LOS ANDES FUND, S.A.

Panamá, 13 de julio de 2022.

Señores
Superintendencia del mercado de Valores
Global Plaza Calle 50
Ciudad

Estimados Señores:

Adjunto a la presente reciban los siguientes informes correspndientes a la sociedad Los Andes Fund, S.A., Resolución SMV No. 360-18 de 14 de agosto de 2018

1, Memoria Anual – Informe Semestral 2022
2, Estados Financieros a junio 2022
3, Declaración Jurada
.

Sin otro particular, me despido.

Atentamente,

LOS ANDES FUND, S.A.

Moises Angel de Mayo
Representante Legal

LOS ANDES FUND, S.A.

Panamá, 8 de julio de 2022

Señores
Accionistas y público en general
Ciudad

Estimados Señores:

Tengo el agrado de presentarles la Memoria Semestrales del año 2022, que incluye los estados financieros interinos .

- El nivel de arrendamientos de los inmuebles obtuvo un aumento de 44% aproximadamente en el primer semestre en relación al primer semestre del año 2021 en tema de facturación y en tema de ocupación un aumento del 7%.
- Los gastos operativos se mantuvieron dentro de lo normal, incluyendo los pagos a la Administradora del Reit.
- Eficiencia en el cobro de las cuentas por cobrar, se ha tenido en un 99,% de lo facturado.
- Se ha declarado y pagado dividendos por el monto de B/,2,596,150 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.
- Hasta el mes de junio del 2022, se obtuvieron utilidades por B/.2,658,647
- Se declararon dividendos por el monto de B/.2,596,150
- Se cerro el año 2021 con 978,892 acciones, y para junio del 2022 se cerro con 980,796 acciones, se vendieron en el primer semestre del 2022 la suma de 1,904 acciones.
- Se ha cumplido con la Unidad de Analisis Financieros en la presentación mensual de los reportes y los esporadicos que así solicitan.
- 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., tiene un equipo de trabajo comprometido con sus objetivos y accionistas.

Moises Angel de Mayo
Presidente

INFORME DE ACTUALIZACIÓN SEMESTRAL
MEMORIA DEL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO 2022
Incluye Estados Financieros Interinos

Período del 01 de enero de 2022 al 30 de junio 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 Interino Semestral - Memoria del primer semestre del año 2022

I. INFORMACIÓN GENERAL

A. Historia y Desarrollo

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

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

A. El Rendimiento

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 final del período.

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

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. 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 2016 con asiento en el Registro Publico de Panamá el 07 de marzo del 2018.

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 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

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.

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

Junta Directiva de Los Andes Fund, S.A..

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. 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 30 de junio de 2022 era de 980,796 acciones.

Durante el primer semestre del año 2022 se repartieron dividendos por el monto de B/,2,596,150 de las utilidades neta, a los tenedores de las acciones clase B.

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 primer semestre.

El total de activos netos de LOS ANDES FUND, S.A., según estado financiero auditados al 30 de junio de 2022 es de B/.61,341,152 y el patrimonio neto es de B/.60,204,463

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

	Cantidad al 30 de junio de 2022
Acciones Clase A emitidas y en circulación	500
Acciones Clase B emitidas y en circulación	980,796

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, de las cuales 980,796 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 30 de junio de 2022
Cuenta por pagar	1,065,897
Prestaciones laborales	42,728
Impuestos y otros pasivos por pagar	28,064

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
- 980,796 acciones clase B: 55 tenedores

