

## **Fideicomiso Serie Alegria by Haus (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)**

Estados financieros por el período del 15 de abril de 2015 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2015 e informe de los auditores independientes del 30 de marzo de 2016

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

**Fideicomiso Serie Alegria by Haus**  
**(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)**

**Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros por el período del 15 de abril de 2015 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2015**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral	3
Estado de cambios en los activos netos	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 – 18

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores  
**MMG Trust, S.A.**  
**Agente Fiduciario - Fideicomiso Serie Alegría by Haus**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Fideicomiso Serie Alegría by Haus** que es administrado por **MMG Trust, S.A.** como Agente Fiduciario (el "Fiduciario") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, estado de cambios en los activos netos y estado de flujos de efectivo por el período del 15 de abril (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2015, así como un resumen de las principales políticas contables aplicadas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros**

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por mantener el control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros, de manera que éstos no incluyan errores significativos, ya sea debido a fraude o error

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría con el propósito de obtener un razonable grado de seguridad de que los estados financieros no incluyen errores significativos.

Una auditoría comprende aplicar procedimientos para obtener evidencias sobre los montos y las revelaciones expuestas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo su evaluación del riesgo de que los estados financieros incluyan errores significativos originados por fraudes o errores. Al realizar esta evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Así mismo, una auditoría comprende evaluar la apropiada aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del **Fideicomiso Serie Alegría by Haus** al 31 de diciembre de 2015, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período del 15 de abril de 2015 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2015, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

*DELOITTE*

30 de marzo de 2016.  
Panamá, República de Panamá

**Fideicomiso Serie Alegria by Haus**  
**(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)**

**Estado de situación financiera**  
**31 de diciembre de 2015**  
(En balboas)

---

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2015</b>
Activos corrientes:		
Depósitos en bancos	4	<u>17,512</u>
Activos no corrientes:		
Intereses por cobrar	5,9	387,532
Préstamos por cobrar	5,9	<u>35,355,440</u>
Total activos no corrientes		<u>35,742,972</u>
<b>Total de activos</b>		<u><u>35,760,484</u></u>
<b>Pasivos</b>		
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar	9	<u>139,923</u>
Total de pasivo corriente		<u>139,923</u>
Pasivos no circulantes:		
Intereses por pagar	9	421,018
Bonos por pagar	6,9	<u>35,241,286</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>35,662,304</u>
Total de pasivos		<u>35,802,227</u>
<b>Activos netos:</b>		
Aporte recibido		10,000
Déficit acumulado		<u>(51,743)</u>
<b>Total de activos netos del fideicomiso</b>		<u><u>(41,743)</u></u>

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

**Fideicomiso Serie Alegria by Haus**  
**(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)**

**Estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral**  
**Por el período del 15 de abril de 2015 (fecha de constitución) al 31 diciembre de 2015**  
**(En balboas)**

---

	<b>Nota</b>	<b>2015</b>
Ingresos por intereses sobre préstamos	7,9	<u>417,188</u>
Gastos de intereses	9	(420,974)
Gastos generales y administrativos	9	<u>(47,957)</u>
		<u>(468,931)</u>
Pérdida neta del período		<u>(51,743)</u>

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

**Fideicomiso Serie Alegria by Haus**  
**(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)**

**Estado de cambios en los activos netos**

**Por el período del 15 de abril de 2015 (fecha de constitución) al 31 diciembre de 2015**  
(En balboas)

	<u>Capital pagado</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
Aporte inicial	10,000	-	10,000
Pérdida neta del período	<u>-</u>	<u>(51,743)</u>	<u>(51,743)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>10,000</u>	<u>(51,743)</u>	<u>(41,743)</u>

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

**Fideicomiso Serie Alegria by Haus**  
**(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)**

**Estado de flujos de efectivo**

**Por el período del 15 de abril de 2015 (fecha de constitución) al 31 diciembre de 2015**

*(En balboas)*

	<b>2015</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>	
Pérdida neta del período	(51,743)
Ajustes por:	
Ingresos por intereses	(417,188)
Gastos de intereses	420,974
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:	
Efectivo generado por las operaciones	(47,957)
Interés recibido	29,700
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(18,257)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>	
Préstamos por cobrar	<u>(35,355,440)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(35,355,440)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>	
Aporte inicial	10,000
Aumento en cuentas por pagar	139,923
Producto de emisión de bonos	<u>35,241,286</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>35,391,209</u>
Aumento neto y depósitos en banco al final del período	<u>17,512</u>

