



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA 8
PANAMA



NOTARÍA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

1. -----**DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA**-----

2. En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del
3. mismo nombre, a los veintiún (21) días del mes de marzo del año dos mil diecisiete
4. (2017), ante mí Licenciado VICTOR MANUEL ALDANA APARICIO, Notario Público
5. Octavo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número cuatro-ciento
6. siete-seiscientos veintisiete (4-107-627), comparecieron personalmente: RAUL
7. ANSELMO CASTRO DE LA GUARDIA, varón, mayor de edad, panameño, abogado,
8. casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-
9. cuatrocientos seis-setecientos ochenta y cinco (8-406-785), LUIS GUILLERMO
10. MANZANARES, varón, mayor de edad, abogado, casado, panameño, vecino de esta
11. ciudad, con cédula de identidad personal número N- dieciocho- seiscientos treinta y
12. cinco (N-18-635) y NESTOR JAVIER BROCE JAEN, varón, mayor de edad, abogado,
13. soltero, panameño, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número
14. ocho-setecientos dieciséis- doscientos veintiuno (8-716-221), actuando en sus
15. condiciones de Director/Presidente, Director/Tesorero y Gerente General,
16. respectivamente de **MMG TRUST S.A.**, sociedad panameña, debidamente inscrita en el
17. Registro Público de Panamá a la Ficha número tres cinco cero cuatro uno uno (350411),
18. Rollo seis uno ocho tres siete (61837), Imagen cero cero tres cero (0030), fiduciario del
19. **Fideicomiso Serie Alegria by Haus** constituido el 15 de abril de 2015 de acuerdo a la
20. ley 1 de 1984, cuyos datos de inscripción se expresaron anteriormente, todos vecinos de
21. la ciudad de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las
22. disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre
23. de dos mil dos (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República
24. de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, los
25. siguiente:-----

- 26. a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al 31 de
27. diciembre de 2016.-----
- 28. b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o
29. declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos
30. de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil

1. novecientos noventa y nueve (1999) modificado por la Ley sesenta y siete (67) de dos mil
2. once (2011) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones
3. hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las
4. circunstancias en las que fueron hechas.-----

5. c. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información
6. financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos
7. la condición financiera y los resultados de las operaciones del **Fideicomiso Serie**
8. **Alegría by Haus**, correspondientes al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil
9. dieciséis (2016). -----

10. d. Que los firmantes:-----

11. d. 1. Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en
12. la empresa:-----

13. d. 2. Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la
14. información de importancia sobre **Fideicomiso Serie Alegría by Haus**, sean hechas de
15. su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido
16. preparados.-----

17. d. 3. Hemos evaluado la efectividad de los controles internos del **Fideicomiso Serie**
18. **Alegría by Haus**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados
19. Financieros.-----

20. d. 4. Hemos presentado en los Estados Financieros nuestras conclusiones sobre la
21. efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa
22. fecha.-----

23. e. Que hemos revelado a los auditores del **Fideicomiso Serie Alegría by Haus**, lo
24. siguiente:-----

25. e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación
26. de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad del
27. **Fideicomiso Serie Alegría by Haus**, para registrar, procesar y reportar información
28. financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles
29. internos.-----

30. e.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros

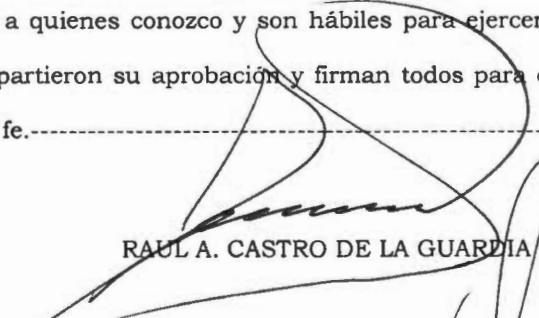


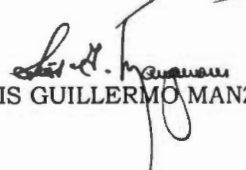
REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL




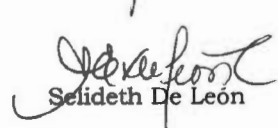
NOTARÍA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ


1. empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos del
2. **Fideicomiso Serie Alegria by Haus**-----
3. f. Que hemos revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios
4. significativos en los controles internos del **Fideicomiso Serie Alegria by Haus**, o
5. cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con
6. posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones
7. correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la
8. empresa.-----
9. Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado
10. de Valores.-----
11. Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los Testigos
12. Instrumentales, SELIDETH DE LEON, mujer, con cédula de identidad personal número
13. seis-cincuenta y nueve-ciento cuarenta y siete (6-59-147), y JACINTO HIDALGO
14. FIGUEROA, varón, con cédula de identidad personal número dos-sesenta y cuatro-
15. seiscientos cincuenta y seis (2-64-656), ambos mayores de edad, panameños y vecinos
16. de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron
17. conforme, le impartieron su aprobación y firman todos para constancia por ante mí el
18. Notario que doy fe.-----

19. 
20. RAUL A. CASTRO DE LA GUARDIA

21. 
22. LUIS GUILLERMO MANZANARES

23. 
24. NESTOR JAVIER BROCE JAEN

25. 
26. Selideth De León

27. 
28. Jacinto Hidalgo Figueroa

29. 
30. VICTOR MANUEL ALDANA APARICIO
Notario Público del Circuito de Panamá



Panamá, 30 de marzo de 2017

Señores
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO
DE VALORES DE PANAMA
Calle 50, Edificio Global Plaza, Piso #8
Ciudad.-

Atención: Departamento de Supervisión

RE: INFORME INA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 – FIDEICOMISO SERIE ALEGRIA BY HAUS

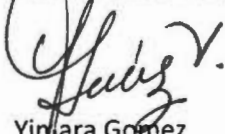
Estimados señores,

Por este medio hacemos entrega de UN ORIGINAL Y UNA COPIA INTEGRAL de los siguientes documentos del Emisor Fideicomiso Serie Alegria By Haus en cumplimiento de los acuerdos establecidos por la Superintendencia de Valores de Panamá:

- Informe INA al 31 de diciembre de 2016
- Estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2016
- Declaración Jurada

Adicionalmente, adjuntamos CD con los Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2016

Saludos cordiales,
MMG TRUST S.A. como fiduciario del
FIDEICOMISO DE SERIE ALEGRIA BY HAUS


Yirara Gomez
Trust Officer

SUPERVAL SOMAR 17 MAR 2:38

CONS: 84295

REGISTRO DE FIDUCIARIOS

MMG TRUST (PANAMA), S.A.