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

	jun-22	jun-21
GASTOS DE PERSONAL	47,453	45,836
UTILES DE OFICINA	560	322
GASTOS LEGALES	12,443	1,405
CARGOS BANCARIOS	330	189
TIMBRES BANCARIOS	29	27
GASTOS BVP	2,481	1,200
GTO. COM. AGENTE DE PAGO		5,000
HONORARIOS GLOBAL BANK BVP	15,000	10,000
ATENCION EMPLEADOS	163	1,533
SEGUROS	13,035	12,106
GASTO DE MANTENIMIENTO LOCALES	31,418	22,897
FUMIGACION	130	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2,107	3,630
HONORARIOS PROFESIONALES	34,742	15,821
GASTOS DE ASEO	1,002	
MENSAJERIA	2,228	1,212
AGUA	147	243
ELECTRICIDAD	7,966	7,183
TELÉFONO	1,233	
IMPTO. INMUEBLE	11,685	15,213
IMPTO. DE TIMBRES	311	36
Total	184,464	143,853
GASTO DE DEPRECIACION	890	890

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

980,796 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, semestral 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 30 de junio de 2022 el valor neto de los activos de LOS ANDES FUND, S.A. fueron por 60,204,463 y tenian 980,796 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 60,204,463 y las acciones Clase B emitidas y en circulación son 980,796.

El VNA de las Acciones Comunes Clase B es a esa fecha de B/.61.38.

III. ESTADOS FINANCIEROS Y DECLARACIÓN JURADA

Se adjuntan los Estados Financieros Interinos al 30 de junio de 2022 junto a declaración jurada notarial, para su uso como complemento de la información contenida en esta memoria semestral.

Se emite el presente Informe en el mes de julio de 2022.

Moises Angel de Mayo
Representante Legal

Los Andes Fund, S.A.

Estados financieros por el periodo terminado al 30 de junio de 2022

Aneth de Davis
8-433-243
C.P.A. 6427

LICDA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

Informe de Estados Financieros del primer semestre del año 2022

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

Hemos auditado internamente los estados financieros adjuntos de Los Andes Fund, S.A., (la Empresa), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2022, el estado ganancia o perdida, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el periodo del 01 de enero del 2022 al 30 de junio del 2022.

Llevamos a cabo nuestra auditoria interna de acuerdo con las Normas Internacional de Auditoria.

En nuestra opinión los estados financieros internos se presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Los Andes Fund, S.A., al 30 de junio de 2022 y su desempeño financiero y su flujo de efectivo por el periodo del 01 de enero del 2022 al 30 de junio de 2022.

08 de julio de 2022

Aneth de Davis
C.P.A. 6427

LICDA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

Los Andes Fund, S.A.

Informe de los Estados Financieros interinos al 30 de junio de 2022

Contenido

Información general

Estado de situación financiera

Estado de ganancias o pérdida

Estado de ganancias o el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

LICDA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

Los Andes Fund, S.A.

Notas a los estados financieros internos

Por el periodo terminado al 30 de junio de 2022
(En balboas)

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 con asiento en el Registro Publico de Panamá el 07 de marzo del 2018. Su principal actividad es el alquiler de locales comerciales.

Mediante Resolución SMV No. 360-18 de 14 de agosto de 2018 la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá certifica que la "Empresa" se encuentra registrada como Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada.

De acuerdo a 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 Articulo 706 del Código Fiscal.

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.

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.

Los Andes Fund, S.A., es una empresa administrada por Global Valores, S.A., su estructurador y agente de pago es ejercido por Global Bank Corporation.

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

LICDA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

Los Andes Fund, S.A.
Estado de situación financiera
Al 30 de junio de 2022
(En balboas)

	Notas	jun-22	dic-21
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	478,968	513,218
Alquileres a cobrar	2	40,413	
Gastos pagados por adelantado	3	220	750
Total de activos corrientes		519,601	513,968
Activos no corrientes:			
Mobiliarios y equipos, netos	5	8,365	6,696
Propiedades de inversión	4	59,650,000	59,650,000
Otros activos	6	1,163,186	1,283,857
Total de activos no corrientes		60,821,551	60,940,553
Total de activos		61,341,152	61,454,521
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores	7	11,693	55,539
Impuestos y otros pasivos por pagar	8	28,064	25,346
Total de pasivos corrientes		39,757	80,885
Pasivo no corriente			
Depositos en garantia de clientes	9		
Cuentas por pagar - accionista	10	1,054,204	1,194,204
Prestaciones laborales	11	42,728	37,466
Total de pasivo no corriente		1,096,932	1,231,670
Total de pasivo		1,136,689	1,312,555
Patrimonio			
Acciones comunes	12	57,929,939	57,812,957
Acciones en tesoreria		1,120,060	1,237,042
Ganancias acumuladas		1,154,464	1,091,967
Total de patrimonio		60,204,463	60,141,966
Total de pasivos y patrimonio		61,341,152	61,454,521

