

**Leasing Operations de México, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Estados de situación financiera consolidados

31 de diciembre de 2013 y 2012

(Pesos)

Activo	<u>2013</u>	<u>2012</u>	Pasivo y capital contable	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 6)	\$ 73,490,214	115,504,416	Certificados bursátiles (nota 10)	\$ 1,144,850,778	1,477,321,535
Efectivo restringido (nota 6)	175,565,614	231,137,453	Préstamos recibidos (nota 9)	495,010,201	192,091,496
Instrumentos financieros	87,000	87,000	Proveedores (nota 8)	122,746,969	431,027,004
Cuentas por cobrar comerciales y por arrendamientos capitalizables, neto (nota 7)	1,712,496,733	1,713,385,933	Acreedores	10,726,269	-
Deudores diversos	11,182,968	13,681,479	Anticipo de clientes	36,384,176	53,222,928
Partes relacionadas por cobrar, neto (nota 13)	6,117,277	756,386,001	Impuestos por pagar	124,447,229	112,915,870
Equipo propio en arrendamiento, neto	39,364,596	47,590,607	Depósitos recibidos en garantía	31,961,833	31,156,331
Equipo disponible para arrendamiento	8,952,356	11,893,590	Partes relacionadas por pagar (nota 13)	120,479,508	172,823,390
Pagos anticipados	-	8,951,452	Impuesto a la utilidad diferido (nota 11)	-	2,699,462
Cargos diferidos	73,880,665	187,847,412	Total del pasivo	<u>2,086,606,963</u>	<u>2,473,258,016</u>
Mobiliario y equipo, neto	769,599	971,590	Capital contable (nota 12):		
Activo intangible, neto (nota 3h)	-	111,135,925	Capital social	442,565,162	367,565,162
Otros activos	3,868,290	7,819,489	Reserva legal	16,313,141	14,676,288
			Resultados acumulados	349,256,028	318,155,818
			Resultado integral	<u>(788,965,982)</u>	<u>32,737,063</u>
			Total del Capital contable	19,168,349	733,134,331
			Compromisos (nota 16)		
	<u>\$ 2,105,775,312</u>	<u>3,206,392,347</u>		<u>\$ 2,105,775,312</u>	<u>3,206,392,347</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados.

**Leasing Operations de México, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Estados consolidados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Pesos)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ventas comerciales y de cartera de arrendamiento financiero	\$ 72,538,445	639,669,012
Ingresos por intereses y arrendamientos (notas 7 y 13)	212,866,283	152,827,973
Ingresos por rentas	16,865,723	29,295,509
Reserva de deterioro del activo intangible	(111,135,925)	(7,500,000)
Comisiones cobradas	25,970,301	3,170,213
Utilidad en cambios, neta	3,451,796	1,355,138
Costo de ventas comerciales y de cartera de arrendamiento financiero	(174,213,996)	(516,157,032)
Gastos por intereses (notas 9, 10 y 13)	(164,142,828)	(109,989,492)
Costos por originación de arrendamientos (nota 13)	(146,291,053)	(73,341,834)
Resultado por venta de bienes arrendados	<u>(20,721,656)</u>	<u>(5,958,072)</u>
Margen financiero, bruto	(284,812,910)	113,371,415
Estimación por deterioro (notas 7b y 13)	<u>(362,150,168)</u>	<u>(12,025,923)</u>
Margen financiero ajustado	(646,963,078)	101,345,492
Gastos de administración (notas 13 y 16)	(160,348,655)	(113,424,812)
Otros productos, neto (notas 13 y 14)	<u>15,646,289</u>	<u>25,197,368</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad:	<u>(791,665,444)</u>	<u>13,118,048</u>
Impuestos a la utilidad (nota 11):		
Sobre base fiscal	-	(116,191)
Diferidos	<u>2,699,462</u>	<u>19,735,206</u>
	<u>2,699,462</u>	<u>19,619,015</u>
Resultado integral	<u>\$ (788,965,982)</u>	<u>32,737,063</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados.

**Leasing Operations de México, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Pesos)

	Capital social			Reserva legal	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total del capital contable
	Fijo	Variable	Total				
Saldos al 31 de diciembre de 2011	\$ 2,659,932	364,905,230	367,565,162	13,696,221	299,024,304	20,111,581	700,397,268
Movimiento inherente al acuerdo de los accionistas:							
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	980,067	19,131,514	(20,111,581)	-
Movimiento inherente a la operación:							
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	32,737,063	32,737,063
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2,659,932	364,905,230	367,565,162	14,676,288	318,155,818	32,737,063	733,134,331
Movimientos inherentes a acuerdos de los accionistas:							
Aumento de capital (nota 12a)	-	75,000,000	75,000,000	-	-	-	75,000,000
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	1,636,853	31,100,210	(32,737,063)	-
Movimiento inherente a la operación:							
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	(788,965,982)	(788,965,982)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	\$ <u>2,659,932</u>	<u>439,905,230</u>	<u>442,565,162</u>	<u>16,313,141</u>	<u>349,256,028</u>	<u>(788,965,982)</u>	<u>19,168,349</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados.

**Leasing Operations de México, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Pesos)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ (791,665,444)	13,118,048
Partidas relacionadas con actividades de inversión que no requieren efectivo:		
Depreciación de equipo propio en arrendamiento y mobiliario y equipo	658,685	276,995
Deterioro de activo intangible	111,135,925	7,500,000
Deterioro de equipo propio en arrendamiento	7,997,664	-
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento y operación que no requieren efectivo:		
Amortización de residual	(45,413,423)	(64,884,923)
Efecto por deterioro de activos financieros	362,149,900	12,025,923
Amortización de cargos diferidos	124,812,110	62,099,493
Intereses a favor	(80,502,677)	(87,943,050)
Intereses a cargo	164,142,828	109,989,492
	<u>(146,684,432)</u>	<u>52,181,978</u>
Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable y comerciales, neto	4,112,289	(416,656,941)
Deudores diversos	2,498,511	38,706,573
Partes relacionadas, neto	377,965,276	(418,134,400)
Pagos anticipados	8,951,452	(8,951,452)
Impuestos por pagar	11,647,550	(10,886,235)
Cargos diferidos	(10,845,363)	(80,273,624)
Depósitos recibidos en garantía	805,502	8,224,397
Proveedores y acreedores	(314,392,518)	422,194,029
ISR pagado	(116,191)	(86,564,946)
Intereses cobrados	<u>66,709,288</u>	<u>87,943,050</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	<u>651,364</u>	<u>(412,217,571)</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de mobiliario y equipo	(228,347)	(39,219)
Disposición (adquisición) de activo disponible para arrendamiento	2,941,234	(83,511)
Otros activos	<u>3,951,199</u>	<u>(11,321)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	<u>6,664,086</u>	<u>(134,051)</u>
Efectivo para aplicar (a obtener) de actividades de financiamiento	<u>7,315,450</u>	<u>(412,351,622)</u>
Actividades de financiamiento:		
Recursos obtenidos de préstamos	505,018,398	190,212,718
Pago de préstamos bancarios	(202,099,693)	(279,868,075)
Recursos (aplicados) obtenidos mediante certificados bursátiles	(332,470,757)	491,999,794
Intereses pagados	(150,349,439)	(109,989,492)
Aumento de capital social	<u>75,000,000</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(104,901,491)</u>	<u>292,354,945</u>
Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(97,586,041)	(119,996,677)
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año	<u>346,641,869</u>	<u>466,638,546</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 249,055,828</u>	<u>346,641,869</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados.

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Pesos)

(1) Entidad que reporta y operaciones sobresalientes-

Leasing Operations de México, S. de R. L. de C. V. (la Sociedad), se constituyó el 26 de abril de 2002 en la ciudad de México como sociedad de responsabilidad limitada. La Sociedad es una entidad pública con domicilio en Prolongación Paseo de la Reforma No. 1015, oficina 2202-2205, Colonia Desarrollo Santa Fe, C. P. 01376, México, Distrito Federal.

La actividad de la Sociedad incluye el arrendamiento de inmuebles, maquinaria y equipo, la adquisición, alquiler, distribución, importación, exportación y comercialización en general de toda clase de servicios y mercancías comerciales e industriales, así como operaciones de originación y venta de cartera de arrendamiento, y la bursatilización de la misma.

El 99.99% del capital social de la Sociedad es propiedad de WCAP Holdings, S. A. de C. V. (WCAP Holdings), que a su vez es una subsidiaria mexicana de Water Capital, S. A. de C. V. (Water Capital), cuyo objeto principal de ésta última es ser la tenedora de las acciones de WCAP Holdings.

La Sociedad tiene oficinas en la Ciudad de México, Monterrey, Querétaro y San Francisco, California (USA).

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no tenía empleados, por lo que no estaba sujeta a obligaciones laborales. Los servicios administrativos que requería le eran proporcionados por Water Capital Services, S. A. de C. V. (Water Capital Services), sociedad afiliada (ver nota 16).

Operaciones sobresalientes

2013

a) Aumento de capital social-

Con fecha 9 de septiembre de 2013, mediante Asamblea General Extraordinaria de Socios se acordó aumentar el capital social en su parte variable, por \$75,000,000.

b) Traspaso de empleados-

Con fecha 1 de marzo de 2013, Water Capital Services, realizó el traspaso de sus empleados a la Sociedad, por lo que a partir de dicha fecha la Sociedad adquirió las obligaciones laborales relativas a la sustitución patronal al haber contratado a los empleados de Water Capital Services.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

c) Venta de cartera por arrendamiento capitalizable de Corporación GEO, S. A. B. de C. V. (GEO)-

Con fecha 15 de agosto de 2013, la Sociedad realizó una operación de cesión de los derechos de cobro de sus contratos de arrendamiento capitalizable correspondientes a Corporación GEO, S. A. B. de C. V. (Corporación GEO) por un importe de \$470,850,617, con Promecap Capital de Desarrollo, S. A. de C. V. (Promecap), para lo cual la Sociedad celebró el contrato de Fideicomiso de Administración y Pago F/1032 (el Fideicomiso), actuando la Sociedad como Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar y Promecap como Fideicomisario en primer lugar. El Fideicomiso integra su patrimonio principalmente de los inmuebles en arrendamiento, las rentas y la totalidad de los derechos que deriven de los contratos de arrendamiento con Corporación GEO y como contraprestación el Fideicomitente recibió los recursos aportados por Promecap al Fideicomiso por \$215,000,000. Los detalles de la operación de cesión de derechos se muestran a continuación:

Valor de los derechos de cobro cedidos de Corporación GEO	\$ 470,850,617
Ingreso financiero por devengar asociado a los derechos de cobro reconocido en los resultados consolidados	<u>(183,346,046)</u>
Valor neto en libros de los derechos de cobro cedidos de Corporación GEO	287,504,571
Menos flujos de efectivo recibidos por la Sociedad en su carácter de Fideicomitente	<u>(215,000,000)</u>
Pérdida neta	\$ 72,504,571 =====

De manera simultánea y como parte de la cesión de derechos de cobro antes mencionada, se celebró entre la Sociedad y Promecap un contrato de reversión en donde se establece que la Sociedad tendrá la opción de pagar una prima hasta por un monto máximo de \$55,000,000, en caso de que Corporación GEO incumpla en sus pagos de rentas y la Sociedad pueda conservar los derechos para readquirir el patrimonio del Fideicomiso (ver nota 16d). El Fideicomiso se extinguirá cuando se cumplan los fines del mismo o cuando los derechos de cobro de la cartera de arrendamiento capitalizable se cobren en su totalidad. Al momento de extinguirse el Fideicomiso la Sociedad en su carácter de Fideicomitente retomará el remanente de los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento y la propiedad de los inmuebles si fuera el caso.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

2012

d) *Bursatilización de los derechos de cobro sobre la cartera por arrendamiento capitalizable-*

Con fecha 7 de diciembre de 2012, la Sociedad en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, celebró el contrato de Fideicomiso F/00875 (el Fideicomiso o la Subsidiaria) con objeto de llevar a cabo la bursatilización de los derechos de cobro de la cartera de arrendamiento capitalizable colocando certificados bursátiles entre el público inversionista en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). El Fideicomiso se extinguirá cuando se pague la totalidad del monto de los certificados bursátiles emitidos y los adeudos pendientes por gastos de administración, o cuando los derechos de cobro de la cartera de arrendamiento capitalizable se cobren en su totalidad. Al momento de extinguirse el Fideicomiso, el Fideicomitente retomará el remanente de los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento.