MMG Tower, 24th Floor
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este
Panama City, Republic of Panama
P.O. Box 0823-01358 Plaza Concordia
info@mmgtrust.com
www.mmgtrust.com

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

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 e informe de los auditores independientes del 21 de marzo de 2017

"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 año terminado el 31 de diciembre de 2016

| Contenido | Páginas |
|--|----------------|
| Informe de los Auditores Independientes | 1 - 3 |
| Estado de activos, pasivos y activos netos | 4 |
| Estado de ganancias o pérdidas | 5 |
| Estado de cambios en los activos netos | 6 |
| Estado de flujos de efectivo | 7 |
| Notas a los estados financieros | 8 – 22 |

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Fideicomiso Serie Alegría By Haus** (el "Fideicomiso") que es administrado por **MMG Trust S.A.** como Agente Fiduciario (el "Fiduciario") que comprenden el estado de activos, pasivos y activos netos al 31 de diciembre de 2016, y el estado de ganancias o pérdidas, el estado de cambios en los activos netos y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **Fideicomiso Serie Alegría By Haus** al 31 de diciembre de 2016 y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Base para la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para los Contadores Profesionales (Código IESBA) junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el código IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos clave de la auditoría

Hemos determinado que no hay asuntos clave de auditoría a comunicar en nuestro reporte de auditoría.

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

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

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

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

Deloitte.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

Deloitte.

Nosotros también proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración sobre nuestro cumplimiento con los requerimientos de ética relevantes referentes a la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que afectan a nuestra independencia, y cuando sea el caso, las salvaguardas relativas.

El socio del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Luis Castro.

DELOITTE.

21 de marzo de 2017
Panamá, República de Panamá

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

Estado de activos, pasivos y activos netos
31 de diciembre de 2016
 (En balboas)

| Activos | Notas | 2016 | 2015 |
|---|--------------|--------------------------|--------------------------|
| Activos corrientes: | | | |
| Depósitos en bancos | 5 | <u>4,840</u> | <u>17,512</u> |
| Activos no corrientes: | | | |
| Intereses por cobrar | 6,10 | 1,942,580 | 387,532 |
| Préstamos por cobrar | 6,8,10 | <u>40,570,440</u> | <u>35,355,440</u> |
| Total activos no corrientes | | <u>42,513,020</u> | <u>35,742,972</u> |
| Total de activos | | <u><u>42,517,860</u></u> | <u><u>35,760,484</u></u> |
| Pasivos | | | |
| Pasivos corrientes: | | | |
| Cuentas por pagar | 10 | <u>19,046</u> | <u>139,923</u> |
| Total de pasivo corriente | | <u>19,046</u> | <u>139,923</u> |
| Pasivos no circulantes: | | | |
| Intereses por pagar | 10 | 1,994,597 | 421,018 |
| Bonos por pagar | 7,10 | <u>40,651,466</u> | <u>35,241,286</u> |
| Total de pasivos no corrientes | | <u>42,646,063</u> | <u>35,662,304</u> |
| Total de pasivos | | <u>42,665,109</u> | <u>35,802,227</u> |
| Activos netos: | | | |
| Aporte recibido | | 10,000 | 10,000 |
| Déficit acumulado | | <u>(157,249)</u> | <u>(51,743)</u> |
| Total de activos netos del fideicomiso | | <u><u>(147,249)</u></u> | <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
Por el año terminado el 31 diciembre de 2016
(En balboas)

| | Nota | 2016 | 2015 |
|--|-------------|--------------------|------------------|
| Ingresos por intereses sobre préstamos | 10 | <u>1,555,049</u> | <u>417,188</u> |
| Gastos de intereses | 10 | (1,573,579) | (420,974) |
| Gastos generales y administrativos | | <u>(86,976)</u> | <u>(47,957)</u> |
| | | <u>(1,660,555)</u> | <u>(468,931)</u> |
| Pérdida neta del período | | <u>(105,506)</u> | <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 año terminado el 31 diciembre de 2016
(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 | 10,000 | (51,743) | (41,743) |
| Pérdida neta del año | <u>-</u> | <u>(105,506)</u> | <u>(105,506)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2016 | <u>10,000</u> | <u>(157,249)</u> | <u>(147,249)</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 año terminado el 31 diciembre de 2016
 (En balboas)

| | 2016 | 2015 |
|--|---------------------|----------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación: | | |
| Excedente de gastos sobre ingresos | (105,506) | (51,743) |
| Ingresos por intereses | (1,555,049) | (417,188) |
| Gastos de intereses | <u>1,573,579</u> | <u>420,974</u> |
| Cambios netos en los activos y pasivos de operación: | | |
| Efectivo generado por las operaciones | (86,976) | (47,957) |
| Interés recibido | <u>-</u> | <u>29,700</u> |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de operación | <u>(86,976)</u> | <u>(18,257)</u> |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión: | | |
| Préstamos por cobrar y efectivo neto utilizado en las actividades de inversión | <u>(5,215,000)</u> | <u>(35,355,440)</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento: | | |
| Aporte inicial | 17,512 | 10,000 |
| Disminución (aumento) en cuentas por pagar | (120,876) | 139,923 |
| Producto de emisión de bonos | <u>5,410,180</u> | <u>35,241,286</u> |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento | <u>5,306,816</u> | <u>35,391,209</u> |
| Aumento neto y depósitos en banco al final del año | <u><u>4,840</u></u> | <u><u>17,512</u></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 año terminado el 31 diciembre de 2016
(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 Pacífico 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 año terminado el 31 diciembre de 2016
(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 Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y listar los mismos con la Bolsa de Valores de Panamá (BVP);
- (b) Entregar el prospecto según sea preparado por MMG Bank Corporation en calidad de Asesor Financiero y debidamente aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores (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;

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

**Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 31 diciembre de 2016
(En balboas)**

- (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;
- (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 Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y a la Bolsa de Valores de Panamá (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 Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y a la Bolsa de Valores de Panamá (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 año terminado el 31 diciembre de 2016
(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.