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

## **Fideicomiso Serie Alegría by Haus (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)**

### **Notas a los estados financieros**

**Por el período del 15 de abril de 2015 (fecha de constitución) al 31 diciembre de 2015**

(En balboas)

---

#### **1. Información general**

El Fideicomiso Serie Alegría by Haus (el "Fideicomiso") es un fideicomiso irrevocable constituido conforme a la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, y conforme al Contrato de Fideicomiso de fecha 15 de abril de 2015 (el "Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Haus Real Estate, S.A., (en adelante, "HAUS"), como Fideicomitentes y Beneficiarios Secundarios, y MMG Trust, S.A. actuando, no en su capacidad individual, sino solamente como fiduciario (el "Fiduciario").

Este Fideicomiso fue constituido con el único propósito de emitir bonos que sirven como fuente de financiamiento y otorgar préstamo a entidades especificadas por el Fideicomitente, que se dedican a la construcción de proyectos inmobiliarios.

Los beneficiarios primarios del Fideicomiso son los Tenedores registrados de los bonos, los cuales están representados por el Agente de Pago, Registro y Transferencia.

El Fideicomiso emitió bonos corporativos a largo plazo, los cuales se encuentran debidamente registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) conforme los términos de los documentos de emisión.

La oficina principal del Fideicomiso está localizada en Torre MMG Bank, piso 23, Ave. del Pacifico y Paseo del mar, Costa del Este, Panamá, República de Panamá.

El objetivo general del Fideicomiso es administrar, directa o indirectamente los activos del Fideicomiso para el beneficio de los beneficiarios; y posteriormente garantizar todos los derechos, títulos e intereses, que actualmente se mantienen y los adquiridos en adelante, en, para y bajo la garantía para el beneficio de las partes garantizadas, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso para que el Fiduciario (en su calidad de emisor de los bonos y no en su capacidad individual), por instrucciones del administrador del Fideicomiso, o según lo especificado en el Contrato o en los documentos de la transacción, a:

- (i) Emitir los bonos conforme a los términos establecidos en los mismos y en los documentos de la Emisión y con el producto de dichos bonos cubrir los gastos de la Emisión y de este Fideicomiso, al igual que otorgar los préstamos de desarrollo inmobiliario en caso que existan fondos disponibles, de acuerdo al Contrato, todo lo anterior de acuerdo a instrucciones escritas recibidas del Fideicomitente;
- (ii) Administrar, directa o indirectamente, los bienes fiduciarios para el beneficio de los beneficiarios conforme al presente Contrato de Fideicomiso; y
- (iii) Establecer un patrimonio separado con el fin de otorgar préstamos de desarrollo inmobiliario en caso que existan fondos disponibles y utilizar el producto de dichos préstamos para garantizar a los Tenedores el cumplimiento de las siguientes obligaciones de conformidad con lo dispuesto en este Contrato de Fideicomiso y en los documentos de la Emisión:
  - (a) Pago de deudas y cumplimiento de obligaciones - El pago puntual y completo de todas las obligaciones de pago bajo los bonos (incluyendo, sin limitación, capital, intereses, intereses moratorias, indemnizaciones, comisiones, honorarios y gastos) y el cabal cumplimiento de todos los términos, condiciones, obligaciones y acuerdos, contraídos o que en el futuro contraiga el Fideicomiso, así como los derivados de todas las modificaciones, reformas, suplementos, extensiones, renovaciones o reemplazos de éstos;



**Fideicomiso Serie Alegria by Haus**  
**(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)**

**Notas a los estados financieros**

**Por el período del 15 de abril de 2015 (fecha de constitución) al 31 diciembre de 2015**

(En balboas)

---

- (b) Gastos de conservación - El pago puntual y completo por parte del Fideicomiso de todos los gastos y obligaciones razonables y documentados incurridos o que en el futuro incurra el Fiduciario o el Agente de Pago en virtud de los documentos de la Emisión con el fin de conservar, proteger, administrar, custodiar, reemplazar, sustituir y adicionar los bienes fiduciarios, incluyendo, sin limitación, primas de seguro, impuestos, tasas, contribuciones, gastos de abogado, gastos notariales y gastos de registro; y
- (c) Gastos de ejecución - El pago puntual y completo por parte del Fideicomiso de todos los gastos y obligaciones incurridos o que en el futuro incurra el Fiduciario o el Agente de Pago para cobrar, ya sea en forma judicial o extrajudicial, las deudas o hacer cumplir las obligaciones y compromisos a los que se refieren los párrafos (a) y (b) anteriores, y para defender los derechos del Fiduciario y del beneficiario conferidos en los documentos de la Emisión, incluyendo, sin limitación, los gastos de peritos, los gastos de abogados, las costas y otros gastos judiciales y fianzas.