(2) *Autorización y bases de presentación-*

Autorización

El 23 de mayo de 2014, Luis Pérez-Rubio Altieri, Director General y Raúl Hinojosa Vega, Director de Finanzas de la Sociedad autorizaron la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), y los estatutos de la Sociedad, los socios tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados adjuntos después de su emisión. Los estados financieros consolidados adjuntos se someterán a la aprobación de la próxima Asamblea de Socios.

Bases de presentación

(a) *Declaración sobre cumplimiento-*

Los estados financieros consolidados adjuntos se prepararon de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las modificaciones a las Reglas para Compañías Públicas y otros Participantes del Mercado de Valores Mexicano, establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, según los cuales la Sociedad está obligada a preparar sus estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF a partir del ejercicio 2012. Las principales políticas contables se muestran en la nota 3.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

El 7 de diciembre de 2012, la Sociedad celebró un contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago F/00875 (el Fideicomiso o la Subsidiaria, ver nota 1d). La aplicación de las NIIF requiere que se consoliden los vehículos de inversión cuando no se hayan transferido en su totalidad los riesgos y beneficios teniendo el control sobre éste, por lo que los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y 2012 incluyen la consolidación de los activos, pasivos y resultados del Fideicomiso.

(b) Bases de medición-

Los estados financieros consolidados bajo NIIF han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de los rubros del estado consolidado de situación financiera siguientes:

- Cuentas por cobrar comerciales y por arrendamientos capitalizables, que se valúan a costo amortizado.
- Préstamos recibidos y certificados bursátiles, que se valúan a costo amortizado.
- Equipo propio en arrendamiento, mobiliario y equipo y hasta el 31 de diciembre de 2012 el activo intangible, que se valúan al costo asumido, el cual se calculó con base en los efectos de inflación acumulada al 31 de diciembre de 2007, considerando como base el Índice Nacional de Precios al Consumidor, emitido, hasta esa fecha por el Banco de México.

(c) Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros consolidados antes mencionados se presentan en pesos mexicanos (“pesos” o “\$”), que es la moneda funcional y de registro. Cuando se hace referencia a dólares se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

(Continúa)

**Leasing Operations of Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(d) *Uso de juicios y estimaciones-*

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere que la Administración efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados.

En las siguientes notas de los estados financieros consolidados, se incluye información acerca de estimaciones, suposiciones y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los estados financieros consolidados.

- Notas 3g y 3h - Vidas útiles de equipo propio en arrendamiento, mobiliario y equipo y activo intangible;
- Notas 3n y 11 - Activos y pasivos por impuestos diferidos;
- Nota 3i - Deterioro de las cuentas por cobrar por arrendamientos capitalizables y partes relacionadas por cobrar;
- Nota 7 - Valores residuales.

(3) Principales políticas contables-

Las políticas contables indicadas en la hoja siguiente se han aplicado de manera consistente para todos los períodos presentados en los estados financieros consolidados, y han sido aplicadas consistentemente por las entidades que consolidan.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(a) Bases de consolidación-

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, incluyen los de la Sociedad y los del Fideicomiso en el que posee el 100% del Patrimonio y sobre el cual mantiene riesgos y beneficios de la cartera cedida. Los saldos y operaciones entre la Sociedad y el Fideicomiso se han eliminado en la preparación de los estados financieros consolidados.

(b) Moneda extranjera-

i. Transacciones en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración y liquidación. Los activos y pasivos en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera consolidado. Las diferencias en cambios incurridas en relación con activos o pasivos contratados en moneda extranjera se registran en los resultados del ejercicio.

(c) Activos y pasivos financieros -

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente a costo amortizado.

Clasificación

La Sociedad clasifica los activos y pasivos financieros como sigue:

Activos financieros-

- Efectivo y equivalentes de efectivo, efectivo restringido, instrumentos financieros y cuentas por cobrar comerciales y por arrendamiento capitalizables.

Pasivos financieros

- Préstamos recibidos, obligaciones sobre certificados bursátiles y cuentas por pagar.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Los activos y pasivos financieros se reconocen en la fecha de originación de los arrendamientos financieros que generan la cuenta por cobrar respectiva o bien, en la fecha de emisión de certificados bursátiles o contratación de préstamos mismas que generan la obligación de pago.

Baja de activos y pasivos financieros-

La Sociedad da de baja un activo o un pasivo financiero cuando las cuentas por cobrar o las obligaciones y préstamos son liquidados, o bien cuando los riesgos y beneficios del activo o pasivo son transferidos a otra entidad, en este último caso la diferencia entre el valor en libros del activo o el pasivo y la contraprestación recibida se reconoce en los resultados del período.

(d) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional, moneda extranjera y otros similares de inmediata realización que comprenden inversiones a corto plazo con vencimientos menores a tres meses.

El efectivo y equivalentes de efectivo se reconocen en el estado de situación financiera consolidado al costo histórico.

Los rendimientos se reconocen en el estado consolidado de resultados en el rubro de “Ingresos por intereses y arrendamientos”.

(e) Efectivo y equivalentes de efectivo, restringido-

El efectivo y equivalentes de efectivo restringido incluye los recursos en efectivo depositados en fideicomisos para facilitar el mecanismo de pago de la cartera vendida, así como la garantía de pago de la cartera bursatilizada mediante el Fideicomiso y al 31 de diciembre de 2013, el efectivo recibido del préstamo del International Finance Corporation (“IFC”). La Sociedad podrá disponer de dichos recursos cuando cumpla las condiciones para su disposición.

(f) Cuentas por cobrar comerciales y por arrendamientos capitalizables-

Las cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Dichos activos se reconocen inicialmente por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento más o menos los costos directamente atribuibles a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar por arrendamientos capitalizables se miden a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo reconociendo como cuenta por cobrar el valor residual no garantizado que está en beneficio de la Sociedad, menos las pérdidas por deterioro.

Las cuentas por cobrar por los arrendamientos capitalizables, se clasifican como deterioradas cuando las rentas no hayan sido cubiertas en los términos pactados originalmente y los adeudos presenten 90 días o más de vencimiento.

El ingreso financiero bajo el método de interés efectivo, se reconoce como ingreso en los resultados consolidados en el rubro de "Ingresos por intereses y arrendamientos".

Transferencia de derechos de cobro sobre la cartera de arrendamiento-

La Administración de la Sociedad para determinar si existe transferencia de los riesgos y beneficios sobre los activos transferidos a otra entidad y en consecuencia el control, considera lo siguiente:

- Cuando la Sociedad transfiere activos financieros a una entidad y retiene esencialmente los riesgos y beneficios relacionados con los activos transferidos, los activos transferidos son reconocidos en el estado consolidado de situación financiera de la Sociedad.
- Cuando la Sociedad transfiere esencialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con los activos financieros transferidos a una entidad, los activos son dados de baja del estado de situación financiera consolidado de la Sociedad.

(g) *Equipo propio en arrendamiento y mobiliario y equipo-*

Reconocimiento y medición-

Las partidas de equipo propio en arrendamiento y mobiliario y equipo, se valúan a su costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas. El costo de las partidas de equipo propio en arrendamiento y mobiliario y equipo incluye la reevaluación previa bajo Normas de Información Financiera mexicanas, "NIF mexicanas". La Sociedad eligió aplicar la exención opcional de utilizar su valor en libros como costo asumido al 1 de enero de 2011, fecha de la transición de la Sociedad a NIIF.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los programas de cómputo adquiridos que sean parte integral de la funcionalidad del activo fijo correspondiente se capitalizan como parte de ese equipo.

Cuando las partes de una partida de equipo propio en arrendamiento y mobiliario y equipo tienen diferentes vidas útiles, se registran como componentes separados (componentes mayores) de equipo propio en arrendamiento y mobiliario y equipo.

Las ganancias y pérdidas por la venta de una partida de equipo propio en arrendamiento y mobiliario y equipo se determinan comparando los recursos provenientes de la venta contra el valor en libros de equipo propio en arrendamiento y mobiliario y equipo, y se reconocen netos dentro del rubro "Resultado por venta de bienes arrendados" en el resultado consolidado de resultados.

Depreciación-

La depreciación se calcula sobre el monto susceptible de depreciación, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que substituya al costo, menos su valor residual.

La depreciación se reconoce en resultados usando el método de línea recta de acuerdo con la vida útil estimada de cada componente de una partida de mobiliario y equipo, toda vez que esto refleja de mejor manera el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros comprendidos en el activo.

El equipo de generación de energía eléctrica, que se encuentra registrado en el rubro de "Equipo propio en arrendamiento" se deprecia con base al método de distribución bajo el criterio de generación de ingresos. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se registran en los resultados cuando se incurren.

A continuación se indican las vidas útiles estimadas para el equipo propio en arrendamiento y mobiliario y equipo:

<u>Tipo de activo</u>	<u>Vida útil en años</u>
Equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3.3
Activos varios	10

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

El método de depreciación, vidas útiles y valores residuales se revisan al cierre de cada año y se ajustan, en caso de ser necesario.

Equipo disponible para arrendamiento-

Este rubro corresponde a inventario de equipo adquirido por la Sociedad a solicitud de financiamiento de los clientes, cuyos contratos no habían sido firmados a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

(h) Activos intangibles-

Pagos anticipados-

Representados principalmente por gastos pagados por concepto de mantenimiento de emisiones que se amortizan durante períodos menores a un año, así como de seguros pagados por anticipado.

Derechos de desarrollo y comercialización-

La Sociedad incrementó la reserva por deterioro de su activo intangible con vida útil indefinida relativo a los derechos de la Sociedad sobre el desarrollo y comercialización realizados por un tercero de tecnología ecológica de tratamiento de agua y emisión de gases, en virtud de que dicho activo intangible no ha generado flujos de efectivo y la expectativa de obtener beneficios económicos futuros es poco probable. Derivado de lo anterior, la Sociedad reconoció una reserva por deterioro de \$111,135,925 en el rubro de "Reserva de deterioro del activo intangible" en el estado consolidado de resultados, adicionalmente la vigencia remanente del contrato celebrado por la Sociedad para la comercialización de dicho activo intangible es menor a un año y la Sociedad no cuenta con los recursos financieros para realizar su comercialización.

Los derechos de desarrollo y comercialización capitalizados se valoraron a su costo histórico.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(i) Deterioro-

Activos financieros-

Un activo financiero se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado. Un activo financiero se encuentra deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que dicho evento tiene un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo y que se pueda estimar de manera confiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros se han deteriorado, incluye la falta de pago o morosidad de un deudor, reestructuración de un monto adeudado a la Sociedad en términos que de otra manera la Sociedad no detecte indicios de que dicho deudor caerá en bancarrota, o la desaparición de un mercado activo de un título valor.

Las cuentas por cobrar por arrendamientos capitalizables medidos a costo amortizado son valuados colectivamente en busca de deterioro agrupándolos por características de riesgo similares. El método utilizado para estimación del deterioro en el caso de portafolios colectivos, es el de pérdida incurrida. Una vez deteriorada la cuenta por cobrar se utilizará el método individual para determinar el deterioro. Que es el valor en libros menos el valor presente de los flujos futuros esperados.