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

Notas a los estados financieros Por el año terminado el 31 diciembre de 2016 (En balboas)

- 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 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 año terminado el 31 diciembre de 2016 (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.

2.2 Nuevas normas y enmiendas adoptadas por el Fideicomiso

No hay normas y enmiendas adoptadas por primera vez para el año que inició el 1 de enero de 2016, que hayan tenido un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso.

3. Resumen de las políticas de contabilidad significativas

Las políticas de contabilidad más importantes que se describen a continuación han sido aplicadas consistentemente en los años presentados en los estados financieros:

- 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.

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

Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 31 diciembre de 2016
(En balboas)

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.

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 2016 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.

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

Notas a los estados financieros Por el año terminado el 31 diciembre de 2016 (En balboas)

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. *Medición de valor razonable*** - El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición. La mejor evidencia de valor razonable es el precio en un mercado activo. Un mercado activo es uno en el cual, transacciones de activos y pasivos tienen lugar con suficiente frecuencia y volumen para proporcionar información del precio en una base continua.

Cuando no existe un precio de cotización en un mercado activo, el Fideicomiso utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos observables relevantes y minimicen el uso de datos no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es el precio de transacción. Una ganancia o pérdida en el reconocimiento inicial sólo se registra si hay una diferencia entre el valor razonable y el precio de la transacción que puede ser evidenciado por otras transacciones observables en mercados actuales para el mismo instrumento o por una técnica de valoración con entradas que incluyan solo datos de los mercados observables.

El Fideicomiso registra las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del año de presentación del informe en el que se ha producido el cambio.

El Fideicomiso establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable.

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

Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 31 diciembre de 2016
(En balboas)

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, el Fideicomiso determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valoración.

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios futuros observables en mercados, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas para estimar las tasas de descuento.

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes.

3.6. Deterioro en préstamos - El Fideicomiso mantiene registrado un préstamo por cobrar a un solo Grupo Económico considerado individualmente significativo.

El Fideicomiso evalúa si existe evidencia objetiva de si el préstamo está deteriorado. Un préstamo está deteriorado y las pérdidas por deterioro son incurridas si, y sólo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del préstamo y que el evento (o eventos) de pérdida tiene un impacto en los flujos futuros estimados de efectivo del préstamo que pueden ser estimados con confiabilidad.

La evidencia objetiva de que un préstamo está deteriorado incluye información observable sobre los siguientes eventos de pérdidas: dificultad financiera significativa del deudor; un incumplimiento del contrato, tal como la morosidad en pagos de intereses o principal; por razones económicas o legales relacionadas a la dificultad financiera del prestatario, se otorga al prestatario una concesión que no se hubiese considerado de otra manera; es probable que el prestatario entrará en quiebra u otra reorganización financiera; o información observable que indique que existe una disminución medible en los flujos futuros estimados de efectivo de un préstamo desde el reconocimiento inicial.

El Fideicomiso evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro individualmente para préstamos que son individualmente significativos. Los préstamos que son evaluados individualmente por el deterioro y para los cuales una pérdida por deterioro existe o continua, no son incluidos en una evaluación colectiva por deterioro.

La pérdida por deterioro de un préstamo individualmente significativo es calculada comparando el valor actual de los flujos futuros de efectivos esperados, descontados a la tasa efectiva original del préstamo, contra su valor en libros.

3.7. Bonos por pagar - Los bonos por pagar son el resultado de los recursos que el Fideicomiso recibe y son medidos inicialmente al valor razonable neto de los costos de transacción. Posteriormente, se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

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

Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 31 diciembre de 2016
(En balboas)

3.8. Ingresos y gastos por intereses - Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas para todos los instrumentos financieros presentados a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del plazo relevante. Cuando se calcula la tasa de interés efectiva, el Fideicomiso estima los flujos futuros de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, opciones de repago) pero no considera las pérdidas futuras de crédito.

El cálculo incluye todas las comisiones y cuotas pagadas o recibidas entre las partes del contrato que son parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento. Los costos de transacción son los costos de originación, directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo.

3.9. Reconocimiento de otros gastos - Los otros gastos se reconocen cuando se incurren.

3.10. Información de segmentos - Un segmento de negocios es un componente del Fideicomiso, cuyos resultados operativos son revisados regularmente por la Administración para la toma de decisiones acerca de los recursos que serán asignados al segmento y evaluar así su desempeño, y para el cual se tiene disponible información financiera para este propósito.

3.11. Retiros de aportes al Fideicomiso - Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar el Fiduciario de conformidad y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes del Fideicomiso conforme se desembolsan, los cuales disminuyen los activos netos del Fideicomiso.

4. Información de 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 2016, el Fideicomiso mantiene un segmento operativo "otorgamiento de préstamos de desarrollo inmobiliarios".

5. 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:

| | 2016 | 2015 |
|---------------------|--------------|---------------|
| Depósitos en bancos | <u>4,840</u> | <u>17,512</u> |

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

Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 31 diciembre de 2016
(En balboas)

6. Préstamos por cobrar

Producto de la emisión de bonos, el Fideicomiso suscribió acuerdos de préstamos por un valor de B/.40,570,440 (2015: 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 2016, los ingresos por interés del préstamo fueron por B/.1, 555,049 (B/.417,232).

Al 31 de diciembre de 2016, existe interés por cobrar a las compañías relacionadas por B/.1,942,580 (2015: B/.387,532).

7. 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) 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, los bonos Serie C por B/.400,000 fueron emitidos el 29 de diciembre de 2015, los bonos Serie D por B/.1,400,000 fueron emitidos el 20 de enero de 2016, los bonos Serie E por B/.1,500,000 fueron emitidos el 22 de febrero de 2016, los bonos Serie F por B/.2,000,000 fueron emitidos el 31 de mayo de 2016 y los bonos Serie G por B/.500,000 fueron emitidos el 13 de octubre de 2016.

| | 2016 | 2015 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Serie A | 34,535,000 | 34,535,000 |
| Serie B | 400,000 | 400,000 |
| Serie C | 400,000 | 400,000 |
| Serie D | 1,400,000 | - |
| Serie E | 1,500,000 | - |
| Serie F | 2,000,000 | - |
| Serie G | 500,000 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| Total de bonos emitidos y pendientes de pago | 40,735,000 | 35,335,000 |
| Menos: costo de emisión de bonos, neto | <hr/> (83,534) | <hr/> (93,714) |
| Total neto | <hr/> <u>40,651,466</u> | <hr/> <u>35,241,286</u> |

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

Notas a los estados financieros Por el año terminado el 31 diciembre de 2016 (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.