Una vez las obligaciones del Fideicomiso hayan sido incondicional e irrevocablemente pagadas en su totalidad, se procederá con la distribución de los Bienes Fiduciarios conforme lo establecido en la Sección 7.3 de este Fideicomiso.

Adicionalmente, el Fiduciario, por instrucción del Fideicomitente, con el objeto de cumplir con el propósito de este Fideicomiso, deberá realizar los siguientes actos:

- (a) Firmar y registrar los bonos para su venta mediante oferta pública ante la SMV y listar los mismos con la BVP;
- (b) Entregar el prospecto según sea preparado por MMG Bank Corporation en calidad de Asesor Financiero y debidamente aprobado por la SMV;
- (c) Emitir y vender los bonos de conformidad con el Fideicomiso y los documentos de la Emisión, recibir los dineros que se recauden de los mismos y utilizar dichos dineros para cubrir los gastos del admisión y otorgar préstamos de desarrollo inmobiliario, todo lo anterior de acuerdo a instrucciones escritas recibidas del Fideicomitente y en cumplimiento con lo dispuesto el presente contrato de fideicomiso;
- (d) Recibir, sujeto a su aceptación, cualquier otro activo aportado por el Fideicomitente o por un tercero cuya cesión sea requerida bajo los documentos de la emisión;
- (e) Suscribir, de conformidad con las instrucciones que reciba del Fideicomitente, los préstamos de desarrollos inmobiliarios y documentos relacionados, de acuerdo a la Sección 6, y cumplir todas las obligaciones y ejercer todos los derechos conforme lo establecido en los mismos;
- (f) Administrar y disponer de los bienes fiduciarios conforme a lo establecido en este Fideicomiso y los demás documentos de la emisión;
- (g) Suscribir los documentos de la emisión de los cuales el Fiduciario deba formar parte y llevar a cabo todas las obligaciones contraídas según los mismos;

**Fideicomiso Serie Alegria by Haus**  
**(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)**

**Notas a los estados financieros**

**Por el período del 15 de abril de 2015 (fecha de constitución) al 31 diciembre de 2015**

(En balboas)

---

- (h) Pagar a tiempo todos los impuestos aplicables generados sobre los bienes fiduciarios, conforme a las instrucciones que reciba del Fideicomitente;
- (i) Conforme a lo establecido en la Sección 9 del presente Contrato, presentar a la SMV y a la BVP todos los reportes y documentos requeridos a ser presentados bajo las normas aplicables, los cuales serán preparados por el Fiduciario;
- (j) Conforme a instrucciones que reciba del Fideicomitente, dar por terminado y solicitar la cancelación del registro y listado de los Bonos luego del pago total de los mismos y presentar a la SMV y/o a la BVP todos los documentos requeridos para tal propósito; y
- (k) Realizar todas las acciones y procedimientos, así como suscribir contratos u otros documentos públicos o privados que sean requeridos o apropiados para el cumplimiento de, o que sean incidentales a, los propósitos de este Fideicomiso, según le sea específicamente instruido por (i) el Fideicomitente, mientras que no se haya emitido una declaración de plazo vencido, o (ii) los Tenedores o el Agente de Pago, según sea el caso, en caso de que se haya emitido una declaración de plazo vencido.

Los beneficiarios de este Fideicomiso son los Tenedores de los bonos, y el Fideicomitente sólo en la medida que todas las sumas debidas o adeudadas bajo los documentos de la Emisión han sido pagadas en pleno a los Tenedores, según los términos y condiciones contemplados el Contrato de Fideicomiso.