Este método se fundamenta en la estimación de los parámetros de incumplimiento, nivel de exposición a costo amortizado, severidad de la pérdida así como en un parámetro de ajuste denominado período de identificación de la pérdida que incorpora un factor de tiempo entre la primera evidencia de deterioro y la consecución de este.

Activos no financieros (intangibles)-

El valor en libros de los activos no financieros de la Sociedad, distintos a activos por impuestos diferidos se revisan en cada fecha de reporte para determinar si existe algún indicio de posible deterioro. Si se identifican indicios de deterioro, entonces se estima el valor de recuperación del activo. En el caso de los activos intangibles, el valor de recuperación se estima cada año en las mismas fechas.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

El valor de recuperación de un activo es el que resulte mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos costos de venta. Al evaluar el valor en uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado actual del valor del dinero atribuible al factor tiempo y los riesgos específicos al activo.

Se reconoce una reserva por deterioro si el valor en libros de un activo es superior a su valor de recuperación. La reserva por deterioro se reconoce en resultados.

Con relación a otros activos, las reservas por deterioro reconocidas en períodos anteriores se evalúan a la fecha de reporte para identificar indicios de que la reserva se haya reducido o que ya no exista. Una reserva por deterioro se revierte si ha habido algún cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor de recuperación. Una reserva por deterioro sólo se revierte en la medida en que el valor en libros del activo no supere el valor en libros que se hubiera determinado neto de depreciación o amortización, si ninguna reserva por deterioro se hubiera reconocido anteriormente.

(j) Provisiones-

Se reconoce una provisión si, como consecuencia de un evento pasado, la Sociedad tiene una obligación legal o asumida presente que se pueda estimar de manera confiable, y es probable que requiera una salida de beneficios económicos para liquidar esa obligación. Las provisiones se determinan descontando los flujos futuros de efectivo descontados a una tasa antes de impuestos que refleja las evaluaciones de mercado actual del valor del dinero atribuible al factor tiempo y los riesgos específicos del pasivo. El efecto del descuento por el paso del tiempo se reconoce como costo financiero.

(k) Ingresos-

Los ingresos relacionados con la venta de productos industriales y equipos se reconocen conforme estos se entregan a los clientes y se les transfieren los riesgos y beneficios de los mismos.

El ingreso por los intereses de contratos de arrendamiento capitalizables se reconoce bajo el método de la tasa de interés efectiva. La Sociedad suspende la acumulación de ingresos a partir de la tercera renta mensual no cubierta.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

En caso de venta de cartera donde se transfieren sustancialmente los riesgos y beneficios, se reconoce el resultado en el estado consolidado de resultados cuando se desreconoce la cuenta por cobrar por arrendamientos capitalizables y se transfieren los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo.

Cuando la Sociedad funge como agente y no como figura principal en una transacción, el ingreso reconocido es el monto neto de la comisión obtenida por la Sociedad.

Intereses moratorios

Los intereses moratorios sobre cartera vencida que se establecen en los contratos de arrendamiento son en general a la tasa del 3% mensual y se reconocen en los resultados del ejercicio hasta su cobro.

Los ingresos por rentas que recibe la Sociedad como arrendador bajo los contratos de arrendamiento operativo se reconocen en el resultado del ejercicio por el método de línea recta con base en la vigencia del contrato.

(I) Ingresos y costos financieros-

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses y ganancias cambiarias.

Los costos financieros comprenden gastos por intereses sobre préstamos y pérdidas cambiarias.

Intereses

La Sociedad reconoce en resultados los ingresos y gastos por intereses usando la metodología de tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos y cobros futuros estimados a lo largo de la vida esperada del activo o pasivo financiero al valor en libros del activo o pasivo financiero. Al calcular la tasa de interés efectiva, la Sociedad estima los flujos futuros considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(m) Beneficios a los empleados-

Los beneficios por terminación por causas distintas a la reestructuración y al retiro, a que tienen derecho los empleados, se reconocen en los resultados de cada ejercicio, con base en cálculos actuariales de conformidad con el método de crédito unitario proyectado considerando los sueldos proyectados. Al 31 de diciembre de 2013 para efectos del reconocimiento de los beneficios al retiro, la vida laboral promedio remanente de los empleados que tienen derecho a los beneficios es aproximadamente de 20 años.

La ganancia o pérdida actuarial se reconoce directamente en los resultados del período tratándose de los beneficios por terminación, en el caso de los beneficios al retiro se amortiza tomando como base la vida laboral remanente de los empleados que se espera reciban los beneficios.

(n) Impuestos a la utilidad y participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)-

Los impuestos a la utilidad y la PTU causados en el año se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

Los impuestos a la utilidad diferidos y la PTU diferida, se registra de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Se reconocen impuestos a la utilidad y PTU diferidos (activos y pasivos) por las consecuencias fiscales futuras atribuibles a las diferencias temporales entre los valores reflejados en los estados financieros consolidados de los activos y pasivos existentes y sus bases fiscales relativas, y en el caso de impuestos a la utilidad, por pérdidas fiscales por amortizar y otros créditos fiscales por recuperar.

Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad y PTU diferidos se calculan utilizando las tasas establecidas en la ley correspondiente, que se aplicarán a la utilidad gravable en los años en que se estima que se revertirán las diferencias temporales. El efecto de cambios en las tasas fiscales sobre los impuestos a la utilidad y PTU diferidos se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(o) Información financiera por segmentos-

Un segmento operativo es un componente de la Sociedad que se dedica a actividades de negocios por las cuales puede obtener ingresos e incurrir en gastos, lo que incluye ingresos y gastos relativos a transacciones con cualquiera de los otros componentes de la Sociedad. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados mensualmente por el Director General de la Sociedad para tomar decisiones sobre los recursos que se deben distribuir al segmento y evaluar su desempeño (ver nota 15).

Las transacciones entre segmentos se determinan sobre la base de precios equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

(p) Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(q) Pronunciamientos normativos emitidos recientemente-

A continuación se mencionan las NIIF (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas recientemente, incluyendo cualquier modificación resultante a otras normas, con fecha de aplicación inicial al 1 de enero de 2013:

- a) IFRS 9 *Instrumentos Financieros*
- b) IFRS 13 *Medición a valor razonable*
- c) *Información a Revelar—Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros (Modificaciones a la IFRS 7)*
- d) IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados*
- e) IFRS 12 *Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades*
- f) *Presentación de Partidas de Otro Resultado Integral (Modificaciones a la NIC 1)*

La Sociedad evaluó los impactos de estas nuevas normas en su información financiera, concluyendo que no generaron efectos importantes.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(4) Determinación de valores razonables-

(a) Cuentas por cobrar comerciales y por arrendamientos capitalizables y otras cuentas por cobrar-

El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y por arrendamientos capitalizables y otras cuentas por cobrar, se estima al valor presente de los flujos futuros de efectivo, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de los estados financieros consolidados. Este valor razonable se determina para fines de revelación (ver nota 17).

(b) Pasivos financieros-

El valor razonable, que se determina para fines de revelación, se calcula con base en el valor presente de los flujos futuros de efectivo del principal e intereses, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de los estados financieros consolidados.

(5) Posición en moneda extranjera-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad mantenía una posición activa, neta de 5,802,358 y 11,289,657 dólares, respectivamente.

El tipo de cambio en relación con el dólar, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, fue de \$13.0652 y \$12.9658, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no tenía instrumentos de protección contra riesgos cambiarios.

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido-

Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el efectivo y equivalentes de efectivo, se muestra a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo:		
Depósitos bancarios en moneda nacional	\$ 63,860,523	41,578,334
Depósitos bancarios en dólares valorizados	5,238,460	6,598,079
Inversiones disponibles a la vista:		
Depósitos a plazo menor a tres meses	<u>4,391,231</u>	<u>67,328,003</u>
	\$ 73,490,214	115,504,416
	=====	=====

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Las inversiones al 31 de diciembre de 2013 y 2012 son a un plazo entre 2 y 4 días para ambos años y devengan intereses a una tasa anual entre 3.59% y 4.41% para 2013 (4.41% y 4.44% para 2012). Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, los intereses ganados fueron de \$3,367,253 y \$9,498,881, respectivamente, los cuales se incluyen en el estado consolidado de resultados en el rubro de "Ingresos por intereses y arrendamientos".

Efectivo restringido-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el efectivo restringido asciende a \$175,565,614 y \$231,137,453, respectivamente. El importe del efectivo restringido, incluye los recursos en efectivo depositados en fideicomisos para facilitar el mecanismo de pago de la cartera vendida.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, este rubro incluye \$11,641,000 relativo a la reserva de mantenimiento por la emisión de los certificados bursátiles LOMCB 12. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, este rubro también incluye el efectivo recibido de los préstamos del IFC por \$715,136 y \$1,918,864, respectivamente, como se menciona en la nota 9.

(7) Cuentas por cobrar comerciales y por arrendamiento capitalizable-

(a) Cuentas por cobrar comerciales y por arrendamiento capitalizable-

La integración de las cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable en moneda nacional y dólares valorizados a pesos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable propias en moneda nacional	\$ 1,161,242,541	798,546,345
Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable propias en dólares valorizados	75,593,160	101,744,227
Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable bursatilizadas ⁽¹⁾	338,109,268	564,952,459
Valor residual de los activos arrendados, neto	370,228,583	432,422,048
Cuentas por cobrar comerciales	<u>43,768,707</u>	<u>98,851,106</u>
	1,988,942,259	1,996,516,185
Menos:		
Ingreso financiero por devengar	(207,599,517)	(256,474,845)
Deterioro de las cuentas por cobrar por arrendamientos capitalizables	<u>(68,846,009)</u>	<u>(26,655,407)</u>
Cuenta por cobrar comerciales y por arrendamientos capitalizables, neto	\$ 1,712,496,733	1,713,385,933
	=====	=====

(1) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, las cuentas por cobrar por arrendamientos capitalizables, neto, incluyen los activos fideicomitidos del Fideicomiso mismas que representan la única fuente de pago de los certificados bursátiles generados en la bursatilización (nota 10).

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable propias en pesos y dólares incluyen \$124,708,094 y \$235,646,062, respectivamente, como garantía a los préstamos recibidos de Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, International Finance Corporation. BBVA Bancomer, S. A., Institución de Banca Múltiple y Banco del Bajío, S. A., Institución de Banca Múltiple.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Al 31 de diciembre de 2013, las cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable se encuentran vigentes excepto por \$60,817,942 relativos a Unión Presforzadora, S. A. de C. V. (\$26,660,427 para 2012) y devengan intereses a tasas de mercado. Las cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable al 31 de diciembre de 2013 y 2012, tienen vencimientos hasta 2027.

La Sociedad ha celebrado contratos de arrendamiento capitalizables con vigencia entre 1 y 15 años por los cuales reconoce mensualmente el importe de las rentas exigibles de dichos contratos.

(b) Deterioro de las cuentas por cobrar por arrendamientos capitalizables-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el deterioro de las cuentas por cobrar por arrendamientos capitalizables se muestra a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al principio del año	\$ 26,655,407	24,129,484
Incremento en resultados	42,190,602	12,025,923
Aplicación de reservas	<u> -</u>	<u>(9,500,000)</u>
Saldo al final del año	\$ 68,846,009	26,655,407
	<u>=====</u>	<u>=====</u>

Pérdida incurrida-

La determinación del deterioro de las cuentas por cobrar por arrendamientos capitalizables se realiza considerando la pérdida incurrida. La expresión de la pérdida incurrida se muestra a continuación:

$$\text{Pérdida Crediticia Incurrida} = \text{PI} * \text{CA} * \text{SP} * \text{PIP}$$

Donde:

PI: es la probabilidad de incumplimiento

CA: es el costo amortizado de la cuenta por cobrar

SP: es la severidad de la pérdida ó recíproco de la recuperación expresado en porcentaje

PIP: es el período de identificación de la pérdida

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

a.- Probabilidad de Incumplimiento (PI)

Se define como incumplimiento cuando una cuenta por cobrar estando entre cero y 90 días cumple con la condición de pasar a más de noventa días de mora y entra en un proceso de recuperación.

b.- Severidad de la Pérdida (SP)

Se define como el recíproco del porcentaje de recuperación de las cuentas por cobrar.

