LOS ANDES FUND., S.A.

Panamá, 26 de julio de 2023.

Señores
Superintendencia del mercado de Valores
Global Plaza Calle 50
Ciudad

Estimados Señores:

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

1, Memoria Anual – Informe Semestral 2023
2, Estados Financieros a junio 2023
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, 26 de julio de 2023

Señores
Accionistas y público en general
Ciudad

Estimados Señores:

Tengo el agrado de presentarles la Memoria Semestrales del año 2023, que incluye los estados financieros interinos.

- El nivel de arrendamientos de los inmuebles obtuvo un aumento de 3% aproximadamente en el primer semestre en relación al primer semestre del año 2022 en tema de facturación y en tema de ocupación un aumento del 3%.
- 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 100, % de lo facturado.
- Se ha declarado y pagado dividendos por el monto de B/,3,122,469.27 de las utilidades a los accionistas de la Empresa, esto representa el 98% de las mismas y se ha pagado en tiempo oportuno el impuesto de dividendos a la Dirección General de Ingresos.
- Hasta el mes de junio del 2023, se obtuvieron utilidades por B/.3,189,902.
- Se declararon dividendos por el monto de B/.3,122,469.27
- Se cerro junio 2023 con 1,275,791 acciones, que corresponden al año 2022 1,275,271 y se vendieron en el primer semestre del 2023 la suma de 520 acciones.
- Se ha presentado el formulario de Servicios y Compras a la Dirección General de Ingresos en fechas oportunas.
- Se ha presentado el formulario de Ventas en fechas oportunas.
- Se ha adoptado el sistema de facturación electrónica a través del sistema Pac con la empresa Soluciones de Punto de Venta, S.A.
- 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 2023
Incluye Estados Financieros Interinos

Período del 01 de enero de 2023 al 30 de junio de 2023

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 2023

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 2018 con asiento en el Registro Público 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 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.

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:
RH&A member firms of Abacus Worlwide, LLC & Task International,

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 2023 era de 1,275,791 acciones.

Durante el primer semestre del año 2023 se repartieron dividendos por el monto de B/,3,122,469 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 2023 es de B/.84,937,810 y el patrimonio neto es de B/.82,964,908

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

	Cantidad al 30 de junio de 2023
Acciones Clase A emitidas y en circulación	500
Acciones Clase B emitidas y en circulación	1,275,791

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 2023
Cuenta por pagar	53,315
Prestaciones laborales	51,011
Impuestos y otros pasivos por pagar	29,312

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
- 1,275,791 acciones clase B: 56 tenedores

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

	jun-23	jun-22
GASTOS DE PERSONAL	57,981	47,453
UTILES DE OFICINA	326	560
GASTOS LEGALES	13,138	12,443
CARGOS BANCARIOS	351	330
TIMBRES BANCARIOS	38	29
GASTOS BVP	30,626	2,481
GTO. COM. AGENTE DE PAGO		
HONORARIOS GLOBAL BANK BVP	30,000	15,000
ATENCION EMPLEADOS	767	163
SEGUROS	21,987	13,035
GASTO DE MANTENIMIENTO LOCALES	46,169	31,418
FUMIGACION	130	130
GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,473	2,107
HONORARIOS PROFESIONALES	34,487	34,742
GASTOS DE ASEO	1,109	1,002
MENSAJERIA	1,775	2,228
AGUA	138	147
ELECTRICIDAD	7,818	7,966
TELÉFONO	1,238	1,233
IMPTO. INMUEBLE	28,524	11,685
IMPTO. DE TIMBRES	52	311
Total	278,128	184,464
GASTO DE DEPRECIACION	1,631	890

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

1,275,791 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 2023 el valor neto de los activos de LOS ANDES FUND, S.A. fueron por 82,964,908 y tenian 1,275,791 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 82,964,908 y las acciones Clase B emitidas y en circulación son 1,275,791.

El VNA de las Acciones Comunes Clase B es a esa fecha de B/.65.03

III. ESTADOS FINANCIEROS Y DECLARACIÓN JURADA

Se adjuntan los Estados Financieros Interinos al 30 de junio de 2023 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 2023.

Moises Angel de Mayo
Representante Legal

Los Andes Fund, S.A.

Estados financieros por el periodo terminado al 30 de junio de 2023

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 2023

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 2023, 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 2023 al 30 de junio del 2023.

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 2023 y su desempeño financiero y su flujo de efectivo por el periodo del 01 de enero del 2023 al 30 de junio de 2023.

25 de julio de 2023

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 2023

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 2023
(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.

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.

