

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores descritos en este prospecto han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

DEFINITIVE PROSPECTUS. The securities described in this prospectus have been registered with the National Registry of Securities (Registro Nacional de Valores) maintained by the National Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores). Such securities cannot be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.



LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.

PROGRAMA REVOLVENTE DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

MONTO TOTAL AUTORIZADO

\$800,000,000.00

(OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N. O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN)

Cada emisión de Certificados Bursátiles (según se define más adelante) realizada al amparo del Programa que se describe en este Prospecto, contará con sus propias características. El monto total de cada Emisión (según se define más adelante), el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V. ("LOM", el "Emisor" o la "Compañía", indistintamente) con los Intermediarios Colocadores respectivos al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión en el Suplemento (según se define más adelante) respectivo. Los Certificados Bursátiles se denominarán en pesos o en UDIs (según se define más adelante), según se señale en el Suplemento respectivo. Podrán realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa. Los Certificados Bursátiles podrán ofrecerse a través de oferta pública o de oferta privada, conforme a la Ley del Mercado de Valores.

Denominación del Emisor: Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V.

Tipo de Instrumento: Certificados Bursátiles.

Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente: \$800,000,000.00 (ochocientos millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs. Durante la vigencia del Programa, el Emisor podrá realizar tantas Emisiones como lo determine, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del Monto Total Autorizado del Programa.

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles: Será determinado para cada Emisión, en el entendido que el valor nominal de cada Certificado Bursátil será de \$100.00 (cien 00/100 M.N.) o 100 (cien) UDIs o sus múltiplos y se especificará en el Suplemento correspondiente.

Vigencia del Programa: 4 (cuatro) años contados a partir de la fecha de autorización del Programa por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Plazo: El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión y se indicará en el Suplemento correspondiente. Las Emisiones tendrán un plazo mínimo de 1 (un) año y un plazo máximo de 10 (diez) años.

Monto por Emisión: Será determinado en cada Emisión y se establecerá en el Suplemento correspondiente, y dependerá de las condiciones del mercado prevalecientes al momento de colocación de cada Emisión.

Tasa de Interés: Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Suplemento correspondiente. Asimismo, los Certificados Bursátiles podrán emitirse con una tasa de descuento, la cual se indicará en el Suplemento correspondiente.

Intereses Moratorios: Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios en el caso de incumplimiento en el pago de principal, según se señale en el Suplemento correspondiente.

Obligaciones de Hacer, de No Hacer y Casos de Vencimiento Anticipado: Los Certificados Bursátiles podrán contener obligaciones de hacer y de no hacer para el Emisor, así como casos en los Certificados Bursátiles podrán declararse vencidos anticipadamente, lo cual se indicará en el Suplemento correspondiente.

Amortización: Será determinada para cada emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa y se establecerá en el Suplemento correspondiente. Las Emisiones podrán contener una o más amortizaciones de principal según se establezca en la documentación que las ampare. Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, ya sea a elección del Emisor o por causas de vencimiento anticipado.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El principal y los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, mediante transferencia electrónica de fondos, en el domicilio del Indeval (según se define más adelante), ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México D.F. o, en su caso, en las oficinas del Emisor ubicadas en Prolongación Paseo de la Reforma No. 1015, piso 22, Corporativo Punta Santa Fe, 01376, México, Distrito Federal. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor o del Representante Común correspondiente, según sea el caso.

Garantías: Los Certificados Bursátiles podrán contar o no con garantía específica, incluyendo avales, según se señale en el Suplemento correspondiente.

Calificación Otorgada a las Emisiones Realizadas al Amparo del Programa: Cada Emisión será calificada por agencias calificadoras autorizadas para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a los Certificados Bursátiles se especificarán en el Suplemento respectivo.

Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").

Posibles Adquirentes: Personas físicas y morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo permita.

Régimen Fiscal: La tasa de retención aplicable, en la fecha de este Prospecto, respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los Artículos 58, 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los Artículos 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores fiscales las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia de cualquier Emisión realizada al amparo del mismo.

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles y Cupones Segregables: Conforme a los términos del título que documente cada Emisión al amparo del Programa, el Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los emitidos en cada Emisión. Asimismo, se podrán efectuar emisiones de Certificados Bursátiles cuyos cupones puedan segregarse y negociarse por separado.

Intermediario Colocador: Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero

Representante Común: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en el entendido que el Emisor podrá designar un representante común para cada Emisión, la designación de dicho representante común será informada en el Suplemento correspondiente.

INTERMEDIARIO COLOCADOR



Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa que se describe en este Prospecto se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el No. 3211-4.15-2010-001 y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Prospecto se encuentra a disposición del público en general a través de los Intermediarios Colocadores y también podrá consultarse en las siguientes direcciones de Internet: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx y www.water-capital.com.

México, D.F., a 17 de diciembre de 2010. Autorización para su publicación de la CNBV 153/89349/2010 de fecha 15 de diciembre de 2010.

ÍNDICE

ÍNDICE DEL PROSPECTO

| | | |
|-------------|--|----|
| I. | INFORMACIÓN GENERAL | |
| 1. | Glosario de Términos y Definiciones | 3 |
| 2. | Resumen Ejecutivo | 6 |
| 3. | Factores de Riesgo | 10 |
| | Riesgos Relacionados con el Emisor | 10 |
| | Riesgos Relacionados con México | 13 |
| | Riesgos Relacionados con los Certificados Bursátiles | 15 |
| 4. | Otros Valores | 18 |
| 5. | Documentos de Carácter Público | 19 |
| II. | EL PROGRAMA | |
| 1. | Características del Programa | 20 |
| 2. | Destino de los Fondos | 26 |
| 3. | Plan de Distribución | 27 |
| 4. | Gastos Relacionados con el Programa | 28 |
| 5. | Estructura del Capital Después de la Oferta | 29 |
| 6. | Funciones del Representante Común | 30 |
| 7. | Nombres de Personas con Participación Relevante | 32 |
| III. | LA COMPAÑÍA | |
| 1. | Historia y Desarrollo de la Compañía | 33 |
| 2. | Descripción del Negocio | 35 |
| 2.1. | Actividad Principal | 35 |
| 2.2. | Canales de Distribución | 42 |
| 2.3. | Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos | 42 |
| 2.4. | Principales Clientes | 43 |
| 2.5. | Legislación Aplicable y Situación Tributaria | 44 |
| 2.6. | Recursos Humanos | 44 |
| 2.7. | Desempeño Ambiental | 45 |
| 2.8. | Información del Mercado | 45 |
| 2.9. | Estructura Corporativa | 45 |
| 2.10. | Descripción de los Principales Activos | 46 |
| 2.11. | Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales | 47 |
| IV. | INFORMACIÓN FINANCIERA | |
| 1. | Información Financiera Seleccionada | 48 |

| | | |
|--------------------------|---|-----------|
| 2. | Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación | 52 |
| 3. | Informe de Créditos Relevantes | 53 |
| 4. | Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera del Emisor | 55 |
| 4.1. | Resultados de la Operación. | 55 |
| 4.2. | Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital | 61 |
| 4.3. | Control Interno | 61 |
| 4.4. | Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas | 62 |
| V. ADMINISTRACIÓN | | |
| 1. | Audidores Externos | 64 |
| 2. | Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés | 64 |
| 3. | Administradores y Accionistas | 66 |
| 4. | Estatutos Sociales y otros Convenios | 72 |
| VI. | PERSONAS RESPONSABLES | 75 |
| VII. | ANEXOS | 79 |
| Anexo 1 | Estados Financieros Auditados del Emisor al 31 de diciembre de 2009 (consolidados) y 2008. | |
| Anexo 2 | Estados Financieros Auditados del Emisor al 31 de diciembre de 2008 y 2007. | |
| Anexo 3 | Estados Financieros internos del Emisor al 30 de septiembre de 2010 se incorporan por referencia al reporte trimestral de LOM al 30 de septiembre de 2010, entregado a la CNBV y la BMV el 27 de octubre de 2010, el cual se encuentra disponible en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx y en la página de Internet del Emisor www.water-capital.com . | |
| Anexo 4 | Opinión Legal. | |
| Anexo 5 | Informes del Comisario por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007. | |

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Prospecto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por el Emisor ni por Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero.

Los anexos incluidos en este Prospecto forman parte integral del mismo.

I. INFORMACIÓN GENERAL

I.1 GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Los términos definidos a continuación podrán ser utilizados en el presente Prospecto en plural o singular.

| | |
|--|---|
| <u>“Arrendamiento de Equipos”</u> | significa las operaciones de arrendamiento de equipos especializados, tales como equipos y maquinaria industrial, equipo para construcción, equipo para la generación y ahorro de energía, equipo para tratamiento de agua y basura, entre otros, que lleva a cabo LOM, en su carácter de arrendador, con sus clientes. |
| <u>“BMV”</u> | significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. |
| <u>“BTM”</u> | significa Bank of Tokyo-Mitsubishi. |
| <u>“Certificados”</u> o <u>“Certificados Bursátiles”</u> | significa los Certificados Bursátiles emitidos por el Emisor al amparo del Programa. |
| <u>“CNBV”</u> | significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. |
| <u>“Contrato de Administración”</u> | significa el contrato de prestación de servicios celebrado por LOM con WCAP Services de fecha 1 de septiembre de 2005. |
| <u>“Contrato de Arrendamiento”</u> | significa los contratos maestros de Arrendamiento de Equipos que LOM celebra con sus clientes. |
| <u>“Día Hábil”</u> | significa cualquier día que no sea sábado, domingo o día festivo, en que las oficinas principales de los bancos en la ciudad de México, Distrito Federal, estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias y no estén obligadas o autorizadas para cerrar. |
| <u>“Disposiciones Generales”</u> | significan las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003, según han sido modificadas. |
| <u>“Dólar”</u> o <u>“Dólares”</u> o <u>“EUA\$”</u> | significa dólares de los Estados Unidos de América. |
| <u>“Emisión”</u> o <u>“Emisiones”</u> | significa cualquier emisión o emisiones de Certificados Bursátiles que el Emisor lleve a cabo de conformidad con el Programa. Las Emisiones tendrán un plazo mínimo de 1 (un) año y un plazo máximo de 10 (diez) años. |

| | |
|--|--|
| “ <u>Emisor</u> ”, “ <u>LOM</u> ” o la “ <u>Compañía</u> ” | significa Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V. |
| “ <u>FCB</u> ” | Federal Collection Bureau, S.A. de C.V., una sociedad no relacionada con LOM que se dedica a la cobranza de cartera. |
| “ <u>GEO</u> ” | significa Corporación Geo, S.A.B. de C.V y subsidiarias. |
| “ <u>Homex</u> ” | significa en conjunto Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. y Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. |
| “ <u>IFC</u> ” | significa la Corporación Financiera Internacional (<i>International Finance Corporation</i>). |
| “ <u>Indeval</u> ” | significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. |
| “ <u>Intermediario Colocador</u> ” o “ <u>IXE</u> ” | significa Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero. |
| “ <u>LGTOC</u> ” | significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. |
| “ <u>LMV</u> ” | significa la Ley del Mercado de Valores. |
| “ <u>México</u> ” | significa los Estados Unidos Mexicanos. |
| “ <u>Monto Total Autorizado</u> ” | significa \$800,000,000.00 (ochocientos millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs. |
| “ <u>NIF</u> ” | significa las Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. |
| “ <u>Pesos</u> ” o “ <u>\$</u> ” | significa la moneda de curso legal y poder liberatorio en México. |
| “ <u>Programa</u> ” | significa el Programa Revolvente de Certificados Bursátiles que se describe en este Prospecto, autorizado por la CNBV mediante oficio 153/89349/2010 de fecha 15 de diciembre de 2010. |
| “ <u>Prospecto</u> ” | significa este Prospecto. |
| “ <u>Representante Común</u> ” | significa The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, institución que actuará como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles. |
| “ <u>RNV</u> ” | significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV. |

| | |
|--------------------------|---|
| “ <u>Suplemento</u> ” | significa cualquier suplemento al presente Prospecto que se prepare en relación con, y que contenga las características correspondientes a, una Emisión de Certificados Bursátiles. |
| “ <u>Tenedor</u> ” | significa cualquier persona que sea titular de los Certificados Bursátiles. |
| “ <u>Título</u> ” | significa el documento que, en términos de los Artículos 63 y 64 de la LMV, amparará los Certificados Bursátiles que se emitan en cada Emisión. |
| “ <u>UDIs</u> ” | significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier índice que la sustituya. |
| “ <u>Wal-Mart</u> ” | significa Nueva Wal-Mart de México, S. de R.L. de C.V. |
| “ <u>WCAP</u> ” | significa Water Capital, S.A. de C.V., una sociedad afiliada de LOM. |
| “ <u>WCAP Holdings</u> ” | significa WCAP Holdings, S.A. de C.V., la sociedad controladora de LOM. |
| “ <u>WCAP Services</u> ” | significa Water Capital Services, S.A. de C.V., una sociedad afiliada de LOM. |

I.2 RESUMEN EJECUTIVO

A continuación se incluye un resumen de la información contenida en este Prospecto. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles. Se recomienda a los inversionistas que lean cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la sección titulada “Factores de Riesgo” y todos sus Anexos, incluyendo el Suplemento correspondiente y el título que documentará los Certificados Bursátiles, antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V.

LOM es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable mexicana, constituida el 26 de abril de 2002. El objeto principal de LOM es arrendar equipos e infraestructura ambientales e industriales, así como proporcionar financiamiento para la adquisición de dichos equipos e infraestructuras.

La mayoría del capital social de LOM es propiedad de WCAP Holdings, una sociedad mexicana subsidiaria a su vez de WCAP, la cual es una sociedad mexicana, cuyo objeto principal es ser la tenedora de las acciones de WCAP Holdings. Ver sección “El Emisor - Descripción del Negocio - Estructura Corporativa”.

Descripción del Negocio

LOM es una empresa con una trayectoria de más de 10 años, que surgió ante la demanda por financiamiento especializado para el sector ambiental en México. Actualmente, LOM atiende a aproximadamente más de 50 empresas en México. LOM considera que se ha consolidado como un participante importante en el arrendamiento puro de equipo ambiental e industrial en México. Ver “La Compañía – Descripción del Negocio – Información del Mercado”. LOM ha contado con un crecimiento anual de más del 57% durante los últimos seis años, calculado en base en el número de Arrendamientos de Equipo celebrados durante dicho periodo, situándose como una de las arrendadoras con mayor proyección en la región, con oficinas en la ciudad de México, Monterrey y San Francisco, California, Estados Unidos. LOM se ha especializado en atender a grandes corporativos, así como a medianas y pequeñas empresas, con buena calificación crediticia, ofreciéndoles soluciones eficientes para la adquisición y arrendamiento de activos relacionados con la generación y ahorro de energía eléctrica, tratamiento de aguas y procesamiento de residuos, entre otros.

LOM opera principalmente en el segmento de Arrendamiento de Equipos. Ver la sección “La Compañía - Descripción del Negocio” más adelante.

Al 30 de septiembre de 2010, LOM contaba con activos totales consolidados equivalentes a \$1,690,320,359, pasivos totales equivalentes a \$1,064,776,652 y un capital contable de \$625,543,707.

LOM financia sus operaciones principalmente a través de la venta de su cartera a descuento, la emisión de valores de corto plazo y mediante la contratación de líneas de crédito sin recurso garantizadas por cuentas por cobrar.

LOM tiene como estrategia de negocio participar en mercados en desarrollo mediante la originación y el financiamiento de proyectos de infraestructura sustentables a costos más bajos y márgenes superiores al promedio. Una vez que dichos proyectos son financiados, LOM transfiere los activos generados (es decir, los derechos derivados de los Arrendamientos de Equipo) a otros participantes del mercado, con el fin de hacerse de los recursos necesarios para continuar sus actividades.

Asimismo, LOM pretende distinguirse de otras arrendadoras y otros participantes en el mercado mediante la implementación de asociaciones estratégicas con los proveedores de los equipos que LOM arrienda. Dichos proveedores ofrecen descuentos a LOM que son trasladados a sus clientes. De esa forma, LOM es capaz de ofrecer a sus clientes, conjuntamente con dichos proveedores, equipos tecnológicamente avanzados y alternativas para financiar su adquisición en términos favorables. Ver “La Compañía – Historia y Desarrollo de la Compañía”.

LOM continuamente explora y analiza nuevas tecnologías de conservación o mejora del medio ambiente que pudieran implementarse en México, así como oportunidades de inversión en las mismas, siempre que LOM sea capaz de adquirirlas a un costo razonable y existan expectativas razonables de un incremento importante en el valor de su inversión.

Históricamente, LOM ha ofrecido, y pretende seguir ofreciendo, Arrendamientos de Equipos especializados, de alto valor y con características especiales, lo cual le ha permitido diferenciarse de otros participantes en el mercado que ofrecen arrendamientos respecto de equipos de cómputo, transporte y otros. Ver “La Compañía – Descripción del Negocio – Actividad Principal”.

LOM no cuenta con empleados. LOM satisface sus necesidades de recursos humanos con personal de WCAP Services, proporcionado en los términos del Contrato de Administración, mismo que se describe en la sección “La Compañía – Descripción del Negocio – Actividad Principal – Procedimiento de Cobranza y Administración” de este Prospecto.

Acontecimientos Recientes

En febrero de 2010, el consejo de administración del IFC aprobó realizar una inversión en el capital social de WCAP Holdings (principal tenedora de las acciones representativas del capital social de LOM) por un monto de \$200 millones, así como otorgar a WCAP Holdings una línea de crédito revolvente por un monto de \$200 millones adicionales. El cierre de esta operación se llevó a cabo el 10 de julio de 2010.

Ventajas Competitivas

Según se describe en la sección “La Compañía – Descripción del Negocio – Información del Mercado”, LOM compite principalmente con GE Capital Leasing, S.A. de C.V., El Camino Resources México, S.A. de C.V., Arrendadora Afirme, S.A. de C.V., CSI Leasing México, S. de R.L. de C.V., Caterpillar Arrendadora Financiera, S.A. de C.V. y Arrendadora y Factor Banorte, S.A. de C.V. LOM considera que sus ventajas competitivas consisten en:

- mayores márgenes ya que sus Arrendamientos de Equipos tienen como objeto activos especializados de alta calidad y valor comercial,
- una cartera de clientes diversificada por sector industrial,

- un modelo de negocios sólido, enfocado principalmente a proyectos en sectores que requieren equipos especializados y a empresas que no tienen acceso a financiamiento en los mercados de deuda o de capital,
- una sólida estructura de capital, que le permite ofrecer productos en términos competitivos,
- una estrategia de ventas agresiva, con un equipo humano y tecnológico sofisticado,
- un análisis de crédito riguroso que involucra a diversas áreas,
- un equipo de operación y administración experimentado, que le permite operar con costos bajos, adaptarse rápidamente a los cambios en el mercado y ofrecer productos acordes a las necesidades de sus clientes, y
- una estrecha relación con proveedores de equipos con lo cual le permite obtener descuentos en los precios de los equipos y ofrecer a sus clientes soluciones integrales.

Resumen de Información Financiera

La información financiera del Emisor incluida a continuación deriva de sus estados financieros auditados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007.

LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.
ESTADOS DE RESULTADOS
(Cifras expresadas en Pesos)

| | Al año terminado el 31 de diciembre de: | | |
|---|---|--------------------|--------------------|
| | 2009 | 2008 | 2007 |
| | Consolidado | | |
| Ingresos por venta de cartera | \$310,198,452 | \$338,792,299 | \$326,192,226 |
| Ingresos por intereses y arrendamientos, neto | 118,760,187 | 153,459,270 | 62,870,108 |
| Costo financiero y costos de venta de cartera | -223,243,198 | -283,808,886 | -257,410,962 |
| Margen financiero, neto | 205,715,441 | 208,442,683 | 131,651,372 |
| Incremento en estimaciones preventivas para riesgos crediticios y operacional | -1,771,584 | -66,457,628 | -8,579,513 |
| Margen financiero ajustado | 203,943,857 | 141,985,055 | 123,071,859 |
| Comisiones cobradas | 2,224,613 | 6,739,352 | 7,248,804 |
| Utilidad en venta de bienes arrendados | 8,962,626 | 5,269,705 | 26,134,097 |
| Utilidad en cambios, neta | -6,323,801 | 57,069,553 | 1,420,615 |
| Resultado de la operación | 208,807,295 | 211,063,665 | 157,875,375 |
| Otros productos (gastos), neto | 13,848,563 | 27,525,875 | -17,526,725 |
| Costos directos de arrendamiento | -89,433,185 | -50,996,638 | -32,745,327 |
| Gastos de administración | -81,009,266 | -102,033,929 | -53,971,437 |
| Resultado antes de impuesto sobre la renta | 52,213,407 | 85,558,973 | 53,631,886 |
| ISR causado y diferido | -10,105,891 | -16,092,366 | -3,277,753 |
| Utilidad Neta | 42,107,516 | 69,466,607 | 50,354,133 |

LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.
BALANCE GENERAL
(Cifras expresadas en Pesos)

| | Al 31 de diciembre de: | | |
|--|------------------------|----------------------|----------------------|
| | 2009 | 2008 | 2007 |
| | Consolidado | | |
| Efectivo, equivalentes e inversiones en valores | 135,793,444 | 12,434,188 | 20,486,489 |
| Disponibilidades restringidas | 28,245,215 | 33,021,191 | 146,278,711 |
| Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable, neto | 958,645,146 | 656,605,319 | 755,408,441 |
| Partes relacionadas, neto | 92,861,923 | 114,879,761 | 68,504,974 |
| Cargos diferidos | 232,707,889 | 190,597,692 | 100,273,557 |
| Inversiones en tecnología | 65,212,445 | 0 | 0 |
| Otros activos | 44,382,501 | 90,614,114 | 35,611,186 |
| Activos Totales | 1,557,848,563 | 1,098,152,265 | 1,126,563,358 |
| Proveedores | 102,865,894 | 32,263,986 | 464,926,706 |
| Certificados Bursátiles | 567,908,580 | 300,401,250 | 0 |
| Préstamos bancarios y documentos por pagar | 80,504,880 | 0 | 274,892,936 |
| Impuestos por pagar | 126,738,678 | 126,258,864 | 72,001,865 |
| Depósitos recibidos en garantía | 13,986,929 | 25,597,970 | 4,417,256 |
| Impuesto a la utilidad diferido | 98,679,116 | 88,573,225 | 77,390,770 |
| Pasivos Totales | 990,684,077 | 573,095,295 | 893,629,533 |
| Capital social | 273,035,013 | 269,561,683 | 46,336,227 |
| Resultados acumulados y del ejercicio | 294,129,473 | 255,495,287 | 186,597,598 |
| Capital Contable Total | 567,164,486 | 525,056,970 | 232,933,825 |

La información financiera del Emisor incluida a continuación deriva de sus estados financieros internos por los trimestres terminados el 30 de septiembre de 2010 y 2009.

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS
(Cifras expresadas en Pesos)

| | Al trimestre terminado el 30 de: | |
|--|----------------------------------|--------------------|
| | Sep-10 | Sep-09 |
| Ingresos por venta de cartera | \$80,015,168 | \$258,719,585 |
| Ingresos por intereses y arrendamientos | 135,056,527 | 108,965,439 |
| Costo financiero y costos de venta de cartera | -104,288,424 | -209,137,413 |
| Margen financiero, neto | 110,783,271 | 158,547,611 |
| (Incremento) decremento en estimaciones preventivas para riesgos crediticios y operacional | -5,355,868 | 1,594,798 |
| Margen financiero ajustado | 105,427,404 | 160,142,409 |
| Comisiones cobradas | 11,531,336 | 1,845,142 |
| Utilidad en venta de inventarios | 2,797,080 | 0 |
| Utilidad en venta de bienes arrendados | -2,846,741 | 498,643 |
| (Pérdida) Utilidad en cambios, neta | 890,993 | -3,804,827 |
| Resultado de la operación | 117,800,072 | 158,681,368 |
| Costos directos de arrendamiento | -41,272,101 | -52,461,924 |
| Gastos de administración | -83,623,260 | -59,448,436 |
| Otros productos (gastos), neto | 9,652,286 | 7,282,382 |
| Resultado antes de impuesto sobre la renta | 2,556,997 | 54,053,391 |
| ISR causado y diferido | 0 | -10,105,891 |
| Utilidad neta | 2,556,997 | 43,947,500 |

I.3 FACTORES DE RIESGO

Los riesgos e información contenida o incorporada por referencia en el presente Prospecto deberán ser cuidadosamente considerados con anterioridad a la toma de una decisión de inversión en relación con los Certificados Bursátiles. Los siguientes riesgos son los principales riesgos a los que se considera que LOM y sus operaciones están sujetos; sin embargo, estos no son los únicos riesgos a los que la Compañía está sujeta en la actualidad y, en el futuro, LOM y sus operaciones podrían estar sujetos a nuevos riesgos o la importancia de los riesgos actuales descritos a continuación podría cambiar o ser evaluada en forma distinta.

Además, cabe la posibilidad que los negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas del Emisor se vean afectadas por otros riesgos que se desconocen o que actualmente no se consideran significativos.

Factores de Riesgo Relacionados con el Emisor

El nivel de endeudamiento del Emisor podría afectar su situación financiera, resultados de operación y su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles

Al 30 de septiembre de 2010, el Emisor contaba con pasivos derivados de fondeo de corto y largo plazo por un monto total de \$723,686,431. Si hubiere circunstancias económicas desfavorables y extremas que afectaren las operaciones y los activos del Emisor, dichas circunstancias podrían traer como resultado que el Emisor no tenga la capacidad de pagar sus pasivos al vencimiento, incluyendo sus obligaciones respecto de los Certificados Bursátiles.

Asimismo, las características de los pasivos del Emisor podrían no estar totalmente correlacionadas con las características de sus activos, lo que podría exponer al Emisor a riesgos relacionados con tasas de interés, plazos de vencimientos y moneda, entre otros. El Emisor actualmente no contrata instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos antes mencionados.

La falta de financiamiento en términos favorables al Emisor podría afectar su liquidez, resultados de operación y situación financiera

El Emisor obtiene recursos para financiar sus operaciones principalmente a través de la venta, cesión o bursatilización de cartera de Arrendamientos de Equipo, créditos bancarios, emisiones bursátiles a corto plazo, ambos con carácter revolvente. La situación financiera del Emisor le ha permitido obtener financiamientos en términos favorables. Sin embargo, no se puede asegurar que en el futuro el Emisor podrá obtener financiamientos similares a tasas competitivas y en condiciones favorables. La imposibilidad del Emisor de obtener financiamientos en términos competitivos podría afectar su liquidez, condición financiera o resultados de operación, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

Cartera Restringida

Aún cuando las cuentas por cobrar totales en balance del Emisor al 30 de septiembre de 2010 equivalían a \$1,056 millones, de las cuales \$417 millones se encontraban otorgadas en garantía para hacer frente al pago de deuda del Emisor. Dichas cuentas por cobrar podrían no estar disponibles para el pago de otros pasivos del Emisor, incluyendo los Certificados Bursátiles. El Emisor planea seguir utilizando su cartera de cuentas por cobrar para financiar sus

operaciones en forma consistente con sus necesidades de operación. En caso de que sucedan circunstancias económicas adversas que afecten la capacidad de generación de cuentas por cobrar del Emisor, la cartera de cuentas por cobrar del Emisor podría no ser suficiente para liquidar sus pasivos, incluyendo los resultantes de los Certificados Bursátiles.

La incapacidad del Emisor de ceder algunos de sus activos podría tener un efecto adverso en su liquidez, resultados de operación y situación financiera

Una parte importante de los recursos que el Emisor utiliza para fondear sus operaciones proviene de la cesión de su cartera a terceros. Hasta la fecha, el Emisor ha sido capaz de generar recursos para sus operaciones mediante ventas parciales de su cartera. Sin embargo, en caso de que la situación de los mercados, la composición de la cartera o cualquier otra circunstancia impida al Emisor llevar a cabo dichas cesiones o hacerlo en términos favorables, dicha circunstancia podría afectar su liquidez, resultados de operación y situación financiera.

El incremento en los niveles de cartera vencida del Emisor podría afectar de manera negativa su liquidez, resultados de operación y situación financiera, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles

Al 30 de septiembre de 2010, el Emisor contaba con una cartera vencida de más de 90 (noventa) días por un monto de \$62.2 millones, lo que representaba el 5.9% de su cartera de Arrendamientos de Equipo en balance y el 3.5% de su cartera total (dentro y fuera de balance).

Aún cuando el Emisor cuenta con políticas y sistemas de originación y administración de su cartera, el Emisor no puede asegurar que sus políticas de administración de cartera o sus medidas para controlar sus niveles de cartera vencida resulten en una estabilidad permanente o continua en los niveles de la cartera vencida.

Asimismo, pueden existir factores fuera del control del Emisor que afecten a los clientes del Emisor de tal manera que se incrementen los niveles de morosidad de los mismos, incluyendo, sin limitación, aquellos factores descritos más adelante en este Prospecto.

Cualquier aumento en los niveles de la cartera vencida del Emisor podría afectar su liquidez, así como sus resultados de operación y su situación financiera.

Principales clientes y concentración de cartera

Aún cuando actualmente LOM cuenta con más de 50 clientes, en el pasado las operaciones de Arrendamiento de Equipos con Wal-Mart han sido significativas y han impulsado en forma importante su crecimiento.

Las operaciones con Wal-Mart han consistido principalmente en arrendamientos de plantas de tratamiento de agua instaladas en sus tiendas así como de equipos de generación para autoabastecimiento de energía eléctrica en dichas tiendas. Ver “Información General – Resumen Ejecutivo”.

Históricamente, los Arrendamientos de Equipo originados por LOM con Wal-Mart han representado un porcentaje importante de su cartera total, aunque recientemente dichos porcentajes se han reducido. Al 31 de diciembre de 2009 y al 30 de septiembre de 2010, los Arrendamientos de Equipo con Wal-Mart representaban el 7.8% y el 6.8% de la cartera en balance de LOM, respectivamente.

La disminución en el ritmo de apertura de tiendas Wal-Mart en México ha tenido, y podría tener en el futuro, un efecto negativo en las operaciones del Emisor. Asimismo, un incremento en el ritmo de apertura de tiendas en el futuro podría generar una concentración importante de la cartera total del Emisor en dicho cliente. Ver “II. La Compañía – Descripción del Negocio – Principales Clientes”. Por otro lado, aun cuando el Emisor considera que ofrece un producto que cubre las necesidades específicas de dicho cliente, en el futuro Wal-Mart podría decidir adquirir sus equipos sin financiarlos o financiarlos mediante otras alternativas.

Por otro lado, recientemente LOM ha celebrado diversos Arrendamientos de Equipos con GEO y algunas de sus subsidiarias, consistentes en arrendamientos de equipo de construcción de puntos de venta móviles. De igual manera, y en relación con dichos Arrendamientos de Equipos, LOM ha celebrado algunos arrendamientos sobre inmuebles con GEO y algunas de sus subsidiarias.

Como resultado de las operaciones antes mencionadas, al 31 de diciembre de 2009 y al 30 de septiembre de 2010, los Arrendamientos de Equipo con GEO representaban el 41% y el 37% de la cartera en balance de LOM, respectivamente.

De igual forma, durante 2010 LOM ha celebrado diversos Arrendamientos de Equipos con Homex sobre distintos equipos de construcción y de generación de energía. Como resultado de esto, al 30 de septiembre de 2010, los Arrendamientos de Equipo con Homex representaban el 11.7% de la cartera en balance de LOM.

Aun cuando a las fechas mencionadas, la concentración con Homex, GEO y sus subsidiarias era importante, la misma disminuirá en la medida en que LOM continúe vendiendo cartera y originando nuevas operaciones. No obstante lo anterior, cualquier deterioro en la cartera que LOM tiene con GEO y Homex podría afectar en forma adversa su situación financiera y sus resultados de operación.

Finalmente, el porcentaje que los Arrendamientos de Equipo con cualquier cliente representen de la cartera de LOM en balance puede fluctuar periódicamente en virtud de distintos factores, tales como el total de Arrendamientos de Equipo en el balance de LOM, el número de Arrendamientos de Equipo celebrados con un solo cliente, la frecuencia con la que LOM realice operaciones de venta de cartera y el volumen y composición de dicha cartera. En virtud de lo anterior, no se puede asegurar que en cualquier momento la cartera en el balance de LOM no registre altos porcentajes de concentración con un solo cliente o con varios de ellos. Según se describe en la sección “La Compañía – Descripción del Negocio – Principales Clientes”, LOM realiza un continuo monitoreo de su cartera propia, así como de la que ha cedido a terceros y que administra WCAP Services para determinar los riesgos asociados a la concentración de arrendatarios y al mercado. Asimismo, en el contexto de originación de cartera, LOM analiza la composición esperada de la cartera en caso de aprobación.

Los niveles de reservas crediticias del Emisor pueden resultar insuficientes para hacer frente a posibles contingencias, lo que podría afectar de manera negativa el negocio y resultados de operación del Emisor

El Emisor cuenta con políticas para la creación de reservas. Conforme a dichas políticas, el Emisor crea y mantiene reservas determinadas mediante la aplicación de porcentajes que se van incrementando conforme a la antigüedad de la cartera vencida del Emisor, o la disminución

en la calificación crediticia de su cartera. Al 30 de septiembre de 2010, las reservas preventivas para riesgos crediticios del Emisor equivalían a \$31.8 millones

El Emisor no puede asegurar que sus niveles de reservas actuales serán suficientes para contrarrestar pérdidas sufridas por incumplimientos de sus clientes. En caso que dichas reservas sean insuficientes, la liquidez, resultados de operación y situación financiera del Emisor podrían verse afectados negativamente.

El incremento en la competencia podría afectar de manera negativa el negocio y resultados de operación del Emisor

No obstante que el Emisor considera que cuenta con ventajas que le permiten competir en su línea de negocio, el aumento en la participación de los bancos comerciales, de empresas arrendadoras de bienes o de otras instituciones en el negocio en el que el Emisor participa, resultaría en mayor competencia para el Emisor y podría afectar su liquidez, resultados de operación y su situación financiera, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

Para una mayor descripción del mercado en el que participa el Emisor, ver “La Compañía - Descripción del Negocio – Información del Mercado” del presente Prospecto.

El Emisor depende de la experiencia de su administración y las habilidades de sus empleados

Los ejecutivos del Emisor cuentan con una gran experiencia operativa y conocimiento de la industria. El Emisor depende de sus ejecutivos para definir la estrategia y administrar su negocio y considera que su involucramiento es crucial para su éxito. De igual manera, el éxito del Emisor depende en parte de su capacidad para atraer y mantener profesionales experimentados. La pérdida de los servicios de nuestros ejecutivos o la incapacidad del Emisor de contratar, capacitar o mantener a un número suficiente de ejecutivos experimentados, podrían afectar sus operaciones y rentabilidad. El Emisor no tiene contratados seguros de personal clave respecto de ningún ejecutivo. La capacidad del Emisor para retener a sus ejecutivos y a sus empleados experimentados depende de que se implementen esquemas de compensación adecuados. Los esquemas vigentes podrían no ser suficientes para retener a dichos ejecutivos y empleados.

Factores de Riesgo Relacionados con México

Situaciones económicas adversas en México podrían afectar los resultados de operación y la situación financiera del Emisor

La gran mayoría de las operaciones del Emisor se realizan en México con empresas ubicadas en México o en relación con activos ubicados en México.

Considerando que la fuente primordial de ingreso y la base de las operaciones del Emisor se ubican en México, el negocio del Emisor podría verse afectado significativamente por las condiciones generales de la economía mexicana, las tasas de interés y los tipos de cambio.

La duración prolongada de las condiciones macroeconómicas que prevalecen en México a esta fecha resultaría en una disminución en los niveles de empleo y en una reducción en los niveles de consumo e inversión, lo cual, a su vez, podría resultar en un incremento en los niveles de morosidad de los clientes del Emisor y en una menor demanda de financiamiento, lo que

podría tener un efecto adverso en la situación financiera, en el desempeño, los resultados de operación y la rentabilidad del Emisor.

Situaciones económicas adversas a nivel mundial podrían afectar los resultados operativos y la situación financiera del Emisor

En el pasado, México ha experimentado períodos prolongados de condiciones económicas adversas.

Como consecuencia de la desaceleración económica global que se acrecentó en el último trimestre de 2008, los mercados financieros mundiales tuvieron un período de alta volatilidad, que desencadenó la quiebra y el rescate financiero de algunas instituciones financieras, principalmente en los Estados Unidos de América. Lo anterior trajo como consecuencia en el entorno local una aversión al riesgo de los inversionistas, que se vio reflejada en una caída de los mercados bursátiles, una contracción del crédito y una crisis de liquidez en el mercado y el consecuente deterioro en el riesgo crediticio de algunas contrapartes.

Las condiciones económicas y financieras mundiales tienen una repercusión en la economía de México. Por lo anterior, situaciones económicas o financieras globales o regionales adversas podrían afectar adversamente a la economía mexicana y, por lo tanto, los resultados de operación y la situación financiera del Emisor, incluyendo su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

Los acontecimientos políticos en México podrían afectar los resultados de operación y la situación financiera del Emisor

Actualmente, México no cuenta con mayoría de partido alguno en ninguna de las cámaras del poder legislativo. Asimismo, existe la posibilidad que el Ejecutivo no pueda lograr la aprobación de las reformas legislativas que proponga al Congreso, lo que podría dilatar la implementación de medidas necesarias para el mejoramiento de la economía en México. No puede asegurarse que la actual situación política o futuros acontecimientos políticos en México no tengan un impacto desfavorable en la situación financiera o los resultados de operación del Emisor.

Igualmente, un cambio en la política económica podría generar inestabilidad, lo cual resultaría en una situación desfavorable al Emisor y podría afectar sus resultados operativos y financieros.

Un alza en los niveles de inflación podría afectar de manera negativa los resultados de operación del Emisor

México ha experimentado altos niveles inflacionarios en el pasado. La inflación correspondiente a 2006, 2007 y 2008, determinada por Banco de México con base en las modificaciones en el INPC, fue de 4.05%, 3.75% y 6.52%, respectivamente.

Los ingresos del Emisor podrían verse afectados de manera directa por la fluctuación de los niveles de inflación y las tasas de interés en México. En cierta medida, ha existido una correlación entre la inflación y las tasas de interés, en virtud de que las tasas de interés contienen un elemento vinculado o atribuible a la inflación proyectada. La diferencia entre las tasas de interés y la inflación (comúnmente conocida como “tasa real”), puede variar como consecuencia de las políticas macroeconómicas implementadas por el gobierno a efecto de incrementar o

reducir la liquidez del sistema financiero. Por consiguiente, es posible que las tasas de interés no se ajusten proporcionalmente a los movimientos de la inflación. Cualquier incremento inflacionario que no sea compensado mediante el incremento en las tasas de interés podría afectar la liquidez, la situación financiera y los resultados de operación del Emisor, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

Un incremento en las tasas de interés podría afectar de manera negativa los resultados de operación del Emisor

Las tasas de interés en México han mostrado comportamientos altamente volátiles en los últimos años. Durante 2007, el promedio mensual de la TIIE fue de 7.66%, mientras que la tasa de rendimiento promedio de los Certificados de la Tesorería de la Federación a 28 (veintiocho) días (Cetes) fue de 7.19%. Durante 2008, el promedio mensual de la TIIE fue de 8.28% mientras que el promedio de la tasa de interés de los Cetes fue de 7.68%. En 2009, el promedio mensual de la TIIE fue de 5.91% mientras que el promedio de la tasa de interés de los Cetes fue de 5.39%.

El incremento o disminución de las tasas de interés tiene un efecto directo en los resultados de operación del Emisor. El alza de las tasas de interés incrementa el costo de su fondeo. Asimismo, cualquier incremento en dichas tasas podría incrementar los niveles de morosidad de sus clientes. Un incremento mayor en las tasas de referencia con base en las cuales sus pasivos devengan intereses puede resultar en una disminución en los márgenes de operación del Emisor.

Una depreciación del Peso frente al Dólar u otras divisas podría afectar de manera negativa el negocio y resultados de operación del Emisor

El valor del Peso con relación al Dólar y otras divisas ha estado, y puede estar, sujeto a fluctuaciones significativas derivadas de crisis en los mercados internacionales, crisis en México, especulación y otras circunstancias. Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008, el valor del Peso frente al Dólar se depreció 25.88%, mientras que del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009 se apreció 5.30%. El valor del Peso con relación al Dólar al 31 de diciembre de 2009 era de \$13.0437 Pesos por Dólar.

Aún cuando el Emisor solamente cuenta con pasivos denominados en Pesos, el Emisor podría llegar a contratar pasivos denominados en Dólares u otras divisas, por lo que cualquier depreciación significativa del Peso frente al Dólar u otras divisas podría afectar la liquidez, la situación financiera o los resultados de operación del Emisor. Igualmente, de darse una depreciación significativa del Peso frente al Dólar u otras divisas, dicha depreciación podría tener un efecto de alza en las tasas de interés, lo que podría afectar los resultados de operación y financieros del Emisor.