Los derechos y obligaciones del Fiduciario para con el Beneficiario están determinados únicamente por las provisiones expresas de este Contrato de Fideicomiso y el Fiduciario no será responsable sino por el desempeño de tales funciones como expresamente se establecen en el Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomitente reconoce y autoriza expresamente al Fiduciario para que emita los bonos, suscriba cada documento de la Emisión del cual debe formar parte, celebre los préstamos de desarrollo inmobiliario y para que otorgue las representaciones, declaraciones y garantías acordadas bajo los préstamos de desarrollo inmobiliario y los documentos de la Emisión, así como para que acuerde y acepte los compromisos y otras disposiciones, provisiones u obligaciones contenidas en tales préstamos de desarrollo inmobiliario y documentos de la Emisión.

## **Fideicomiso Serie Alegria by Haus (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)**

### **Notas a los estados financieros**

**Por el período del 15 de abril de 2015 (fecha de constitución) al 31 diciembre de 2015**

(En balboas)

---

## **2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) y regulaciones**

### **2.1 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas**

El Fideicomiso no ha aplicado las siguientes NIIFs nuevas y revisadas, relevantes a sus operaciones que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

#### NIIF 9 Instrumentos Financieros

NIIF 9 - Instrumentos Financieros (en su versión revisada de 2014) (En vigencia para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2018 o posteriormente):

- Fase 1: Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros;
- Fase 2: Metodología de deterioro; y
- Fase 3: Contabilidad de cobertura.

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma y emitió la NIIF 9 - Contabilidad de Instrumentos Financieros (en su versión revisada de 2014), que reemplazará a la NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición luego de que expire la fecha de vigencia de la anterior.

Al compararla con la NIIF 9 (en su versión revisada del 2013), la versión del 2014 incluye modificaciones que se limitan a los requerimientos de clasificación y medición al añadir una categoría de medición (FVTOCI) a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para ciertos instrumentos de deudas simples. También agrega requerimientos de deterioro inherentes a la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas de una entidad en los activos financieros y compromisos para extender el crédito.

La NIIF 9 finalizada (en su versión revisada de 2014) contiene los requerimientos para: a) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, b) metodología de deterioro y c) contabilidad de cobertura general.

#### *Fase 1: Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros*

Con respecto a la clasificación y medición en cumplimiento con la NIIF, todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente:

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente que deban medirse al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al obtener flujos de efectivo contractual y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero produce, en fechas específicas, flujos de efectivo

## **Fideicomiso Serie Alegria by Haus (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)**

### **Notas a los estados financieros**

**Por el período del 15 de abril de 2015 (fecha de constitución) al 31 diciembre de 2015**

(En balboas)

---

que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.

- Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).
- Todas las inversiones del patrimonio se medirán en el estado de situación financiera al valor razonable, con ganancias o pérdidas reconocidas en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, salvo si la inversión del patrimonio se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al (FVTOCI), con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancias o pérdidas.

La NIIF 9 también contiene requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y requerimientos para la baja en cuentas. Un cambio importante de la NIC 39 está vinculado con la presentación de las modificaciones en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en los resultados, que se atribuye a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. De acuerdo con la NIIF 9, estos cambios se encuentran presentes en otro resultado integral, a menos que la presentación del efecto del cambio en el riesgo crediticio del pasivo financiero en otro resultado integral creara o produjera una gran incongruencia contable en la ganancia o pérdida. De acuerdo con la NIC 39, el importe total de cambio en el valor razonable designado se presenta como ganancia o pérdida.

La Administración del Fideicomiso estima que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro podría tener algún efecto importante en los montos reportados y revelaciones hechas en los estados financieros del Fideicomiso. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que el Fideicomiso haya realizado una revisión detallada.

#### *NIIF 15 - Ingresos de Contratos con Clientes*

En mayo de 2014 se emitió la NIIF 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la NIIF 15 reemplazará las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidos en la NIC 18 Ingresos, NIC 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente;
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; y
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

## **Fideicomiso Serie Alegria by Haus (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)**

### **Notas a los estados financieros**

**Por el período del 15 de abril de 2015 (fecha de constitución) al 31 diciembre de 2015**

(En balboas)

---

Conforme a la NIIF 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el control de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

La Administración del Fideicomiso estima que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro podría tener algún efecto importante en los montos reportados y revelaciones hechas en los estados financieros del Fideicomiso. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que el Fideicomiso haya realizado una revisión detallada.

Es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018.

#### Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014

Las mejoras anuales al Ciclo 2012-2014 de las NIIFs incluyen algunos cambios a varias NIIFs, las cuales se resumen a continuación.

