

**AMB México Fondo Logístico Fideicomiso
Irrevocable No. 300870 HSBC México, S. A.,
Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero HSBC, División Fiduciaria**

Estados financieros No Auditados por el
Período Comprendido del 28 de julio (Fecha de
Constitución) al
30 de septiembre de 2010

**AMB México Fondo Logístico Fideicomiso Irrevocable No. 300870 HSBC
México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria**

Balance General

Al 30 de septiembre de 2010

(No auditado, en pesos)

Activo

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Efectivo restringido | \$ 77,666,582 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | <u>3,046,959,588</u> |
| Total activo | <u>\$ 3,123,626,170</u> |

Patrimonio

| | |
|--|-------------------------|
| Patrimonio: | |
| Patrimonio asignado | \$ 3,209,304,303 |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | (41,233,738) |
| Pérdida neta | <u>(44,444,395)</u> |
| Total patrimonio | <u>\$ 3,123,626,170</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

**AMB México Fondo Logístico Fideicomiso Irrevocable No. 300870 HSBC
México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria**

Estado de Resultados

Por el período comprendido del 28 de julio al 30 de septiembre de 2010

(No auditado, en pesos)

| | | |
|---------------------------------|----|---------------------|
| Ingreso por intereses | \$ | 17,457,385 |
| Utilidad cambiaria no realizada | | 19,004,925 |
| Pérdida cambiaria realizada | | <u>(80,906,705)</u> |
| Pérdida neta | \$ | <u>(44,444,395)</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

**AMB México Fondo Logístico Fideicomiso Irrevocable No. 300870 HSBC
México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria**

Estado de Variaciones en el Patrimonio

Por el período comprendido del 28 de julio al 30 de septiembre de 2010

(No auditado, en pesos)

| | Patrimonio fideicomitado | Efecto de conversión de operaciones extranjeras | Pérdida neta | Total |
|--|-------------------------------------|--|------------------------|-------------------------|
| Aportaciones de patrimonio del fideicomiso | \$ 3,300,000,001 | \$ - | \$ - | \$ 3,300,000,001 |
| Gastos de colocación y gastos legales | (90,695,698) | - | - | (90,695,698) |
| Pérdida integral: | | | | |
| Efecto de conversión por operaciones extranjeras | - | (41,233,738) | - | (41,233,738) |
| Pérdida neta | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(44,444,395)</u> | <u>(44,444,395)</u> |
| | <u>-</u> | <u>(41,233,738)</u> | <u>(44,444,395)</u> | <u>(85,678,133)</u> |
| Saldos al 30 de septiembre de 2010 | <u>\$ 3,209,304,303</u> | <u>\$ (41,233,738)</u> | <u>\$ (44,444,395)</u> | <u>\$ 3,123,626,170</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

**AMB México Fondo Logístico Fideicomiso Irrevocable No. 300870 HSBC
México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria**

Estado de Flujos de Efectivo

**Por el período comprendido del 28 de julio al 30 de septiembre de 2010
(No auditado, en pesos)**

| | |
|--|-------------------------|
| Actividades de operación: | |
| Pérdida neta | \$ (44,444,395) |
| Actividades de financiamiento: | |
| Aportaciones de patrimonio del fideicomiso | 3,300,000,001 |
| Gastos de colocación y gastos legales | <u>(90,695,698)</u> |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | <u>3,209,304,303</u> |
| Aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | 3,164,859,908 |
| Ajuste al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio | (41,233,738) |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del período | <u>-</u> |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período | <u>\$ 3,123,626,170</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

AMB México Fondo Logístico Fideicomiso Irrevocable No. 300870 HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Notas a los Estados Financieros

**Por el período comprendido del 28 de julio al 30 de septiembre de 2010
(No auditadas, en pesos)**

1. Actividad, estructura y fines del fideicomiso

Actividad principal-

AMB México Fondo Logístico, Fideicomiso No. 300870, se formó el 28 de julio de 2010. El objetivo del Fondo es invertir en el sector inmobiliario industrial, enfocado primordialmente al área logística, en los mercados permitidos en México. El plazo del Fondo es de diez años. Los fondos derivados de la colocación de Certificados (Certificados Bursátiles) se invertirán en las inversiones permitidas establecidas en el Fideicomiso (el “Contrato de Fideicomiso”)

Estructura-

Son partes del fideicomiso las siguientes:

| | |
|-----------------------------------|---|
| Fideicomitente: | AMB México Manager, S. de R. L. de C. V. |
| Fideicomisarios en primer lugar: | Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios |
| Fideicomisarios en segundo lugar: | Headlands Realty Corporation y AMB Mexico Manager, LLC |
| Fiduciario: | HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria |
| Representante Común: | Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V. |
| Administrador: | AMB Mexico Manager, S. de R. L. de C. V. |

Fines del Fideicomiso-

A continuación se describen brevemente los fines del fideicomiso:

- a. Invertir en sociedades mexicanas residentes México no listadas en la Bolsa Mexicana de Valores al momento de realizar la inversión correspondiente, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas.
- b. Distribuir y administrar los Recursos Derivados de la Emisión.