Factores de Riesgo Relacionados con los Certificados Bursátiles

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles no tendrán prelación alguna en caso de concurso mercantil del Emisor, lo que afectaría la posibilidad de recuperación de los Tenedores.

Los Tenedores serán considerados, en cuanto a su preferencia, en igualdad de circunstancias con todos los demás acreedores comunes del Emisor. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de declaración de concurso mercantil o quiebra del Emisor, ciertos créditos en contra de la masa, incluyendo los créditos en favor de los trabajadores, los

créditos en favor de acreedores singularmente privilegiados, los créditos con garantías reales, los créditos fiscales y los créditos a favor de acreedores con privilegio especial, tendrán preferencia sobre los créditos de los acreedores comunes del Emisor, incluyendo los Tenedores. Asimismo, en caso de declaración de concurso mercantil o quiebra del Emisor, los créditos con garantía real tendrán preferencia (incluso con respecto a los Tenedores) hasta por el producto derivado de la ejecución de los bienes otorgados en garantía.

Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, para determinar la cuantía de las obligaciones del Emisor a partir de que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, si las obligaciones del Emisor se encuentran denominadas en Pesos deberán convertirse a UDIs (tomando en consideración el valor de la UDI en la fecha de declaración del concurso mercantil), y si las obligaciones se encuentran denominadas en UDIs, dichas obligaciones se mantendrán denominadas en dichas unidades. Asimismo, las obligaciones del Emisor denominadas en Pesos o UDIs, cesarán de devengar intereses a partir de la fecha de declaración del concurso mercantil.

Los Certificados Bursátiles podrían tener un mercado limitado, lo que afectaría la posibilidad de que los Tenedores vendan sus Certificados en el mercado

Actualmente el mercado secundario es muy limitado respecto de valores como los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los mismos. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas en México y la situación financiera del Emisor. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrán no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles en el mercado.

En el caso que los Certificados Bursátiles sean pagados con anterioridad a su vencimiento, los Tenedores podrán no encontrar una inversión equivalente

En el supuesto de que una Emisión efectivamente sea amortizada anticipadamente como resultado de un caso de vencimiento anticipado, los Tenedores que reciban el pago de sus Certificados Bursátiles podrán no encontrar alternativas de inversión con las mismas características que los Certificados Bursátiles (incluyendo tasas de interés y plazo).

La calificación crediticia de los Certificados Bursátiles puede estar sujeta a revisión

Las calificaciones crediticias otorgadas con relación a los Certificados Bursátiles podrán estar sujetas a revisión por distintas circunstancias relacionadas con el Emisor, México u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas pueda tener incidencia sobre la posibilidad de pago de los mismos. Los inversionistas deberán considerar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, las cuales se adjuntarán al Suplemento correspondiente.

Información sobre Estimaciones y Riesgos Asociados

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Prospecto, refleja la perspectiva del Emisor en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos.

Las expresiones “cree”, “espera”, “estima”, “considera”, “prevé”, “planea” y otras expresiones similares, identifican dichas proyecciones o estimaciones. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Prospecto. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

I.4 OTROS VALORES

Además de los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del presente Programa, mediante oficio No. 153/17479/2008, de fecha 30 de junio de 2008, la CNBV autorizó la inscripción en el RNV de los certificados bursátiles de corto plazo del Emisor, hasta por un monto de \$300,000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.). A la fecha del presente Prospecto, LOM tiene en circulación los siguientes certificados bursátiles de corto plazo:

| Clave de Pizarra | Monto | Tasa de interés | Fecha de Vencimiento |
|------------------|----------------|----------------------------|-------------------------|
| "WCAP00510" | \$300 millones | TIIIE 28 + 150 puntos base | 17 de diciembre de 2010 |

Según se describe en la sección "Información Financiera – Información Financiera Seleccionada – Consolidación de ciertas operaciones" más adelante, para efectos contables, LOM reconoce y consolida en sus estados financieros los certificados bursátiles fiduciarios que cotizan en la BMV con la clave de pizarra "LOMCB 09", no obstante que dichos certificados bursátiles fueron emitidos por el fideicomiso irrevocable No. F/00641 y que los mismos no constituyen una obligación de pago de LOM.

Información Financiera, Económica, Contable, Administrativa y Jurídica

- En relación con dichos valores inscritos en el RNV, el Emisor ha entregado en forma completa y oportuna los reportes que la legislación le requiere sobre eventos relevantes e información periódica durante los últimos tres ejercicios, en términos de la LMV y las Disposiciones Generales.

- En relación con el presente Programa, el Emisor, en términos de los artículos 33 y 50 y demás aplicables de las Disposiciones Generales, tiene obligación de entregar información financiera de forma trimestral y anual, a la BMV y a la CNBV, tal como estados financieros anuales dictaminados por auditor externo del Emisor e informes de los comisarios. Asimismo, el Emisor tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante.

I.5 DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Este Prospecto y otra información del Emisor podrá ser consultada en la BMV, en sus oficinas o en su página de Internet: www.bmv.com.mx, a través de la página de Internet de la CNBV: www.cnbv.gob.mx, así como en la página de Internet del Emisor: www.water-capital.com.

Copia de dicha documentación podrá obtenerse a petición de cualquier inversionista, mediante una solicitud a LOM, a la atención del Sr. Santiago de León Campomanes, en sus oficinas ubicadas en Prolongación Paseo de la Reforma No. 1015, piso 22, Corporativo Punta Santa Fe, 01376, México, Distrito Federal, o al teléfono 55-5292-5633, o correo electrónico sdeleon@water-capital.com.

Información relacionada con LOM puede ser consultada en su página de Internet en la dirección www.water-capital.com. La información el Emisor contenida en dicha página de Internet no es parte ni objeto de este Prospecto, ni de ningún otro documento utilizado por el Emisor en relación con cualquier oferta pública o privada de valores.

II. EL PROGRAMA

1. Características del Programa

1.1. Descripción del Programa

El Programa a que se refiere el presente Prospecto permitirá la existencia de varias Emisiones, conforme a características de colocación independientes. El monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con los intermediarios colocadores respectivos al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión. Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos o en UDIs, según se señale en el Suplemento respectivo. Podrán realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa. Los Certificados Bursátiles podrán ofrecerse a través de oferta pública o de oferta privada, conforme a la Ley de Mercado de Valores.

Una vez transcurrido 1 (un) año a partir de la fecha de autorización del Programa por parte de la CNBV, el Prospecto correspondiente deberá actualizarse, incorporando una nueva opinión legal independiente, antes de llevar a cabo emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del mismo.

1.2. Tipo de Instrumento

Certificados Bursátiles.

1.3. Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente

El Programa fue autorizado por la CNBV, mediante oficio 153/89349/2010 de fecha 15 de diciembre de 2010, por un monto de hasta \$800,000,000.00 (ochocientos millones de pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIs, con carácter revolvente. Durante la vigencia del Programa, el Emisor podrá realizar tantas Emisiones como lo determine, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del Monto Total Autorizado del Programa.

1.4. Vigencia del Programa

El Programa tendrá una vigencia de 4 (cuatro) años, durante la cual el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones hasta por el Monto Total Autorizado del Programa.

1.5. Monto por Emisión

El monto de cada Emisión de Certificados Bursátiles será determinado en cada Emisión y se establecerá en el Suplemento correspondiente, y dependerá de las condiciones del mercado prevalecientes al momento de colocación de cada Emisión.

1.6. Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

Será determinado para cada Emisión, en el entendido que el valor nominal de cada Certificado Bursátil será de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) o 100 (cien) UDIs o sus múltiplos y se especificará en el Suplemento correspondiente.

1.7 Plazo

El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Suplemento correspondiente. Las Emisiones tendrán un plazo mínimo de 1 (un) año y máximo de 10 (diez) años.

1.8. Tasa de Interés

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad.

La tasa a la que devenguen intereses los Certificados de Largo Plazo podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Suplemento correspondiente. Asimismo, los Certificados Bursátiles podrán emitirse con una tasa de descuento, la cual se indicará en el Suplemento correspondiente.

1.9 Intereses Moratorios

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios, en el caso de incumplimiento en el pago de principal, según se señale en el Suplemento correspondiente.

1.10. Obligaciones de Hacer, de No Hacer y Casos de Vencimiento Anticipado

Los Certificados Bursátiles podrán contener obligaciones de hacer y de no hacer para el Emisor, así como casos en los que los Certificados Bursátiles podrán declararse vencidos anticipadamente, lo cual se indicará en el Suplemento correspondiente.

1.11. Fechas de Pago de Intereses

Los intereses devengados por los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se indique para cada Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa.

1.12. Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

El principal y los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, mediante transferencia electrónica de fondos, en el domicilio del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México D.F. o, en su caso, en las oficinas del Emisor ubicadas en Prolongación Paseo de la Reforma No. 1015, piso 22, Corporativo Punta Santa Fe, 01376, México, Distrito Federal. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor o del Representante Común correspondiente, según sea el caso.

1.13. Amortización de Principal

La forma de amortización será determinada para cada Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa y se establecerá en el Suplemento correspondiente. Las Emisiones podrán contener una o más amortizaciones de principal según se establezca en la documentación que las ampare. Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, ya sea a elección del Emisor o por causas de vencimiento anticipado.

1.14. Amortización Anticipada

Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, según se señale en Suplemento correspondiente.

1.15. Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer y Casos de Vencimiento Anticipado

Los Certificados Bursátiles podrán contener obligaciones de hacer, obligaciones de no hacer y casos de vencimiento anticipado, según se indique en el Suplemento respectivo.

1.16. Garantías

Los Certificados Bursátiles podrán contar o no con garantía específica, incluyendo avales, según se señale en el Suplemento correspondiente.

1.17. Calificación Otorgada a las Emisiones de Corto Plazo al Amparo del Programa

Cada Emisión será calificada por agencias calificadoras autorizadas para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a los Certificados Bursátiles se especificarán en el Suplemento respectivo.

1.18. Depositario

Los títulos representativos de los Certificados Bursátiles que documenten cada una de las Emisiones se mantendrán en depósito en el Indeval.

1.19. Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo permita.

1.20. Recompra por el Emisor de los Certificados Bursátiles

El Emisor podrá, a su discreción, llevar a cabo, dependiendo de las condiciones de mercado, operaciones de recompra de sus Certificados Bursátiles emitidos al amparo de este Programa.

1.21. Intermediario Colocador de los Certificados Bursátiles

Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero, o cualquier otra casa de bolsa que se indique en el Suplemento de cada Emisión.

1.22. Representante Común

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en el entendido que el Emisor podrá designar un representante común para cada Emisión, la designación de dicho representante común será informada en el Suplemento correspondiente.

Las funciones del Representante Común se enumeran en la sección “El Programa-Funciones del Representante Común”.

1.23. Actualización

De conformidad con disposiciones emitidas por la CNBV, el Emisor tendrá que actualizar la información contenida en el presente Prospecto anualmente y actualizará la opinión legal.

1.24. Autorización de la CNBV

La CNBV, mediante oficio No. 153/89349/2010 de fecha 15 de diciembre de 2010, autorizó el Programa y la inscripción de los Certificados Bursátiles que se emitan conforme al mismo en el RNV.

1.25. Autorización del Consejo de Gerentes

El Consejo de Gerentes del Emisor, mediante Resoluciones Unánimes adoptadas por sus miembros el 8 de octubre de 2010, aprobó el establecimiento del Programa y la realización de las Emisiones al amparo del mismo.

1.26. Legislación

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme a la legislación mexicana correspondiente.

1.27. Régimen Fiscal

La tasa de retención aplicable, en la fecha de este Prospecto, respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 58, 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia de cualquier Emisión realizada al amparo del mismo.

1.28. Suplementos

El monto total de la Emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla), y la periodicidad del pago de intereses, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con los intermediarios colocadores respectivos y serán dados a

conocer al momento de dicha Emisión mediante el Suplemento correspondiente.

1.29. Títulos

Una copia del título que documente cada Emisión será incluida en el Suplemento respectivo.

1.30. Aumento en el número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de cada Emisión de Largo Plazo realizada conforme al Programa

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de cualquiera de las Emisiones que el Emisor realice (los "Certificados Bursátiles Originales"). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV), y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, periodicidad en el pago de intereses, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones y causas de vencimiento anticipado, en su caso). Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su Emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales, pudiendo emitirse a descuento.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la Emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los tenedores de los Certificados Bursátiles Originales. La Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

- a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles Originales, o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) una causa de vencimiento anticipado, conforme a los Certificados Bursátiles Originales.
- b) El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las Emisiones en circulación (incluyendo la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.
- c) En la fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, el Emisor deberá canjear el título que represente los Certificados Bursátiles Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de Certificados Bursátiles de Largo Plazo amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (iii) la fecha de Emisión (que será la fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales), y (iv) el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y la

fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho título será la misma fecha de vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales).

- d) La fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al título que documente los Certificados Bursátiles Originales y, por ello, los Certificados Bursátiles Adicionales podrán emitirse a descuento.
- e) Ni la Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivado de la misma constituirán novación.
- f) El Emisor podrá realizar diversas Emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre cualquier Emisión de Certificados Bursátiles Originales.
- g) Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

1.31. Cupones Segregables

Cualquier Emisión realizada al amparo del Programa podrá contar con cupones segregables, que podrán negociarse por separado, según se describa en el Suplemento respectivo.

2. DESTINO DE LOS FONDOS

Los fondos netos producto de cada una de las posibles Emisiones serán aplicados por LOM conforme a sus requerimientos y dicha aplicación será informada en el Suplemento correspondiente a cada Emisión de Certificados Bursátiles. Entre otros usos, dichos fondos podrán ser utilizados para el pago de deuda, capital de trabajo, usos corporativos generales o cualquier otro fin permitido por el objeto social del Emisor.

3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

El Programa contempla la participación de Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero, así como otras casas de bolsa, quienes actuarán como intermediarios colocadores y ofrecerán los Certificados Bursátiles conforme a la modalidad de toma en firme o mejores esfuerzos, según se indique en el Suplemento que corresponda. En caso de ser necesario, el intermediario colocador correspondiente celebrará contratos de subcolocación o de sindicación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles que se emitan en cada una de las posibles Emisiones al amparo del Programa.

Los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa serán colocados por el intermediario colocador respectivo conforme a un plan de distribución que tendrá como objetivo primordial, tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano e internacional, de ser el caso, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, también podrán colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano. Los colocadores podrían ofrecer los Certificados Bursátiles a sus partes relacionadas o a partes relacionadas del Emisor, los cuales participarán en las mismas condiciones que los demás inversionistas.

Para efectuar colocaciones de Certificados Bursátiles, el Emisor podrá junto con el intermediario colocador respectivo, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales. En las ofertas públicas de Certificados Bursátiles realizadas al amparo del Programa, los inversionistas participarán en igualdad de condiciones.

El Intermediario Colocador y ciertas de sus afiliadas constituidas o que desarrollen sus operaciones en el extranjero, mantienen, y es posible que continúen manteniendo, relaciones de negocios con el Emisor y sus empresas afiliadas, y les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como intermediario colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles). El Intermediario Colocador estima que no tiene conflicto de interés alguno con el Emisor, respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

El Suplemento correspondiente a cada Emisión contendrá disposiciones particulares respecto al plan de distribución descrito en esta sección.

4. GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA

Los principales gastos relacionados con el Programa incurridos hasta el momento son aproximadamente los siguientes: (i) derechos de estudio y trámite ante la CNBV \$15,708.00 , (ii) gastos de asesores legales \$600,000.00, (iii) gastos de auditores externos \$165,000.00 (ciento sesenta y cinco mil Pesos 00/100 M.N.), (iv) gastos relacionados con el listado en BMV, y (v) gastos de publicación \$58,000.00.

Los gastos antes mencionados serán pagados por el Emisor de manera directa. Salvo por los gastos a los que se refiere el inciso (i) anterior, los demás gastos incluyen el impuesto al valor agregado.

Los gastos en que se incurran en cada Emisión se describirán en el Suplemento correspondiente.

5. ESTRUCTURA DEL CAPITAL DESPUÉS DE LA OFERTA

Por tratarse de un Programa, y en virtud de no poder prever la frecuencia o los montos que serán dispuestos al amparo del Programa, no se presentan los ajustes al balance de la Compañía que resultarán de cualquier Emisión. La estructura de pasivos y capital de la Compañía y el efecto que en relación a la misma produzca cada Emisión será descrita en el Suplemento respectivo.

| Estructura del Capital Consolidado <i>(Pesos al 30 de septiembre de 2010)</i> | |
|---|------------------------|
| Pasivo y Capital | |
| Vencimientos a menos de un año | \$351,425,553 |
| Otros pasivos circulantes..... | \$116,772,514 |
| Total pasivo a corto plazo | \$468,198,067 |
| Deuda a largo plazo..... | \$365,452,795 |
| Otros pasivos a largo plazo | \$231,125,790 |
| Total pasivo a largo plazo..... | \$596,578,585 |
| Pasivo Total | \$1,064,776,652 |
| Capital Contable..... | \$625,543,707 |
| Suma Pasivo y Capital... | \$1,690,320,359 |

6. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, incluyendo sin limitar los artículos del 215 al 218 y demás leyes aplicables y en el título que documente cada Emisión. Para todo aquello no expresamente previsto en el título que documente los Certificados Bursátiles, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores computada conforme lo dispuesto en dicho título. Los derechos y obligaciones del Representante Común, se describirán en el título que documente cada Emisión y, en su caso, se reproducirán en el Suplemento correspondiente. No obstante lo anterior, el Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

1. Suscribir el título que documente cada Emisión, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables.
2. Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos autorizado por la CNBV.
3. Convocar y presidir las asambleas generales de Tenedores y ejecutar sus resoluciones.
4. Firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea general de Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor.
5. Ejercer los actos sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores.
6. Calcular y publicar los cambios en las tasas de rendimiento de los Certificados Bursátiles, en su caso.
7. Calcular y publicar los avisos de pago de rendimientos y amortizaciones con respecto a los Certificados Bursátiles.
8. Actuar, frente al Emisor, como intermediario, y ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de Tenedores para el pago a éstos últimos de los rendimientos y amortizaciones correspondientes.
9. En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la Ley del Mercado de Valores, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del título que documente la Emisión o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores de dicha Emisión.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la asamblea de Tenedores correspondiente, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sucesor haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa o aquellos con relación a los cuales haya sido designado como tal sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo.

7. NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con el Programa descrito en el presente Prospecto.

Leasing Operations México, S. de R.L. de C.V., como Emisor.

Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero, como Intermediario Colocador de los Certificados Bursátiles.

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Ritch Mueller, S.C., como abogados independientes.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como auditores externos independientes del Emisor.

Hasta donde el Emisor tiene conocimiento, ninguna de las personas antes mencionadas tiene un interés económico directo en el Emisor.

Santiago de León Campomanes, es la persona encargada de las relaciones con los Tenedores de los Certificados Bursátiles por parte de LOM y podrá ser contactada en las oficinas de LOM ubicadas en Prolongación Paseo de la Reforma No. 1015, piso 22, Corporativo Punta Santa Fe, 01376, México, Distrito Federal, o al teléfono 55-5292-5633, o a través del correo electrónico sdeleon@water-capital.com.

III. LA COMPAÑÍA

1. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA COMPAÑÍA

La denominación social de LOM es Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V. LOM opera bajo el nombre comercial de “Water Capital”. LOM es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, constituida en el Distrito Federal el 26 de abril de 2002, con una duración de 99 (noventa y nueve) años. La actividad principal de LOM es celebrar Arrendamientos de Equipos.

Las oficinas de LOM se ubican en Prolongación Paseo de la Reforma No. 1015, oficina 2202, Corporativo Punta Santa Fe, 01376, México, Distrito Federal. El teléfono de la Compañía es el 55-5292-5633. La página de Internet de la Compañía es www.water-capital.com. La información contenida en dicha página de Internet o en cualquier otro medio no forma parte de este Prospecto.