- Las modificaciones de la NIIF 5 presentan una guía específica en la NIIF 5 cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos para descarte) de mantenidos para la venta a mantenidos para distribuir a propietarios (o viceversa). Las enmiendas aclaran que tal cambio se debe considerar como una continuación de la eliminación del plan original y por lo tanto los requisitos establecidos en la NIIF 5 con cambios de plan de venta que no aplican. Las modificaciones también aclaran la guía para cuando la contabilidad para mantenidos para la distribución se descontinúa.
- Las modificaciones a la NIIF 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato de servicio continúa participando en un activo transferido con el fin de revelar la información requerida en relación con los activos transferidos.
- Las modificaciones a la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe ser determinada por referencia a los rendimientos de mercado al final del período de información sobre bonos corporativos de alta calidad. La evaluación de profundidad de un mercado de bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, debe pagarse la misma moneda como los beneficios). Para monedas donde no existe un mercado profundo en bonos corporativos de tan alta calidad, los rendimientos de mercado al final del período de información sobre los bonos del gobierno serán denominados en esa moneda.

Es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2016.

La Administración del Fondo no espera que la aplicación de las mejores anuales ciclo 2012-2014 tendrán un impacto material en los estados financieros del fideicomiso.

**Fideicomiso Serie Alegria by Haus**  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**

**Por el período del 15 de abril de 2015 (fecha de constitución) al 31 diciembre de 2015**

(En balboas)

---

**3. Políticas de contabilidad significativas**

Un resumen de las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

**3.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

**3.2 Base de presentación** - Los estados financieros han sido preparados bajo la base del costo histórico.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene 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. La medición del valor razonable y para propósitos de revelación en estos estados financieros están determinados sobre esta base, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2, transacciones de arrendamientos que están en el alcance de la NIC 17, y las mediciones que tienen algunas similitudes al valor razonable pero no son considerados como tales, tal como el valor neto de realización en la NIC 2 o medición del valor en uso de la NIC 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- Las entradas del Nivel 1 son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;
- Las entradas del Nivel 2 son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y
- Las entradas del Nivel 3 son entradas no observables para un activo o pasivo.

**3.3 Uso de estimaciones** - La Administración ha efectuado un número de estimaciones y supuestos relacionados al reporte de activos y pasivos al preparar estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la amortización del gasto de emisión de bonos. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

**3.4 Activos financieros** - Los activos financieros se clasifican básicamente en las siguientes categorías: efectivo, depósitos y fondos en fideicomiso préstamos. La clasificación de los activos depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y es determinada al momento de su reconocimiento inicial.

## **Fideicomiso Serie Alegría by Haus (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)**

### **Notas a los estados financieros**

**Por el período del 15 de abril de 2015 (fecha de constitución) al 31 diciembre de 2015**

(En balboas)

---

Los activos o pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable y para los valores que no están al valor razonable con cambios en resultados, se incluye los costos que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión.

Los activos financieros mantenidos por el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2015 eran los siguientes:

Depósitos en bancos – Los depósitos en bancos comprenden los fondos de caja y los depósitos en bancos a la vista.

Préstamos por cobrar - Los préstamos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado. Los préstamos son reconocidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo menos cualquier deterioro, con ingresos reconocidos en una base de tasa efectiva.

Baja de activos financieros - El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando el Fideicomiso ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, el Fideicomiso reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo, y la suma de la contraprestación recibida y cualquier ganancia o pérdida acumulada debe ser reconocida en otro resultado integral.

Reconocimiento – El Fideicomiso utiliza la fecha de liquidación de manera regular en el registro de transacciones con activos financieros.

Costo amortizado - El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el importe al que el activo o pasivo financiero se mide en el reconocimiento inicial, menos los abonos al principal, más o menos la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial reconocido y el importe al vencimiento, menos cualquier disminución por deterioro.

### **3.5 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la entidad**

#### Obligaciones financieras

Las obligaciones financieras son reconocidas a su costo amortizado usando el método de interés efectiva. El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado del pasivo financiero y del gasto de interés distribuido sobre el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados a través de la vida esperada del pasivo financiero, o (donde sea apropiado) en un período más corto, al monto neto en libros en el reconocimiento inicial.

## **Fideicomiso Serie Alegria by Haus (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)**

### **Notas a los estados financieros**

**Por el período del 15 de abril de 2015 (fecha de constitución) al 31 diciembre de 2015**

(En balboas)

---

#### Baja de pasivos financieros

Se da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones se liquidan, cancelan o expiran. La diferencia entre el monto en libros de un pasivo financiero dado de baja y la consideración pagada y por pagar es reconocida en el estado de ganancias o pérdidas.