La Serie D vence el 20 de enero de 2024 con un solo pago al vencimiento. No obstante puede ser cancelada anticipadamente siempre y cuando se cancele en su totalidad la Serie A, B y C.

La Serie E vence el 22 de febrero de 2024 con un solo pago al vencimiento. No obstante puede ser cancelada anticipadamente siempre y cuando se cancele en su totalidad la Serie A, B, C y D.

La Serie F vence el 31 de mayo de 2024 con un solo pago al vencimiento. No obstante puede ser cancelada anticipadamente siempre y cuando se cancele en su totalidad la Serie A, B, C, D y E.

La Serie G vence el 13 de octubre de 2024 con un solo pago al vencimiento. No obstante puede ser cancelada anticipadamente siempre y cuando se cancele en su totalidad la Serie A, B, C, D, E y F.

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.

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

Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 31 diciembre de 2016
 (En balboas)

Al 31 de diciembre de 2015, los gastos de emisión están compuestos de la siguiente manera:

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------|-----------------|----------------|
| Costo: | | |
| Costo de emisión de bonos | 93,714 | 96,302 |
| Amortización del período | <u>(10,180)</u> | <u>(2,588)</u> |
| Costo de emisión de bonos, neto | <u>83,534</u> | <u>93,714</u> |

8. 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>2016</u> | | <u>2015</u> | |
|------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | <u>Valor en libros</u> | <u>Valor razonable</u> | <u>Valor en libros</u> | <u>Valor razonable</u> |
| Activos financieros: | | | | |
| Préstamos por cobrar | <u>40,570,440</u> | <u>40,570,440</u> | <u>35,335,440</u> | <u>35,335,440</u> |
| Total de activos financieros | <u>40,570,440</u> | <u>40,570,440</u> | <u>35,335,440</u> | <u>35,335,440</u> |
| Pasivos financieros: | | | | |
| Bonos por pagar | <u>40,651,466</u> | <u>40,651,466</u> | <u>35,241,286</u> | <u>35,241,286</u> |
| Total de pasivos financieros | <u>40,651,466</u> | <u>40,651,466</u> | <u>35,241,286</u> | <u>35,241,286</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 2016.

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

Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 31 diciembre de 2016
(En balboas)

9. 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.
- 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 realizan.
- 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.

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

| | 2016 | 2015 |
|--|------------|------------|
| Saldos: | | |
| Intereses por cobrar | 1,942,580 | 387,532 |
| Préstamos por cobrar | 40,570,440 | 35,355,440 |
| Cuentas por pagar | 19,046 | 139,923 |
| Intereses por pagar | 1,994,597 | 421,018 |
| Bonos por pagar | 40,651,466 | 35,241,286 |
| Transacciones: | | |
| Ingresos por intereses sobre préstamos | 1,555,049 | 417,188 |
| Gastos de intereses | 1,573,579 | 420,974 |

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

Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 31 diciembre de 2016
(En balboas)

11. Eventos posteriores

El Fideicomiso ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2016 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 21 de marzo de 2017, 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.

12. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Junta Directiva el 21 de marzo de 2017.

* * * * *

FIDEICOMISO SERIE ALEGRÍA BY HAUS
(Fideicomiso formado conforme a la ley Panameña)

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL

Año terminado al 31 de diciembre de 2016

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: FIDEICOMISO SERIE ALEGRÍA BY HAUS, Fideicomiso constituido de acuerdo a la ley 1 de 1984, suscrito entre HAUS REAL ESTATE S.A. como Fideicomitente y MMG TRUST S.A. como Fiduciario el 15 de abril de 2015

AUTORIZACION SMW: Resolución SMV No. 465-15 del 30 de julio de 2015

**VALORES QUE
HA REGISTRADO:**

BONOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO

Fecha: 11 de septiembre de 2015
Título: Bonos de Desarrollo Inmobiliario
Serie: A
Monto: US\$34,535,000.00
Vencimiento: 11 de septiembre de 2023

Fecha: 15 de diciembre de 2015
Título: Bonos de Desarrollo Inmobiliario
Serie: B
Monto: US\$400,000.00
Vencimiento: 15 de diciembre de 2023

Fecha: 28 de diciembre de 2015
Título: Bonos de Desarrollo Inmobiliario
Serie: C
Monto: US\$400,000.00
Vencimiento: 28 de diciembre de 2023

Fecha: 20 de enero de 2016
Título: Bonos de Desarrollo Inmobiliario
Serie: D
Monto: US\$1,400,000.00
Vencimiento: 20 de enero de 2024



MMG TRUST (PANAMA), S.A.
MMG Tower, 24th Floor
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este
Panama City, Republic of Panama
P.O. Box 0823-01358 Plaza Concordia
info@mmgtrust.com
www.mmgtrust.com

Fecha: 22 de febrero de 2016
Título: Bonos de Desarrollo Inmobiliario
Serie: E
Monto: US\$1,500,000.00
Vencimiento: 22 de febrero de 2024

Fecha: 31 de mayo de 2016
Título: Bonos de Desarrollo Inmobiliario
Serie: F
Monto: US\$2,000,000.00
Vencimiento: 31 de mayo de 2024

DIRECCION DE EMISOR: MMG Tower Avenida Paseo del Mar, Piso 24, Urbanización Costa del Este, Apartado Postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá. Teléfono: 2657633

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR: trustofficer@mmgtrust.com,
nestor.broce@mmgtrust.com

I. PARTE

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

EL FIDEICOMISO SERIE ALEGRIA BY HAUS (en adelante, el "Fideicomiso") es un fideicomiso constituido de conformidad con la Ley N°1 del 5 de enero de 1984 (en adelante, el "Emisor") por Haus Real Estate, S.A., sociedad constituida y existente bajo las leyes de la Republica de Panama e inscrita el 29 de junio de 2013 a la Ficha 807213, Documento 2416273, Imagen 1 de la Sección Personas del Registro Público de Panamá, en su calidad de fideicomitente (en adelante, el "Fideicomitente") y MMG Trust, S.A., sociedad organizada bajo las leyes de Panamá, inscrita a la Ficha 350411, Rollo 61837 e Imagen treinta 30 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá con Licencia Fiduciaria número FID-11-98 emitida el 16 de septiembre de 1998 en su calidad de fiduciario (en adelante el "Fiduciario") y con domicilio en MMG Tower, piso 24, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

el

El Fiduciario es una entidad autorizada a llevar a cabo la actividad comercial del fideicomiso en, o desde, Panamá conforme a la licencia emitida a su favor por la Superintendencia de Bancos de Panamá.