LICDA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

Los Andes Fund, S.A.
Estado de ganancias o pérdidas
Por el periodo terminado al 30 de junio de 2022
(En balboas)

		jun-22	jun-21
Ingresos por alquiler		2,844,001	1,970,587
Gastos generales y administrativos	13	(184,464)	(143,853)
Gasto de depreciación	13	(890)	(890)
Ganancia del periodo		2,658,647	1,825,844
Utilidad por acciones básicas y diluidas		2.73	1.88

LICDA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

Los Andes Fund, S.A.
Estado de flujos de efectivo
Por el periodo terminado al 30 de junio de 2022
(En balboas)

	jun-22	jun-21
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Ganancia del periodo	2,658,647	1,825,844
Ajustes por:		
Prestaciones Laborales adquiridas	8,994	8,407
Gasto de depreciación	890	890
Sub Total	2,668,531	1,835,141
Movimiento en el capital de trabajo:		
Aumentos en alquileres por cobrar	(40,413)	147,469
Aumentos en gastos pagados por adelantado	530	1,150
Aumento en otros activos	120,671	14,591
Aumento en impuestos y otros pasivos por pagar	(41,128)	23,210
Aumento en otras cuentas por pagar	(140,000)	(400,000)
Aumento en depositos en garantias de clientes	-	-
Prestaciones pagadas	(3,732)	(8,860)
Efectivo proveniente de las actividades de operación	2,564,459	1,612,701
Dividendos pagados	(2,596,150)	(1,577,043)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(31,691)	35,658
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisición de mobiliario y equipos	(2,559)	(735)
Efetivo neto proveniente de las actividades de inversion	(2,559)	(735)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		
Emisión de acciones		
Costos de emisión de acciones	-	-
Efecto de fusión		
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento	-	-
Aumento neto de efectivo	(34,250)	34,923
Efectivo al inicio del año	513,218	684,498
Efectivo al final del año	478,968	719,421

LICDA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

Estado de cambio en el patrimonio
Por el periodo terminado al 30 de junio de 2022
(En balboas)

	Acciones Comunes	Ganancias Acumuladas	Total
Saldo al 01 de enero de 2022			-
Emisión de acciones clase A	50,000	-	50,000
Emisión de acciones clase B	57,879,939	-	57,879,939
Acciones en tesoreria	1,120,060		1,120,060
Ganancia generada			-
al 30 de junio de 2022	-	2,658,647	2,658,647
Dividendos declarados		- 2,596,150	- 2,596,150
Utilidad acumulada al 31 de diciembre de 2021	-	1,091,967	1,091,967
Saldo al 30 de junio de 2022	59,049,999	1,154,464	60,204,463

LICDA. ANETH DE DAVIS C.P.A. 6427

Los Andes Fund, S.A.

Notas a los estados financieros internos
Por el periodo terminado al 30 de junio de 2022
(En balboas)

1. Efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos

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

	junio 2022	dic. 21
Depósitos en bancos	478,968	513,218
Total efectivo y equivalentes de efectivo	478,968	513,218

Al 30 de junio la Empresa tiene fondos depositados en Scotiabank y Global Bank

2. Alquileres por cobrar

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

Se ha tenido un aumento de ingresos durante el primer semestre del 2022 en relación al primer semestre del 2021 de un 44% aproximadamente.

3. Gastos pagados por adelantado

Los gastos pagados por adelantado están compuestos por pago anticipado de mantenimiento y gastos.