Capital accionario - Las acciones comunes están clasificadas como parte del patrimonio. Dichas acciones están registradas al costo, neto de los costos directos de emisión.

### **3.6 Ingresos y gastos por intereses**

El ingreso y el gasto por intereses son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral bajo el método de tasa de interés efectiva para todos los instrumentos financieros que generan intereses.

El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por intereses sobre un período de tiempo. La tasa de interés efectiva es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a través de la vida estimada de un instrumento financiero, o cuando sea apropiado en un período más corto, a su valor neto en libros. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras por créditos.

Los ingresos y gastos son presentados sobre una base neta solamente cuando es permitido bajo las Normas Internacional de Información Financiera o para la ganancia o pérdida que surgen de un grupo de transacciones similares.

**3.7 Moneda funcional** - Los registros se llevan en balboas y los estados financieros están expresados en esta moneda. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar norteamericano como moneda de curso legal.

**3.8 Información por segmentos** El Fideicomiso reporta los segmentos operativos conforme a la Norma Internacional de Información Financiera No.8 "Segmento de Operación". Los segmentos operativos son componentes de una entidad: (a) que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos de las actividades ordinarias e incurrir en gastos; (b) cuyos resultados de operación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la operación de toma de decisiones de la entidad, para decidir sobre los recursos a ser asignados al segmento y evaluar su rendimiento; (c) en el que la información financiera diferenciadora está disponible.

Al 31 de diciembre de 2015, el Fideicomiso mantiene un segmento operativo "otorgamiento de préstamos de desarrollo inmobiliarios"



**Fideicomiso Serie Alegria by Haus**  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**

**Por el período del 15 de abril de 2015 (fecha de constitución) al 31 diciembre de 2015**

(En balboas)

---

**4. Depósitos en bancos**

Los fondos están libres de todo gravamen y, en consecuencia, el Fideicomiso dispone de ellos en su totalidad. El saldo de depósitos en bancos se detalla a continuación:

Depositos en bancos	<u>17,512</u>
---------------------	---------------

**5. Préstamos por cobrar**

Producto de la emisión de bonos, el Fideicomiso suscribió acuerdos de préstamos por un valor de B/.35,355,440 que devengan una tasa de interés mixta de 4.00% y un componente variable, con vencimiento en 2023. El capital y los intereses devengados se pagarán a su vencimiento.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015, los ingresos por interés del préstamo fueron por B/.417,232.

Al 31 de diciembre de 2015, existe interés por cobrar a las compañías relacionadas por B/.387,532.

**6. Bonos por pagar**

Fideicomiso Serie Alegria by Haus fue autorizado, según Resolución SMV No.465-15 de 30 de julio de 2015 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, a ofrecer mediante oferta, bonos corporativos por un valor nominal de hasta B/.50, 000,000. Los bonos corporativos fueron emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de mil dólares (B/.1,000.00) y en sus múltiplos.

Los bonos Serie A por B/. 34, 535,000 fueron emitidos el 11 de septiembre de 2015, los bonos Serie B por B/.400,000 fueron emitidos el 15 de diciembre de 2015 y los bonos Serie C por B/.400,000 fueron emitidos el 29 de diciembre de 2015:

Serie A	34,535,000
Serie B	400,000
Serie C	<u>400,000</u>
Total de bonos emitidos y pendientes de pago	35,335,000
Menos: costo de emisión de bonos, neto	<u>(93,714)</u>
Total neto	<u>35,241,286</u>

**Fideicomiso Serie Alegría by Haus**  
**(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)**

**Notas a los estados financieros**

**Por el período del 15 de abril de 2015 (fecha de constitución) al 31 diciembre de 2015**

(En balboas)

---

El Fideicomiso Serie Alegría By Haus, tendrá derecho a redimir total o parcialmente la obligación de pago derivada de estos bonos, antes de su fecha de vencimiento, quedado entendido que el orden en el que se podrán redimir las series se basara en sus fechas de emisión sin que se pueda redimir los bonos de una serie antes de se hayan redimidos los bonos de otra serie que fueron emitidos en fecha anterior y sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones como se establece en el prospecto informativo.