El Fideicomiso es un fideicomiso irrevocable que fue constituido con el único propósito de emitir Bonos de Desarrollo Inmobiliario hasta por la suma de Cincuenta Millones de Dólares Americanos (US\$50,000,000) y con el producto de dichos bonos cubrir los gastos de emisión y de este fideicomiso, al igual que otorgar los Préstamos de Desarrollo Inmobiliario en caso que existan fondos disponibles utilizar, administrar y disponer el producto de dicha emisión, así como cualquier otro activo, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Los Beneficiarios del fideicomiso son los Tenedores de Bonos y el Fideicomitente.

La fuente de pago de los Bonos serán los pagos de los préstamos de Desarrollo Inmobiliario por lo que se aportaron al fideicomiso los siguientes bienes:

- i. Una suma inicial de Diez Mil Dólares (US\$10,000.00), fondos éstos que serán depositados en las Cuentas del Fideicomiso;
- ii. Los dineros que sean producto de la oferta pública y venta de los Bonos en el mercado primario;
- iii. Los Préstamos de Desarrollo Inmobiliario, los derechos que se deriven de los mismos y los Expedientes de los Préstamos;
- iv. Los dineros depositados de tiempo en tiempo en las Cuentas del Fideicomiso;
- v. Los dineros, bienes, ganancias de capital, intereses, créditos, beneficios, derechos y acciones que dimanen, accedan o se deriven de los Bienes Fiduciarios; y
- vi. Cualesquiera otros bienes que, de acuerdo a instrucciones que el Fideicomitente le presente al Fiduciario, de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso de conformidad con sus términos.

El Fideicomiso no cuenta con empleados contratados ya que subcontrata todos los servicios que requiere. De igual manera los Directores y Dignatarios del Fiduciario no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, por parte del Fideicomiso, ni éste les reconoce beneficios adicionales.

MMG TRUST S.A. en calidad de Fiduciario del Fideicomiso Serie Alegria By Haus en calidad de fiduciario por lo que no será responsable individualmente por el pago de capital ni intereses de los bonos.

El presente Fideicomiso terminará cuando ocurra alguno de los siguientes eventos: (i) las Obligaciones hubiesen sido pagadas en su totalidad y no hubiere ninguna obligación pendiente de ser cumplida por las partes de los Documentos de la Emisión, para lo cual el Fiduciario deberá recibir notificación de parte del Agente de Pago a dichos efectos, (ii)



cuando todos los Bienes Fiduciarios hubiesen sido traspasados al Agente de Pago, los Tenedores o el Fideicomitente, conforme a lo establecido en este Contrato de Fideicomiso, o (iii) cuando se dé alguna de las causales establecidas en el artículo 33 de la Ley 1 de 5 de enero de 1984.

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Según lo establecido en el Fideicomiso y el Prospecto Informativo de la Emisión de Bonos, los únicos activos que mantendrá el Fideicomiso Serie Alegria By Haus son los siguientes:

- a. Una suma inicial de Diez Mil Dólares (US\$10,000.00), fondos estos que serán depositados en las Cuentas del Fideicomiso;
- b. Los dineros que sean producto de la oferta pública y venta de los Bonos en el mercado primario;
- c. Los Préstamos de Desarrollo Inmobiliario, los derechos que se deriven de los mismos y los Expedientes de los Préstamos;
- d. Los dineros depositados de tiempo en tiempo en las Cuentas del Fideicomiso;
- e. Los dineros, bienes, ganancias de capital, intereses, créditos, beneficios, derechos y acciones que dimanen, accedan o se deriven de los Bienes Fiduciarios; y
- f. Cualesquiera otros bienes que, de acuerdo a instrucciones que el Fideicomitente le presente al Fiduciario, de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso de conformidad con sus términos.

Al 31 de diciembre de 2016 la liquidez del emisor ascendía a la suma de US\$4,840.

Con los fondos productos de la Emisión de Bonos el Emisor han:

- adquirido una cartera de créditos de préstamos de Desarrollo Inmobiliario por la suma de US\$34,535,000, con vencimiento en el año 2023
- se ha aumentado el préstamo a las deudoras.
- Se mantiene un saldo de capital e interés en préstamos hasta el momento de 42,513,020.

B. Recursos de Capital

Los recursos de capital con que cuenta el emisor provienen del pago de los préstamos, así como del aporte que está obligado a dar el Fideicomitente del Fideicomiso para pagar las obligaciones tal como lo establece la cláusula 10 del Contrato de Fideicomiso.



C. Resultados de Operaciones

El Emisor, tal como se describe en el Prospecto informativo y el Fideicomiso, con los fondos provenientes de la primera emisión de bonos, realizó una compra de créditos por préstamos de Desarrollo Inmobiliario a 9 empresas encargadas del desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Panamá. Adicionalmente con las emisiones B y C el Fideicomiso ha realizado aumento de préstamos a las deudoras para llegar al saldo que se detalle a continuación:

| DEUDOR | PROYECTO | MONTO DE PRESTAMO |
|---------------------------------------|-----------------|--------------------------|
| ISTHMUS REAL ESTATE DEVELOPMENT CORP. | SIMJA | 2,903,035.20 |
| DESARROLLO IGLESIA DE PIEDRA, S.A. | ALEGRIA | 4,229,787.92 |
| LAUSANA OVERSEAS, S.A. | SOLOK | 1,719,002.86 |
| NOVARREN ENTERPRISES CORP. | ASTRE | 4,719,807.44 |
| SHELBY OAKS, S.A. | ILO | 9,730,117.69 |
| LUCKY ACES, S.A. | ALAI | 7,019,154.97 |
| LUXOR SKY CORP. | GAUDI | 4,181,014.07 |
| MELLOW SPRING, INC | ATHAS | 6,058,519.79 |
| TOTAL | | 40,570,439.94 |

D. Análisis de perspectiva

Se espera un crecimiento en la demanda de vivienda de personas de clase media a media alta, por lo que consideramos que los proyectos que se están desarrollando con los fondos de la emisión serán de gran atracción para este mercado.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad.

