

**REPUBLICA DE PANAMA**

**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**ACUERDO 18-00  
(de 11 de octubre del 2000)**

**ANEXO No. 2**

**FORMULARIO IN-T**

**INFORME DE ACTUALIZACION**

**TRIMESTRAL**

**Trimestre Terminado el 31 de diciembre de 2022**

**PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL  
ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000**

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: Tamir Interinvest, S. A.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono: 387-5871

DIRECCION DEL EMISOR: La Locería, Calle 58 Oeste, Corregimiento de Betania, Edificio Super Halley.

NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR: ANA MARIA SERRUTH

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: [tzajimaoz@cwpanama.net](mailto:tzajimaoz@cwpanama.net),  
[rzm888@cwpanama.net](mailto:rzm888@cwpanama.net)

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

R.M  
RU

## I PARTE

### ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A. Liquidez

(USD \$)	12/31/2022	12/31/2021
<b>LIQUIDEZ</b>		
Activo Circulante	443,840	343,195
Pasivo Circulante	-	-
Razón Corriente	443,840x	343,195x

En el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2022, la liquidez del Emisor era de 483,84,03 veces producto de que aún no se habían iniciado el cobro de alquileres de los locales comerciales.

#### B. Recursos de Capital

(USD \$)	12/31/2022	12/31/2021
<b>RECURSOS DE CAPITAL</b>		
Deuda Financiera	11,345,495	11,345,495
Patrimonio - Acciones Comunes	10,000	10,000
Déficit	-481,334	- 483,002
<b>Total de Recursos de Capital</b>	<b>10,874,161</b>	<b>10,872,403</b>

En el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2022, los recursos de capital provenían básicamente de una emisión de bonos a largo plazo otorgado por Global Bank Corporation.

#### C. Resultados de las Operaciones

(USD \$)	12/31/2022	12/31/2021
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>		
Interés ganado	1,669	1,641
Gastos financieros		
Gastos de Emisión	-	16,050
Interés Bancario		-
<b>Ganancia o (perdida)</b>	<b>1,669</b>	<b>(14,409)</b>

En el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2022, el Emisor solo presenta ingresos por los rendimientos de las cuentas bancarias, los cuales a la fecha no se han trasladado a las compañías asociadas dueñas de los inmuebles

#### D. Análisis de perspectivas

Aunque Tamir Interinvest, S.A. mantendrá contratos de los préstamos con sus asociados por periodos iguales al vencimiento de los bonos, sus perspectivas de crecimiento dependerán del desempeño económico de Panamá y sobre todo del mercado de arrendamiento de locales comerciales.

RM

RM

## II PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ANEXO 1

**III PARTE Estados Financieros interinos correspondientes al Trimestre para el cual está reportado el emisor, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia.**

NO APLICA

## IV CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

Se adjunta certificación de los bienes fiduciario

## V PARTE DIVULGACION

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de los Bonos si los hubiese.

FIRMA(S)



Ronen Maoz  
Secretario

RM  
RM

# **Tamir Interinvest, S.A.**

**Informe y Estados Financieros Interinos  
31 de diciembre de 2022**

RM  
RM

**TAMIR INTERINVEST S.A.**

**INDICE PARA LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS**

**31 de diciembre de 2022**

	<u><b>Página</b></u>
Estado de Situación Financiera	1
Estados de Resultados	2
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	3
Estados de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5

RM  
RM

## Informe de Estados Financieros Interinos

Hemos preparado los Estados Financieros Interinos que se acompañan de TAMIR INTERINVEST, S.A. que comprenden el Estado de Situación Financiera interino al 31 de diciembre de 2022 y los Estados de Resultado Integrales Interinos, el Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y Flujos de efectivo por el trimestre terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas de contabilidad más significativas y otras notas explicativas, de acuerdo a la información de los registros contables de la Empresa.

Bajo nuestra responsabilidad hemos preparado y presentado razonablemente estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, establecer y mantener el control relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libre de errores significativos, ya sea debido a fraude o error; así como aplicar políticas de contabilidad apropiadas.