La Severidad utilizada en el caso de las cuentas por cobrar que forman parte del activo de la Sociedad, es del 25% sobre la exposición total a la fecha de estimación del deterioro.

c.- Período de Identificación de la Pérdida (PIP)

El PIP de un crédito se define como el tiempo promedio (medido en años), en que se incurre en deterioro, a partir de observar un primer indicio de deterioro (definido como 1 período de atraso en los pagos).

Se calcula el PIP de la cartera como un percentil de la distribución de períodos de identificación de la pérdida histórica medida desde el año 2010 hasta diciembre de 2013.

Las tasas de incumplimiento, las tasas de pérdida y el calendario esperado de recuperaciones futuras son regularmente revisados contra resultados reales para asegurar que siguen siendo apropiadas.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(8) Proveedores-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el rubro se integra de la siguiente manera:

<u>Pesos</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Zublin Ambiental, S. A. de C. V.	\$ 30,970,000	-
Distribuidora de Diesel y Diafano PERC, S. A. de C. V.	-	48,299,672
Cosafi del Noreste, S. A. de C. V.	-	20,060,268
Representaciones y Distribuciones Evya, S. A. de C. V.	-	30,604,737
Tecnologías Ambientales Alemanas, S. A. de C. V.	19,580,000	-
Aeroservicios Especializados, S. A. de C. V.	-	16,240,000
MAQRO, S. A. de C. V.	-	12,613,483
Vivo Grupo Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	-	11,600,000
Camiones Ligeros de Hidalgo, S. A. de C. V.	-	10,237,950
Sernol Distribuciones Internacionales, S. A. de C. V.	8,126,520	-
Desarrollo de Proyectos Estructurales del Sureste, S. A. de C. V.	7,320,000	-
Dina Camiones, S. A. de C. V.	-	6,926,101
CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	6,260,024	6,260,024
4E de Mexico, S. A. de C. V.	4,872,000	-
JUCAPI, S. A. de C. V.	4,208,571	-
Invernaderos Mexicanos del Pacífico, S. A. de C. V.	-	4,371,833
Calefacción y Ventilación, S. A. de C. V.	-	124,199
Otros proveedores	<u>16,373,290</u>	<u>22,311,809</u>
Subtotal a la hoja siguiente	\$ <u>97,710,405</u>	<u>189,650,076</u>

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Subtotal de la hoja siguiente	\$ <u>97,710,405</u>	<u>189,650,076</u>
<u>Dólares valorizados</u>		
AIM Over The Road, LLC.	12,872,673	-
Hidramarine, S. A. de C. V.	-	110,369,940
Spectro Alloys Corp, Inc.	-	74,908,414
Ameco Services, S. de R. L de C. V.	-	55,584,880
Lupini Targhe, S. A. de C. V.	12,163,891	-
Standard & Poor's, S. A. de C. V.	<u>-</u>	<u>513,694</u>
Subtotal en dólares valorizados	<u>25,036,564</u>	<u>241,376,928</u>
	\$ 122,746,969	431,027,004
	=====	=====

(9) Préstamos recibidos-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, este rubro se integra como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. (Bancomext)	\$ 165,589,827	-
Scotiabank Inverlat, S. A. Institución de Banca Múltiple (Scotiabank)	118,327,882	-
Banco Monex, S. A., Institución de Banca Múltiple (Banco Monex)	50,000,000	50,032,783
Análisis y Ejecución de Proyectos San Luis, S. A. de C. V. (Promecap)	-	48,271
BBVA Bancomer, S. A., Institución de Banca Múltiple (Bancomer)	47,712,165	47,881,443
Banco Ve por Mas, S. A., Institución de Banca Múltiple (Banco Ve por Mas)	55,422,068	33,507,629
Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple (Banco INVEX)	18,286,235	25,437,087
International Finance Corporation (IFC)	24,870,820	24,870,820
Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple (Banco Actinver)	-	8,720,762
Banco del Bajío, S. A., Institución de Banca Múltiple (Banco Bajío)	13,801,204	592,701
Préstamos de particulares	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
	\$ 495,010,201	192,091,496
	=====	=====

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Para mayor información sobre la exposición de la Sociedad a los riesgos de tasa de interés, cambiario y de liquidez, ver nota 17.

Con fecha 12 de abril de 2013, la Sociedad abrió un crédito en dólares con Bancomext por 15,000,000 USD, con vencimiento en abril de 2018, a una Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIEE) 28 + 250 a 450 puntos base, con pagos mensuales de capital e intereses. El crédito está garantizado con los equipos que se adquieren por cada disposición de crédito. Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2013, los intereses devengados ascienden a \$12,628,660, los cuales se registran en los resultados consolidados en el rubro de "Gastos por intereses".

Con fecha 10 y 20 de junio de 2013, la Sociedad abrió un crédito en cuenta corriente y un crédito simple con Scotiabank, en moneda nacional hasta por un importe de \$70,000,000 y \$60,000,000, respectivamente, con vencimientos en junio 2018 y tasas de interés del 3.5% a 4.5%, con pagos mensuales de capital e interés. El crédito está garantizado con derechos de cobro y prenda generados por los bienes adquiridos con el producto de dichos créditos. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2013, los intereses devengados ascienden a \$4,570,493, los cuales se registran en los resultados consolidados en el rubro de "Gastos por intereses".

Con fecha 25 de junio de 2010, la Sociedad obtuvo un crédito revolvente en moneda nacional con Banco Monex por \$50,000,000 con vencimiento en junio de 2012, con pago de interés mensual a una tasa anual de TIEE + 400 puntos base y capital al vencimiento. En junio de 2012 la Sociedad abrió un crédito revolvente por la misma cantidad y en los mismos términos que el anterior, con fecha de vencimiento en mayo de 2014. Los dos créditos están garantizados con cuentas por cobrar de arrendamiento. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, los intereses devengados ascienden a \$5,731,274 y \$3,584,048, respectivamente, los cuales se registran en los resultados consolidados en el rubro de "Gastos por intereses".

Con fecha 27 de diciembre de 2012, la Sociedad abrió un crédito en cuenta corriente en moneda nacional con Banco Ve por Mas hasta por la cantidad de \$80,000,000, el cual paga capital e interés mensualmente y pagos de capital como se indique en cada disposición, a una tasa de interés variable de TIEE + 400 puntos base, de dicho préstamo en 2013 y 2012 se dispusieron \$56,303,534 y \$33,848,333, respectivamente. Durante 2013 se liquidó anticipadamente \$34,007,469. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, los intereses devengados y moratorios pagados por los dos préstamos ascienden a \$14,094,807 y \$24,695, respectivamente, los cuales se registran en los resultados consolidados en el rubro de "Gastos por intereses".

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Con fechas 31 de mayo, 2 de diciembre y 20 de diciembre de 2013, la Sociedad abrió créditos en moneda nacional con Bancomer por \$2,266,260, \$8,517,213 y \$35,437,325, respectivamente, con vencimientos en septiembre, noviembre y diciembre de 2016, respectivamente, y tasas anuales de TIIE + 280 puntos base, TIIE +400 puntos base y TIIE + 400 puntos base, respectivamente, con amortización de capital e interés mensual. Con fechas 28 de septiembre, 1 de noviembre y 20 de diciembre de 2012, la Sociedad abrió créditos en moneda nacional por \$18,686,150, \$28,285,300 y \$3,252,872, con vencimientos en septiembre, noviembre y diciembre de 2015, y tasas anuales del 8%, TIIE + 300 puntos base y TIIE + 280 puntos base, respectivamente. La amortización de capital e intereses es mensual. Los créditos antes mencionados están garantizados con la prenda de activos fijos en arrendamiento. Durante 2013, la Sociedad liquidó la totalidad de los créditos vigentes del ejercicio 2012. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, los intereses devengados ascienden a \$2,938,274 y \$758,516, respectivamente, los cuales se registran en los resultados consolidados en el rubro de "Gastos por intereses".

Con fecha 17 de agosto de 2012, la Sociedad abrió un crédito con Banco INVEX por 1,967,702 dólares con vencimiento en agosto de 2015, a una tasa anual de LIBOR + 650 puntos base, la amortización de capital e intereses es mensual. El crédito está garantizado con cuentas por cobrar de arrendamiento y la prenda de activos fijos en arrendamiento aportadas a un Fideicomiso. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, los intereses devengados ascienden a \$1,585,793 y \$688,424, respectivamente, los cuales se registran en los resultados consolidados en el rubro de "Gastos por intereses".

Con fecha 28 de febrero de 2011, la Sociedad obtuvo un crédito en moneda nacional con el IFC por \$82,045,238 con vencimiento de capital e interés en el mes de septiembre de 2015 a una tasa anual de TIIE + 372 puntos base. El crédito fue fondeado a un Fideicomiso (ver nota 6), sin embargo la disposición de dicho préstamo, estaba sujeta a la originación de arrendamientos capitalizables. El 30 de junio de 2011, la Sociedad liquidó parte del capital por un monto de \$57,174,419. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, los intereses devengados ascienden a \$1,884,007 y \$2,117,188, los cuales se registran en los resultados consolidados en el rubro de "Gastos por intereses".

(Continúa)

**Leasing Operations of Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Con fecha 3 de noviembre de 2010, la Sociedad obtuvo un crédito en moneda nacional con Banco Actinver por \$30,000,000, con vencimiento en noviembre de 2013, a una tasa anual de TIIE + 350 puntos base, la amortización de capital e intereses es mensual. El crédito está garantizado con cuentas por cobrar de arrendamiento aportadas en proporción de 1 a 1. Durante 2013, la Sociedad liquidó la totalidad del crédito. Durante los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012, los intereses devengados ascienden a \$419,828 y \$1,113,880, respectivamente, los cuales se registran en los resultados consolidados en el rubro de “Gastos por intereses”.

Con fecha 30 de noviembre de 2010, la Sociedad aperturó un crédito en cuenta corriente en moneda nacional con Banco del Bajío hasta por la cantidad de \$50,000,000, el cual paga capital e interés mensualmente, a una tasa de interés variable de TIIE + 300 puntos base, de dicho préstamo en 2013 y 2012 se dispusieron \$16,932,637 y \$30,627,232, respectivamente, éstos últimos liquidados en el mismo año. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, los intereses devengados ascienden a \$1,299,824 y \$819,026, respectivamente, los cuales se registran en los resultados consolidados en el rubro de “Gasto por intereses”.

El 10 de septiembre de 2010, la Sociedad obtuvo una línea de crédito en moneda nacional con Promecap hasta por \$130,000,000 de los cuales el 27 de septiembre del mismo año dispuso \$101,298,624 firmando un pagaré con vencimiento a 3 años, con amortizaciones de capital e intereses mensuales a la tasa anual del 14%. Dicho crédito no cuenta con garantía, el cual fue liquidado durante 2013. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, los intereses devengados ascienden a \$770,000 y \$3,999,303, respectivamente los cuales se registran en los resultados consolidados en el rubro de “Gastos por intereses”.

Con fecha 17 de noviembre de 2009, la Sociedad obtuvo un crédito sin garantía, por parte de Amegy Bank National Association por 1,000,000 dólares, que devengaba intereses a una tasa del 14% anual el cual tenía vencimiento de capital el 17 de noviembre de 2012, liquidado anticipadamente el 27 de abril de 2012; los intereses devengados por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, ascendieron a \$1,183,033, los cuales se registran en los resultados consolidados en el rubro de “Gastos por intereses”.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad tiene convenios de reconocimiento de adeudo con particulares por \$1,000,000, los cuales no devengan intereses y son renovados anualmente.