1. Los actuales miembros de la Junta Directiva del Fiduciario fueron ratificados en la Reunión de Junta Directiva celebrada el 08 de Septiembre de 2014.

Raul Castro— Director y Presidente

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento:





MMG TRUST (PANAMA)

A MEMBER OF THE MORGAN & MORGAN GROUP

Dirección Comercial: MMG Tower, piso 24, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este,
Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Apartado Postal: 0832-00232, World Trade Center
Panamá, República de Panamá.
Teléfonos: (507) 265-7777. Fax: (507) 265-7700,
Email: raul.castro@morimor.com

Catholic University of America, Washington D.C.. 1993, Licenciatura,. Universidad de
Puerto Rico, Rio Piedras, Facultad de Derecho, Doctor en Leyes. Socio de Morgan &
Morgan.

Roberto Lewis Morgan– Director y Secretario

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: Nació en 1957.
Dirección Comercial: MMG Tower, piso 24, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este,
Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Apartado Postal: 0832-00232, World Trade Center
Panamá, República de Panamá.
Teléfonos: (507) 265-7777. Fax: (507) 265-7700,
Email: roberto.lewis@morimor.com

Universidad Santa María La Antigua. Panamá República de Panamá. Facultad de
Derecho. Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas, 1983. Socio de Morgan & Morgan
y Miembro del Comité de Gerencia. Director de empresas financieras y fiduciarias: MMG
Bank Corporation, MMG Bank & Trust Ltd. de Bahamas, MMG Trust (BVI Corp.)
(Compañía con Licencia de
Trust en Las Islas Vírgenes Británicas), Morgan & Morgan Fiduciary & Trust Corporation
con licencia para operar negocios Fiduciarios en Ecuador y MMG Trust, S.A. con licencia
para operar negocios Fiduciarios en Panamá.

Luis Manzanares– Director y Vicepresidente - Tesorero

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 12 de junio de 1973
Dirección Comercial: MMG Tower, piso 24, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este,
Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Apartado Postal: 0832-00232, World Trade Center
Panamá, República de Panamá.
Teléfonos: (507) 265-7777. Fax: (507) 265-7700,
Email: luis.manzanares@morimor.com

Universidad Santa María la Antigua, Panamá, República de Panamá, Licenciado en
Derecho y Ciencias Políticas, agosto 1997. Boston University School of Law, Boston,
Massachusetts, Master of Laws in International Banking and Financial Law, mayo 1998.

Socio de Morgan & Morgan. Encargado de Supervisar las operaciones del Grupo Morgan & Morgan en el Caribe. Responsable por la constitución y administración de estructuras en jurisdicciones Onshore que sean fiscalmente eficientes.

José Castañeda Velez– Director

Nacionalidad: Peruano

Fecha de nacimiento: Marzo 21 de 1944

Dirección Comercial: MMG Tower, piso 22, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Apartado Postal: 0832-00232, World Trade Center Panamá, República de Panamá.

Teléfonos: (507) 265-7777. Fax: (507) 265-7700,

Email: jose.cataneda@mmgbank.com

Universidad de Lima, Lima Perú, B.A. en Administración de Empresas. Director y Presidente del Comité de Auditoria y Gestión de Riesgos de MMG Bank y MMG Bank & Trust, Director de Copa Holdings, S.A., fue presidente ejecutivo y miembro de la Junta Directiva de Banco Latinoamericano de Exportaciones, S.A. Bladex, Gerente General de Banco Rio de la Plata, entre otras altas posiciones en diferentes entidades financieras.

Eduardo Ferrer– Director

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento:

Dirección Comercial: MMG Tower, piso 24, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Apartado Postal: 0832-00232, World Trade Center Panamá, República de Panamá.

Teléfonos: (507) 265-7777. Fax: (507) 265-7700,

Email: eduardo.ferrer@morimor.com

B.A., University of Notre Dame, EE.UU., 1970, Instituto de Derecho Público Internacional, Grecia, 1973 J.D., Tulane University, Escuela de Derecho, EE.UU., 1975. Socio de Morgan & Morgan. Consejero en la Embajada de Panamá en Washington, D.C. durante el período de ratificación de los Tratados Canaleros, 1977-1978. Director de la Superintendencia de Bancos de Panamá, 1998-2006 y Presidente de la Junta Directiva, Junio 2000-Junio 2001; Junio 2003-Junio 2004. Director de varias empresas privadas.

Jorge E. Morgan V– Director

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 16 de octubre de 1966

Dirección Comercial: MMG Tower, piso 22, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Apartado Postal: 0832-00232, World Trade Center Panamá, República de Panamá.



Teléfonos: (507) 265-7600. Fax: (507) 265-7601,
Email: jorge.morgan@mmgbank.com

Universidad de Miami. Maestría en Administración de Empresas. Especialización en Finanzas Coral Gables, Florida, 1991. Universidad de Boston Licenciatura en Ciencias. Ingeniero de Computadoras Boston, Massachusetts, 1989 . Universidad de Fairfield Licenciatura en Artes. Ingeniería Cooperativa Fairfield, Connecticut, 1989. Morgan & Morgan Group Panamá, República de Panamá Socio y Presidente de la Unidad Financiera. Miembro de la Junta Directiva. MMG Bank y Subsidiarias, Republica de Panamá y Las Bahamas, Presidente y CEO.

Eduardo E. Morgan III– Director

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento:

Dirección Comercial: MMG Tower, piso 24, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Apartado Postal: 0832-00232, World Trade Center Panamá, República de Panamá.