LOM es una empresa que surgió ante la demanda por financiamiento especializado para el sector ambiental en México. Actualmente, LOM atiende a aproximadamente más de 50 empresas en México. LOM considera que se ha consolidado como un participante importante en el arrendamiento puro de maquinaria y equipo ambiental e industrial en México. Ver “La Compañía - Descripción del Negocio – Información del Mercado”. LOM ha contado con un crecimiento anual de más del 57% durante los últimos seis años, calculado en base en el número de Arrendamientos de Equipo celebrados durante dicho periodo, situándose como una de las arrendadoras con mayor proyección en la región. LOM cuenta con oficinas en la ciudad de México, Monterrey y San Francisco, California, Estados Unidos. LOM se ha especializado en atender a grandes corporativos, así como a medianas y pequeñas empresas, con buena calificación crediticia, ofreciéndoles soluciones eficientes para la adquisición y arrendamiento de activos relacionados con la generación y ahorro de energía eléctrica, tratamiento de aguas y procesamiento de residuos, entre otros.

Actualmente, LOM mantiene asociaciones estratégicas con ciertos proveedores de equipo especializado tales como Ecolo-Systems, S.A. de C.V., Solartec, S.A. de C.V. y Energy Improvement Solutions, S. de R.L. de C.V., quienes son proveedores de plantas de tratamiento de agua, paneles solares y sistemas de ahorro de energía a través de una solución “llave en mano” mediante un sistema integrado que comprende varias tecnologías previamente experimentadas. Trabajan en conjunto para mejorar la eficiencia global de muchas de las cargas de energía en las instalaciones de los clientes, respectivamente. LOM considera que dichas relaciones le permiten brindar a sus clientes equipos y soluciones financieras integrales y a la medida de sus propias necesidades.

La sección “Información General – Resumen Ejecutivo” de este Prospecto describe la estrategia de negocios de LOM.

La siguiente es una lista de los eventos más significativos en la historia operativa de LOM:

| Año | Evento |
|------|---|
| 2002 | GE otorga una línea de crédito a LOM por EUA\$5 millones. |
| 2004 | LOM contrata diversas líneas de crédito adicionales por EUA\$25 millones. |

| | |
|------|--|
| 2005 | LOM contrata una línea de crédito revolvente con BTM por EUA\$20 millones. |
| 2006 | LOM lleva a cabo la primera cesión de cartera, en operación privada, por un monto de EUA\$18 millones. LOM incrementa una línea de crédito con Rabobank a EUA\$35 millones. |
| 2007 | LOM cede cartera a Ixe por un monto de EUA\$20 millones, a GE por EUA\$15 millones y a Morgan Stanley por EUA\$34 millones. LOM contrata un préstamo subordinado con Medley Capital por EUA\$20 millones e incrementa la línea de crédito revolvente con BTM a EUA\$25 millones. |
| 2008 | Se integran los equipos de las oficinas de EUA, Monterrey y Querétaro. LOM coloca certificados bursátiles de corto plazo por \$300 millones de Pesos. Se incrementa el capital de LOM por \$222 millones de Pesos para contener el impacto de la crisis financiera mundial. Standard & Poors' otorga a LOM una calificación de contraparte de BBB+ y A-2 y una calificación de "promedio" como administrador de cartera. |
| 2009 | LOM bursatiliza su primer portafolio de Arrendamientos de Equipo mediante la colocación a través de la BMV de Certificados Bursátiles que cotizan bajo la clave de pizarra "LOMCB09", cediendo \$435 millones en cuentas por cobrar. El prospecto correspondiente a dicha operación se encuentra disponible en las siguientes direcciones de Internet: www.cnbv.gob.mx , www.bmv.com.mx y www.water-capital.com . Se cierra un nuevo contrato de almacenamiento para venta de cartera sin recurso por \$500 millones de Pesos con IXE Banco. LOM participa como socio generador, e implementa la primera operación de autoabastecimiento de energía eléctrica en México de forma exitosa, a través de la instalación de paneles solares en los techos de dos de las tiendas de autoservicio propiedad de Wal-Mart. |

Desde la fecha de su constitución, no ha habido fusiones, adquisiciones o cambios en la denominación social de LOM. LOM no tiene subsidiarias. Por otro lado, no han habido procedimientos judiciales o arbitrales o cambios en las disposiciones legales relevantes que hayan tenido un efecto significativo en la situación financiera de LOM, ni LOM ha estado sujeta a concurso mercantil o quiebra. Ver "La Compañía - Descripción del Negocio - Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales".

2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

2.1. Actividad Principal

LOM es una empresa que surgió ante la demanda por financiamiento especializado para el sector ambiental en México. Actualmente, LOM atiende a aproximadamente más de 50 empresas en México. LOM se ha especializado en atender a grandes corporativos, así como a medianas y pequeñas empresas, con buena calificación crediticia, ofreciéndoles soluciones eficientes para la adquisición y arrendamiento de activos relacionados con la generación y ahorro de energía eléctrica, tratamiento de aguas y procesamiento de residuos, entre otros.

La actividad principal de LOM es el Arrendamiento de Equipos. Asimismo, la Compañía se dedica a arrendar inmuebles y a realizar operaciones de venta de cartera de arrendamiento y a partir de 2009 la bursatilización de la misma. Ver nota 2 de los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2009 que se acompañan al presente Prospecto.

Al 30 de septiembre de 2010, LOM contaba con activos totales consolidados equivalentes a \$1,690,320,359, pasivos totales equivalentes a \$1,064,776,652 y un capital contable de \$625,543,707.

Arrendamiento de Equipos

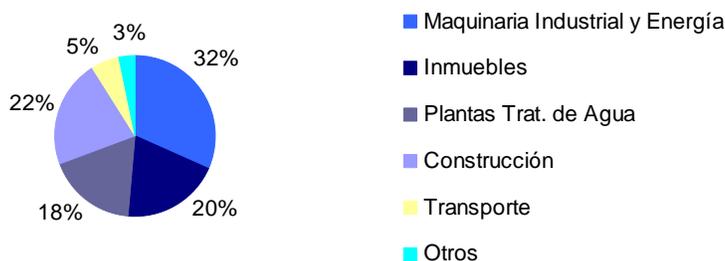
LOM ofrece arrendamientos de equipos especializados así como de equipo y maquinaria industrial, equipo para construcción, equipo para la generación o ahorro de energía, equipo para tratamiento de agua y basura, camiones de carga, entre otros. Los Arrendamientos de Equipo han sido, y continúan siendo, la fuente principal, casi exclusiva de sus ingresos.

LOM ha enfocado su estrategia de negocios principalmente al Arrendamiento de Equipos en sectores que requieren equipos especializados y hacia empresas que ven al arrendamiento como una fuente alternativa al financiamiento tradicional. Ver “Información General – Resumen Ejecutivo”. Asimismo, LOM considera que una gran cantidad de arrendadoras en México se enfocan principalmente al arrendamiento financiero de equipos de transporte, de cómputo y de telecomunicaciones, lo que le ha permitido posicionarse como un arrendador preferido de equipos especializados utilizados en otras industrias.

En base a esa estrategia, LOM ha identificado a un número importante de empresas que no tienen acceso a los mercados de deuda o de capital y que potencialmente podrían utilizar el arrendamiento para financiar sus actividades.

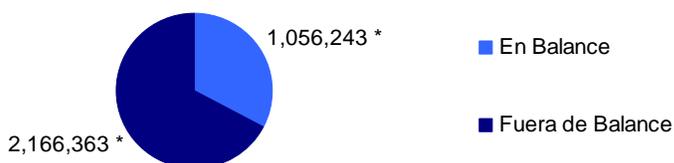
El negocio de LOM es, en cierta medida, un negocio cíclico, ya que históricamente ha originado el 60% de los Arrendamientos de Equipo en los últimos dos trimestres de cada año. Históricamente, dicha ciclicidad no ha tenido ningún efecto, y no se espera que lo tenga, en la situación financiera de LOM.

Al 30 de septiembre de 2010, la cartera de Arrendamientos de Equipos de LOM, en base al tipo de equipo objeto del Arrendamiento, estaba compuesta de la siguiente manera:



El segmento de inmuebles que aparece en la gráfica anterior, se refiere a los inmuebles arrendados por LOM a GEO en relación con las operaciones de Arrendamiento de Equipos que LOM ha celebrado con GEO.

La siguiente tabla muestra la composición de la cartera total de Arrendamientos de Equipo originada por LOM al 30 de septiembre de 2010, en base al monto reconocido en el balance de LOM:



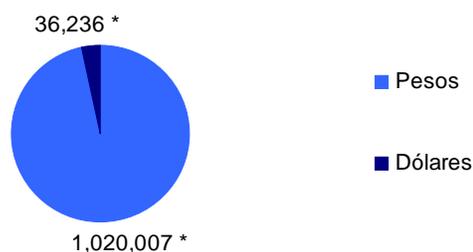
* Montos en miles de Pesos.

| Portafolio Total | Monto en Pesos |
|------------------|-----------------|
| En Balance | \$1,056,243,254 |
| Fuera de Balance | \$2,166,363,057 |

La cartera fuera de balance corresponde a los derechos de cobro al amparo de los Contratos de Arrendamiento originados por LOM, que han sido cedidos sin recurso a terceros mediante operaciones de venta de cartera. En estos casos, LOM continúa siendo el arrendador conforme a los Contratos de Arrendamiento correspondientes.

Por su parte, Water Capital Services lleva a cabo la administración y cobranza de la cartera fuera de balance hasta el término de cada Contrato de Arrendamiento. Ver “La Compañía – Descripción del Negocio – Actividad Principal – Procedimiento de Cobranza y Administración”.

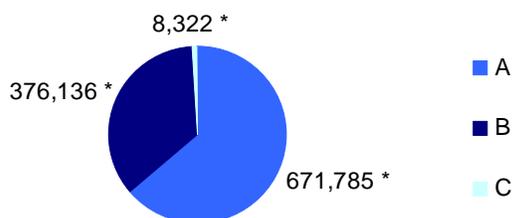
La siguiente tabla muestra la composición de la cartera de Arrendamientos de Equipos que LOM mantiene en su balance al 30 de septiembre de 2010, en base a la moneda en la que los Arrendamientos de Equipos están denominados:



* Montos en miles de Pesos.

| Moneda | Monto |
|--------------------------|---------------|
| Cartera en Pesos (MXP) | 1,020,007,282 |
| Cartera en Dólares (USD) | 36,235,972 |

La siguiente tabla muestra la composición de la cartera de Arrendamientos de Equipo que LOM mantiene en su balance al 30 de septiembre de 2010, en base a la calificación crediticia de los arrendatarios:



*Montos en miles de Pesos.

| Calificación Crediticia | Monto en Pesos |
|-------------------------|----------------|
| Calificación "A" | 671,785,283 |
| Calificación "B" | 376,136,217 |
| Calificación "C" | 8,321,754 |

Soluciones Tecnológicas Sustentables

Además de las operaciones de Arrendamiento de Equipo que lleva a cabo conforme a lo descrito en la sección "Descripción del Negocio - Actividad Principal – Arrendamiento de Equipos" de este Prospecto, LOM también celebra operaciones en las que LOM arrienda equipos especializados y su afiliada WCAP Services Solutions, S. de R.L. de C.V., presta servicios de operación y mantenimiento respecto de los equipos arrendados.

Los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento en los cuales WCAP Services Solutions presta los servicios antes mencionados, representan menos del 10% de los ingresos totales de LOM.

Procedimiento de Originación

Los clientes objetivo de LOM son empresas privadas que cuentan con una calificación crediticia equivalente a "A" o "B" en la escala nacional. Las operaciones que LOM origina normalmente son por montos entre EUA\$1 millón y EUA\$3 millones, o sus equivalentes en Pesos.

Para promover los esfuerzos de originación, LOM ha implementado un equipo de promoción integrado por:

- 2 gerencias de originación indirecta que se dedica a las operaciones que se llevan a cabo a través de los proveedores de LOM y una gerencia de originación directa, que se dedica a la originación de Contratos de Arrendamiento directamente a través de los ejecutivos de promoción de LOM;
- un centro de atención y originación telefónica, que origina y atiende llamadas con clientes y clientes potenciales, y cuyos promotores tienen una cartera de clientes objetivo durante cada año; y
- una división de inteligencia de mercados, responsable de determinar que sectores y que clientes podrían requerir de los productos que ofrece LOM o que productos nuevos LOM podría ofrecer.

Procedimiento de Aprobación de Crédito

El proceso de originación de operaciones de Arrendamiento de Equipo inicia cuando el promotor de LOM identifica a un cliente potencial que cuente con una calificación crediticia mínima de "B". Una vez que se identifica a un cliente con dichas características, el promotor se acerca a éste y programa una primera reunión con el propósito de ofrecerle al cliente los productos de LOM. En la primera visita, el promotor identifica cuáles son las necesidades específicas. Una vez hecho lo anterior, LOM hace un análisis acerca de la viabilidad del arrendamiento y prepara una carta de términos y condiciones (*term sheet*) la cual incluye los principales términos y condiciones de la operación en particular. Una vez que el cliente firma la carta de términos y condiciones, LOM solicita formalmente al cliente que complete una solicitud de arrendamiento y que entregue junto con ella cierta información financiera y legal.

En cuanto LOM recibe la solicitud de arrendamiento, ésta se turna junto con el dictamen del buró de crédito a las siguientes áreas de LOM: (i) al Área de Estudio de Crédito la cual asigna una calificación a la empresa, (ii) al Área Legal la cual revisa la documentación legal y corporativa de la empresa y (iii) al Área de Evaluación de Activos, la cual se encarga de evaluar el activo a ser arrendado o financiado (vida útil, valor residual al final del arrendamiento, etc.).

Una vez que se obtienen los dictámenes de las distintas áreas, la solicitud se turna al Comité de Crédito, el cuál está integrado por el Director General, el Director de Operaciones, el Director de Finanzas, el Director Jurídico, el Director de Crédito y el Director de Ventas. El Comité de Crédito es el responsable de analizar y discutir la información presentada y de emitir una resolución. En caso de que la resolución sea favorable, inicia el proceso de documentación de la operación con base en un Contrato Marco de Arrendamiento y un pagaré. Una vez

documentada la operación, LOM finaliza la adquisición del equipo y se programa su entrega al cliente.

El proceso de aprobación de Arrendamientos de Equipo, toma en promedio tres semanas a partir de que el promotor de LOM tiene contacto con el cliente potencial.

Durante el 2009, el comité de crédito aprobó 38 operaciones y rechazó 15. Al 30 de septiembre de 2010, el área de crédito de LOM tenía 7 operaciones en proceso de aprobación, mientras que había aprobado 36 y rechazado 7.

Procedimiento de Cobranza y Administración

La cobranza de los Arrendamientos de Equipo la lleva a cabo LOM a través de su afiliada WCAP Services quien le presta a LOM, servicios de administración y cobranza respecto de la cartera de Arrendamientos de Equipo propia de LOM así como respecto de aquella cartera originada por LOM cuyos derechos de cobro han sido cedidos. Los servicios de administración y cobranza que le presta WCAP Services a LOM están documentados mediante el Contrato de Administración. De conformidad con el Contrato de Administración, WCAP Services le presta a LOM servicios de administración, análisis de crédito, preparación de documentos contables, cobranza, descuento de operaciones, entre otros. El Contrato de Administración prevé el pago de una contraprestación mensual fija en dólares así como una contraprestación variable que determinan las partes de tiempo en tiempo dependiendo del volumen y monto de las operaciones de arrendamiento respecto de las cuales WCAP Services presta servicios conforme al Contrato de Administración. La contraprestación por los servicios de administración y cobranza son en términos de mercado. El Contrato de Administración se rige de conformidad con la legislación mexicana.

Los procesos de cobranza de WCAP Services se llevan a cabo de conformidad con sus manuales, procedimientos y políticas de cobranza. Las políticas y procedimientos de cobranza se han creado y adecuado en función a las necesidades y requerimientos de los socios estratégicos de LOM así como de sus propias operaciones. A través de su área de "*Compliance*", WCAP Services verifica y evalúa de forma periódica que los procesos de administración se apeguen a sus políticas de administración. Las mismas políticas de cobranza son utilizadas para todos los Contratos de Arrendamiento.

A continuación se presenta un breve resumen de los procedimientos utilizados en la administración y cobranza que lleva a cabo WCAP Services, ya sea directamente o a través de FCB.

- Toda la cobranza debe realizarse dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes.
- Toda la cobranza que se reciba después del quinto día hábil del mes devengará intereses moratorios hasta la fecha efectiva de pago, a la tasa establecida en el contrato correspondiente.
- Los pagos recibidos dentro de los primeros 5 días hábiles del mes no devengarán intereses moratorios.
- El proceso de gestión de cobranza funciona conforme al siguiente procedimiento:

- el Área Contable de WCAP Services genera, revisa y entrega al Área de Cobranza las facturas de las rentas o que se generen por cualquier otro concepto, un día hábil anterior al día 14 de cada mes.
- el Área de Cobranza de WCAP Services revisa las facturas y solicita los cambios que considera necesarios. Asimismo, verifica que no haya faltado factura alguna.
- el Área de Cobranza de WCAP Services entrega a FCB las facturas dentro de los primeros 15 días hábiles de cada mes;
- FCB entrega a los arrendatarios cada factura dentro de los 5 días hábiles siguientes a haberlas recibido;
- dentro de los últimos 5 días de cada mes, se realiza un recordatorio telefónico a cada cliente en el cual (i) se verifica la recepción de la factura, (ii) se indica la cuenta de depósito correspondiente, y (iii) se da aviso al cliente de que en caso de no realizar su pago en forma y tiempo se le cobrarán los intereses moratorios correspondientes. Asimismo, se levanta un reporte en el que se indicará la persona con la que se habló y la fecha y hora de la(s) llamada(s), el cual deberá ser entregado al Área de Cobranza de WCAP Services;
- en la fecha de pago, se solicita al cliente el envío de la ficha de pago por medio electrónico; este envío se hace al Área de Cobranza de WCAP Services;
- los días hábiles 3, 4 y 5 de cada mes se realizan recordatorios telefónicos a los clientes que no hayan pagado;
- el sexto día hábil del mes, el Área Legal de WCAP Services notificará por escrito a los clientes morosos que se ha generado una factura por intereses moratorios;
- a partir del sexto día hábil del mes, se realizan al menos 3 llamadas semanales a los clientes morosos para dar seguimiento y exigir el pago de la factura pendiente de pago correspondiente;
- en caso de no haber recibido el pago para el día 15 del mes, el Área de Cobranza envía el caso al Área Legal de WCAP Services para que ésta inicie su proceso correspondiente;
- transcurridos 30 días sin haber recibido el pago de cualquier factura, se reportará al cliente en el buró de crédito; y
- transcurridos 90 días sin haber recibido el pago de cualquier factura (i) se incluirá en el reporte mensual de cobranza como cartera vencida y (ii) se turnará copia del expediente de arrendamiento y del de cobranza al Área Legal para iniciar la cobranza judicial.

Cartera Vencida

LOM considera como vencidos aquellos créditos con pagos vencidos más saldos insolutos a partir de los 90 días.

El nivel de cartera vencida de la cartera en balance de LOM al 30 de septiembre de 2010 era de 5.9%, y el nivel de cartera vencida del total de la cartera originada por LOM al 30 de septiembre de 2010 era de 3.5% lo cual se compara favorablemente con el mercado, mismo que presenta un nivel de cartera vencida para esa misma fecha de 6.2% según información del Banco de México para arrendadoras financieras.

LOM considera que su cartera vencida se mantiene en niveles adecuados y que los procedimientos descritos con anterioridad han resultado adecuados a efecto de mantener su nivel de cartera vencida dentro de rangos aceptables. Ver “Factores de Riesgo - El incremento en los niveles de cartera vencida del Emisor podría afectar de manera negativa su liquidez, resultados de operación y situación financiera, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles”.

Los Contratos de Arrendamiento de Equipos

A continuación se describen los principales términos y condiciones de los contratos de Arrendamiento de Equipos.

- el Arrendamiento de Equipo se documenta mediante el Contrato de Arrendamiento y sus anexos, así como mediante la suscripción de un pagaré por el monto total de la renta (incluyendo el costo financiero), utilizando los formatos estándar de LOM.
- el Contrato de Arrendamiento establece para el arrendatario la obligación incondicional de pagar las rentas sin reducciones, por lo que el cliente está obligado a pagar las rentas aún cuando el equipo tenga fallas o no opere en la forma esperada.
- el Contrato de Arrendamiento libera de forma absoluta a LOM de cualquier riesgo técnico u operacional que pudiera surgir sobre el equipo;
- en algunos casos, LOM requiere a los arrendatarios que otorguen garantías personales, tales como avales o la obligación solidaria de un tercero.
- típicamente los Contratos de Arrendamiento prevén pagos de renta mensuales, aunque en algunos casos se prevén pagos de renta trimestrales o semestrales.
- el Contrato de Arrendamiento prevé que en caso de mora o retraso en el pago de una renta respecto de un Arrendamiento, el arrendatario se obliga a pagar a LOM intereses moratorios sobre las cantidades vencidas y no pagadas,;
- el Contrato de Arrendamiento requiere que el cliente cuente con un seguro que cubra los equipos contra daños o pérdidas, responsabilidad civil y transportación; (ver “La Compañía - Descripción del Negocio – Actividad Principal – Seguros” a continuación).