(Continúa)

**Leasing Operations of Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no cumplía con las obligaciones de hacer y no hacer pactadas en el contrato de crédito con Banco INVEX relativas a no realizar préstamos entre partes relacionadas que excedan del 25% de su capital contable y no pudo obtener al 31 de diciembre de 2013 una dispensa respecto de dichas obligaciones con Banco Invex por lo que puede exigir el pago inmediato del capital e interés insoluto del crédito.

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no cumplía con las obligaciones pactadas en el contrato de crédito con Scotiabank relativas a no tener cartera vencida que exceda del 3.5% y no pudo obtener al 31 de diciembre de 2013 una dispensa respecto de dichas obligaciones con Scotiabank, por lo que puede exigir el pago inmediato del capital e interés insoluto del crédito.

(10) Certificados bursátiles-

La Sociedad ha emitido certificados bursátiles en moneda nacional con valor nominal de \$100, cada serie, las características principales de estos certificados bursátiles vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se analizan a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
LOMCB 12 , que devenga intereses a una tasa de TIIE + 269 puntos base, con pagos de capital e interés en 42 exhibiciones mensuales con vencimiento el 20 de mayo de 2016. ⁽¹⁾	\$ 191,993,574	450,000,000
WCAP-11 , que devenga intereses a una tasa de TIIE + 280 puntos base, con pagos de capital e interés en 39 exhibiciones cada 28 días, con vencimiento el 16 de octubre de 2014.	337,500,000	450,000,000
WCAP-12 , que devenga intereses a una tasa de TIIE + 320 puntos base, con pagos de capital e interés en 25 y 42 exhibiciones, respectivamente, cada 28 días, con vencimiento el 2 de octubre de 2015.	285,000,000	300,000,000
WCAP 00412 , que devengaba intereses a una tasa de TIIE + 140 puntos base, con pago de capital al vencimiento y 3 exhibiciones de intereses cada 28 días, con vencimiento el 3 de enero de 2013.	-	218,590,000
WCAP 13 , que devenga intereses a una tasa de TIIE + 320 puntos base, con pago de capital al vencimiento y 24 exhibiciones de intereses cada 28 días, con vencimiento el 16 de octubre de 2015.	<u>172,000,000</u>	<u>-</u>
Subtotal, a la hoja siguiente	\$ <u>986,493,574</u>	<u>1,418,590,000</u>

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Subtotal, de la hoja anterior	\$ <u>986,493,574</u>	<u>1,418,590,000</u>
WCAP 00413 , que devenga intereses a una tasa de TIIE + 200 puntos base, con pago de capital e interés de 10 y 12 exhibiciones respectivamente cada 28 días, con vencimiento el 24 de abril de 2014 (ver nota 19).	124,928,889	-
WCAP 00512 , que devengaba intereses a una tasa de TIIE + 140 puntos base, con pago de capital al vencimiento y 2 exhibiciones de intereses cada 28 días de interés, con vencimiento el 31 de enero de 2013.	-	81,410,000
WCAP 00613 , que devenga intereses a una tasa de TIIE + 195 puntos base, con pago de capital al vencimiento y 4 exhibiciones de intereses cada 28 días de interés, con vencimiento el 30 de enero de 2014.	50,000,000	-
Intereses devengados por pagar	3,044,881	4,354,318
Gastos de emisión	<u>(19,616,566)</u>	<u>(27,032,783)</u>
	\$ <u>1,144,850,778</u>	<u>1,477,321,535</u>
	=====	=====

- (1) Como se menciona en la nota 1 a los estados financieros consolidados, con fecha 7 de diciembre de 2012, la Sociedad celebró el contrato del Fideicomiso con objeto de llevar a cabo la bursatilización de los derechos de cobro de la cartera de arrendamiento capitalizable con el fin de colocar los certificados bursátiles. El total de la emisión fue por un monto de \$450,000,000 colocado entre el público inversionista el 11 de diciembre de 2012.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Como se menciona en la nota 1 de los estados financieros consolidados, la fiduciaria emitió certificados bursátiles en cumplimiento de los fines establecidos en el contrato de Fideicomiso, por lo que no constituyen una obligación de pago a cargo del Fiduciario ni de la Sociedad.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, los intereses devengados por los certificados bursátiles de las diferentes emisiones que se realizaron durante los ejercicios ascienden a \$113,910,560 y \$78,042,815, respectivamente, los cuales se registran en los resultados consolidados en el rubro de “Gastos por intereses”.

Los certificados bursátiles antes mencionados cuentan con inscripción en el Registro Nacional de Valores, en los que IXE Casa de Bolsa fungió como intermediario colocador y Bank of New York, Deutsche Bank y Monex casa de bolsa fungieron como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles.

(11) Impuestos a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR) e impuesto empresarial a tasa única (IETU)) y participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)-

El 11 de diciembre de 2013, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto que reforma, adiciona y abroga diversas disposiciones fiscales y que entra en vigor el 1 de enero de 2014. En dicho decreto se abrogan la Ley del IETU y la Ley del ISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013, y se expide una nueva Ley de ISR.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente durante 2013, las empresas debían pagar el impuesto que resultara mayor entre el ISR y el IETU. En los casos en que se causaba IETU, su pago se consideraba definitivo, no sujeto a recuperación en ejercicios posteriores.

Conforme a la ley de ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, la tasa de ISR para 2013 y 2012 fue del 30%, para 2014 sería del 29% y del 2015 en adelante del 28%. La nueva ley establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores. La tasa vigente para 2013 y 2012 del IETU fue del 17.5%.

En la hoja siguiente, se presentan los efectos de ISR por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad consolidada	\$ (846,665,444)	13,118,048
Ajuste de conversión y efectos de consolidación	<u>6,381,345</u>	<u>5,182,856</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad sobre base legal	(840,284,099)	18,300,904
Diferencias entre el resultado contable y el fiscal:		
Efecto fiscal de la inflación, neto	102,112,845	74,935,625
Rentas devengadas	758,766,258	782,753,274
Ingresos por venta de cartera	(227,133,872)	(420,582,268)
Ingresos por intereses	(58,383,893)	(46,822,721)
Depreciación fiscal de los bienes arrendados y propios	(529,385,657)	(367,314,765)
Resultado en venta de activo fijo, neto	(158,443,112)	(193,983,313)
Deterioro de las cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable	341,843,719	12,025,923
Prima por derechos de reversión	55,000,000	-
Amortización de residuales	33,340,700	-
Costo financiero, neto	132,730,759	96,399,106
Gastos no deducibles	35,724,804	813,218
Gastos diferidos	109,088,737	8,689,429
Anticipos de clientes	(14,516,165)	35,353,379
Deterioro de intangibles	111,898,345	-
Quebranto de cuentas por cobrar	35,643,616	-
Otros	<u>(9,832,337)</u>	<u>(180,486)</u>
 (Pérdida) utilidad fiscal	 \$ (121,829,352) =====	 387,305
 Tasa legal		 <u>30%</u>
 Impuesto causado	 \$	 116,191 =====

Al 31 de diciembre de 2013, la pérdida fiscal por amortizar por \$125,070,012 actualizada a dicha fecha expira en el 2023.

En la hoja siguiente se presenta, en forma condensada, la determinación del IETU por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

		<u>2012</u>
Total de ingresos acumulables	\$	1,103,892,939
Total de deducciones autorizadas		<u>(727,522,576)</u>
Base para IETU		376,370,363
Tasa		<u>17.5%</u>
IETU a cargo		65,864,814
Menos acreditamientos:		
Deducciones que exceden a los ingresos		<u>(65,864,814)</u>
IETU causado	\$	<u>-</u>
		=====

Al 31 de diciembre de 2013, las deducciones autorizadas fueron mayores a los ingresos acumulables para efectos del IETU por lo que no existió base para dicho impuesto.

Las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos y PTU diferida al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se detallan a continuación:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>
	<u>ISR</u>	<u>PTU</u>	<u>ISR</u>
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos</i>			
Ingreso financiero por devengar	\$ 62,279,855	20,759,952	76,962,242
Pagos anticipados	23,848,081	7,949,360	(36,921,507)
Rentas por devengar de arrendamiento operativo	(763,483,071)	(254,494,357)	(682,003,213)
Costo financiero por deducir de cartera vendida	119,736,434	39,912,145	85,858,113
Equipo arrendado	660,709,193	220,236,398	532,752,507
Anticipo de gastos	9,409,701	3,136,567	12,655,774
Pérdidas fiscales	37,521,003	12,507,001	-
Deterioro de las cuentas por cobrar por arrendamientos capitalizables	<u>108,645,050</u>	<u>14,003,987</u>	<u>7,996,622</u>
Activo (pasivo) diferido	258,666,246	64,011,053	(2,699,462)
Menos reserva de valuación	<u>(258,666,246)</u>	<u>(64,011,053)</u>	<u>-</u>
Activo (pasivo) diferido, neto	\$ -	-	(2,699,462)
	=====	=====	=====

La reserva de valuación de los activos por impuestos a la utilidad diferidos al 31 de diciembre de 2013 fue de \$322,677,299. Para evaluar la recuperación de los activos diferidos, la Administración considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos, no se recupere. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los períodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración de la Sociedad considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Otras consideraciones:

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del ISR presentada.

De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta del 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

(12) (Deficit) capital contable-

(a) Estructura del capital social-

En Asamblea Extraordinaria de Socios del 9 de septiembre de 2013, se decidió aumentar el capital social en su porción variable en \$75,000,000.

Como consecuencia del movimiento anterior, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital social de la Sociedad está representado por cuatro partes sociales, de las cuales tres partes corresponden al capital mínimo fijo por un valor total de \$2,659,932 y una parte correspondiente al capital variable con un valor total de \$439,905,230 (\$364,905,230 en 2012).

(b) (Pérdida) utilidad integral-

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existieron partidas que, de conformidad con las NIIF aplicables tuvieran que registrarse directamente en el capital contable, por lo que la (pérdida) utilidad integral equivale a la (pérdida) utilidad neta del ejercicio, que se presenta en los estados consolidados de utilidad integral.

(c) Restricciones al capital contable-

La utilidad neta del ejercicio está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la reserva legal asciende a \$16,313,141 y \$14,676,288, respectivamente, cifra que no ha alcanzado el importe requerido.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

La Sociedad no podrá distribuir dividendos hasta en no se restituyan las pérdidas acumuladas.

Los reembolsos de capital social y las distribuciones de utilidades retenidas y otras cuentas del capital contable de los accionistas por las que ya se hubiera cubierto ISR, pueden hacerse sin gravamen alguno. Otros reembolsos y distribuciones en exceso de los montos determinados para propósitos fiscales están sujetos al ISR.