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 2023

(En balboas)

	Notas	jun-23	dic-22
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	581,785	700,499
Alquileres a cobrar	2	0	
Gastos pagados por adelantado	3	53,972	44,051
Total de activos corrientes		635,757	744,550
Activos no corrientes:			
Mobiliarios y equipos, netos	5	5,857	7,488
Propiedades de inversión	4	80,736,000	80,736,000
Otros activos	6	3,560,196	1,055,409
Total de activos no corrientes		84,302,053	81,798,897
Total de activos		84,937,810	82,543,447
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores	7	53,315	62,646
Impuestos y otros pasivos por pagar	8	29,312	789,265
Total de pasivos corrientes		82,627	851,911
Pasivo no corriente			
Depositos en garantia de clientes	9	109,512	45,466
Cuentas por pagar - accionista	10	1,729,752	1,054,204
Prestaciones laborales	11	51,011	45,767
Total de pasivo no corriente		1,890,275	1,145,437
Total de pasivo		1,972,902	1,997,348
Patrimonio			
Acciones comunes	12	76,075,425	76,041,987
Acciones en tesoreria		3,341,981	1,024,043
Impuesto complementario		-3,555	-3,555
Ganancias acumuladas		3,551,057	3,483,624
Total de patrimonio		82,964,908	80,546,099
Total de pasivos y patrimonio		84,937,810	82,543,447

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 2023
(En balboas)

		jun-23	jun-22
Ingresos por alquiler		3,469,661	2,844,001
Gastos generales y administrativos	13	(278,128)	(184,464)
Gasto de depreciación	13	(1,631)	(890)
Ganancia del periodo		3,189,902	2,658,647
Utilidad por acciones básicas y diluidas		2.50	2.71

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

Los Andes Fund, S.A.
Estado de cambio en el patrimonio
Por el periodo terminado al 30 de junio de 2023
(En balboas)

	Acciones Comunes	Ganancias Acumuladas	Impuesto Complementario	Total
Saldo al 01 de enero de 2023			-	-
Emisión de acciones clase A	50,000	-	-	50,000
Emisión de acciones clase B	76,025,425	-	-	76,025,425
Acciones en tesoreria	3,341,981			3,341,981
Ganancia generada				-
al 30 de junio de 2023	-	3,189,902	-	3,189,902
Dividendos declarados		- 3,122,469	-	- 3,122,469
Impuesto complementario			- 3,555	- 3,555
Utilidad acumulada al 31 de diciembre de 2022	-	3,483,624		3,483,624
Saldo al 30 de junio de 2023	79,417,406	3,551,057	(3,555)	82,964,908

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 2023
(En balboas)

	jun-23	jun-22
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Ganancia del periodo	3,189,902	2,658,647
Ajustes por:		
Prestaciones Laborales adquiridas	11,342	8,994
Gasto de depreciación	1,631	890
Sub Total	3,202,875	2,668,531
Movimiento en el capital de trabajo:		
Aumentos en alquileres por cobrar	-	(40,413)
Aumentos en gastos pagados por adelantado	(9,921)	530
Aumento en otros activos	(2,504,787)	120,671
Aumento en impuestos y otros pasivos por pagar	(769,284)	(41,128)
Aumento en otras cuentas por pagar	675,548	(140,000)
Aumento en depositos en garantias de clientes	64,046	-
Prestaciones pagadas	(6,098)	(3,732)
Efectivo proveniente de las actividades de operación	652,379	2,564,459
Dividendos pagados	(3,122,469)	(2,596,150)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(2,470,090)	(31,691)
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisición de mobiliario y equipos	-	(2,559)
Efetivo neto proveniente de las actividades de inversion	-	(2,559)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		
Emisión de acciones	2,351,376	
Costos de emisión de acciones	-	-
Efecto de fusión		
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de f	2,351,376	-
Aumento neto de efectivo	(118,715)	(34,250)
Efectivo al inicio del año	700,499	513,218
Efectivo al final del año	581,785	478,968

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 2023
(En balboas)

1. Efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos

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

	junio 2023	dic. 22
Depósitos en bancos	581,785	700,499
Total efectivo y equivalentes de efectivo	581,785	700,499

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 2023 en relación al primer semestre del 2022 de un 22% aproximadamente.

3. Gastos pagados por adelantado

Los gastos pagados por adelantado y otros están compuestos por pago de impuesto sobre la renta estimado por parte de la subsidiaria, cuentas por cobrar mantenimientos por reembolsos y gastos pagados por adelantados de empleados.