Teléfonos: (507) 265-7777. Fax: (507) 265-7700,

Email: eduardo.morgan@morimor.com

Hiram Collage, United States of America (B.A. Business Administration, 1984), University of Panama, Law School (LL.B. ,1993), University of Salamanca (Graduate Course in Banking Law, 2002), University of Salamanca (Graduate Course in International Tax Law, 2004), INCAE Business School / Fiftieth Program of Advanced Management (2005), FELABAN (Graduate Course in International Trust Management, 2008), Columbus University, Master in Tax Management, 2009). Socio de Morgan & Morgan. Managing Partner de MMG Trust, S.A.

Luis R Vallee– Director

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento:

Dirección Comercial: MMG Tower, piso 24, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Apartado Postal: 0832-00232, World Trade Center Panamá, República de Panamá.

Teléfonos: (507) 265-7777. Fax: (507) 265-7700,

Email: luis.vallee@morimor.com

Los principales ejecutivos son las siguientes personas:





MMG TRUST (PANAMA)

A MEMBER OF THE MORGAN & MORGAN GROUP

Nestor Broce— Gerente General

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento:

Dirección Comercial: MMG Tower, piso 24, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Apartado Postal: 0832-00232, World Trade Center

Panamá, República de Panamá.

Teléfonos: (507) 265-7777. Fax: (507) 265-7700,

Email: nestor.broce@morimor.com

Universidad de Panamá, Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas 2003, Capitulo de Honor Sigma Lambda, Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología ULACIT, Licenciado en Banca y Finanzas 2002, Capitulo de Honor Summa Cum Laude Probatas. Instituto Bancario Internacional y la Federación Latinoamericana de Bancos, Diplomado en Administración Fiduciaria Internacional 2008. Abogado de Morgan & Morgan.

-Ninguno de los directores, dignatarios y ejecutivos antes indicados, ha sido designado en su cargo sobre la base arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores del Emisor.

2. El Fideicomiso no cuenta con empleados contratados ya que subcontrata todos los servicios que requiere.

3. Asesores Legales

Los Asesores Legales del Emisor es la firma de abogados, Morgan & Morgan, quien a su vez actuó como asesora legal del Emisor para el registro de esta oferta pública de Bonos. En esta capacidad Morgan & Morgan ha asesorado al Emisor en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos ante la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., del Prospecto, los contratos y demás documentos relacionados con la oferta.

Morgan & Morgan tiene su domicilio principal en Avenida Paseo de Mar, PH MMG Tower, Piso 23, Urbanización Costa del Este, teléfono 265-7777, fax 265-7700, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá. El abogado Roberto Vidal es el contacto principal. Correo electrónico roberto.vidal@morimor.com.

4. Auditores

El Fideicomiso Emisor es un fideicomiso que no cuenta con Auditoria Interna.

El Auditor Externo del Fideicomiso Emisor es la firma Deloitte (Panama) S.A. con oficinas en Costa del Este, Edificio Torre Banco Panamá. República de Panamá. Teléfono: (507)



MMG TRUST (PANAMA)

A MEMBER OF THE MORGAN & MORGAN GROUP

303-4100. Fax: (507) 269-2386. La persona de contacto es Luis Castro. Correo-e: lacastro@deloitte.com. Sitio web: www.deloitte.com/pa.

5. Asesores para la Emisión:

MMG Bank Corporation actuó como asesor financiero del Emisor para esta oferta de Bonos de Desarrollo Inmobiliario, siendo sus responsabilidades las de encausar y supervisar la preparación de este Prospecto Informativo, coordinar con los abogados la elaboración de la documentación legal pertinente para los fines de su registro y listado ante la Superintendencia de Mercado de Valores y de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., respectivamente.

Morgan & Morgan, firma de abogados actuó como asesora legal externo del Emisor para esta oferta de Bonos de Desarrollo Inmobiliario. En esta capacidad Morgan & Morgan ha asesorado al Emisor en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos de Desarrollo Inmobiliario ante la Superintendencia de Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., del Prospecto, los contratos y demás documentos relacionados con la oferta.

Morgan & Morgan tiene su domicilio principal en Avenida Paseo del Mar, MMG Tower, Piso 25 Urbanización Costa del Este teléfono 265-7777, fax 265-7700, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá. El abogado Mario de Diego es el contacto principal. Correo electrónico mario.dediego@morimcr.com.

B. COMPENSACIÓN

Los Directores y Dignatarios del Fiduciario no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, por parte del Fideicomiso, ni éste les reconoce beneficios adicionales.

C. GOBIERNO CORPORATIVO

El Emisor es un Fideicomiso constituido el 15 de abril de 2015. No tiene aplicación para esta Emisión la Sección de Gobierno Corporativo del Acuerdo 2-10 del 16 de Abril de 2010 de la Superintendencia del Mercado de Valores.

D. EMPLEADOS

El Fideicomiso no cuenta con empleados contratados ya que subcontrata todos los servicios que requiere.

E. PROPIEDAD ACCIONARIA

El Emisor es un Fideicomiso constituido el 15 de abril de 2015. No tiene aplicación para esta Emisión la Sección de Propiedad Accionaria del Acuerdo 2-10 del 16 de Abril de 2010 de la Superintendencia del Mercado de Valores.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

El Emisor es un Fideicomiso constituido el 15 de abril de 2015, el Fideicomiso no mantiene accionistas.

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

El Emisor no mantiene saldos y transacciones con compañías relacionadas.

1. Interés de Asesores.

No existen negocios o contratos, durante el último año fiscal, en que el Fideicomiso y cualquiera de sus partes relacionadas tengan interés, directo o indirecto.

Ni MMG Bank Corporation, en su condición de Agente de Pago, Colocador y Puesto de Bolsa autorizado de los Bonos de Desarrollo Inmobiliario; ni Morgan & Morgan, en su condición de asesora legal del Emisor para los fines del trámite de registro de los Bonos de Desarrollo Inmobiliario ante la Superintendencia de Mercado de Valores; ni Latinclear, en su condición de central de valores; ni la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., en su condición de bolsa de valores, son partes relacionadas del Fideicomiso.

Ninguno de los asesores (incluyendo sus socios, accionistas, directores y dignatarios) que ha prestado servicios al Fiduciario, relacionados con la solicitud de registro de los valores objeto de esta oferta pública, es director, dignatario o accionista del Emisor.