Los Contratos de Arrendamiento permiten que LOM ceda sus derechos al amparo del mismo a cualquier tercero.

Seguros

Conforme a las políticas de LOM, los Arrendamientos de Equipo deben contar con un seguro que cubra el equipo correspondiente contra daños o pérdidas, responsabilidad civil y transportación. Adicionalmente, en caso de un siniestro y de que las indemnizaciones pagadas por las aseguradoras sean insuficientes para cubrir en su totalidad los montos de renta vencidos y por vencerse al amparo del Arrendamiento de Equipo respectivo, o la diferencia entre el valor de reposición del equipo y el monto de la indemnización o los daños, en su caso, causados a terceros, el arrendatario correspondiente estará obligado a pagar a LOM cualquier diferencia no

cubierta por las pólizas de seguros.

Conforme a sus políticas de administración de cartera, WCAP Services continuamente monitorea la vigencia de los seguros contratados en relación con los equipos arrendados por LOM.

Los seguros para los equipos arrendados pueden ser contratados por LOM o por el arrendatario correspondiente.

LOM contrata seguros respecto de los equipos con diversas instituciones aseguradoras, a través de un agente de seguros. Las características de las pólizas (incluyendo tipo de cobertura y monto) dependen del tipo de equipo. Todas las pólizas de los seguros tienen una vigencia anual, y son renovadas durante la vigencia del Arrendamiento de Equipo respectivo.

Por otro lado, los seguros pueden ser los previamente contratados por los arrendatarios para cubrir sus propios bienes. En estos casos, LOM revisa las pólizas contratadas para los Arrendamientos de Equipo, y si se determina que dichas pólizas cumplen con las políticas de seguros de LOM, entonces el arrendatario endosa dichas pólizas a favor de LOM, como beneficiario.

2.2 Canales de Distribución

La Compañía cuenta con oficinas en la Ciudad de México, Monterrey, Querétaro y San Francisco, California. LOM está evaluando abrir una oficina en Santiago de Chile. La Compañía cuenta con un equipo de promoción compuesto por 30 personas, el cual incluye a los principales funcionarios de la Compañía.

Las oficinas en la Ciudad de México albergan al equipo de dirección de la Compañía, así como a su equipo de originación. LOM estableció las oficinas en Monterrey y Querétaro con el fin de tener una presencia en zonas geográficas que presentan un potencial de originación importante. Los procedimientos de originación que la Compañía lleva a cabo en dichas oficinas están descritos en “La Compañía – Descripción del Negocio – Actividad Principal – Procedimiento de Originación”.

La oficina de la Compañía en San Francisco, California, cuenta con un equipo dedicado principalmente a la búsqueda y análisis de nuevas tecnologías que pudieran ofrecerse a los clientes de la Compañía, así como a la búsqueda de fuentes de fondeo atractivas para la Compañía.

2.3 Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos

La Compañía y sus afiliadas operan bajo la marca y nombre comercial “Water Capital” y logotipo, cuyo titular es WCAP Holdings. WCAP Holdings ha otorgado una licencia a LOM para el uso de dicha marca y nombre comercial, en términos de mercado. Además de dicha marca y nombre comercial, no existen patentes, licencias, marcas, franquicias, que sean importantes para el desarrollo del negocio de la Compañía.

La Compañía no invierte cantidades significativas en el desarrollo de productos o servicios ni tiene celebrados contratos significativos fuera del curso normal de sus operaciones.

2.4 Principales Clientes

La cartera de clientes de LOM incluye clientes que operan en diversas industrias, entre las que destacan consumo minorista, construcción, entretenimiento, manufactura, turismo y salud.

A continuación se enlistan algunos de los principales arrendatarios al amparo de Arrendamientos de Equipo. Salvo por Wal-Mart, GEO y Homex, ningún cliente representaba más del 10% de la cartera en balance de LOM al 30 de septiembre de 2010.

1. Wal-Mart
2. GEO
3. Homex
4. Tiendas Chedraui, S.A. de C.V.
5. Urbi Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.
6. Zapata Hermanos Sucesores, S.A. de C.V.
7. Eseasa Construcciones, S.A. de C.V.
8. Construcciones Metálicas Comemsa, S.A. de C.V.
9. AG Centro Médico, S.A. de C.V.
10. Unión Presforzadora, S.A. de C.V.

Al 30 de septiembre de 2010, GEO era el cliente principal de LOM, representando aproximadamente el 32% del total de Arrendamientos de Equipo originados por LOM y administrados por WCAP Services. Por otra parte, Wal-Mart y Homex representaban el 18% y 5% respectivamente, del total de Arrendamientos de Equipo originados por LOM y administrados por WCAP Services. Considerando las distintas operaciones de venta de cartera sin recurso que LOM ha llevado a cabo, las cuentas por cobrar de Wal-Mart, Homex y GEO representaban al 30 de septiembre de 2010 un 6.8%, 11.7% y 37.0%, respectivamente, del total de la cartera de LOM en balance. Ver “Información General – Resumen Ejecutivo” y “Otros Valores”. La Compañía considera que no tiene una dependencia de un cliente en particular. Sin embargo, su relación con Wal-Mart, GEO y Homex presenta algunos riesgos, los cuales están descritos en “Factores de Riesgo – Principales clientes y concentración de cartera”.

El Emisor realiza un continuo monitoreo de su cartera propia, así como de la que ha cedido a terceros y que administra WCAP Services para determinar los riesgos asociados a la concentración de arrendatarios y al mercado. En el proceso de aprobación de una nueva operación, el comité de crédito de LOM analiza la composición esperada de la cartera en caso de aprobación, rechazando cualquier arrendatario con calificación menor a “A” que superaría el 20% de la cartera total.

De igual forma, a partir de 2009, se ha comenzado con un proceso para reducir el volumen de cada operación de Arrendamiento de Equipo a un máximo de EUA\$2.5 millones por cliente, de forma que se consiga una mayor diversificación en la cartera. Asimismo, LOM estima que este proceso generará portafolios de Arrendamientos de Equipo que se pueden destinar a operaciones de venta de cartera o bursatilización más atractivos para los inversionistas.

Por su parte, el Emisor lleva un estricto seguimiento de los riesgos de mercado asociados con el portafolio mediante la metodología “VaR” (*Value at Risk*) de Risk Metrics, monitoreando la pérdida esperada para un nivel de confianza del 95% ante los posibles movimientos en las tasas de interés de referencia y los tipos de cambio en el mercado.

2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria

El desarrollo de los negocios de LOM está regulado por diversas leyes. Las normas relacionadas con la contratación civil y mercantil son relevantes para el desarrollo de los negocios de la Compañía, incluyendo el Código de Comercio, el Código Civil y la LGSM. La Compañía, por tener valores de deuda inscritos en el RNV, está sujeta también a la LMV y a las Disposiciones Generales.

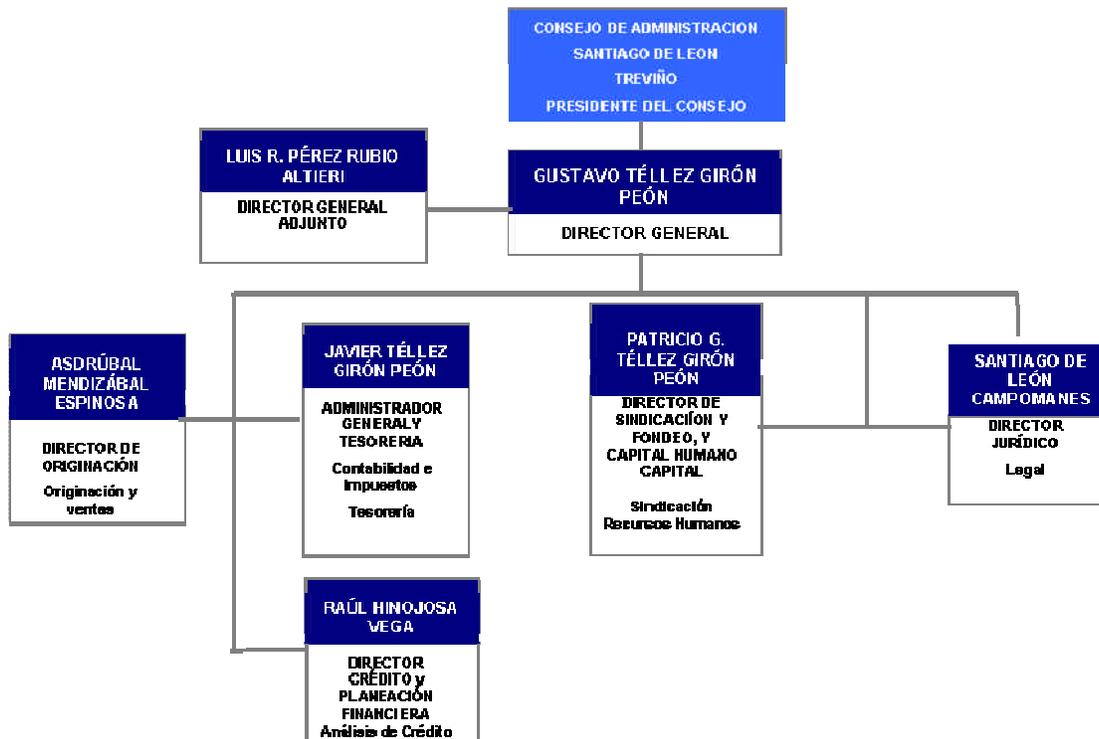
La Compañía está sujeta a las leyes en materia fiscal aplicables.

La Compañía no está sujeta a ningún impuesto especial ni goza de subsidios o beneficios fiscales especiales.

2.6 Recursos Humanos

LOM no cuenta con empleados. LOM satisface sus necesidades de recursos humanos con personal de Servicios WCAP, proporcionado en los términos del Contrato de Administración, mismo que se describe en la sección “La Compañía – Descripción del Negocio – Actividad Principal – Procedimiento de Cobranza y Administración” de este Prospecto.

A continuación se presenta la estructura organizacional de la Compañía.



La información curricular sobre los principales funcionarios de LOM se encuentra en la sección “Administración – Administradores y Accionistas” de este Prospecto.

2.7 Desempeño Ambiental

Las operaciones de la Compañía no representan ningún riesgo ambiental.

2.8 Información del Mercado

No existen fuentes ni información para determinar la participación del mercado que tiene LOM en los diversos segmentos de mercado en los que participa. A continuación se presenta una descripción general del entorno competitivo en los mismos y de las ventajas competitivas de LOM.

Arrendamiento de Equipos

LOM compite principalmente con GE Capital Leasing, S.A. de C.V., El Camino Resources México, S.A. de C.V., Arrendadora Afirme, S.A. de C.V., CSI Leasing México, S. de R.L. de C.V., Caterpillar Arrendadora Financiera, S.A. de C.V. y Arrendadora y Factor Banorte, S.A. de C.V. LOM considera, en base a sus propias estimaciones, que aproximadamente el 15% de las operaciones en el mercado de arrendamiento en México se refieren a equipos industriales y maquinaria especializada, incluyendo plantas de tratamiento de agua y sistemas de tratamiento de basura, entre otros.

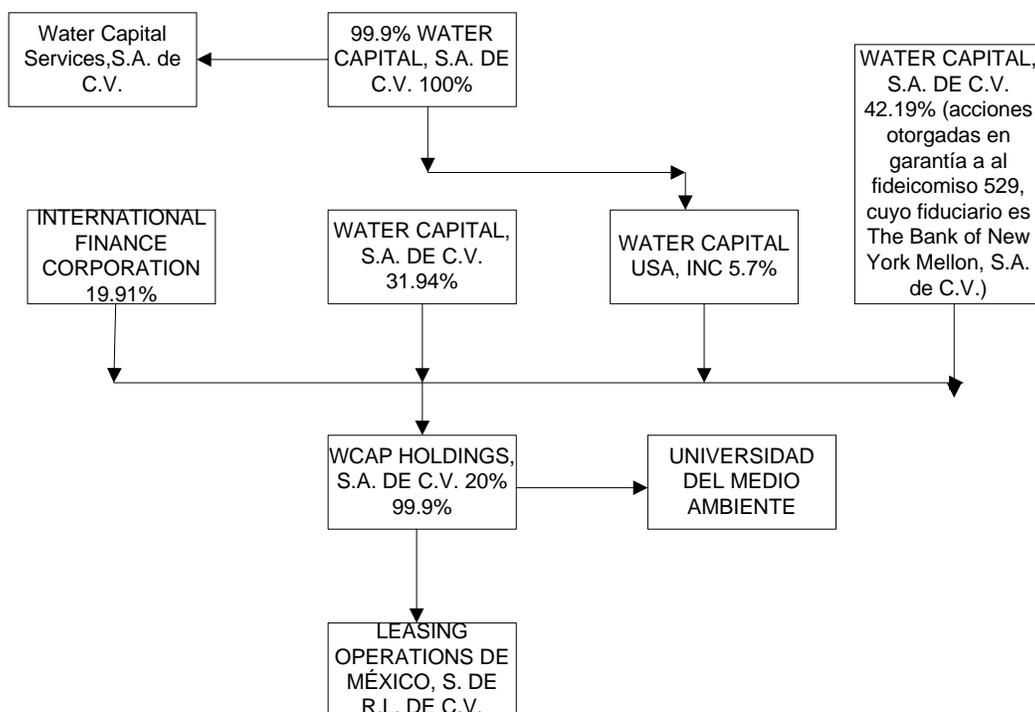
De acuerdo con la Asociación Mexicana de Empresas de Arrendamiento Puro, A.C. (AMEAP), el sector del arrendamiento en México ha crecido aproximadamente entre 15% y 20% cada año en los últimos años. Actualmente se estima que el mercado del arrendamiento de bienes inmuebles en México es de EUA\$10 billones.

Ventajas Competitivas

La sección “Información General – Resumen Ejecutivo – Descripción del Negocio – Ventajas Competitivas” de este Prospecto contiene una descripción de las principales ventajas competitivas de LOM.

2.9 Estructura Corporativa

A continuación se incluye un esquema que describe la estructura corporativa de LOM.



2.10 Descripción de los Principales Activos

Al 30 de septiembre de 2010, LOM contaba con activos totales consolidados equivalentes a \$1,690,320,359. Estos activos están compuestos principalmente maquinaria y equipos sujetos a los por Arrendamientos de Equipos. El total de estos equipos arrendados se encuentran asegurados ya sea directamente por el cliente o por la Compañía. Ver “La Compañía – Descripción del Negocio – Actividad Principal – Seguros”.

Como se menciona anteriormente, LOM obtiene recursos para fondar nuevas operaciones mediante la venta, sin recurso, de su cartera de Arrendamientos de Equipos a instituciones financieras, así como mediante operaciones de bursatilización.

En julio de 2009, la Compañía cedió un total de 87 contratos de Arrendamiento de Equipo que equivalen a un total de poco más de \$442 millones de pesos en cuentas por cobrar, a un fideicomiso para la emisión de certificados bursátiles que fueron colocados a través de la BMV por un monto de \$290 millones de pesos, bajo la clave de pizarra “LOMCB09”.

De igual forma, la Compañía ha realizado distintas operaciones de venta de cartera sin recurso a instituciones financieras. Entre las más representativas se encuentra la cesión a Morgan Stanley Bank Internacional Limited en junio de 2007 por un total de aproximadamente \$377 millones de Pesos en cuentas por cobrar, a Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander entre diciembre 2007 y mayo 2008 aproximadamente \$317 millones de Pesos en cuentas por cobrar, a IXE Banco por aproximadamente \$510 millones de Pesos durante 2008 y \$437 millones de Pesos en cuentas por cobrar durante 2009, y a GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V. por aproximadamente \$504 millones en cuentas por cobrar durante 2009.

A continuación se describe el total de cuentas por cobrar en balance del Emisor para cada uno de los periodos, así como su nivel de reservas y las cuentas por cobrar cedidas en garantía.

| | Sep-10 | Sep-09 | 2009 | 2008 | 2007 |
|---|-----------|---------|-----------|---------|-----------|
| Total de cuentas por cobrar consolidado | 1,056,243 | 740,360 | 1,150,341 | 874,589 | 1,071,574 |
| Cuentas por cobrar vigentes | 994,053 | 690,279 | 1,137,315 | 837,900 | 1,071,574 |
| Cuentas por cobrar vencidas | 62,190 | 50,081 | 13,026 | 36,689 | - |
| Reserva preventiva para riesgos crediticios | 31,798 | 23,076 | 22,451 | 24,670 | - |
| Cuentas por cobrar otorgadas en garantía | 417,474 | 407,422 | 365,708 | - | - |

Para información adicional acerca de la cartera de Arrendamientos de Activos originada por LOM, ver “La Compañía Descripción del Negocio –Actividad Principal – Arrendamiento de Equipos”.

2.11 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

A la fecha del presente Prospecto, LOM no es parte de procedimiento judicial, administrativo o arbitral alguno que, de ser resuelto en contra de LOM, pudiera tener un efecto significativo adverso en los resultados de operación o la situación financiera de LOM. Hasta donde es del conocimiento de LOM, ninguno de sus accionistas, consejeros y principales funcionarios son parte de algún procedimiento judicial que pudiera tener un efecto significativo adverso en los resultados de operación o la situación financiera de LOM.

LOM no se encuentra en ninguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, ni considera que pueda ser declarada en concurso mercantil. LOM no ha sido declarada en concurso mercantil en el pasado.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA

1. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

La siguiente tabla presenta información financiera seleccionada de LOM, para cada uno de los períodos indicados. Esta información se debe leer de forma conjunta y deriva de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2009 (consolidados), 2008 y 2007 de LOM que se acompañan a este Prospecto como Anexo 1, incluyendo las notas relativas a los mismos. Los Estados Financieros se preparan de conformidad con las NIF en México.

A continuación se presenta información financiera resumida para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007.

LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.
BALANCE GENERAL
(Cifras expresadas en Pesos)

| | Al 31 de diciembre de: | | |
|--|------------------------|----------------------|----------------------|
| | 2009 | 2008 | 2007 |
| | Consolidado | | |
| Efectivo, equivalentes e inversiones en valores | 135,793,444 | 12,434,188 | 20,486,489 |
| Disponibilidades restringidas | 28,245,215 | 33,021,191 | 146,278,711 |
| Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable, neto | 958,645,146 | 656,605,319 | 755,408,441 |
| Partes relacionadas, neto | 92,861,923 | 114,879,761 | 68,504,974 |
| Cargos diferidos | 232,707,889 | 190,597,692 | 100,273,557 |
| Inversiones en tecnología | 65,212,445 | 0 | 0 |
| Otros activos | 44,382,501 | 90,614,114 | 35,611,186 |
| Activos Totales | 1,557,848,563 | 1,098,152,265 | 1,126,563,358 |
| Proveedores | 102,865,894 | 32,263,986 | 464,926,706 |
| Certificados Bursátiles | 567,908,580 | 300,401,250 | 0 |
| Préstamos bancarios y documentos por pagar | 80,504,880 | 0 | 274,892,936 |
| Impuestos por pagar | 126,738,678 | 126,258,864 | 72,001,865 |
| Depósitos recibidos en garantía | 13,986,929 | 25,597,970 | 4,417,256 |
| Impuesto a la utilidad diferido | 98,679,116 | 88,573,225 | 77,390,770 |
| Pasivos Totales | 990,684,077 | 573,095,295 | 893,629,533 |
| Capital social | 273,035,013 | 269,561,683 | 46,336,227 |
| Resultados acumulados y del ejercicio | 294,129,473 | 255,495,287 | 186,597,598 |
| Capital Contable Total | 567,164,486 | 525,056,970 | 232,933,825 |

LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.
ESTADOS DE RESULTADOS
(Cifras expresadas en Pesos)

| | Al año terminado el 31 de diciembre de: | | |
|---|---|--------------------|--------------------|
| | 2009 | 2008 | 2007 |
| | Consolidado | | |
| Ingresos por venta de cartera | \$310,198,452 | \$338,792,299 | \$326,192,226 |
| Ingresos por intereses y arrendamientos, neto | 118,760,187 | 153,459,270 | 62,870,108 |
| Costo financiero y costos de venta de cartera | -223,243,198 | -283,808,886 | -257,410,962 |
| Margen financiero, neto | 205,715,441 | 208,442,683 | 131,651,372 |
| Incremento en estimaciones preventivas para riesgos crediticios y operacional | -1,771,584 | -66,457,628 | -8,579,513 |
| Margen financiero ajustado | 203,943,857 | 141,985,055 | 123,071,859 |
| Comisiones cobradas | 2,224,613 | 6,739,352 | 7,248,804 |
| Utilidad en venta de bienes arrendados | 8,962,626 | 5,269,705 | 26,134,097 |
| Utilidad en cambios, neta | -6,323,801 | 57,069,553 | 1,420,615 |
| Resultado de la operación | 208,807,295 | 211,063,665 | 157,875,375 |
| Otros productos (gastos), neto | 13,848,563 | 27,525,875 | -17,526,725 |
| Costos directos de arrendamiento | -89,433,185 | -50,996,638 | -32,745,327 |
| Gastos de administración | -81,009,266 | -102,033,929 | -53,971,437 |
| Resultado antes de impuesto sobre la renta | 52,213,407 | 85,558,973 | 53,631,886 |
| ISR causado y diferido | -10,105,891 | -16,092,366 | -3,277,753 |
| Utilidad Neta | 42,107,516 | 69,466,607 | 50,354,133 |

A continuación se presenta información financiera resumida para los períodos terminados el 30 de septiembre de 2010.