Se obliga a pagar intereses al tenedor registrado, sobre el saldo insoluto de capital, a una tasa de interés mixta, La tasa de interés mixta estará compuesta por un componente fijo equivalente al 4.00% anual y un componente variable. El componente variable será determinado por el Fiduciario sobre la base de los flujos recibidos de los préstamos de desarrollo inmobiliario de manera anualizada, luego de deducidos todos los gastos y comisiones correspondientes, de acuerdo a los retornos para los proyectos de construcción al momento de su terminación, como se establece en el prospecto informativo. Los intereses devengados se pagaran en la fecha de vencimiento, o de no ser este un día hábil, el primer día hábil siguiente.

La Serie A vence el 11 de septiembre de 2023 con un sólo pago al vencimiento.

Las Series B y C vencen el 15 de diciembre de 2023 con un sólo pago al vencimiento. No obstante, pueden ser cancelados anticipadamente siempre y cuando se cancele en su totalidad la Serie A.

La Serie C vence el 28 de diciembre de 2023 con un sólo pago al vencimiento. No obstante, pueden ser cancelados anticipadamente siempre y cuando se cancele en su totalidad la Serie A y B.

En el proceso de estructurar, documentar y colocar las notas, el Fideicomiso incurrió en gastos de emisión. Estos gastos fueron capitalizados para ser amortizados durante la vida de los bonos bajo el método de interés efectivo. Los gastos se registran a su valor nominal y consisten principalmente de servicios legales y de consultoría pagados, así como también comisiones.

Del saldo al 31 de diciembre de 2015, los gastos de emisión están compuestos de la siguiente manera:

	<b>2015</b>
Costo:	
Costo de emisión de bonos	96,302
Amortización del período	<u>(2,588)</u>
Costo de emisión de bonos, neto	<u>93,714</u>

**Fideicomiso Serie Alegría by Haus**  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**

**Por el período del 15 de abril de 2015 (fecha de constitución) al 31 diciembre de 2015**

(En balboas)

---

**7. Valor razonable de instrumentos financieros**

Valor razonable de los activos y pasivos financieros del Fideicomiso que no se presentan a valor razonable (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos en los estados financieros se aproximan a su valor razonable:

	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Préstamos por cobrar	<u>35,335,440</u>	<u>35,335,440</u>
Bonos por pagar	<u>35,335,000</u>	<u>35,335,000</u>

Los préstamos por cobrar y los bonos por pagar han sido clasificados en el nivel 3 de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre de 2015.

**8. Administración del riesgo de instrumentos financieros**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina un activo en una entidad y un pasivo financiero de instrumento de capital en otra entidad. Las actividades del Fideicomiso se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros y, como tal, el estado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros.

**Factores de riesgos financieros**

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de tasa de interés. La administración de riesgos es realizada por la Administración:

- a. *Riesgo de crédito* - El riesgo de crédito principal del Fideicomiso se concentra en los préstamos por cobrar a partes relacionadas. Dichos préstamos están garantizados con inmuebles con un valor razonable mayor al monto de la deuda, lo que limita la exposición del Fideicomiso a una pérdida por impago.
- b. *Riesgo de liquidez* - La Administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez, estableciendo montos razonables para el repago de obligaciones financieras que calcen con los efectivos provenientes de los ingresos por arrendamientos de las partes relacionadas y otros fondos producto de las actividades que están realizando.
- c. *Riesgo de tasa de interés* - El riesgo de tasa de interés del Fideicomiso en el corto y mediano plazo es limitado ya que los financiamientos están pactados a tasa de interés fija.

**Fideicomiso Serie Alegria by Haus**  
**(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)**

**Notas a los estados financieros**

**Por el período del 15 de abril de 2015 (fecha de constitución) al 31 diciembre de 2015**

(En balboas)

---

**9. Saldos y transacciones con partes relacionadas**

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación

	<b>2015</b>
Saldos:	
Intereses por cobrar	<u>387,532</u>
Préstamos por cobrar	<u>35,355,440</u>
Cuentas por pagar	<u>139,923</u>
Intereses por pagar	<u>421,018</u>
Bonos por pagar	<u>35,241,286</u>
Transacciones:	
Ingresos por intereses sobre préstamos	<u>417,188</u>
Gastos de intereses	<u>420,974</u>

**10. Eventos posteriores**

El Fideicomiso ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2015 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 30 de marzo de 2016, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

**11. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Junta Directiva el 30 de marzo de 2016.

\* \* \* \* \*