(d) Continuidad de la Sociedad como negocio en marcha-

La volatilidad que han mostrado los mercados financieros y la crisis del sector de la vivienda en México, en el que la Sociedad mantenía una alta concentración de cartera en arrendamiento, ha generado un deterioro en los flujos de operación de la misma, adicionalmente, ha perdido su capital social, debido principalmente a la pérdida generada en el ejercicio 2013 por \$788,965,982 y de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles esto podría ser causa de disolución de la Sociedad a solicitud de algún tercero interesado. Estos factores aunados a la necesidad de financiamiento de la Sociedad, la restricción de entidades financieras para descontar operaciones de arrendamiento, los problemas para refinanciar las amortizaciones de sus Certificados Bursátiles, la inconsistencia en la obtención de utilidades netas la generación de flujos de efectivo negativo, la necesidad de financiamiento para asegurar la suficiencia de capital de trabajo para la continuidad de las operaciones y la disminución de operaciones de arrendamiento capitalizable, indican la existencia de una incertidumbre material que puede crear una duda sustancial sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha y por lo tanto la Sociedad pudiera no lograr la realización de sus activos y cumplir con sus obligaciones en el curso normal de sus operaciones. Los planes de acción de la Administración para superar esta contingencia, tienen su fundamento principal, en la obtención de apoyo financiero de sus socios y la reestructura de sus pasivos financieros.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(13) Operaciones y saldos con partes relacionadas-

Los saldos por cobrar (por pagar) a compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integran como se muestra a continuación:

	2013		2012	
	<u>Moneda nacional</u>	<u>Dólares valorizados</u>	<u>Moneda nacional</u>	<u>Dólares valorizados</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>				
WCAP Trading, S. A de C. V. (WCAP Trading)	\$ -	-	403,756,215	-
Simapro Ecolo Systems, S. A de C. V. (Simapro)	-	-	28,446,962	-
WCAP Services Solutions, S. de R. L. de C. V. (WCAP Services Solutions)	809,305	-	898,613	-
Water Capital Services	29,929,135	-	-	-
Grupo Ecorus AEQ, S. A de C. V.	-	-	550,000	-
WCAP Holdings	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>125,287</u>	<u>-</u>
Total cuenta por cobrar	<u>30,738,440</u>	<u>-</u>	<u>433,777,077</u>	<u>-</u>
<u>Préstamos otorgados:</u>				
Water Capital	90,740,076	144,868,107	60,142,751	127,399,662
Water Capital Services	53,612,943	-	101,035,697	-
WCAP Trading	-	-	22,975,960	-
WCAP Energy, S.A.P.I de C.V. (WCAP Energy)	-	-	5,971,179	-
Ecolo-Systems, S. A. de C. V. (Ecolo-Systems)	4,882,341	-	4,882,341	-
Nuu Power, S. A. P. I. de C. V. (Nuu Power)	<u>1,234,936</u>	<u>-</u>	<u>201,334</u>	<u>-</u>
Total préstamos otorgados	<u>150,470,296</u>	<u>144,868,107</u>	<u>195,209,262</u>	<u>127,399,662</u>
Partes relacionadas por cobrar	181,208,736	144,868,107	628,986,339	127,399,662
Menos:				
Deterioro de cuentas por cobrar	<u>(175,091,459)</u>	<u>(144,868,107)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Partes relacionadas por cobrar, neto	\$ 6,117,277	-	628,986,339	127,399,662
	=====	=====	=====	=====

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Moneda nacional</u>	<u>Dólares valorizados</u>	<u>Moneda nacional</u>	<u>Dólares valorizados</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>				
WCAP Energy	\$ (7,843,662)	-	(31,210,670)	-
WCAP Trading	(34,929,135)	-	-	-
Simapro	(198,276)	-	-	-
Water Capital Services	-	-	(14,107,169)	-
WCAP Water, S. A. P. I. de C. V.	(14,563,528)	-	(8,002,903)	-
Nuu Power	-	-	(2,361,388)	-
Water Capital USA, Inc.	-	-	-	(2,091,068)
Ecolo-Systems	-	-	(221,641)	-
	<u>(57,534,601)</u>	<u>-</u>	<u>(55,903,771)</u>	<u>(2,091,068)</u>
<u>Préstamos recibidos:</u>				
WCAP Holdings	(62,944,907)	-	(113,991,175)	-
WCAP Services Solutions	-	-	(837,376)	-
Total préstamos recibidos	<u>(62,944,907)</u>	<u>-</u>	<u>(114,828,551)</u>	<u>-</u>
Partes relacionadas por pagar	\$ (120,479,508)	-	(170,732,322)	(2,091,068)
	=====	=====	=====	=====

Las cuentas por cobrar (por pagar) a entidades relacionadas se generan por el desarrollo de las actividades de la Sociedad y no causan intereses. Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad firmó acuerdos de compensaciones de saldos por cobrar y por pagar con sus partes relacionadas sobre los saldos por cobrar y por pagar, dejando el saldo remanente como se muestra en esta nota.

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad realizó el análisis de la situación financiera de algunas de sus compañías relacionadas con la finalidad de evaluar la recuperabilidad de sus cuentas por cobrar netas, determinando que ante la poca capacidad de generación de flujos y el deterioro de la operación de dichas compañías, era necesario crear una reserva por deterioro de las mismas, reconociendo en el estado consolidado de resultados de dicho ejercicio un cargo por \$319,959,566. El reconocimiento de dicha reserva por deterioro, se realizó una vez efectuada la compensación de los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar de la Sociedad, con sus compañías relacionadas.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Los préstamos quirografarios otorgados a Water Capital, se integran de dos préstamos, uno en moneda nacional a corto plazo renovable con pago de capital e interés al vencimiento, que devenga un interés a una tasa anual del 7% y otro en dólares a corto plazo renovable que devenga un interés a una tasa anual del 10.6%.

Los préstamos otorgados sin garantía a Water Capital Services, se integran de pagarés en moneda nacional a corto plazo renovables con pago de capital e interés al vencimiento, los cuales devengan intereses a una tasa anual del 7%.

Los préstamos otorgados sin garantía a Ecolo-Systems, se integran de pagarés en moneda nacional a corto plazo renovables con pago de capital e interés al vencimiento, los cuales devengan intereses a una tasa anual del 7%.

Los préstamos otorgados sin garantía a Nuu Power, se integran de pagarés en moneda nacional a corto plazo renovables con pago de capital e interés al vencimiento, los cuales devengan intereses a una tasa anual del 10.6%.

Los préstamos otorgados sin garantía a WCAP Trading, se integraban de pagarés en moneda nacional a corto plazo renovables con pago de capital e interés al vencimiento, los cuales devengaban intereses a una tasa anual del 12.1%.

Los préstamos otorgados sin garantía a WCAP Energy, se integraban de pagarés en moneda nacional a corto plazo renovables con pago de capital e interés al vencimiento, los cuales devengaban intereses a una tasa anual del 11%.

Los préstamos recibidos sin garantía de WCAP Holdings, se integran de pagarés en moneda nacional a corto plazo renovables con pago de capital e interés al vencimiento, los cuales devengan intereses a una tasa anual del 7%.

Los préstamos recibidos sin garantía de WCAP Services Solutions, se integraban de pagarés en moneda nacional a corto plazo renovables con pago de capital e interés al vencimiento, los cuales devengaban intereses a una tasa anual del 7%.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Las operaciones realizadas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, con partes relacionadas, se muestran a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
(Gastos) ingresos:		
Servicios administrativos recibidos (nota 16)	\$ (19,407,889)	(84,973,348)
Ingresos por servicios de arrendamiento	32,076,710	-
Intereses devengados a favor	23,449,353	15,887,787
Intereses devengados a cargo	(5,307,311)	(13,371,375)
Ingresos varios	3,887,900	5,476,505
Gastos de inspección y mantenimiento para equipos arrendados	(29,671,506)	-
Mantenimiento de instalaciones	-	(8,162,016)
Comisiones pagadas por originación	-	(14,642,900)
Equipo arrendado	(33,199,062)	-
Otros	\$ (2,917,019)	-
	=====	=====

(14) Otros (gastos) productos, neto-

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 el rubro de “Otros (gastos) productos, neto”, se integra como se muestra a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Otros productos</i>		
Ingresos varios	\$ 14,141,974	20,919,397
Otros ingresos acumulables	37,252,158	5,704
Comisión por reestructura	6,847	690,180
Ingresos por servicios a clientes	291,348	774,668
Servicios adicionales por otorgamiento de crédito	79,458	-
Seguros re facturados	4,352,946	5,103,729
Ingresos no acumulables	1,160	-
Ingresos por venta de activo	<u>2,887,727</u>	<u>-</u>
Subtotal a la hoja siguiente	\$ <u>59,013,618</u>	<u>27,493,678</u>

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Subtotal de la hoja anterior	\$ <u>59,013,618</u>	<u>27,493,678</u>
<i>Otros gastos</i>		
Gastos varios	(11,256,599)	-
Comisiones a The Bank of New York Mellon	(2,371,768)	(1,473,186)
Comisiones Bancarias	<u>(29,738,962)</u>	<u>(823,124)</u>
	<u>(43,367,329)</u>	<u>(2,296,310)</u>
	\$ 15,646,289	25,197,368
	=====	=====

(15) Segmentos operativos-

La Sociedad cuenta con los segmentos “Financieros” y “Ventas comerciales” sobre los que se debe informar. El Director General de la Sociedad revisa los informes de administración preparados internamente de manera mensual.

El segmento “Financiero” incluye arrendamientos capitalizables, principalmente de equipos especializados así como de equipo y maquinaria industrial, equipo para construcción, equipo para la generación o ahorro de energía, equipo para tratamiento de agua y basura, camiones de carga, entre otros. El arrendamiento se enfoca principalmente en sectores que requieran equipos especializados y hacia empresas que ven al arrendamiento como una fuente alternativa al financiamiento tradicional.

El segmento de “Ventas comerciales” representa un servicio de operación mercantil con inventarios estratégicos de empresas mexicanas que satisface las necesidades de capital de trabajo de corto plazo de los clientes.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Los precios entre segmentos se determinan sobre la base de precios equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

A continuación se incluye información relativa a los resultados de cada uno de los segmentos operativos. El desempeño se mide basado en la utilidad de cada segmento antes del impuesto sobre la renta, de la misma forma en que se incluye en los informes de administración que son revisados por el Director General de la Sociedad. Las utilidades de cada segmento se utilizan para medir el desempeño ya que la Administración de la Sociedad considera que dicha información es la más adecuada para la evaluación de los resultados.

(a) *Información sobre resultados del segmento financiero:*

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ventas de cartera financiera	\$ (1,625,597)	355,260,824
Ingresos por intereses y arrendamientos	229,732,006	182,123,482
Reserva de deterioro del activo intangible	(111,135,925)	(7,500,000)
Comisiones cobradas	25,970,301	3,170,213
Costo de venta de cartera en arrendamiento	(103,306,223)	(232,280,253)
Utilidad en cambios	3,451,796	-
Resultado por venta de bienes arrendados	(20,721,656)	(5,958,072)
Gasto por intereses	(164,142,828)	(109,989,492)
Costo por originación de arrendamientos	<u>(146,291,053)</u>	<u>(73,341,834)</u>
Margen financiero, bruto	(288,069,179)	111,484,868
Deterioro de las cuentas por cobrar por arrendamientos capitalizables	<u>(362,150,168)</u>	<u>(12,025,923)</u>
Margen financiero ajustado	\$ (650,219,347)	101,345,492
	=====	=====

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(b) Información sobre resultados del segmento comercial:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ventas comerciales	\$	74,164,042	284,408,188
Costo de venta		(70,907,773)	(283,876,779)
Utilidad en cambios		<u>-</u>	<u>1,355,138</u>
Utilidad bruta	\$	<u>3,256,269</u>	<u>1,886,547</u>

(16) Compromisos-

- a) Con fecha 1 de septiembre de 2005, la Sociedad celebró un contrato de prestación de servicios administrativos con vigencia indefinida con su sociedad relacionada Water Capital Services, por los servicios de administración, originación de crédito, preparación de documentos contables, cobranza, descuento de operaciones y en general cualquier otro servicio necesario para la administración de la Sociedad. El gasto total de servicios administrativos por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, ascendió a \$19,407,889 y \$84,973,348, respectivamente, y se incluye en “Gastos de administración” en el estado consolidado de resultados.
- b) El Fideicomiso con fecha 7 de diciembre de 2012, celebró un contrato de prestación de servicios de administración y cobranza entre el Fiduciario, el Fideicomitente y Water Capital Services, como administrador para que este último lleve a cabo por cuenta y orden del Fiduciario, la administración y cobranza de los derechos de arrendamiento y sus accesorios.
- c) Con fecha 1 de marzo de 2013, Water Capital Services, realizó el traspaso de sus empleados a la Sociedad, por lo que a partir de dicha fecha la Sociedad adquirió las obligaciones laborales relativas a la sustitución patronal al haber contratado a los empleados de Water Capital Services. La obligación por los beneficios de terminación y retiro, ascienden a \$1,739,241 y \$523,647, respectivamente, la cual no ha sido reconocida por la Sociedad.
- d) Como parte de la cesión de derechos de cobro, se celebró entre la Sociedad y Promecap un contrato de reversión en donde se establece que la Sociedad tendrá la opción de pagar una prima hasta por un monto máximo de \$55,000,000, en caso de que Corporación GEO incumpla en sus pagos de rentas y la Sociedad pueda conservar los derechos para readquirir el patrimonio del Fideicomiso (ver nota 1c).