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 2023	Diciembre 2022
Propiedad de inversión	80,736,000	80,736,000

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 (2023: 22%; 2022: 14% sin la subsidiaria y de un 37% con la subsidiaria *Periodos de plazos (2023 y 2022: promedio 3.5 y 3 meses después del final de cada contrato de arrendamiento, respectivamente) *Tasa de ocupación (2023: 80% en relación a los locales 2022: 77% hay 237 locales con 182 ocupados y 55 desocupados. * Periodos libres de alquiler (2023 y 2022: 0-6 meses; promedio ponderado de 3 meses en nuevos contratos de arrendamiento). *Tasas de descuento ajustadas al riesgo (2023: 0.50%; 2022: 2%)	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.

	Junio 2023		Diciembre 31 2022	
	Incremento	**Disminución**	**Incremento**	**Disminución**
*Tasa de descuento (2023: 0,5% de movimiento; 2022: 2% de movimiento)	//	/1.5/	//	//
*Tasa de ocupación (2023: 80% de movimiento incluyendo la subsidiaria 2022: 77% de movimiento incluyendo la subsidiaria)	/3/	//	/5/	//
*Periodos libres de alquiler (2023 y 2022, 0-6 meses meses a clientes afectados	//	//	/1.25/	//
*Tasa de crecimiento del alquiler del mercado (2023 subio en relación a dinero en un 3% y en ocupación de locales subio en un 3% en relación a la ocupación del 2022 y 2022: de un 37% de aumento en alquileres en términos monetarios.	/3/	/0/	/37/	//

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 2023 bajo en relación al 2022 bajo en un 1.5%

Cabe destacar que durante el año 2023 hubo un aumento del 3% en relación al año 2022, anualizando los resultados de junio 2023 y si comparamos junio 2023 vs junio 2022 hay un aumento del 22% y durante el 2022 tuvieron un aumento monetario en alquileres del 37% en relación al 2021, los locales desocupados estaban en un 23% de desocupación en terminos de locales, y de 77% de ocupación.

En términos generales del 100% de los locales para el 2023 es de 80% y un porcentaje de desocupación de 20% y en el 2022 una ocupación del 77% de los mismos está ocupado y el 23% desocupado.

En relación a la tasa de crecimiento del alquiler del mercado para el año 2023 en relación al año 2022 se dio debido a la incorporación de la subsidiaria y nuevos alquileres.

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

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.

5. Equipo y mobiliario

El equipo y mobiliario se detallan a continuación :

	Equipos	Mejoras	Total
Costo de adquisición			
Al 31 de diciembre de 2021	11,621		11,621
Adquisiciones	3,155		3,155
Al 31 de diciembre de 2022	14,776	-	14,776
Disminución se llevo al activo de inversion			-
Adquisiciones			-
Al 30 de junio de 2023	14,776	-	14,776
Depreciación y amortización acumuladas			
Al 31 de diciembre de 2021	4,925	-	4,925
Depreciación del año	2,363	-	2,363
Al 31 de diciembre de 2022	7,288	-	7,288
Depreciación del año	1,631		1,631
Al 30 de junio de 2023	8,919	-	8,919
Valor en libros			
Al 30 de junio de 2023	5,857	-	5,857
Al 31 de diciembre de 2022	7,488	-	7,488

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 y una inversión en proceso de B/.200,000.00 que se realizo de acuerdo al Acuerdo No. 3 del 2008 y modificado en el año 2012 donde dice en su Artículo 4 que si la inversión es menos del 10% del patrimonio no se considera un hecho de importancia que deba notificarse.

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 2023	Diciembre 2022
Cuentas por pagar – accionista	1,729,752	1,054,204

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 colaboradores.

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

12. Patrimonio

La Empresa mantiene acciones según se menciona a continuación:

	Junio 2023
Acciones comunes:	
500 Acciones Comunes de la Clase A con valor nominal de 100 cada una.	50,000
1,275,791 Acciones Comunes de la Clase B	76,025,425

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, 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 a 61.49571 y 200 acciones a 63.16 y 320 acciones a 65.02, vendidas en el 2023 acciones haciendo un total de las 1,275,791 acciones.

La Empresa mantiene acciones según se menciona a continuación:

	2022 Diciembre
Acciones comunes:	
500 Acciones Comunes de la Clase A con valor nominal de 100 cada una.	50,000
1,275,271 Acciones Comunes de la Clase B	75,991,987

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.

