.A. y subsidiaria.----------

f) Que el firmante ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios

significativos en los controles internos de LOS ANDES FUND, S.A. y subsidiaria o cualquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.----------

Esta declaración la hago para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores.----------

Leída como les fue en presencia de los testigos instrumentales señores: SIMON RODRIGUEZ BONILLA, con cédula de identidad personal número nueve-ciento setenta y cuatro-doscientos (9-174-200) y ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ, con cédula de identidad personal número ocho-cuatroscientos ochenta y seis-seiscientos siete (8-486-607), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí.----------

La suscrita Notaria deja constancia que esto fue todo lo declarado, que se hizo en forma espontánea y que no hubo interrupción alguna.----------

EL COMPARECIENTE

MOISES ANGEL DE MAYO

Cédula: 8-236-707

TESTIGOS

SIMON RODRIGUEZ

ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ

LICENCIADA NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO

Notario Público Duodécima del Circuito de Panamá