En nuestra opinión, los estados financieros interinos antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de TAMIR INTERINVEST, S.A. al 31 de diciembre de 2022 y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 26 de febrero de 2023



Ronen Maoz  
Secretario



Ricardo Madrid  
CPA No. 5036

RM  
RM

Tamir Interinvest, S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y diciembre de 2021

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>ACTIVOS</b>		
Activo circulante:		
Efectivo en banco	B/. 118,028	B/. 89,454
Fondo de Reserva	325,812	253,741
Total de Activos circulantes	<u>443,840</u>	<u>343,195</u>
Cuentas por cobrar -compañías relacionadas (Nota 1)	<u>10,430,321</u>	<u>10,529,298</u>
Total de Activos	<u><u>B/. 10,874,161</u></u>	<u><u>B/. 10,872,493</u></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
Pasivos a largo plazo		
Bonos por Pagar (Nota 2)	<u>11,345,495</u>	<u>11,345,495</u>
Patrimonio		
500 acciones comunes sin valor nominal	10,000	10,000
Déficit Acumulado	<u>(481,334)</u>	<u>(483,002)</u>
Total de déficit en el patrimonio	<u>(471,334)</u>	<u>(473,002)</u>
Total de pasivos y déficit en el patrimonio	<u><u>B/. 10,874,161</u></u>	<u><u>B/. 10,872,493</u></u>

RM  
RM

**Tamir Interinvest, S.A.**

**Estados de Resultados**  
**31 de diciembre de 2022 y diciembre de 2021**

---

	<u>2022</u>		<u>2021</u>
Intereses Ganados	B/ 1,669	B/	1,641
<b>Gastos:</b>			
Gastos financieros	-	B/	-
Gastos de operaciones	<u>-</u>		<u>16,050</u>
Ganancias en operaciones	<u>B/ 1,669</u>	B/	<u>(14,409)</u>

RM  
RM

**Tamir Interinvest, S.A.**

**Estados de Cambios en el Patrimonio**  
**Al 3 dediciembre de 2022 y diciembre de 2021**

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	B/. (483,003)	B/ (483,003)
Ganancia (pérdida) neta	<u>1,669</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>B/. (481,334)</u>	<u>B/ (483,003)</u>

RM  
RM

**Tamir Interinvest, S.A.**

**Estados de Flujos de Efectivo**  
**30 de septiembre de 2022 y diciembre de 2021**

	<u>2021</u>	<u>2021</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Ganancia (Pérdida)	B/ 1,669	B/ (14,409)
Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Disminución en cuentras por cobrar a relacionadas	<u>98,976</u>	<u>(104,130)</u>
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación	<u>100,645</u>	<u>(118,539)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
disminución (constitución) de fondo de reserva	<u>(72,071)</u>	<u>160,682</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de Inversión	<u>(72,071)</u>	<u>160,682</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Pagos de Bonos Neto	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>-</u>
Disminución neto del efectivo	28,574	42,143
Efectivo al inicio del año	<u>89,454</u>	<u>47,311</u>
Efectivo al final del año	<u>B/ 118,028</u>	<u>B/ 89,454</u>

RM

RM

## 1. Saldos con Compañías Relacionadas

Los principales saldos con compañías relacionadas se resumen a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuentas por cobrar Zijama, S.A.	B/. 5,556,631	B/. 5,606,119
Cuentas por cobrar Mazija, S.A.	<u>4,873,690</u>	<u>4,923,179</u>
	<u>B/.10,430,321</u>	<u>B/.10,529,298</u>

Las cuentas por cobrar a las compañías relacionadas no devengan tasa de interés ni tienen fecha de vencimiento.

## 2. Bonos por Pagar

Los bonos por pagar se detallan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Colocación</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Emisión de B/.12,500,000-Resolución CNV No.613-15 del 24 de septiembre de 2015:</b>					
Serie "A"	26 de agosto de 2016	26 de agosto de 2026	5.25%	B/. 3,845,495	B/. 3,845,495
Serie "B"	26 de agosto de 2016	26 de agosto de 2023	5.75%	-	-
Serie "C"	24 de noviembre 2020	24 de noviembre 2030	5.75%	7,500,000	7,500,000
				<u>B/.11,345,495</u>	<u>B/.11,345,495</u>

Global Bank Corporation suscribió B/.12,500,000 respectivos a la Serie A y Serie B de la Emisión de Bonos Corporativos por B/.20,000,000, mediante contrato de suscripción, los cuales fueron utilizados por el grupo económico al que pertenece para el refinanciamiento del préstamo puente otorgado por Global Bank Corporation (Nota 2). Los Bonos estarán garantizados por un fideicomiso irrevocable de garantía en el que se constituirán sobre los bienes inmuebles adquiridos por el préstamo puente." Para cada una de las Series de la emisión se realizará pagos trimestrales a capital e intereses de conformidad a lo establecido en el prospecto.

Mediante la Resolución No. SMV 214-20 de 18 de mayo de 2020, Resolución No. SMV 331-20 de 20 de julio de 2020 y Resolución No. SMV 484-20 de 12 de noviembre de 2020 corregida parcialmente por la Resolución No.SMV-490-20 de 13 de noviembre de 2020, se modificó los términos y condiciones de la Seria A mediante la cual se difieren a 24 meses los pagos a capital, inclusive al 26 de noviembre de 2022, durante este periodo se generarán intereses sobre los bonos de manera trimestral de acuerdo a lo establecido en el suplemento de la serie A.