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(17) Administración de riesgos financieros-

La Sociedad se encuentra expuesta a los siguientes tipos de riesgos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición a cada uno de los riesgos mencionados en la hoja anterior, los objetivos, políticas y procesos para la medición y administración de riesgos, así como la administración del patrimonio. En diversas secciones de estos estados financieros consolidados se incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de administración de riesgos

La Sociedad ha desarrollado e implementado modelos de medición para los riesgos que enfrenta, con base en prácticas de la industria, utilizando técnicas de análisis económico y de estadística matemática bajo un enfoque integral y realizando actividades de monitoreo sobre la calidad del portafolio.

I. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera si un acreditado o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable.

La exposición del portafolio al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por el comportamiento de pago de las rentas pactadas bajo las condiciones contractuales.

Concentración de cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable

La cartera presenta alta concentración por cliente, lo cual podría ocasionar en caso de incumplimiento de alguno de ellos, el deterioro en la calidad de sus activos, particularmente, hasta el 31 de diciembre de 2012 se observaba una alta concentración en empresas desarrolladoras de vivienda por lo cual presentaba riesgos ante la alta volatilidad del sector. Al 31 de diciembre de 2013 no existe concentración particular en ningún sector específico.

En la hoja siguiente se presentan las cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable propias de los 10 principales arrendatarios al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y que representan el 46.8% y 67%, respectivamente.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

2013

<u>Cientes</u>	% sobre cartera total
CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	5.70%
Maquinados e Instalaciones Industriales, S. A. de C. V.	5.48%
Alumino Texcoco, S. A de C. V.	5.15%
Union Presforzadora S. A de C. V.	4.93%
Tiendas Soriana, S. A. de C. V.	4.73%
Desarrolladora de Casas Del Noroeste, S. A. de C. V.	4.72%
Pyosa, S. A. de C. V.	4.41%
Representaciones y Distribuciones EVYA	4.19%
Lupini Targhe, S. A. de C. V.	3.92%
Dina Camiones, S. A. de C. V.	3.54%
Otros	<u>53.23%</u>
Total	100.00%
	=====

2012

Corporación Geo, S. A. B. de C. V.	24.5%
Nueva Wal Mart de Mexico S. de R. L. de C. V.	13.0%
Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.	6.3%
Pyosa, S. A. de C. V.	4.1%
CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	3.5%
Desarrolladora de Casas del Noroeste, S. A. de C. V.	3.4%
Union Presforzadora, S. A. de C. V.	3.4%
Sinergia Obras Civiles y Mineras, S. A. de C. V.	3.3%
Goimar, S. A. de C. V.	2.8%
Tecnologías Ambientales Alemanas, S. A. de C. V.	2.7%
Otros	<u>33.0%</u>
Total	100.0%
	=====

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

A continuación se presentan los 10 arrendatarios con las mayores cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable bursatilizadas al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las cuales representan el 67% y el 57%, respectivamente:

2013	% sobre cartera total
<u>Cientes</u>	<u>total</u>
Sinergia Obras Civiles y Mineras, S. A de C. V.	12.30%
Tecnologías Ambientales Alemanas, S. A de C. V.	9.00%
Desarrolladora de Casas del Noroeste, S. A de C. V.	8.80%
Grupo Comercial Chedraui, S. A de C. V.	5.90%
Nueva Wal Mart de México, S. de R. L. de C. V.	5.80%
Representaciones y Distribuciones EVYA, S. A de C. V.	5.40%
Biciclo, S. A de C. V.	5.20%
Marítima de Ecología, S. A de C. V.	5.20%
Cosafi del Noreste, S. A de C. V.	4.80%
Administradora de Condominios WTC, A. C.	4.60%
Otros	<u>33.00%</u>
Total	100.00%
	=====

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

2012	
<u>Cientes</u>	% sobre cartera total
Sinergia Obras Civiles y Mineras, S. A de C. V.	8.54%
Tecnologías Ambientales Alemanas, S. A de C. V.	7.15%
Nueva Wal Mart de México, S. de R. L. de C. V.	6.41%
Desarrolladora de Casas del Noroeste, S. A de C. V.	6.25%
Representaciones y Distribuciones EVYA, S. A de C. V.	5.87%
Industria Metálica del Envase S. A de C. V.	5.63%
Administradora de Condominios WTC, A. C.	4.75%
Grupo Comercial Chedraui, S. A de C. V.	4.24%
Terminales Portuarias del Pacífico, S. A. P. I. de C. V.	4.20%
Biciclo, S. A de C. V.	3.72%
Otros	<u>43.24%</u>
Total	100.00% =====

El Distrito Federal es el estado con mayor concentración con 39.46% y 28.29% al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

<u>Ubicación</u>	<u>% sobre cartera total</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Distrito Federal	39.46%	28.29%
Nuevo León	9.04%	13.19%
Estado de México	4.79%	9.08%
Baja California	4.57%	8.68%
Hidalgo	3.48%	8.04%
Campeche	2.93%	5.26%
Veracruz	11.85%	4.30%
Sinaloa	5.45%	4.25%
Tamaulipas	3.40%	2.82%
Michoacán	-	2.03%
Otros	<u>15.03%</u>	<u>14.06%</u>
Total	100.00%	100.00%
	=====	=====

a) Inversiones

Los recursos en efectivo y equivalentes de efectivo se componen por los siguientes instrumentos:

- Depósitos bancarios en moneda nacional
- Depósitos bancarios en dólares
- Depósitos a plazo
- Pagarés
- Efectivo restringido

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

b) Garantías

Los arrendatarios de las cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable en algunos casos han otorgado garantías personales, tales como avales o la obligación solidaria de un tercero para respaldar dichas cuentas por cobrar que forman parte de los activos de la Sociedad. En su caso, los avales otorgados cubren la totalidad de monto adeudado al amparo del pagaré.

c) Deterioro de las garantías

Dado el tipo de garantías otorgadas por los arrendatarios conforme lo descrito en el inciso inmediato anterior, no se realizan ajustes por deterioro en las mismas. Además, dichas garantías no han sufrido cambios de importancia desde la celebración de los contratos de arrendamiento correspondientes.

d) Factores externos

La realización de las cuentas por cobrar depende preponderantemente de la solvencia económica de los arrendatarios, eventos políticos, económicos o sociales nacionales o internacionales adversos (tales como la falta de crecimiento económico, ciclo crediticio adverso, posibles devaluaciones del peso, altos índices inflacionarios, fluctuaciones en las tasas de interés o cambios adversos en las disposiciones gubernamentales) pueden afectar la capacidad de pago de estos deudores arrendatarios o de los garantes y obligados solidarios. Cualquier cambio en la situación económica y/o solvencia de los arrendatarios puede tener un efecto adverso en su capacidad de pago. La totalidad de los deudores arrendatarios se ubican en México, por lo tanto, el desempeño de los contratos de arrendamiento a los cuales se asocian los derechos de cobro por arrendamiento capitalizable y el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que representan los rubros más importantes del estado de situación financiera consolidado dependen, entre otros factores, del desempeño de la economía del país, incluyendo el nivel de crecimiento en la actividad económica y de generación y estabilidad del empleo.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos, excepto cuando se indique diferente)

II. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

Considerando que las cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable, los Certificados Bursátiles, los pasivos bancarios y los préstamos con particulares son los rubros del estado de situación financiera consolidados más relevantes por lo que al activo y pasivo corresponden, el análisis de liquidez se centrará en dichos rubros.

Análisis de vencimientos de los Activos

a) Vencimiento del activo

A continuación se presenta una tabla, en miles de pesos, con los distintos flujos derivados de las cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable propias, agrupados según los vencimientos:

Flujos esperados

<u>Diciembre 31, 2013</u>	Valor en libros	Flujo contractual	3 meses	4 a 12 meses	2do año	3er año	4to año o más
Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable:							
Pesos	\$ 1,161,242	1,161,242	440,286	162,672	220,843	205,249	132,192
Dólar valorizado	<u>75,594</u>	<u>75,594</u>	<u>6,766</u>	<u>20,935</u>	<u>28,089</u>	<u>14,179</u>	<u>5,625</u>
Total	\$ 1,236,836	1,236,836	447,052	183,607	248,932	219,428	137,817

Análisis de vencimientos de los pasivos

b) Vencimiento de los Certificados Bursátiles

En la siguiente hoja se presenta una tabla en miles de pesos con los distintos flujos contractuales generados por los Certificados Bursátiles, agrupados según los vencimientos.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos, excepto cuando se indique diferente)

Diciembre 31, 2013	Valor en libros	Flujo contractual	3 meses	4 a 12 meses	2do año	3er año	4to año o más
Certificados bursátiles							
91 WCAP 11	\$ (334,146)	(353,475)	(38,704)	(314,771)	-	-	-
91 WCAP 12	(280,953)	(311,510)	(27,025)	(87,749)	(196,736)	-	-
91 WCAP 13	(167,438)	(195,773)	(2,806)	(9,574)	(183,393)	-	-
93 WCAP 413	(124,271)	(126,900)	(76,673)	(50,227)	-	-	-
93 WCAP 613	(49,924)	(50,446)	(50,446)	-	-	-	-
91 LOMCB 12	(185,074)	(225,603)	(3,131)	(9,822)	(14,180)	(198,470)	-
Total	\$ (1,141,806)	(1,263,707)	(198,785)	(472,143)	(394,309)	(198,470)	-

Al 31 de diciembre de 2013, los intereses devengados no pagados asociados a los Certificados Bursátiles ascienden a \$3,045.

c) *Vencimiento de los pasivos bancarios y préstamos a particulares*

A continuación se presenta una tabla en miles de pesos con los distintos flujos contractuales generados por los pasivos bancarios y préstamos a particulares, agrupados según los vencimientos:

Diciembre 31, 2013	Valor en libros	Flujo contractual	3 meses	4 a 12 meses	2do año	3er año	4to año o más
Pasivos Bancarios							
Banco Ve por Más	\$ (55,422)	(61,325)	(9,079)	(20,660)	(25,803)	(5,783)	-
Bancomext	(165,589)	(185,316)	(31,353)	(52,428)	(45,609)	(39,170)	(16,756)
Bancomer	(47,712)	(53,691)	(3,342)	(14,742)	(18,726)	(16,881)	-
Banco INVEX	(18,286)	(18,991)	(2,932)	(8,819)	(7,240)	-	-
Banco Monex	(50,000)	(51,671)	(671)	(51,000)	-	-	-
IFC	(24,871)	(27,064)	(472)	(13,641)	(12,951)	-	-
Scotiabank	(118,328)	(133,603)	(10,889)	(32,005)	(40,784)	(34,554)	(15,371)
Banco del Bajío	(13,802)	(15,356)	(1,568)	(4,704)	(4,858)	(4,226)	-
Préstamos particulares	(1,000)	(1,000)	-	(1,000)	-	-	-
Total	\$ (495,010)	(548,017)	(60,306)	(198,999)	(155,971)	(100,614)	(32,127)

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos, excepto cuando se indique diferente)

III. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es aquel que estima el efecto adverso en el valor de las inversiones ante cambios en los factores de riesgo, tales como tipos de cambio, tasas de interés y precios de instrumentos de capital que puedan afectar los ingresos de la Sociedad y el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar la exposición al riesgo de la posición, causada por los movimientos en el valor de los factores de riesgo de mercado, manteniéndolo dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

Riesgo Cambiario Activos

Las cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable propias en su mayoría se encuentran pactadas en pesos mexicanos, y al 31 de diciembre de 2013 el 6.1% de las cuentas por cobrar están expuestas al riesgo cambiario peso-dólares americanos, que pueden verse afectados de forma negativa como resultado de la fluctuación cambiaria y ocasionar que la Sociedad cuente con menos recursos de los esperados.