LICDA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

4. Propiedad de inversión

La propiedad de inversión se presenta de la siguiente manera:

Valor razonable	Junio 2022	Diciembre 2021
Propiedad de inversión	59.650.000	59.650.000

Cumpliendo con los lineamientos de las NIIF:

Propiedad de inversión.

A. Medición de valores razonables.

i. Jerarquía de valores razonables.

IAS 40.75(e)

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por un tasador de propiedades externo e independiente, quien posee calificaciones profesionales reconocidas adecuadas y experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad que se está evaluando.

NIIF 13.93 (b)

La medición del valor razonable de la propiedad 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.

ii.
Técnica de valoración y datos de entrada importantes no observables.

IFRS 13.93(d), (h)(i), 99

La siguiente tabla muestra la técnica de valoración utilizada para medir el valor razonable de la propiedad de inversión, así como los importantes insumos no observables utilizados que seran explicados en la tabla específica para la empresa.

LICDA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

Tecnica de evaluacion	**Entradas importantes no observables**	**Relación entre entradas clave no observables y mediciones del valor razonable.**
Flujos de efectivo descontados: El modelo de valuación considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que se generarán a partir de la propiedad, tomando en cuenta la tasa de crecimiento esperado de la renta, los costos de incentivo del arrendamiento como los períodos libres de renta y otros costos no pagados por los inquilinos. Los flujos de efectivo netos se descuentan utilizando tasas de descuento ajustadas al riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación (principal frente a secundaria), términos de arrendamiento y calidad crediticia del inquilino.	*Crecimiento esperado del mercado de alquiler (2022: 15%; 2021: 1-2% *Periodos de plazos (2022 y 2021: promedio 3.5 y 3 meses después del final de cada contrato de arrendamiento, respectivamente) *Tasa de ocupación (2022:88-91%, promedio de 89,50% en relación a los locales 2021: 84-94%, promedio 89% * Periodos libres de alquiler (2022 y 2021: 0-6 meses; promedio ponderado de 3 meses en nuevos contratos de arrendamiento). *Tasas de descuento ajustadas al riesgo (2022: 6.5%; 2021: 6.5%)	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si * El crecimiento esperado del mercado fuera mayor (menor); * Los plazos fueran más cortos (largos) *La tasa de ocupacion fuera mayor (menor) *Periodos libres de alquiler fueran más cortos (largos); o *Las tasas de descuento ajustadas al riesgo fueran menores (mayores)

LICDA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

B. Análisis de Sensibilidad

Propiedad de Inversión.

Se requiere un juicio significativo al evaluar las entradas en la determinación del valor razonable de la propiedad de inversión. Los cambios razonablemente posibles en la fecha de presentación de informes a uno de las hipótesis relevantes, manteniendo constantes otras hipótesis, habrían afectado el valor razonable de la propiedad de inversión en los montos que se muestran a continuación. El efecto de la pandemia de COVID-19 ha significado que el rango de cambios razonablemente posibles es más amplio para las cifras de 2020 que para el año comparativo.

	Junio 2022		Diciembre 31 2021	
	Incremento	**Disminución**	**Incremento**	**Disminución**
*Tasa de descuento (2022: 0,5% de movimiento; 2021: 1% de movimiento)	//	/0.5/	/1/	//
*Tasa de ocupación (2022: 88% de movimiento; 2021: 81% de movimiento)	/7/	//	//	/1/
*Periodos libres de alquiler (2022, 12 meses a clientes afectados y 2021: cambio de 15 meses a clientes afectados)	/1/	//	/1.25/	//
*Periodos de plazos (2022 de 1 y 2021: cambio de 1,25 Meses a clientes afectados;	/1/	//	/1.25/	//
*Tasa de crecimiento del alquiler del mercado (2022 subio en relación a dinero en un 44% y en ocupación de locales subio en un 7% en relación a la ocupación del 2021 y 2021: subio en relación a dinero en un 21% en relación al 2020, y en ocupación de locales subio en un 2% en relación a la ocupación del 2020	/44/	/0/	/75/	//

Estos porcentajes y datos registrados en esta tabla estan sustentados cada uno de acuerdo a la explicación correspondiente a continuación:

La tasa de descuento del 2022 bajo en relación al 2021 ya que la situación del país dia a dia esta mejorando y 2021 la tasa de descuento fue baja porque se dieron extensiones para los pagos.