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

En circulación hay 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 haciendo un total de las 1,275,271 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-23	jun-22
GASTOS DE PERSONAL	57,981	47,453
UTILES DE OFICINA	326	560
GASTOS LEGALES	13,138	12,443
CARGOS BANCARIOS	351	330
TIMBRES BANCARIOS	38	29
GASTOS BVP	30,626	2,481
GTO. COM. AGENTE DE PAGO		
HONORARIOS GLOBAL BANK BVP	30,000	15,000
ATENCION EMPLEADOS	767	163
SEGUROS	21,987	13,035
GASTO DE MANTENIMIENTO LOCAL	46,169	31,418
FUMIGACION	130	130
GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,473	2,107
HONORARIOS PROFESIONALES	34,487	34,742
GASTOS DE ASEO	1,109	1,002
MENSAJERIA	1,775	2,228
AGUA	138	147
ELECTRICIDAD	7,818	7,966
TELÉFONO	1,238	1,233
IMPTO. INMUEBLE	28,524	11,685
IMPTO. DE TIMBRES	52	311
Total	278,128	184,464
GASTO DE DEPRECIACION	1,631	890

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

Los Andes Fund, S.A.
Estado de situación financiera consolidada
Al 30 de junio de 2023
(En balboas)

		LOS ANDES FUND, S.A.	VISION DEVELOPERS, S.A.	TOTAL	ELIMINACIONES	TOTAL	**2022** 31 diciembre
Activos corrientes							
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	470,411	111,374	581,785		581,785	700,499
Alquileres a cobrar	2						
Cuenta por cobrar subsidiaria		74,455		74,455	-74,455	0	
Gastos pagados por adelantado y otros	3	3,190	50,782	53,972		53,972	44,051
Total de activos corrientes		548,056	162,156	710,212	-74,455	635,757	744,550
Activos no corrientes:							
Mobiliarios y equipos, netos	5	5,857		5,857		5,857	7,488
Propiedades de inversión	4	62,036,000	18,700,000	80,736,000		80,736,000	80,736,000
Otros activos	6	3,560,196		3,560,196		3,560,196	1,055,409
Total de activos no corrientes		65,602,053	18,700,000	84,302,053		84,302,053	81,798,897
Total de activos		66,150,109	18,862,156	85,012,265	-74,455	84,937,810	82,543,447
Pasivos							
Pasivos corrientes							
Cuentas por pagar proveedores	7	21,702	31,613	53,315		53,315	62,646
Impuestos y otros pasivos por pagar	8	26,448	2,864	29,312		29,312	789,265
Total de pasivos corrientes		48,150	34,477	82,627		82,627	851,911
Pasivo no corriente							
Depositos en garantia de clientes	9	41,386	68,126	109,512		109,512	45,466
Cuentas por pagar - accionista	10	1,054,204	675,548	1,729,752		1,729,752	1,054,204
Cuenta por pagar subsidiaria			74,455	74,455	-74,455	0	
Prestaciones laborales	11	51,011		51,011		51,011	45,767
Total de pasivo no corriente		1,146,601	818,129	1,964,730	-74,455	1,890,275	1,145,437
Total de pasivo		1,194,751	852,606	2,047,357	-74,455	1,972,902	1,997,348
Patrimonio							
Acciones comunes	12	58,028,041	18,047,384	76,075,425		76,075,425	76,041,987
Acciones en tesoreria		3,341,981		3,341,981		3,341,981	1,024,043
Impuesto complementario			-3,555	-3,555		-3,555	-3,555
Ganancias acumuladas		3,585,337	-34,280	3,551,057		3,551,057	3,483,624
Total de patrimonio		64,955,359	18,009,549	82,964,908		82,964,908	80,546,099
Total de pasivos y patrimonio		66,150,109	18,862,156	85,012,265	-74,455	84,937,810	82,543,447

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

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

Los Andes Fund, S.A.
Estado de ganancias o pérdidas consolidada
Por el periodo terminado al 30 de junio de 2023
(En balboas)

		LOS ANDES FUND, S.A.	VISION DEVELOPERS, S.A	TOTAL	**jun-22**
Ingresos por alquiler		2,977,212	492,449	3,469,661	2,844,001
Gastos generales y administrativos	13	-237,437	-40,691	-278,128	(184,464)
Gastos de depreciación	13	-1,631		-1,631	(890)
Re-evaluación de la propiedad de inversión de acuerdo a	4			0	
Ganancia del periodo		2,738,144	451,758	3,189,902	2,658,647
Utilidad por acciones básicas y diluidas		2.15	0.35	2.50	2.71

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

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

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL
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 veintiséis (26) días del mes de julio de dos mil veintitrés (2023) 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 - doscientos cincuenta – trescientos treinta y 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 - doscientos treinta y seis – setecientos 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 de 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 veintitrés (2023) al treinta (30) de junio de dos mil veintitrés (2023).----------

b) Que a mi juicio, los Estados Financieros Interinos al treinta (30) de junio de dos mil veintitrés (2023) 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 veintitrés (2023) al treinta (30) de junio de dos mil veintitrés (2023).----------

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.----------

e) 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.----------

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.----------

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