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS
(Cifras expresadas en Pesos)

| | Al trimestre terminado el 30 de: | |
|--|----------------------------------|--------------------|
| | Sep-10 | Sep-09 |
| Ingresos por venta de cartera | \$80,015,168 | \$258,719,585 |
| Ingresos por intereses y arrendamientos | 135,056,527 | 108,965,439 |
| Costo financiero y costos de venta de cartera | -104,288,424 | -209,137,413 |
| Margen financiero, neto | 110,783,271 | 158,547,611 |
| (Incremento) decremento en estimaciones preventivas para riesgos crediticios y operacional | -5,355,868 | 1,594,798 |
| Margen financiero ajustado | 105,427,404 | 160,142,409 |
| Comisiones cobradas | 11,531,336 | 1,845,142 |
| Utilidad en venta de inventarios | 2,797,080 | 0 |
| Utilidad en venta de bienes arrendados | -2,846,741 | 498,643 |
| (Pérdida) Utilidad en cambios, neta | 890,993 | -3,804,827 |
| Resultado de la operación | 117,800,072 | 158,681,368 |
| Costos directos de arrendamiento | -41,272,101 | -52,461,924 |
| Gastos de administración | -83,623,260 | -59,448,436 |
| Otros productos (gastos), neto | 9,652,286 | 7,282,382 |
| Resultado antes de impuesto sobre la renta | 2,556,997 | 54,053,391 |
| ISR causado y diferido | 0 | -10,105,891 |
| Utilidad neta | 2,556,997 | 43,947,500 |

Reconocimiento de los efectos de la inflación

Los estados financieros presentados incluyen el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera hasta el 31 de diciembre de 2007, debido a la entrada en vigor de la NIF B-10 "Efectos de la inflación" el 1 de enero de 2008.

Esta NIF B-10 deja sin efecto al Boletín B-10 y sus cinco documentos de adecuaciones, así como a las circulares relativas y a la NIF 2. Las principales consideraciones que establece esta NIF son; (i) permite el valor de las Unidades de Inversión (UDIs) para determinar la inflación en un periodo determinado, (ii) se elimina la posibilidad de utilizar costos de reposición en inventarios, e indización específica en el activo fijo, (iii) establece que una entidad debe reconocer efectos de inflación cuando opera en un entorno económico inflacionario (inflación acumulada igual o mayor al 26% en los últimos tres ejercicios), y (iv) las cuentas de Resultado por Tenencia de Activos No Monetarios (RETANM), Resultado por Posición Monetaria (REPOMO) patrimonial, y Exceso/insuficiencia en la actualización del capital contable, serán reclasificadas a resultados acumulados, en caso de no identificarse la porción no realizada.

Consolidación de ciertas operaciones

A partir del 1 de enero de 2009 entró en vigor la NIF B-8 "Estados Financieros Consolidados y Combinados", en virtud de la cual las reglas de consolidación de subsidiarias cambiaron para adecuarse al entorno internacional. Conforme a dicha NIF B-8, LOM a partir del 2009 consolida en sus estados financieros al fideicomiso irrevocable F/00641 conforme al cual LOM llevó a cabo una operación de bursatilización en julio de 2009 mediante la oferta pública y emisión de certificados bursátiles fiduciarios por la cantidad de \$290 millones de Pesos, los cuales cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra "LOMCB 09" y tienen una vigencia hasta el 10 de abril de 2013. De conformidad con el artículo 81 de las Disposiciones Aplicables, los estados financieros de LOM contienen una descripción de la operación de bursatilización antes descrita, en la cual, en específico, de conformidad con los términos del fideicomiso mismo, se establece que LOM no está obligado al pago de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de dicho fideicomiso, cuyo principal e intereses se pagan con cargo al patrimonio del fideicomiso antes mencionado. Ver las notas 1, 2 y 4(a) de los estados financieros auditados de LOM al 31 de diciembre de 2009 (consolidados) y 2008 y los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2008 y 2007 que se acompañan a este Prospecto como Anexo 1 y Anexo 2, respectivamente.

Informe sobre la posición que mantiene la Emisora en instrumentos financieros derivados

Las únicas posiciones que mantiene LOM sobre instrumentos financieros derivados son sobre Opciones de cobertura (CAPs).

Al liquidar la prima para estas opciones de cobertura, LOM no tienen obligación alguna relacionada con instrumentos derivados, sino que mantiene solamente derechos sobre estas coberturas. Ante esto, no existen posibles contingencias en la situación financiera de la Emisora relacionadas con estas posiciones.

Al 30 de septiembre de 2010, LOM mantenía las siguientes posiciones sobre opciones de tasas de interés, todas ellas con fecha de inicio en 2010, según se indica.

| | Contraparte | Activo Subyacente | Monto de Referencia (Sep-10) | Tipo de Derivado | Condiciones de Pago | Precio de Ejercicio |
|---|-------------|-------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 1 | IXE | TIIE 28 | \$51,785,513.02 | Opción de Compra (CAP) | Liquidación por Diferencias | 7.4200% |
| 2 | IXE | TIIE 28 | \$50,000,000.00 | Opción de Compra (CAP) | Liquidación por Diferencias | 5.7500% |
| 3 | Monex | TIIE 28 | \$300,000,000.00 | Opción de Compra (CAP) | Liquidación por Diferencias | 5.0000% |

2. INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN

De la cartera total de LOM, al 30 de septiembre de 2010, el 89.4% fue originada por las oficinas del Distrito Federal, y el 10.6% en las oficinas de Querétaro y Monterrey.

El Arrendamiento de Equipos es la principal línea de negocios de LOM. Al 30 de septiembre de 2010, la cartera de LOM derivada de dichas operaciones representaba el 80.1% de su cartera total.

Aún cuando la Compañía se encuentra enfocada a los diversos sectores económicos y no presenta una concentración específica ni mantiene relaciones determinadas con alguno de estos sectores, a continuación se describe la participación de la Compañía en montos y número de clientes en los distintos sectores de actividad económica durante 2009, 2008 y 2007 y al tercer trimestre de 2010.

| Sector | Sep-10 | | 2009 | | 2008 | | 2007 | |
|--------------|----------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------|
| | Porcentaje de Cartera en Balance | No de Clientes | Porcentaje de Cartera en Balance | No de Clientes | Porcentaje de Cartera en Balance | No de Clientes | Porcentaje de Cartera en Balance | No de Clientes |
| Construcción | 54.77% | 9 | 49.29% | 9 | 49.00% | 17 | 48.50% | 12 |
| Manufactura | 20.66% | 14 | 24.87% | 14 | 25.90% | 9 | 18.40% | 2 |
| Minorista | 10.53% | 3 | 12.30% | 3 | 16.90% | 2 | 29.50% | 3 |
| Consumo | 5.79% | 8 | 6.83% | 5 | 3.90% | 3 | 3.40% | 3 |
| Minería | 0.32% | 1 | 0.57% | 1 | 1.40% | 1 | 0.00% | 0 |
| Servicios | 0.08% | 1 | 1.69% | 2 | 0.70% | 1 | 0.00% | 0 |
| Otros | 7.85% | 9 | 4.46% | 5 | 2.20% | 7 | 0.20% | 1 |

| Sector | Sep-10 | 2009 | 2008 | 2007 |
|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Cuentas por Cobrar | Cuentas por Cobrar | Cuentas por Cobrar | Cuentas por Cobrar |
| Construcción | 578,467 | 566,994 | 428,549 | 519,713 |
| Manufactura | 218,272 | 286,139 | 226,519 | 197,170 |
| Minorista | 111,266 | 141,456 | 147,806 | 316,114 |
| Consumo | 61,183 | 78,554 | 34,109 | 36,434 |
| Minería | 3,362 | 6,532 | 12,244 | - |
| Servicios | 828 | 19,392 | 6,122 | - |
| Otros | 82,865 | 51,273 | 19,241 | 2,143 |
| Totales | 1,056,243 | 1,150,341 | 874,589 | 1,071,574 |

3. INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES

El Emisor financia sus operaciones principalmente mediante capital propio, venta de cartera sin recurso y líneas de crédito contratadas con bancos comerciales. A pesar de esto, estas líneas contratadas son principalmente unidades de almacenamiento de cartera sin recurso para la Compañía en las que las cuentas por cobrar y sus derechos de cobro son cedidos al patrimonio de un fideicomiso, a cambio de una contraprestación que paga el fideicomiso correspondiente mediante recursos provenientes de créditos o financiamientos contratados con algún banco o inversionista y cuya única fuente de repago es el patrimonio del fideicomiso. Al 30 de septiembre de 2010, la Compañía contaba con líneas de almacenamiento sin recurso por \$500 millones para descuento de su cartera.

Al 30 de septiembre de 2010, el Emisor tenía certificados bursátiles emitidos por un monto de \$469,402,475, de los cuales \$302,983,972 corresponden a los certificados bursátiles con clave de pizarra "WCAP00410" que se describen en la sección "I.4 Otros Valores" de este Prospecto y los \$166,418,503 restantes, a los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra "LOMCB 09", los cuales, por virtud de la consolidación del fideicomiso irrevocable No. F/00641 se registran en el balance general del Emisor no obstante que los mismos no constituyen un pasivo de LOM, toda vez que el principal e intereses que devenguen dichos certificados bursátiles fiduciarios serán pagados únicamente con el patrimonio del fideicomiso irrevocable No. F/00641. Ver "Información Financiera – Información Financiera Seleccionada – Consolidación de ciertas operaciones".

Al 30 de septiembre de 2010, el Emisor contaba con un crédito bancario por la cantidad de EUA\$1.55 millones, el cual devenga intereses mensuales a una tasa de interés anual fija del 14%. El crédito vence el 17 de noviembre de 2010. Asimismo, contaba con un crédito bancario adicional por \$50 millones de pesos con vencimiento en junio de 2012 y con una tasa de interés variable de TIIE + 400 puntos base, garantizado con cuentas por cobrar del Emisor.

Por otra parte, al 30 de septiembre de 2010, LOM tenía documentos por pagar por la cantidad de \$178,131,717, de los cuales \$153 millones están garantizados con cuentas por cobrar del Emisor sin recurso contra el Emisor. Dicha deuda se integra de la siguiente manera;

| | |
|--|-------------------|
| Préstamos sin garantía pagaderos en noviembre de 2010, los cuales no devengan intereses | \$ 25,080,092 |
| Préstamo garantizado con cuentas por cobrar con vencimiento en septiembre de 2013, el cual devenga intereses a una tasa anual fija del 16%. | 101,416,806 |
| Préstamo garantizado con cuentas por cobrar con vencimiento en marzo de 2013, el cual devenga intereses a una tasa anual fija de 23%. Este préstamo no tiene recurso para la empresa ya que es liquidable con los derechos de cobro del fideicomiso irrevocable No. F/00641. | <u>51,634,819</u> |

El monto total dispuesto al amparo de las líneas de crédito y préstamos del Emisor al 30 de septiembre de 2010 era de \$142,532,975 lo que representa el 9.4% de su total de activos. A continuación se muestran los distintos créditos, préstamos y certificados bursátiles del Emisor, así como su nivel de endeudamiento.

| Deuda Contraída | Interés | Instrumentos Financieros | Saldo a Sep-2010 | Saldo a Sep-2009 |
|---|---------------|--------------------------|------------------|------------------|
| Certificados de Deuda de Corto Plazo WCAP00410 | Tasa Variable | CAP (Opciones) | 302,983,972 | 301,713,213 |
| Créditos Bancarios | | | | |
| 1 | Tasa Fija | N/A | 19,344,155 | - |
| 2 | Tasa Variable | CAP (Opciones) | 50,000,000 | - |
| Documentos por Pagar | | | | |
| 1 | N/A | N/A | 25,080,093 | 23,774,000 |
| 2 | Tasa Fija | N/A | 51,634,819 | |
| 3 | Tasa Fija | N/A | 101,416,806 | - |
| Partes Relacionadas | Tasa Fija | N/A | 6,808,084 | 38,057,801 |
| Total de Deuda Contraída | | | 557,267,929 | 363,545,015 |

A continuación se muestra el nivel de endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre de cada uno de los últimos tres ejercicios y al final del tercer trimestre de 2010.

| | Sep-10 | Sep-09 | 2009 | 2008 | 2007 |
|-------------------------------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| Pasivo Total (miles de pesos) | 1,064,777 | 958,658 | 990,684 | 573,095 | 893,630 |

La Compañía se encuentra al corriente en el pago de sus créditos y en cumplimiento con sus obligaciones al amparo de los mismos.

La Compañía no cuenta con adeudos fiscales al último ejercicio fiscal y al último período intermedio disponible. Asimismo, la Compañía no ha celebrado operaciones relevantes que no han sido registradas en su balance general o en su estado de resultados.

4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR

4.1 Resultados de la Operación

Análisis comparativo del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2009, contra el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2010.

Ingresos ordinarios. Los ingresos ordinarios del Emisor están integrados por los ingresos por venta de cartera, así como por ingresos por arrendamientos e intereses. Los ingresos ordinarios disminuyeron 42%, de \$367,685,024 al cierre del tercer trimestre de 2009 a \$215,071,695 para el cierre del tercer trimestre de 2010.

Esta disminución fue causada por los menores ingresos por venta de cartera, los cuales pasaron de \$258,719,585 durante el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2009 a \$80,015,168 durante el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2010, una reducción del 69%. Esta disminución fue producto de la estrategia de la compañía de almacenar temporalmente es decir, no vender cartera de activos) durante 2010 en espera de una bursatilización de la cartera para el futuro próximo. Esta decisión tiene como objetivo alcanzar mejores resultados en la venta al bursatilizar un portafolio de mayor tamaño en el futuro.

A pesar de que al tercer trimestre de 2010 el Emisor había originado un volumen de operaciones de Arrendamiento de Equipo un 135% mayor que durante el mismo periodo de 2009, el Emisor no ha reconocido ingresos por su venta debido a esta estrategia de almacenamiento. Por su parte, la utilidad en la venta a septiembre de 2009 incluye los resultados de la bursatilización de cartera de julio 2009, Ver. "Descripción del Negocio - Descripción de los Principales Activos".

Por su parte, los ingresos por intereses y arrendamientos aumentaron un 24%, pasando de \$108,965,439 durante el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2009 a \$135,056,527 durante el mismo período de 2010. Este incremento deriva de la citada estrategia de almacenar el portafolio durante 2010, que ha llevado a una mayor cartera en balance en comparación con el mismo periodo del año anterior, lo que ha generado una mayor cobranza por intereses.

Por su parte, y como resultado de la menor venta de cartera previamente comentada, el costo financiero y los costos de venta de cartera disminuyeron un 50%, pasando de \$209,137,413 al cierre del tercer trimestre de 2009 a \$104,288,424 durante el mismo periodo de 2010. El costo financiero para estos dos periodos no incluye efecto monetario desfavorable ante la eliminación del boletín B-10 según se describe en la sección "Información Financiera – Información Financiera Seleccionada – Reconocimiento de los efectos de la inflación".

Margen financiero, neto. El margen financiero (neto) de la Compañía se contrajo un 30%, de \$158,547,611 al 30 de septiembre de 2009 a \$110,783,271 al 30 de septiembre de 2010. Esta disminución se debió a la disminución en los ingresos por venta de cartera mencionada anteriormente. Como porcentaje de los ingresos ordinarios, el margen financiero representó el 43% y el 52% al 30 de septiembre de 2009 y 2010, respectivamente.

Margen financiero ajustado. Debido al almacenamiento temporal de portafolio, la cartera en balance se incrementó un 10% para alcanzar los \$1,301.7 millones de pesos al 30 de septiembre de 2010. Este incremento en cartera en balance requiere también un incremento en la reserva preventiva para riesgos crediticios. Ante esto, la estimación preventiva para riesgo crediticio y operacional presentó un monto negativo por \$5,355,868 durante septiembre de 2010, en comparación al monto positivo de \$1,594,798 en el mismo periodo de 2009. Por lo anterior, el margen financiero ajustado disminuyó 34% de \$160,142,409 al 30 de septiembre de 2009, a \$105,427,404 al 30 de septiembre de 2010.

Comisiones cobradas. Como resultado de la mayor originación de operaciones comentada anteriormente, las comisiones cobradas por la Compañía se incrementaron un 525%, pasando de \$1,845,142 a \$11,531,336 al cierre del tercer trimestre de 2009 y 2010, respectivamente.

Resultado por venta de bienes arrendados. El resultado por venta de bienes arrendados al cierre del tercer trimestre de 2010 presentó un monto negativo por \$2,846,741 a diferencia de la ganancia de \$498,643 presentada al 30 de septiembre de 2009. Dicho monto corresponde a la pérdida obtenida durante 2010 sobre la estimación inicial para la enajenación de activos durante este periodo.

Utilidad en cambios, neta. La utilidad en cambios (neta) pasó de una pérdida de \$3,804,827 al cierre del tercer trimestre de 2009 a una ganancia de \$890,993 durante el mismo periodo de 2010. Dicha variación se debió principalmente a la apreciación del Peso frente al Dólar y a la posición monetaria pasiva de la empresa.

Resultado de la operación. Con motivo de los factores antes mencionados, el resultado de la operación de la Compañía disminuyó 26% de \$158,681,368 al 30 de septiembre de 2009 a \$117,800,072 al 30 de septiembre de 2010.

Gastos ordinarios. Los costos directos de arrendamiento disminuyeron 21%, de \$52,461,924 a \$41,272,101 al cierre del tercer trimestre de 2009 y 2010, respectivamente. Dicha disminución se debió principalmente a un menor costo en el mantenimiento de los equipos arrendados.

Por su parte, los gastos de administración aumentaron un 41%, de \$59,448,436 al 30 de septiembre de 2009 a \$83,623,260 al 30 de septiembre de 2010. Este incremento fue producto del incremento en la originación y almacenamiento de cartera antes mencionados, de la apertura de nuevas líneas de almacenamiento para la mayor generación de cartera y de utilidades para los próximos años, así como del incremento en la amortización de gastos que pasó de un monto por \$23,770,379 en el 2009 a \$37,904,329 en el 2010.

Esta diferencia en amortización se presentó ante gastos relacionados a operaciones nuevas como la reciente bursatilización pública de cartera a través del Fideicomiso Emisor comentado anteriormente, que llevó a amortizar los gastos de venta de cartera en un periodo menor de tiempo.

El rubro de otros productos (gastos) netos presentó un aumento en sus niveles un 33%, de \$7,282,382 al cierre del tercer trimestre de 2009 y \$9,652,286 al cierre del tercer trimestre de 2010. Este rubro se integra por resultados no recurrentes y que o forman parte de las operaciones de la Compañía en el curso normal de sus actividades.

Resultado antes de impuestos. Como resultado de una disminución en los ingresos

ordinarios y el resultado de la operación de la Compañía, el resultado antes de impuestos pasó de un monto de \$54,053,391 durante el tercer trimestre de 2009 a un resultado de \$2,556,997 durante el mismo periodo de 2010.

Impuesto sobre la renta. La estimación efectuada por la Compañía no resulta en una provisión de impuesto causado para el período analizado del 2010, a diferencia del monto de \$10,105,891 presentado a septiembre de 2009. Asimismo, el impuesto diferido para 2010 es favorable por lo que no se registra una provisión para el impuesto sobre la renta de la Compañía para este período.