El Decreto Ejecutivo No. 145 del 1 de mayo del 2020 dio la oportunidad a los arrendatarios y arrendador de negociar un plan de pago hasta dos (2) meses posterior al levantamiento del estado de emergencia en el país y hacer acuerdos que podran tener una duración de hasta dos (2) años a partir de su registro.

LICDA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

En términos generales del 100% de los locales el 88% durante el primer semestre del 2022 estuvieron ocupados manteniendo el 12% de los locales desocupados, si comparamos con junio del 2021 tuvieron una ocupación de 81% y una desocupación de 19% es decir que aumentamos en un 7% la ocupación en el primer semestre en relación al semestre del año 2021.

En relación a periodos de plazos para el año 2021 se negociaran con los arrendatarios que así lo han solicitado, nuevos plazos de pagos, y la empresa de acuerdo a la situación del arrendatario y del país, analizara si están acorde a la situación de cada cliente que asi lo solicito. Es por eso que en el año 2021 se dieron 15 meses y en el año 2022 se dieron 12 meses.

En relación a la tasa de crecimiento del alquiler del mercado para el primer semestre del 2022 hubo un aumento en relación al primer semestre del 2021 de un 44% en tema de facturación.

Es importante mencionar que los clientes que mantiene Los Andes Fund, S.A. son clientes dedicados a la banca en Panamá, clientes de restaurantes, clientes de cadenas de comidas rápidas, clientes de telefonía y ventas de accesorios de celulares, clientes dedicados a la salud, agencias de cobros y atención de empresas eléctricas y clientes de ventas al detal de artículos escolares, fiestas y decoración.

LICDA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

5. Equipo y mobiliario

El equipo y mobiliario se detallan a continuación :

	Equipos	Mejoras	Total
Costo de adquisición			
Al 31 de diciembre de 2020	10,886		10,886
Adquisiciones	735		735
Al 31 de diciembre de 2021	11,621	-	11,621
Disminución se llevo al activo de inversion			-
Adquisiciones	2,559		2,559
Al 30 de junio de 2022	14,180	-	14,180
Depreciación y amortización acumuladas			
Al 31 de diciembre de 2020	3,146	-	3,146
Depreciación del año	1,779	-	1,779
Al 31 de diciembre de 2021	4,925	-	4,925
Depreciación del año	890		890
Al 30 de junio de 2022	5,815	-	5,815
Valor en libros			
Al 30 de junio de 2022	8,365	-	8,365
Al 31 de diciembre de 2021	6,696	-	6,696

LICDA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

6. Otros activos

Corresponden a depósitos en garantías dejado en las entidades de servicios públicos y acciones por vender que se encuentran en custodia de Latin Clear.

7. Cuenta por pagar proveedores

Corresponden a cuentas de gastos no pagadas aún.

8. Impuestos y otros pasivos por pagar

Corresponden a impuestos por pagar como ITBMS y cuenta por pagar a la Caja del Seguro Social.

9. Depósitos en garantías de clientes

Corresponden a depósitos de clientes recibidos

10. Transacciones y saldos entre partes relacionadas

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

	Junio 2022	Diciembre 2021
Cuentas por pagar – accionista	1,054,204	1,194,204

La cuenta por pagar accionista no devenga intereses y no tiene fecha de vencimiento.

11. Prestaciones laborales

Contiene las reservas de prima de antigüedad e indemnización que establece la Ley y las reservas que exige la Ley en cuanto a vacaciones y xiii mes que le corresponde a los colabodores.