El Fiduciario MMG Trust es parte relacionada del Grupo Morgan & Morgan, al igual que MMG Bank y la firma Morgan & Morgan.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los inversionistas en los Bonos de Desarrollo Inmobiliario gozarán de varios beneficios fiscales. Cada interesado en invertir en los Bonos de Desarrollo Inmobiliario deberá verificar previamente de forma independiente, sobre tales beneficios así como de las consecuencias fiscales de su inversión en los Bonos de Desarrollo Inmobiliario. Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal de los Bonos de Desarrollo Inmobiliario. El Emisor no garantiza que se mantenga el actual tratamiento fiscal que la Autoridad Nacional de Ingresos Públicos y/o el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dara a la inversión en los Bonos de Desarrollo Inmobiliario, por lo que se advierte a los inversionistas que de eliminarse tal tratamiento, o de darse un cambio adverso al mismo, tal hecho afectaría o podría afectar los rendimientos esperados, al tiempo que cualquier impuesto aplicable sobre los mismos.





A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA CON RESPECTO A GANANCIAS PROVENIENTES DE LA ENAJENACIÓN DE LOS BONOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO

De conformidad con lo estipulado en el Artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley N°1 del 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto complementario y del impuesto de dividendos, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos de Desarrollo Inmobiliario, siempre y cuando dichos valores estén registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y la enajenación de los mismos se dé través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

B. IMPUESTO SOBRE LA RENTA CON RESPECTO A INTERESES GENERADOS POR LOS BONOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO

El artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010, establece que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

En caso de que los valores registrados en la SMV no sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado, los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre dichos valores causarán impuesto sobre la renta a base de una tasa única de 5% que deberá ser retenido en la fuente, por la persona que pague o acredite tales intereses.

VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

El Emisor es un Fideicomiso constituido el 15 de abril de 2015. No tiene aplicación para la Estructura de Capitalización

II. PARTE
RESUMEN FINANCIERO

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

Estado de situación financiera
31 de diciembre de 2016
(En balboas)

| | Notas | 2016 |
|---|--------------|-------------------|
| Activos | | |
| Activos corrientes: | | |
| Depósitos en bancos | 4 | <u>4,840</u> |
| Activos no corrientes: | | |
| Intereses por cobrar | 6,10 | 1,942,580 |
| Préstamos por cobrar | 6,8,10 | <u>40,570,440</u> |
| Total activos no corrientes | | <u>42,513,020</u> |
| | | - |
| Total de activos | | <u>42,517,860</u> |
| Pasivos | | |
| Pasivo corriente: | | |
| Cuentas por pagar | 10 | <u>19,046</u> |
| Total de pasivo corriente | | <u>19,046</u> |
| | | - |
| Pasivos no circulantes: | | |
| Intereses por pagar | 10 | 1,994,597 |
| Bonos por pagar | 7,10 | <u>40,651,466</u> |
| Total de pasivos no corrientes | | <u>42,646,063</u> |
| | | - |
| Total de pasivos | | <u>42,665,109</u> |
| Activos netos: | | |
| Aporte recibido | | 10,000 |
| Déficit acumulado | | <u>(157,249)</u> |
| Total de activos netos del fideicomiso | | <u>(147,249)</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 año terminado al 31 diciembre de 2016
(En balboas)

| | Nota | 2016 |
|--|------|--------------------|
| Ingresos por intereses sobre préstamos | 7,9 | <u>1,555,049</u> |
| Gastos de intereses | 9 | (1,573,579) |
| Gastos generales y administrativos | 9 | <u>(86,976)</u> |
| | | <u>(1,660,555)</u> |
| Pérdida neta del período | | <u>(105,506)</u> |
| | | - |

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

III. PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los Estados Financieros auditados para el año fiscal terminado al 31 de diciembre de 2016.



**IV. PARTE
GOBIERNO CORPORATIVO**

El Emisor es un Fideicomiso constituido el 15 de abril de 2015 específicamente para la emisión de bonos de Desarrollo Inmobiliarios y por ende no se requiere adoptar el principio de gobierno corporativo de sociedades ya que dentro del contrato se establecen actividades, derechos y obligaciones de cada parte.

El Fiduciario, MMG TRUST S.A., es una entidad autorizada a llevar a cabo la actividad comercial del fideicomiso en, o desde, Panamá conforme a la licencia emitida a su favor por la Superintendencia de Bancos de Panamá por ende su reglas de Gobierno Corporativo se basan en los acuerdos establecidos por la Superintendencia de Bancos para las empresas fiduciarias.

**V. PARTE
DIVULGACION**

Este informe estará disponible en las páginas web de la Superintendencia del Mercado de Valores y de la Bolsa de Valores de Panamá, cumpliendo así con el requisito de publicación.



RAUL CASTRO
Presidente

MMG TRUST S.A. como fiduciario del Fideicomiso Serie Alegria By Haus

Panamá 29 de marzo de 2017

Señores
HAUS REAL ESTATE S.A.
Fideicomitente
Fideicomiso Serie Alegria By Haus

RE: RENDICION DE CUENTAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Estimados señores,

Con base al artículo noveno, literal (b) del contrato de fideicomiso, por este medio tenemos a bien presentar informe de rendición de cuentas al 31 de diciembre de 2016:

- I. LISTADO DE BIENES QUE HAN SIDO TRANSFERIDOS AL FIDEICOMISO**
EL Fideicomitente ha transferido la suma de diez mil dólares americanos (US\$10,000.00)

- II. SUMAS PAGADAS A LOS TENEDORES DE BONOS**
Al momento no se ha realizado ningún pago de capital ni de interés a los Tenedores de Bonos.

- III. GASTOS OCASIONADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
Al 31 de diciembre de 2016 el Fideicomiso ha incurrido en gastos por la suma de US\$1,660,555.00

Atentamente,
MMG TRUST S.A. como fiduciario del Fideicomiso
Serie Alegria by Haus


Raul Castro

MMG TRUST (PANAMA), S.A.
MMG Tower, 24th Floor
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este
Panama City, Republic of Panama
P.O. Box 0823-01358 Plaza Concordia
info@mmgtrust.com
www.mmgtrust.com