Utilidad neta. Como resultado de los factores mencionados, la utilidad neta de la Compañía pasó de \$43,947,500 al cierre del tercer trimestre de 2009 a \$2,556,997 al cierre del tercer trimestre de 2010. Es importante señalar que al realizarse la venta de portafolio a través de la bursatilización de cartera esperada para el primer trimestre de 2011, se generará la utilidad contable de la venta, incrementando directamente la utilidad neta de la Compañía.

Análisis comparativo del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2008, contra el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2007

Ingresos ordinarios. Los ingresos ordinarios están integrados por los ingresos por venta de cartera, así como por ingresos por arrendamientos e intereses. Durante el 2008, los ingresos ordinarios de la Compañía aumentaron 26.5%, de \$389,062,334 durante 2007 a \$492,251,569 durante 2008.

Dicho incremento en los ingresos ordinarios se debió principalmente al incremento en los ingresos por arrendamientos e intereses por 144% durante 2008, con respecto al periodo anterior, lo cual resultó del crecimiento sustancial en la cartera originada por la Compañía durante los años anteriores a 2008 (115% respecto del periodo anterior).

Por su parte, y como resultado del incremento en la cartera de la Compañía, el costo financiero y los costos de venta de cartera aumentaron 10.3%, de \$257,410,962 en el 2007 a \$283,808,886 en el 2008. El costo financiero de 2007 incluye \$7,978,838 por el efecto monetario desfavorable, ante el exceso en pasivos monetarios en comparación con los activos monetarios al cierre de 2007. Para 2008 no se incluye el efecto monetario desfavorable por la eliminación del boletín B-10.

Margen financiero, neto. El margen financiero (neto) de la Compañía incluye los ingresos ordinarios afectados por el costo financiero y los costos de venta de cartera. El margen financiero (neto) aumentó 58%, de \$131,651,372 durante el 2007 a \$208,442,683 durante 2008. Dicho incremento se debió principalmente al aumento en los ingresos ordinarios antes mencionado y a que el costo financiero y los costos de venta de cartera fueron menores en proporción a los ingresos. Como porcentaje de los ingresos ordinarios, el margen financiero representó el 34% y el 42% durante 2007 y 2008, respectivamente.

Margen financiero ajustado. La Compañía mantiene reservas para riesgos crediticios y operacionales con base en una política consistente en un cálculo que toma en cuenta dos indicadores fundamentales: (i) la situación del mercado de arrendamientos y (ii) la calificación crediticia de la cartera de la Compañía. Asimismo y como se discute a profundidad en la sección IV.5 del presente Prospecto, la Compañía crea reservas específicas en caso de que haya atrasos en el pago de rentas por más de tres meses.

La estimación preventiva para riesgo crediticio y operacional aumentó 7.7 veces, de \$8,579,513 durante el 2007 a \$66,457,628 durante 2008. Dicho incremento se debió principalmente a la implementación de la política de reservas más estricta por parte de la Compañía durante 2008 en virtud de la crisis financiera internacional y sus posibles efectos en los niveles de morosidad de sus clientes.

Como resultado de lo anterior, el margen financiero (ajustado por dichas reservas) aumentó 15%, de \$123,071,859 durante 2007 a \$141,985,055 durante 2008.

Comisiones cobradas. Las comisiones cobradas por la Compañía consisten en las comisiones cobradas en el curso normal de negocios, principalmente por la celebración o modificación de contratos de arrendamiento. Las comisiones cobradas por la Compañía disminuyeron 7%, de \$7,248,804 durante 2007 a \$6,739,352 durante 2008. Dicha variación se debió principalmente a una menor originación de contratos de arrendamiento durante 2008, como resultado de la crisis financiera internacional.

Resultado por venta de bienes arrendados. El valor residual de los bienes arrendados por la Compañía se amortiza mensualmente y, como resultado, se afecta el rubro de ingresos por intereses y arrendamientos. Al término de los contratos de arrendamiento, una vez que los bienes arrendados se enajenan, la diferencia entre la estimación del valor residual de dichos bienes y el precio efectivamente obtenido por los mismos se presenta como utilidad o pérdida bajo este rubro. El resultado por venta de bienes arrendados disminuyó 80%, de \$26,134,097 durante 2007 a \$5,269,705 durante 2008. Dicha disminución se debió principalmente a estimaciones más certeras sobre los equipos vendidos durante 2008

Utilidad en cambios, neta. La utilidad en cambios (neta) aumentó de \$1,420,615 durante 2007 a \$57,069,553 durante 2008. Dicho incremento se debió principalmente a la depreciación del Peso frente al Dólar, que pasó de \$10.9157 por Dólar al cierre de 2007 a \$13.7738 por Dólar al cierre de 2008. Este impacto positivo resultó ante la posición monetaria activa de la empresa, al no contar con pasivos en Dólares.

Resultado de la operación. Con motivo de los factores mencionados anteriormente, el resultado de la operación de la Compañía aumentó 33.7%, de \$157,875,375 durante 2007 a \$211,063,665 durante 2008.

Gastos ordinarios. Esta partida está integrada por los costos directos de arrendamiento, los gastos de administración y venta y por el rubro de otros productos (gastos) netos. Los costos directos de arrendamiento representan principalmente los costos de originación de arrendamientos (tales como comisiones pagadas al equipo de ventas de la Compañía), las comisiones por la celebración de contratos de cobertura, el pago de primas de seguros respecto de los bienes y el precio de compra de los bienes arrendados. Dichos costos aumentaron 56%, de \$32,745,327 durante 2007 a \$50,996,638 durante 2008. Dicho incremento se debió principalmente al incremento en la cartera de arrendamientos de la Compañía registrado durante 2007, incrementando los gastos durante 2008.

Por su parte, los gastos de administración de la Compañía aumentaron 89%, de \$53,971,437 durante 2007 a \$102,033,929 durante 2008. Esto fue el resultado del incremento en ingresos ordinarios y en la operación general de la Compañía, incluyendo los gastos iniciales por la apertura de sus oficinas en Monterrey, Querétaro y EEUU.

El rubro de productos (gastos) netos se integra por resultados no recurrentes y que no

forman parte de las operaciones de la Compañía en el curso normal de sus actividades. Los productos netos pasaron de una pérdida de \$17,526,725 durante 2007 a una utilidad de \$27,525,875 durante 2008. Dicha variación se debió principalmente a recuperaciones de gastos durante 2008 que se facturaron a empresas afiliadas del grupo.

Resultado antes de impuesto sobre la renta e impuesto al activo. Como resultado de los factores antes mencionados, la utilidad de la Compañía antes del impuesto sobre la renta y el impuesto al activo aumentó 60%, de \$53,631,886 durante 2007 a \$85,558,973 durante 2008.

Impuesto sobre la renta e impuesto al activo causados. El impuesto sobre la renta y el impuesto al activo causados aumentaron de \$73,404 durante 2007 a \$4,909,911 durante 2008. Dicho incremento se debió principalmente al incremento en el resultado de la operación, el cual incrementó a su vez los ingresos gravables de la Compañía.

Impuesto sobre la renta diferido. El impuesto sobre la renta diferido aumentó 249%, de \$3,204,349 durante 2007 a \$11,182,455 durante 2008, derivado principalmente del incremento en los ingresos gravables de la Compañía.

Utilidad neta. Como resultado de los factores antes mencionados, la utilidad neta de la Compañía aumentó 38%, de \$50,354,133 durante 2007 a \$69,466,607 durante 2008. Como porcentaje de los ingresos ordinarios de la Compañía, la utilidad neta representó el 13% y el 14% durante 2007 y 2008, respectivamente.

Análisis comparativo del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2009, contra el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2008

Ingresos ordinarios. Los ingresos ordinarios de la Compañía disminuyeron 13%, de \$492,251,569 durante 2008 a \$428,958,639 durante 2009. Dicha disminución se debió a que la Compañía originó menos operaciones durante 2009, como resultado de la crisis financiera internacional y la imposición de políticas más estrictas para la aprobación de operaciones (que se reflejó en un rechazo de casi el 70% de las operaciones procesadas durante 2009, comparado con un 41% de operaciones rechazadas en 2008).

Los ingresos por venta de cartera disminuyeron 8%, de \$338,792,299 durante 2008 a \$310,198,452 durante 2009. Por su parte, los ingresos por arrendamientos e intereses disminuyeron 23%, de \$153,459,270 durante 2008 a \$118,760,187 durante 2009.

Por su parte, y como resultado de lo anterior, el costo financiero y los costos de venta de cartera disminuyeron 21%, de \$283,808,886 durante 2008 a \$223,243,198 durante 2009, lo cual compensó parcialmente la disminución en ingresos ordinarios. El costo financiero para estos dos periodos no incluye efecto monetario desfavorable ante la eliminación del boletín B-10.

Margen financiero, neto. El margen financiero (neto) de la Compañía disminuyó 1%, de \$208,442,683 durante 2008 a \$205,715,441 durante 2009. La disminución en el margen financiero se debió a la disminución de los ingresos ordinarios antes mencionada. Como porcentaje de los ingresos ordinarios, el margen financiero representó el 42% y el 48% durante 2008 y 2009, respectivamente.

Margen financiero ajustado. Las políticas de crédito rigurosas implementadas por la Compañía durante 2009 resultaron en una mejora sustancial en la calidad de su cartera. Al 31 de diciembre de 2009, la cartera vencida de la Compañía representaba el 1.69% de su cartera total,

comparado con el 2.68% al 31 de diciembre de 2008. Ante esto, la estimación preventiva para riesgo crediticio y operacional pasó de \$66,457,628 durante 2008 a \$1,771,584 durante 2009.

Como resultado de lo anterior, el margen financiero (ajustado por dichas reservas) aumentó 44%, de \$141,985,055 pesos presentados durante 2008 a \$203,943,857 durante 2009, lo cual compensó la disminución en los ingresos ordinarios.

Comisiones Cobradas. Como resultado de la menor originación de operaciones antes mencionada, las comisiones cobradas por la Compañía disminuyeron 67%, de \$6,739,352 durante 2008 a \$2,224,613 durante 2009.

Resultado por Venta de Bienes Arrendados. El resultado por venta de bienes arrendados incrementó 70%, de \$5,269,705 durante 2008 a \$8,962,626 durante 2009. Dicho incremento se debió principalmente a que el precio efectivamente cobrado en la venta de bienes arrendados fue mayor a lo estimado (valor estimado que fue amortizado bajo el rubro de ingresos por intereses y arrendamientos).

Utilidad en cambios, neta. La utilidad en cambios (neta) pasó de una utilidad de \$57,069,553 durante 2008 a una pérdida de \$6,323,801 durante 2009. Dicha variación se debió a la posición monetaria activa de la empresa al contar con menos pasivos que activos en Dólares, y al fortalecimiento de la moneda nacional (apreciación del Peso frente al Dólar), que pasó de \$13.7738 por Dólar al cierre de 2008 a \$13.0437 por Dólar al cierre de 2009.

Resultado de la operación. A pesar del incremento del 44% margen financiero ajustado por las reservas preventivas, ante la diferencia en utilidad en cambios presentada entre los periodos comparados, el resultado de la operación de la Compañía al 31 de diciembre de 2009 disminuyó un 1%, pasando a \$208,807,295 pesos comparado con los \$211,063,665 pesos presentados al 31 de diciembre de 2008.

Gastos ordinarios. Los costos directos de arrendamiento aumentaron 75%, de \$50,996,638 durante 2008 a \$89,443,185 durante 2009. Dicho incremento se debió principalmente a que la Compañía incurrió en costos relacionados con la primera bursatilización de cartera en el mercado público que llevó a cabo en julio de 2009 y al incremento en las operaciones de venta de cartera durante 2009.

Dicho aumento, por su parte, fue parcialmente compensado por una disminución del 21% en los gastos de administración, de \$102,033,929 durante 2008 a \$81,009,266 durante 2009. Esta disminución fue el producto de la reducción en gastos de consultoría por el grupo de finanzas estructuradas de la Compañía, y de la implementación de un plan de reducción de gastos durante 2009 para hacer frente a la crisis financiera internacional y sus posibles consecuencias en los resultados de la Compañía.

El rubro de otros productos (gastos) netos disminuyó 50%, de \$27,525,875 durante 2008 a \$13,848,563 durante 2009. Esta partida integrada por resultados no recurrentes, se compuso durante 2008 principalmente por recuperaciones de gastos que se facturaron a empresas afiliadas del grupo, mientras que para 2009 este rubro incluyó principalmente cancelaciones de provisiones de gastos previamente registrados, y utilidades por diferencias a favor en la cancelación de fideicomisos.

Resultado antes de impuesto sobre la renta. Como resultado de la disminución en los ingresos ordinarios y en las comisiones cobradas por la Compañía derivadas de las razones

antes mencionadas, el resultado antes de impuestos disminuyó 39%, de \$85,558,973 durante 2008 a \$52,213,407 durante 2009.

Impuesto sobre la renta. El impuesto sobre la renta disminuyó 37%, de \$16,092,366 durante 2008 a \$10,105,891 durante 2009. Dicha variación se debió principalmente a la disminución en los ingresos gravables de la Compañía.

Utilidad neta. Como resultado de los factores mencionados, la utilidad neta de la Compañía disminuyó 39%, de \$69,466,607 durante 2008 a \$42,107,516 durante 2009. Como porcentaje de los ingresos ordinarios de la Compañía, la utilidad neta representó el 14% y el 10% durante 2008 y 2009, respectivamente.

4.2 Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

Al 30 de septiembre de 2010 la Compañía contaba con un índice de apalancamiento (pasivo total / activo total) del 53%, comparado con el índice de 43% presentado para el mismo periodo de 2009. Cabe mencionar que dicho índice de apalancamiento se calculó sin considerar la emisión de certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra “LOM CB 09” los cuales no constituyen una obligación de pago de LOM.

Por su parte, el capital contable total de la Compañía al 30 de septiembre de 2010 era de \$625,543,706, lo que representó un aumento de 10% respecto del capital contable al 30 de septiembre de 2009 de \$569,004,468.

Asimismo, el efectivo y equivalentes de efectivo depositados en garantía a favor de terceros al 30 de septiembre de 2010 presentaron un total de \$73,569,034, un incremento del 39% comparado con los \$44,827,606 para el mismo periodo de 2009. Las disponibilidades restringidas corresponden a efectivo y equivalentes mantenidas en diversos fideicomisos como garantía de pago de créditos.

Según se indica en la sección “Información Financiera –Informe de Créditos Relevantes” del presente Prospecto, las principales fuentes de financiamiento de la Compañía consisten en capital propio, la venta de su cartera, la emisión de valores de corto plazo, y la utilización de líneas de crédito garantizadas con cuentas por cobrar pero sin recurso contra la Compañía.

Para una descripción del nivel de endeudamiento del Emisor al final de los últimos tres ejercicios y el perfil de la deuda contraída, ver “Información Financiera- 3. Informe de Créditos Relevantes”.

Al 30 de septiembre de 2010, la Compañía tenía cuentas por pagar a sociedades afiliadas por \$6,808,084 pesos. Estas cuentas corresponden a WCAP Service Solutions por \$5,809,676 peso y a WCAP USA por \$998,408 pesos.

Mediante la implementación del Programa, LOM busca contar con mayores alternativas de financiamiento bursátil y pretende acceder al mercado de deuda local de largo plazo. Sin embargo, los montos de las emisiones respectivas y la frecuencia de las mismas no pueden determinarse en este momento.

4.3 Control Interno

LOM utiliza el sistema de planificación empresarial (ERP, por sus siglas en inglés), SAP para el registro de información corporativa y contable. Mediante este sistema se capturan las operaciones conforme se generan y se realiza automáticamente el registro contable de operaciones como ventas, facturación, cobranza y gastos.

Este sistema es utilizado principalmente por el equipo de contabilidad integrado por cuatro personas y por el contralor de LOM quien supervisa el proceso conforme con las políticas internas.

Por su parte, LOM cuenta con un comité de aprobación de estados financieros que se reúne mensualmente para analizar la información financiera de LOM, las operaciones más relevantes transcurridas en el mes, así como su aplicación contable y se discuten cambios que pueden haber ocurrido en el periodo en cuestión. Asimismo, se revisa la aplicación de las políticas establecidas y de conformidad con las NIF.

4.4 Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas

LOM tiene la política contable de calcular una reserva preventiva sobre el riesgo crediticio de su portafolio de cuentas por cobrar por arrendamiento. Dicha reserva se calcula tomando como base dos indicadores, la situación del mercado de arrendamiento a la fecha de su cálculo y la calificación crediticia del portafolio con que se cuenta, según la metodología de calificación desarrollada en LOM.

Adicionalmente, LOM tiene la política de crear reservas específicas por vencimientos de rentas que no han sido cobradas. La política a este respecto consiste en dejar de reconocer a partir del tercer mes de incumplimiento de pago del Arrendamiento de Equipo respectivo el ingreso financiero que le es relativo. A partir de los 6 meses de no cobro se hace un estudio específico de recuperabilidad del monto de la inversión neta realizada en dicho contrato y se estima el monto de dicha reserva con base en dicho estudio específico. El monto de las reservas descritas se incrementan o disminuyen con cargo o abono a resultados en el renglón de “Estimación preventiva para riesgo crediticio”

Asimismo, LOM realiza una estimación para el valor residual de cada uno de los activos arrendados al término de la operación. Esta estimación se realiza con el valor justo de mercado, mediante avalúos, estimaciones específicas del proveedor del equipo, y principalmente, mediante la cotización del equipo en el mercado secundario.

Los activos y pasivos por impuestos 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 diferidos se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

LOM prepara sus estados financieros de conformidad con las NIF en vigor a la fecha del balance general, normas emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos.

La preparación de los estados financieros requiere que la administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los rubros importantes sujetos a

estas estimaciones y suposiciones incluyen el valor en libros de las cuentas por cobrar por arrendamiento y los impuestos diferidos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones.

De conformidad con lo que establece la NIF D5, los arrendamientos capitalizables celebrados por LOM se registran considerando como cuentas por cobrar el total de los pagos mínimos por rentas, netas del ingreso financiero por devengar que les son relativos, a la fecha de los estados financieros. El ingreso financiero devengado se reconoce como ingreso en resultados en el rubro de "Ingresos por intereses y arrendamientos". Adicionalmente se reconoce como cuentas por cobrar el valor residual no garantizado que está en beneficio de LOM. El ingreso financiero por devengar asociado a dichos valores, se reconoce como ingreso en resultados en el rubro de "Ingreso por intereses y arrendamientos". Los valores residuales determinados son revisados anualmente para reconocer, en su caso, con cargo a resultados cualquier deterioro en el mismo.

Los costos directos iniciales erogados con motivo de las cuentas por cobrar por arrendamiento se capitalizan dentro del rubro de "Cargos diferidos" y son llevados a resultados en la cuenta de "Costos directos de arrendamientos" conforme se reconocen los ingresos financieros por devengar.

Asimismo, como resultado de la monetización de las cuentas por cobrar por arrendamiento a través de la cesión de los derechos de cobro de las mismas, sólo cuando se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados, LOM registra dichas transferencias disminuyendo del balance el monto transferido. Como resultado de la transferencia antes indicada, se reconoce como ingreso en el renglón de "Ingresos por venta de cartera" el ingreso financiero que estaba pendiente de devengar a la fecha de la transferencia. De igual manera, LOM reconoce como costo financiero la diferencia entre el valor transferido y su valor presente líquido recibido, dicho costo se registra en la cuenta de "Costo financiero y de venta de cartera". Los gastos de originación asociados con las cuentas por cobrar por arrendamiento transferidas que habían sido capitalizados antes de su transferencia, son llevados a resultados a la cuenta de "Costo directo de arrendamiento".

V. ADMINISTRACIÓN

1. AUDITORES EXTERNOS

Los estados financieros del Emisor por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009 (consolidados) y 2008 y los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2008 y 2007 fueron auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. auditores independientes del Emisor. En la realización de sus trabajos relacionados con las auditorías antes mencionadas, los auditores externos del Emisor no han emitido opinión con salvedad u opinión negativa ni se han abstenido de emitir opinión con relación a los estados financieros del mismo.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008, el Emisor llevó a cabo una revisión de sus políticas contables aplicadas al tratamiento de los impuestos diferidos. Durante este proceso de análisis, se revisaron y corrigieron los montos de los valores de los arrendamientos capitalizables y de las pérdidas fiscales por amortizar que forman parte de los impuestos diferidos. El efecto contable de esta corrección fue reconocido retrospectivamente, corrigiendo los estados financieros al 31 de diciembre de 2007. Consecuentemente, los estados financieros al 31 de diciembre de 2007 fueron reformulados para incorporar los efectos de esas correcciones.