LICDA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

12. Patrimonio

La Empresa mantiene acciones según se menciona a continuación:

	Junio 2022
Acciones comunes:	
500 Acciones Comunes de la Clase A con valor nominal de 100 cada una.	50,000
980,796 Acciones Comunes de la Clase B	57,879,939

El capital Social de la Empresa es de 10,000,500 acciones nominativas, dividido en la siguiente manera:

- Quinientas (500) acciones comunes de la Clase A con un valor de Cien Dólares (US $ 100.00), 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; no hay acciones clase B emitidas.

En circulación hay 974,727 acciones a un valor nominal de 59 cada una, 4,165 acciones a un valor de 61 cada uno y 1,904 acciones aun valor de 61,44 cada una haciendo un total de las 980,796 acciones.

La Empresa mantiene acciones según se menciona a continuación:

	2021 Diciembre
Acciones comunes:	
500 Acciones Comunes de la Clase A con valor nominal de 100 cada una.	50,000
978,892 Acciones Comunes de la Clase B	57,762,957

El capital Social de la Empresa es de 10,000,500 acciones nominativas, dividido en la siguiente manera:

- Quinientas (500) acciones comunes de la Clase A con un valor de Cien Dólares (US $ 100.00), 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; no hay acciones clase B emitidas.

En circulación hay 974,727 acciones a un valor nominal de 59 cada una y 4,165 acciones a un valor de 61 cada uno, haciendo un total de las 978,892 acciones.

LICDA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

13. Reporte de gastos incurridos por LOS ANDES FUND, S.A. durante el primer semestre:

	jun-22	jun-21
GASTOS DE PERSONAL	47,453	45,836
UTILES DE OFICINA	560	322
GASTOS LEGALES	12,443	1,405
CARGOS BANCARIOS	330	189
TIMBRES BANCARIOS	29	27
GASTOS BVP	2,481	1,200
GTO. COM. AGENTE DE PAGO		5,000
HONORARIOS GLOBAL BANK BVP	15,000	10,000
ATENCION EMPLEADOS	163	1,533
SEGUROS	13,035	12,106
GASTO DE MANTENIMIENTO LOCALES	31,418	22,897
FUMIGACION	130	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2,107	3,630
HONORARIOS PROFESIONALES	34,742	15,821
GASTOS DE ASEO	1,002	
MENSAJERIA	2,228	1,212
AGUA	147	243
ELECTRICIDAD	7,966	7,183
TELÉFONO	1,233	
IMPTO. INMUEBLE	11,685	15,213
IMPTO. DE TIMBRES	311	36
Total	184,464	143,853
GASTO DE DEPRECIACION	890	890

LICDA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

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

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República, cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los ocho (8) días del mes de julio de dos mil veintidós (2022) ante mí, 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 identidad personal ocho-dos-tres-seis-siete-cero-siete (8-236-707), Presidente y Representante Legal de LOS ANDES FUND, S.A., una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las Leyes de la República de Panamá inscrita 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 manifestó 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. Accedí a ello, advirtiéndole que la responsabilidad 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 expresó hacer esta declaración bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria declaro lo siguiente:

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

a) Que he revisado el Estado Financiero Interino de LOS ANDES FUND, S.A., correspondiente al periodo comprendido entre el cero uno (01) de enero de dos mil veintidós (2022) al treinta (30) de junio de dos mil veintidós (2022).----------

b) Que a mi juicio, los Estados Financieros Interinos al treinta (30) de junio de dos mil veintidós (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 Interinos 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., correspondiente del cero uno (01) de enero de dos mil veintidós (2022) al treinta (30) de junio 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. --- ii) Ha diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre LOS ANDES FUND, S.A., 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. --- iv) Ha presentado en los Estados Financieros Interinos sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas en esas fechas.----------

i) Que ha revisado 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., 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.--- iii) 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-cuatrocientos 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.----------

REPÚBLICA DE PANAMÁ
NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO

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