Conversión de operaciones en moneda extranjera- La empresa convierte sus estados financieros de la moneda de registro a la moneda funcional, utilizando los siguientes tipos de cambio: 1) de cierre para los activos y pasivos monetarios, 2) histórico para activos no monetarios, pasivos no monetarios y patrimonio y 3) el de la fecha de devengamiento para los ingresos, costos y gastos, excepto los que provienen de partidas no monetarias que se convierten al tipo de cambio histórico de la partida no monetaria; los efectos de conversión, se registran en el resultado integral de financiamiento como utilidad o pérdida realizada y no

realizada. Posteriormente, para convertir los estados financieros de la moneda funcional al peso mexicano, se utilizan los siguientes tipos de cambio: 1) de cierre para los activos y pasivos y 2) histórico para el patrimonio y 3) el de la fecha de devengamiento para todos los ingresos, costos y gastos. Los efectos de conversión se registran en el patrimonio.

Como resultado del análisis de los factores establecidos en la NIF B-15, "Conversión de moneda extranjera", y de acuerdo con el contrato del Fideicomiso, se ha determinado que la moneda funcional es el dólar estadounidense.

2. Resumen de las principales políticas contables

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF). Su preparación requiere que la administración del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración del Fideicomiso, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

- a. **Efectivo y equivalentes de efectivo** - Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en la Pérdida Integral de Financiamiento del periodo.
- b. **Efectivo restringido** - El contrato de fideicomiso establece la creación de las siguientes reservas de gastos, que se muestran en el balance general como efectivo restringido:
 1. **Monto de Reserva de Gastos**- En la fecha de Emisión, una vez pagados los gastos de emisión, el Administrador instruirá al Fiduciario para que segregue de los recursos netos de la emisión el monto que será destinado para pagar los gastos de mantenimiento durante la vigencia del presente contrato. Los recursos para la creación del monto de reserva de gastos serán aquellos que provengan de la cuenta general o aquellos que haya terminado el periodo de inversión, mediante la transferencia de la Cuenta de Distribuciones, dicho monto deberá ser calculado de forma trimestral. Al 30 de septiembre de 2010, el monto de reserva de gastos asciende a \$66,666,582.
 2. **Reserva para Gastos de Asesoría**- En la fecha de Emisión, una vez pagados los gastos de Emisión y segregado el Monto de reserva de gastos, el Administrador instruirá al Fiduciario para que segregue de los recursos netos de la Emisión una cantidad para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de asesores independientes para el beneficio del Comité Técnico conforme al contrato del fideicomiso. Al 30 de septiembre de 2010 el monto de reserva de gastos de asesoría asciende a \$10,000,000.
- c. **Transacciones en moneda extranjera**- Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. En virtud de que la empresa ha considerado al dólar como su moneda funcional, cualquier otra moneda distinta es considerada moneda extranjera. Las fluctuaciones cambiarias se registran en el estado de resultados como utilidad o pérdida realizadas o no realizadas.

- d. **Reconocimiento de los efectos de la inflación-** A partir del 1 de enero de 2008 entró en vigor la NIF B-10 "Efectos de la Inflación", la cual establece el reconocimiento de los efectos de la inflación mediante la aplicación del método integral únicamente en entornos inflacionarios cuando la inflación es igual o mayor al 26% acumulada en los tres ejercicios anuales anteriores.

Debido a que la inflación acumulada en los tres ejercicios anteriores fue inferior al 12%, el entorno económico califica como no inflacionario, en consecuencia, los estados financieros al 30 de septiembre de 2010 que se acompañan están expresados en pesos nominales.

3. **Saldos y transacciones en dólares estadounidenses**

- a. La posición monetaria en dólares estadounidenses al 30 de septiembre de 2010 es:

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| Dólares estadounidenses: | |
| Activos monetarios | 135,992,747 |
| Pasivos monetarios | <u>-</u> |
| Posición larga | <u>135,992,747</u> |
| Equivalentes en pesos | <u>\$ 1,697,203,082</u> |

- b. Los tipos de cambio en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros, y el tipo de cambio promedio del período son como sigue:

| | |
|---|---------|
| Dólar estadounidense al 30 de septiembre. | 12.4801 |
| Dólar estadounidense promedio. | 12.8636 |

4. **Patrimonio**

Con fecha 30 de julio de 2010, el Fideicomiso emitió certificados bursátiles por \$3,300,000,000 correspondientes a 33,000,000 certificados con valor nominal de \$100 cada uno, bajo la clave "AMB CK 10". El importe del Patrimonio se disminuyó con los gastos de colocación y los gastos legales relacionados, que ascendieron a \$90,695,698.

5. **Obligaciones y responsabilidades fiscales**

El Fideicomiso por ser irrevocable de emisión, no realiza actividades empresariales con fines de lucro y no tiene personalidad jurídica propia, por lo que no se considera contribuyente del impuesto sobre la renta de acuerdo con la legislación fiscal vigente. Adicionalmente, el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso serán responsabilidad de cada uno de los tenedores, conforme lo señala el Contrato de Fideicomiso.