Flujos esperados en dólares americanos

Escenario	2012 Total:	2013 Total:
Tipo de Cambio	12.96	13.07
Flujo esperado	101,847	75,593
Cambio de -5% en el Tipo de cambio	(5,092)	(3,780)
Cambio de -10% en el Tipo de cambio	(10,185)	(7,559)

Al tener pasivos en tasa variable y activos valuados a tasa fija, la entidad tiene riesgo base, el pasivo podría crecer a un ritmo mayor que el activo.

Perfil de riesgo de tasa de interés de los pasivos financieros

En la hoja siguiente se presenta el perfil de las tasas de interés de los Certificados Bursátiles al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente:

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos, excepto cuando se indique diferente)

	Valor nominal	
	(Miles de pesos)	
	2013	2012
Instrumentos de tasa variable:		
Certificados bursátiles:		
91 WCAP 11	\$ (337,500)	(450,000)
91 WCAP 12	(285,000)	(300,000)
91 WCAP 13	(172,000)	-
93 WCAP 413	(124,929)	-
93 WCAP 412	-	(218,590)
93 WCAP 512	-	(81,410)
93 WCAP 613	(50,000)	-
91 LOMCB 12	(191,994)	(450,000)
Total	\$ (1,161,423)	(1,500,000)

Asimismo, se muestra el perfil de las tasa de interés de los pasivos bancarios y préstamos particulares al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente:

	Valor nominal	
	(Miles de pesos)	
	2013	2012
Instrumentos de tasa variable:		
Pasivos bancarios:		
Banco Ve por más	\$ (55,422)	(33,508)
Bancomext	(165,589)	-
Bancomer	(47,712)	(47,881)
Banco INVEX	(18,286)	(25,437)
Banco Monex	(50,000)	(50,033)
IFC	(24,871)	(24,871)
Banco Actinver	-	(8,721)
Promecap	-	(48)
Scotiabank	(118,328)	-
Instrumentos de tasa fija		
Pasivos bancarios		
Banco del Bajío	(13,802)	(593)
Préstamos particulares	(1,000)	(1,000)
Total	\$ (495,010)	(192,092)

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos, excepto cuando se indique diferente)

IV. Valor razonable y análisis de sensibilidad de los activos financieros

a) Clasificaciones contables y valor razonable y análisis de sensibilidad de los activos financieros

Al 31 de diciembre de 2013, el valor razonable de las Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable propias, calculado con fines informativos, asciende a \$ 1,060,068 en miles de pesos.

La tabla a continuación muestra el valor razonable de las cuentas por cobrar, incluyendo la jerarquía del valor razonable correspondiente al 31 de diciembre de 2013.

Diciembre 31, 2013	Valor razonable Miles de pesos	Precios cotizados en mercados activos para activos/pasivos idénticos (Nivel 1)	Otros insumos observables significativos (Nivel 2)	Insumos no observables significativos (Nivel 3)
Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable propias	\$ 1,060,068			1,060,068

b) Análisis de sensibilidad sobre valor razonable de los activos financieros

Los valores contables de los activos financieros están calculados de acuerdo al modelo de costo amortizado, que no es sensible a variaciones de tasas de interés de mercado.

La sensibilidad del valor razonable, que se expresa con fines informativos, al aumentar o disminuir la tasa flotante de los activos financieros en 100 PB, es la siguiente en miles de pesos:

Diciembre 31, 2013	<u>Sensibilidad</u>				
Activos	Valor razonable	Escenario +100 BP	Escenario - 100 BP	+100 BP	- 100 BP
Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable propias	\$1,060,068	1,047,952	1,072,500	(12,115)	12,432

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos, excepto cuando se indique diferente)

V. Valor razonable y análisis de sensibilidad de los pasivos financieros

a) Clasificaciones contables y valor razonable

Al 31 de diciembre de 2013, el valor razonable de los Certificados Bursátiles, calculado con fines informativos, asciende a \$1,171,191 miles de pesos.

La tabla a continuación muestra el valor en libros y el valor razonable de los Certificados Bursátiles, incluyendo la jerarquía del valor razonable correspondiente al 31 de diciembre de 2013:

Diciembre 31, 2013	Pasivos a costo amortizado	Valor en libros	Valor razonable	Precios cotizados en mercados activos/pasivos idénticos (Nivel 1)	Otros insumos observables significativos (Nivel 2)
Certificados bursátiles					
91 WCAP 11	\$ (334,146)	(334,146)	(338,608)	-	(338,608)
91 WCAP 12	(280,953)	(280,953)	(285,223)	-	(285,223)
91 WCAP 13	(167,438)	(167,438)	(172,600)	-	(172,600)
93 WCAP 413	(124,271)	(124,271)	(125,451)	-	(125,451)
93 WCAP 613	(49,924)	(49,924)	(50,205)	-	(50,205)
91 LOMCB 12	(185,074)	(185,074)	(199,104)	-	(199,104)
Total	\$ (1,141,806)	(1,141,806)	(1,171,191)	-	(1,171,191)

Al 31 de diciembre de 2013, el valor razonable de los pasivos con bancos y préstamos particulares, calculado con fines informativos, asciende a \$511,533.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos, excepto cuando se indique diferente)

La tabla a continuación muestra el valor en libros y el valor razonable en miles de pesos de los pasivos bancarios, incluyendo la jerarquía del valor razonable correspondiente al 31 de diciembre de 2013:

Diciembre 31, 2013	Pasivos a costo amortizado	Valor en libros	Valor razonable	Precios cotizados en mercados activos para activos/pasivos idénticos (Nivel 1)	Otros insumos observables significativos (Nivel 2)	Insumos no observables significativos (Nivel 3)
Pasivos bancarios:						
Banco Ve por Más	\$ (55,422)	(55,422)	(57,688)	-	(57,688)	-
Bancomext	(165,589)	(165,589)	(172,261)	-	(172,261)	-
Bancomer	(47,712)	(47,712)	(49,236)	-	(49,236)	-
Banco INVEX	(18,286)	(18,286)	(18,836)	-	(18,836)	-
Banco Monex	(50,000)	(50,000)	(50,488)	-	(50,488)	-
IFC	(24,871)	(24,871)	(25,392)	-	(25,392)	-
Scotiabank	(118,328)	(118,328)	(122,517)	-	(122,517)	-
Banco del Bajío	(13,802)	(13,802)	(14,132)	-	(14,132)	-
Préstamos particulares	(1,000)	(1,000)	(984)	-	(984)	-
Total	\$ (495,010)	(495,010)	(511,534)	-	(511,534)	-

a) Análisis de sensibilidad sobre valor razonable de los pasivos financieros

Los valores contables de los pasivos financieros están calculados de acuerdo al modelo de costo amortizado, que no es sensible a variaciones de tasas de interés de mercado.

La sensibilidad del valor razonable en miles de pesos, que se expresa con fines informativos, al aumentar o disminuir la tasa flotante de los pasivos financieros en 100 PB, es la siguiente:

Diciembre 31, 2013	Valor en libros	Valor razonable	Escenario +100 BP	Escenario - 100 BP	Sensibilidad	
					100 BP	- 100 BP
Certificados bursátiles						
91 WCAP 11	(334,146)	(338,608)	(336,448)	(340,373)	2,160	(1,765)
91 WCAP 12	(280,953)	(285,223)	(281,851)	(290,529)	3,372	(5,306)
91 WCAP 13	(167,438)	(172,600)	(169,700)	(178,003)	2,900	(5,403)
93 WCAP 413	(124,271)	(125,451)	(125,204)	(125,536)	247	(85)
93 WCAP 613	(49,924)	(50,205)	(50,164)	(50,212)	41	(7)
91 LOMCB 12	(185,074)	(199,104)	(194,705)	(203,610)	4,398	(4,506)
Sensibilidad de valor razonable					13,118	(17,072)

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Diciembre 31, 2013	Valor en libros	Valor razonable	Escenario 100 BP	Escenario - 100 BP	Sensibilidad	
					100 BP	- 100 BP
Pasivos Bancarios						
Banco Ve por Más	(55,422)	(57,688)	(57,762)	(57,619)	(75)	69
Bancomext	(165,589)	(172,261)	(172,551)	(171,999)	(290)	262
Bancomer	(47,712)	(49,236)	(49,295)	(49,185)	(59)	51
Banco INVEX	(18,286)	(18,836)	(18,841)	(18,834)	(4)	3
Banco Monex	(50,000)	(50,488)	(50,497)	(50,480)	(9)	8
IFC	(24,871)	(25,392)	(25,418)	(25,369)	(26)	24
Scotiabank	(118,328)	(122,517)	(122,726)	(122,335)	(209)	182
Banco del Bajío	(13,802)	(14,132)	(13,965)	(14,305)	167	(173)
Prestamos particulares	(1,000)	(984)	(981)	(987)	3	(3)
Sensibilidad de valor razonable					(502)	423

(18) Pronunciamientos normativos emitidos recientemente-

A continuación se mencionan los cambios contables emitidos recientemente:

- a) Modificaciones a la NIC 32 Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros con vigencia a partir del 1 de enero de 2014.
- b) Modificaciones a la NIC 36 — Información a Revelar sobre el Importe Recuperable de Activos no Financieros con vigencia a partir del 1 de enero de 2014.
- c) CINIIF 21 Gravámenes con vigencia a partir del 1 de enero de 2014.
- d) NIIF 9 Instrumentos Financieros con vigencia a partir del 1o. de enero de 2015.

La Sociedad evaluará los impactos de estas nuevas normas en su información financiera.

(Continúa)

**Leasing Operations de Mexico, S. de R. L. de C. V.
y Subsidiaria**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(19) Evento subsecuente-

- a) Con fecha 27 de marzo de 2014, Standard & Poor's y HR Ratings bajaron la calificación de la sociedad de largo plazo a "SD" y "HR D", respectivamente, que es la más baja calificación crediticia y la de corto plazo a "D" y "HR5", respectivamente, esto derivado de que la Sociedad no fue capaz de hacer frente a las obligaciones programadas por \$18,700,000 y \$50,000,000 de pesos correspondiente a marzo y abril de 2014 para la amortización de capital de la emisión con clave de pizarra WCAP 00413, cayendo en incumplimiento de pago. Con fecha 25 de marzo de 2014 la Asamblea de Tenedores acordó que la amortización de principal se realizará en un solo pago el 27 de marzo de 2015. No obstante la Sociedad realizó el pago correspondiente a los intereses del período.

De acuerdo a los criterios de dichas agencias calificadoras, si bien la Sociedad actuó conforme a los acuerdos tomados en la asamblea de tenedores los cambios en los términos y condiciones de dicha emisión equivalen a un incumplimiento en cuanto al riesgo observado.

- b) Como parte de la cesión de derechos de cobro, se celebró entre la Sociedad y Promecap un contrato de reversión en donde se establece que la Sociedad tendrá la opción de pagar una prima hasta por un monto máximo de \$55,000,000, en caso de que Corporación GEO incumpla en sus pagos de rentas y la Sociedad pueda conservar los derechos para readquirir el patrimonio del Fideicomiso (ver nota 1c). Durante 2014 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, la Sociedad ha pagado \$2,333,333, por concepto de rentas en virtud del incumplimiento de Corporación GEO, con la finalidad de conservar los derechos para readquirir el patrimonio del Fideicomiso.