Se exceptúa y no se diferirá el pago de capital que se realizará el 26 de noviembre de 2020, mediante redención anticipada parcial según o estipulado en el segundo párrafo del Término y Condición "Pago a Capital" registrado mediante Resolución No. SMV 214-20 de 18 de mayo de 2020 por B/.2,104, 505.

Mediante suplemento No. Tres (3) al prospecto informativo, por este medio se presentaron los términos y condiciones de la Serie C de los Bonos Corporativos de TAMIR Interinvest, S.A., cuyo registro fue autorizado mediante Resolución SMV No. 613-15 de 24 de septiembre de 2015, producto de esta serie se canceló de manera anticipada la Serie B y se realizó un abono extraordinario a la Serie A

La presente Serie C será una de las Series Garantizadas bajo el Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración y Aceptación de Primera Hipoteca y Anticresis constituido a favor de los Tenedores Registrados de la Emisión, a ser incluida como “Serie Garantizada” a más tardar 60 días calendarios después de la emisión de esta Serie C. Las Series Garantizadas de la Emisión están respaldadas por un Fideicomiso de Garantía y Administración y Aceptación de Primera Hipoteca y Anticresis en beneficio de los Tenedores Registrados de las Series Garantizadas de la Emisión.

Al momento de la emisión del suplemento informativo, el emisor cuenta con una calificación de BBB+.pa con perspectiva Estable realizada por Pacific Credit Rating (“PCR”) con información financiera a diciembre 2022.

Panamá, 13 de enero de 2023

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES**  
Ciudad.-

**Ref.: Fideicomiso GTIA-155-15 de la Emisión de Bonos Tamir Interinvest, S.A.**

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **TAMIR INTERINVEST, S.A.** para garantizar la Serie A por US\$7,000,000.00 y la Serie C por US\$7,500,000.00 de la emisión pública de Bonos Corporativos por un valor nominal total de hasta **US\$20,000,000.00** en forma nominativa y registrada, aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV No. 613-15 de 24 de septiembre de 2015, certifica al 31 de diciembre de 2022, la siguiente información a saber:

I. El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso es el que se detalla a continuación.

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00875-2		116,413.87		
Cuenta de Ahorros	50-333-00874-6		325,812.92		
Hipotecas	Finca: 30140794	1	18,000,000.00	Corporación de Ingenieros y Asociados	14-sep-22
Hipotecas	Finca: 30146582	1	18,500,000.00	Corporación de Ingenieros y Asociados	09-sep-22
<b>Total</b>			<b>36,942,226.79</b>		

II. Bienes Cedidos:

- **Flujos provenientes de los contratos de los arrendamientos que hayan sido cedidos a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A y B.**

Propietario	Detalle de Fincas	Ubicación	Fecha de Vencimiento
ZIJAMA, S.A.	30140794 (segregada de la finca madre 312356)	Local C-11 Edificio P.H. MEGA MALL, 24 de Diciembre, Nuevo Tocumen, Panamá	02/01/2026
MAZIJA, S.A.	30146582 (segregada de la finca madre 340145)	Local F-3 del Centro Comercial Santiago Mall, ciudad de Santiago, Veraguas	02/05/2022

RM  
RM

- **Cesión de pólizas y fianzas**

Cesión de las pólizas de seguros de las FINCAS o FOLIO REAL, incluyendo las mejoras sobre éstas que no puedan separarse sin alterar el valor de la misma, emitidas por una Compañía de Seguros aceptable al FIDUCIARIO.

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Póliza No. 03030373824 sobre la Finca 30146582	SEGUROS SURAMERICANA, S.A.	15/03/2023
Póliza de Incendio	Póliza No. 03B86758 sobre la Finca 30140794	Assa Compañía de Seguros, S.A.	15/03/2023

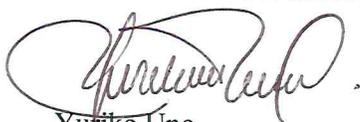
III. El Prospecto Informativo establece que el valor de los Bienes Inmuebles, determinado por un evaluador independiente aceptable al Fiduciario, represente en todo momento al menos **125%** del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Serie A y Serie B emitidos y en circulación. La cobertura que resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el monto en circulación de los bonos es de:

jun-22	sep-22	dic-22
326%	326%	322%

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriiko Uno  
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega  
VP de Fideicomisos

RM  
RM