La designación de los auditores se realiza por la dirección general tomando en cuenta la opinión de las áreas de negocios, legal y contabilidad, en base a la experiencia, prestigio y sus capacidades para atender al Emisor con servicios de calidad y eficientes y su experiencia en el sector. KPMG Cárdenas Dosal, S.C. ha sido el auditor externo del Emisor desde el 31 de diciembre de 2005.

Los servicios que KPMG Cárdenas Dosal, S.C. presta al Emisor se limitan a servicios de auditoría de estados financieros y revisión de dictámenes fiscales.

2. OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS

Los saldos por cobrar a compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007 se integran como sigue:

| | 2009 | | 2008 | | 2007 | |
|--|----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| | Pesos | Dólares Valorizados | Pesos | Dólares valorizados | Pesos | Dólares valorizados |
| Cuentas por cobrar (por pagar): | | - | | | | |
| Water Capital Services, S.A. de C.V. | \$4,539,214 | - | 5,470,937 | | 5,007,687 | - |
| WCAP Holdings, S.A. de C.V. | 9,760,186 | - | 12,843,419 | 54,967,438 | 63,386,721 | - |
| WCAP Services Solutions, S. de R.L. de C.V. | 233,795 | - | 11,080,886 | | 110,566 | - |
| Water Capital USA, Inc. | <u>2,402,195</u> | <u>(652,185)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Préstamos otorgados (recibidos): | | - | | - | - | - |
| Water Capital Services, S.A. de C.V. | 9,895,405 | - | 9,502,123 | - | - | - |
| WCAP Holdings, S.A. de C.V. | 72,166,914 | - | 1,894,165 | 19,120,793 | - | - |
| WCAP Services Solutions, S. de R.L. de C.V. | | (5,548,267) | | | - | - |
| Water Capital, S.A. de C.V. | <u>64,666</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>82,126,985</u> | <u>(5,548,267)</u> | <u>11,396,288</u> | <u>19,120,793</u> | <u>68,504,974</u> | <u>-</u> |
| | \$ <u>99,062,375</u> | <u>(6,200,452)</u> | <u>40,791,530</u> | <u>74,088,231</u> | <u>68,504,974</u> | <u>-</u> |
| Cuentas por cobrar y préstamos otorgados, neto | <u>\$ 92,861,923</u> | | <u>114,879,761</u> | | <u>68,504,974</u> | |

Los saldos por cobrar con compañías relacionadas al 30 de septiembre de 2010 y 2009, se integran como sigue:

| | 2010 | 2009 |
|---|-------------------|-------------------|
| Cuentas por cobrar comerciales con partes relacionadas: | | |
| Water Capital Services, S. A. de C. V. | \$ 10,191,648 | \$ 10,431,228 |
| WCAP Holdings, S. A. de C. V. | 39,210,057 | 29,299,723 |
| WCAP Service Solutions, S. R. L. de C. V. | | 11,073,777 |
| WCAP USA | 2,402,195 | - |
| Water Capital, S. A. de C. V. | <u>641,005</u> | |
| Subtotal | <u>52,444,905</u> | <u>50,804,728</u> |
| Préstamos a partes relacionadas: | | |
| Water Capital Services, S. A. de C. V. | 4,643,411 | 5,173,879 |
| WCAP Holdings, S. A. de C. V. | 46,518,299 | 66,806,051 |
| Water Capital, S. A. de C. V. | 26,059,434 | - |

| | | |
|---|----------------------|-----------------------|
| Grupo Ecorus AEQ S. A. de C. V. | 550,000 | - |
| WCAP Service Solutions, S. R. L. de C. V. | 1,930,885 | - |
| Subtotal préstamos | <u>79,702,029</u> | <u>71,979,930</u> |
| Total por cobrar a partes relacionadas | <u>\$132,146,934</u> | <u>\$ 122,784,658</u> |

Todas las operaciones con partes relacionadas se han celebrado en términos de mercado.

3. ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS

3.1. Administración

La dirección, administración y representación del Emisor la Compañía están confiadas a un consejo de gerentes y a un director general en sus diferentes esferas de competencia.

3.2. Consejo de Gerentes

El consejo de gerentes del Emisor actualmente está integrado por cuatro consejeros propietarios. Los miembros actuales del consejo de gerentes del Emisor fueron designados en la asamblea ordinaria y extraordinaria anual de socios del 22 de julio de 2004.

Conforme a los estatutos sociales del Emisor, su consejo de gerentes cuenta facultades para realizar actos de dominio y actos de administración. El consejo de gerentes también tiene poderes para pleitos y cobranzas y facultades para suscribir títulos de crédito. Asimismo, el consejo de gerentes puede nombrar a los principales funcionarios del Emisor, incluyendo al director general, y establecer comités, designar gerentes, ejecutivos y empleados de la Compañía, y determinar las facultades, responsabilidades y compensaciones de los mismos.

Los miembros del consejo de gerentes durarán en funciones un año a partir de la fecha de celebración de la asamblea en que se resuelva su nombramiento y no cesarán en el desempeño de sus funciones mientras no tomen posesión de sus cargos quienes hayan de sustituirlos. El secretario de la Sociedad, será electo por la asamblea de socios o, de lo contrario, por resolución adoptada en una sesión del consejo de gerentes.

A continuación se incluye una breve biografía de los miembros del consejo de gerentes del Emisor:

Santiago de León Treviño. (Presidente). Consejero patrimonial relacionado. Santiago de León Treviño estudió la licenciatura de economía en la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y cuenta con una maestría en Economía por la Universidad Católica de Lovaina, Bélgica. El licenciado de León Treviño actuó como representante de Kredietbank, N.V., Kredietbank Luxembourgaise y Nederlandsche Middenstandsbank, N.V. Asimismo, fungió como Director Financiero y de Crédito en Petróleos Mexicanos durante 7 años y ocupó diversos cargos en Nacional Financiera, S.N.C. (NAFIN) durante 8 años, entre los cuales, fungió como representante de NAFIN en Europa y Asia.

Gustavo Téllez-Girón Peón. Consejero patrimonial relacionado. Gustavo Téllez-Girón es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana y cuenta con más de 12 años de experiencia en el sector de financiamiento de proyectos ambientales. En 1993 fundó junto con Luís Pérez-Rubio Altieri, Desarrollo y Optimización de Sistemas, S.A. de C.V.,

una empresa dedicada a arrendamiento de equipo. El señor Téllez-Girón es accionista fundador del grupo Water Capital desde 1998. Actualmente el señor Téllez Girón además de ser miembro del consejo de gerentes del Emisor, ocupa el cargo de Director General del Emisor desde la fecha de constitución del Emisor.

Santiago de León Campomanes (Secretario). Consejero patrimonial relacionado. Santiago de León Campomanes se graduó con honores *Cum Laude* de la licenciatura en derecho en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Asimismo, cuenta con una maestría en derecho por la Universidad Northwestern en Chicago, Estados Unidos. El señor de León Campomanes tiene más de diez años como abogado en operaciones corporativas, financieras, fusiones y adquisiciones tanto nacionales como internacionales. El señor de León Campomanes trabajó en el despacho Ritch Mueller, S.C. de 1997 a 2005, y trabajó durante un año como asociado extranjero en Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton LLC en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos. El licenciado de León ocupa el cargo de Director Jurídico en LOM desde 2002.

Luís Pérez-Rubio Altieri El señor Pérez-Rubio es egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) de donde se graduó con honores de la facultad de ingeniería. Asimismo, el licenciado Pérez-Rubio cuenta con una maestría en Administración de Empresas por el ITAM. En 1993 fundó junto con Gustavo Téllez Girón Peón, Desarrollo y Optimización de Sistemas, S.A. de C.V., una empresa dedicada al arrendamiento de equipo. El licenciado Pérez-Rubio tiene más de 12 años de experiencia en el sector de financiamiento de proyectos ambientales. El señor Pérez-Rubio es accionista fundador del grupo Water Capital desde 1998 y desde entonces ha ocupado los cargos de Director de Operaciones, Director de Administración y Finanzas, Director de Tesorería y Director de Tecnologías de la Información y actualmente ocupa el puesto de Director General Adjunto..

Salvo por lo que se menciona a continuación, ninguno de los consejeros del Emisor ni sus funcionarios principales tienen parentesco alguno.

Santiago de León Campomanes, Secretario del Consejo, es hijo de Santiago de León Treviño, Presidente del Consejo.

Por otro lado, Gustavo Téllez-Girón (Director General), Patricio Téllez-Girón (Director de Mercado de Capitales) y Javier Téllez-Girón (Director de Crédito y Fondeo) son hermanos.

Los miembros del consejo de gerentes no reciben compensación alguna por acudir a las sesiones del consejo de gerentes y no tienen otra compensación, plan de pensión o retiro o cualquier otra prestación similar que reciban del Emisor.

Comisario de la Compañía

Fernando C. Arauzo Herrera. Es contador público titulado de la Escuela Superior de Comercio y Administración. Es contador público certificado por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., desde el 2002. Ha sido miembro activo del Colegio de Contadores Públicos de México desde 1992, donde ha sido miembro en comisiones dentro del colegio. Tiene registro como contador público ante la SHCP, el IMSS y la Secretaría de Finanzas del D:F. Fue socio de la firma de contadores Públicos Despacho Freyssinier Morin, S.C. por mas de 10 años y fue socio fundador de la firma Arauzo, Sánchez y Asociados, S.C.. Está diplomado en impuestos internacionales en conjunto por el ITAM y por la Universidad de Harvard. También esta diplomado en impuestos por la UNAM. Tiene experiencia de más de 25 años en la profesión contable en el

sector independiente y en el sector privado. Actualmente se desempeña como contralor de la Emisora y se desempeña en el cargo de Comisario desde julio de 2004.

3.3. Principales Funcionarios

Los siguientes son los principales funcionarios de LOM:

| Nombre | Cargo | Antigüedad |
|------------------------------|---|----------------|
| Gustavo Téllez-Girón Peón | Director General | Más de 8 años |
| Santiago de León Campomanes | Director Legal y Compliance | 8 años |
| Luis Pérez-Rubio Altieri | Director General Adjunto | Más de 8 años |
| Patricio Téllez-Girón Peón | Director de Sindicación y Fondeo y Capital Humano. | 5 años y medio |
| Asdrúbal Mendizábal Espinosa | Director de Originación (ventas) | Más de 8 años |
| Javier Téllez-Girón Peón | Administrador General y Tesorería (contabilidad e impuestos) | Más de 8 años |
| Raúl Hinojosa Vega | Director de Crédito y Planeación Financiera (análisis de crédito) | Más de 6 años. |

Gustavo Téllez-Girón Peón. Gustavo Téllez-Girón es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana y cuenta con más de 12 años de experiencia en el sector de financiamiento de proyectos ambientales. En 1993 fundó junto con Luís Pérez-Rubio Altieri, Desarrollo y Optimización de Sistemas, S.A. de C.V., una empresa dedicada al arrendamiento de equipos. El señor Téllez-Girón es accionista fundador del grupo Water Capital desde 1998. Actualmente el señor Téllez Girón además de ser miembro del consejo de gerentes del Emisor, ocupa el cargo de Director General del Emisor desde 1998.

Santiago de León Campomanes (Secretario). Santiago de León Campomanes se graduó con honores *Cum Laude* de la licenciatura en derecho en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Asimismo, cuenta con una maestría en derecho por la Universidad Northwestern en Chicago, Estados Unidos. El señor de León Campomanes tiene más de diez años como abogado en operaciones corporativas, financieras, fusiones y adquisiciones tanto nacionales como internacionales. El señor de León Campomanes trabajó en el despacho Ritch Mueller, S.C. de 1997 a 2005, y trabajó durante un año como asociado extranjero en Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton LLC en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos. El licenciado de León ocupa el cargo de Director Jurídico en LOM desde 2002.

Luís Pérez-Rubio Altieri El señor Pérez-Rubio es egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) de donde se graduó con honores de la facultad de ingeniería. Asimismo, el licenciado Pérez-Rubio cuenta con una maestría en Administración de

Empresas por el ITAM. En 1993 fundó junto con Gustavo Téllez Girón Peón, Desarrollo y Optimización de Sistemas, S.A. de C.V., una empresa dedicada al arrendamiento de equipos. El licenciado Pérez-Rubio tiene más de 12 años de experiencia en el sector de financiamiento de proyectos ambientales. El señor Pérez-Rubio es accionista fundador del grupo Water Capital desde 1998 y desde esa fecha ha ocupado los cargos de Director de Operaciones, Director de Administración y Finanzas, Director de Tesorería y Director de Tecnologías de la Información y actualmente ocupa el puesto de Director General Adjunto.

Patricio Téllez-Girón Peón El señor Téllez-Girón es egresado de la Universidad Iberoamericana de donde se graduó de la licenciatura en Administración de Empresas y cuenta con un diplomado en Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Cuenta con mas de 10 años de experiencia en puestos de Dirección en Líneas Aéreas Internacionales, mas de 7 años de experiencia en Relaciones Publicas y mas de de 12 años de experiencia en Relaciones Gubernamentales Nacionales e Internacionales. Incursionó por primera vez en la industria de ahorro de agua hace 22 años, en empresas como Aviación Phoenix International Aviation. El licenciado Téllez-Girón desde el 2005 ocupa los puestos de Director de Sindicación y Director de Capital Humano.

Asdrúbal Mendizábal El señor Mendizábal es egresado de la Universidad Iberoamericana de donde se graduó de la licenciatura en Ciencias de Computación y Sistemas de Información. El Licenciado Mendizábal se desempeñó como gerente de ventas en Dell de México, aumentando un 118% las ventas durante 1998, también ocupó el cargo de gerente de ventas para Storage Tek México duplicando la participación de la compañía en el mercado y, obtuvo el certificado ISO 9000 para Storage Tek de México. El señor Mendizábal actualmente ocupa el cargo de Director de Originación del Emisor, puesto que ocupa desde 1998.

Javier Téllez-Girón Peón El señor Téllez-Girón es egresado de la Universidad Anahuac de donde se graduó de la licenciatura en Administración y Finanzas. Asimismo, el licenciado Téllez Girón cuenta con una maestría en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Cuenta con 6 años de experiencia en estructuración, desarrollo e implementación de proyectos para la organización de “Legionarios de Cristo” en Roma, Italia, así como 10 años de consultor de fondeo para organizaciones no lucrativas y 3 años como director de finanzas en el Instituto Irlandés de Monterrey y actualmente ocupa el cargo de Director de Tesorería, Contabilidad e Impuestos del Emisor.

Raúl Hinojosa Vega El señor Hinojosa Vega es egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey en donde se graduó como Ingeniero Mecánico Administrador. Asimismo el ingeniero Hinojosa Vega cuenta con dos maestrías, una en Administración y otra en Sistemas de Información, ambas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Asimismo cuenta con estudios de posgrado en el programa de dirección de empresa por el IPADE. Cuenta con experiencia en el sector bursátil a nivel directivo en financiamiento corporativo. Fue director general de finanzas de Softek, S.A. de C.V. por dos años y posteriormente de Grupo Costamex por tres años más. Actualmente es consejero independiente y presidente del comité de auditoría de Grupo Devlyn y actualmente ocupa el cargo de Director de Crédito y Planeación Financiera del Emisor.

3.4. Prestaciones a Consejeros y Directivos Relevantes

No hay ninguna prestación relevante para los Consejeros y Directivos.

3.5. Comités

Comité de Crédito

Su objetivo es determinar los lineamientos a seguir para la autorización o rechazo de operaciones desde el punto de vista de capacidad crediticia con el fin de proporcionar una opinión de riesgo al Comité de Inversión.

En el Comité de Crédito se revisan los análisis crediticios y de activos elaborados por las áreas correspondientes. La autorización o rechazo de las operaciones se limita a determinar, con base en el estudio de crédito correspondiente la probabilidad de que cliente podrá contar con los recursos líquidos suficientes para que pueda hacer frente a sus obligaciones de pago con LOM, así como a situaciones de riesgo derivadas del activo correspondiente. No se analizarán aspectos comerciales ni aquellos relacionados con fondeo, sindicación o conveniencia estratégica.

El Comité de Crédito está integrado por el Director de Finanzas, el Director Legal, el Director de Crédito y por un asesor externo, todos ellos participan con voto. Asimismo, participan en las reuniones del Comité de Crédito pero sin voto, el Director General, Director de Operaciones, Director de Originación.

Comité de Inversión

El objetivo del comité de inversión es determinar los lineamientos a seguir para la autorización o rechazo de inversiones.

En el Comité de Inversión se revisa todas las operaciones que hayan sido aprobadas por el Comité de Crédito o de alguna otra área. La autorización o rechazo de las inversiones se hará considerando si la operación correspondiente cumple la misión de LOM o bien si existe alguna justificación estratégica en caso negativo. Asimismo, se toma en cuenta la rentabilidad y condiciones comerciales de la operación, así como la decisión del Comité de Crédito y las opiniones elaboradas por los departamentos de fondeo, sindicación, activos y legal.

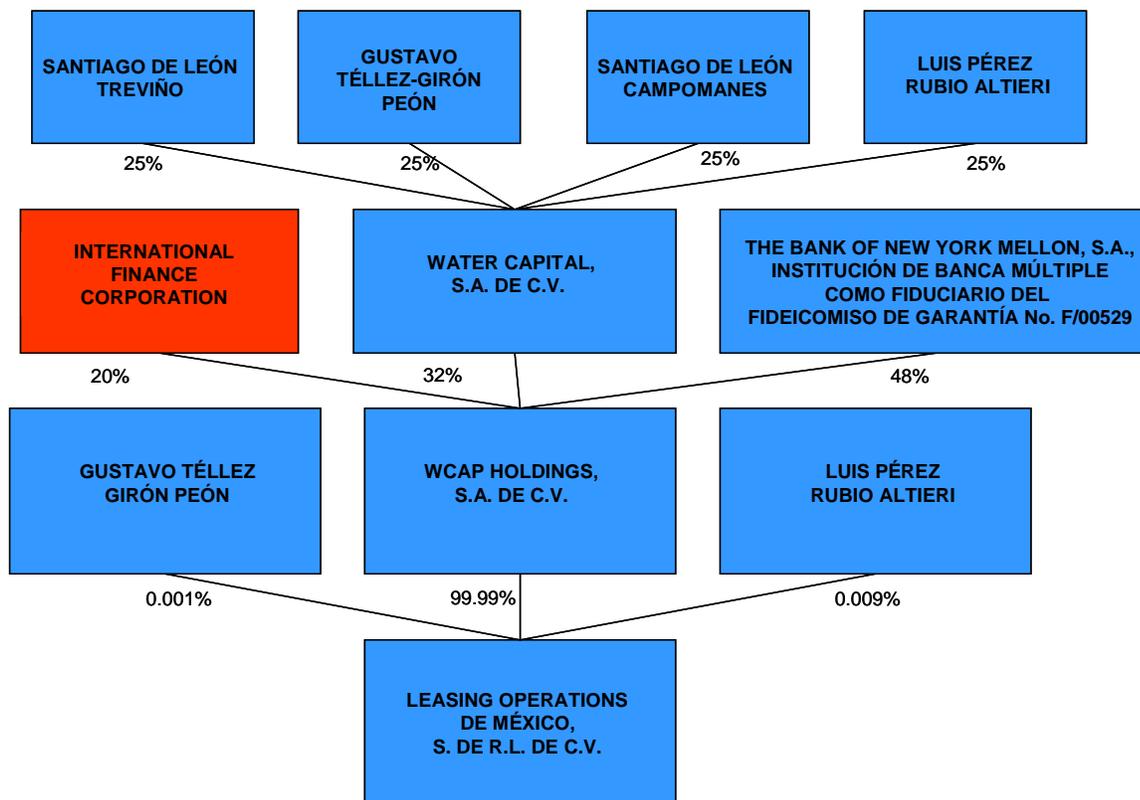
El Comité de Inversión podrá proponer modificaciones a la propuesta comercial, estructura de la operación o hacer propuestas de cualquier otra índole e indicar si son solo sugerencias o bien condiciones de aprobación. El Comité de Inversión se integra por el Director General, el Director de Finanzas, el Director Legal, el Director de Crédito y un asesor externo, todos ellos participan en las reuniones de Comité de Inversión con voto. Por otra parte, asisten a las reuniones del Comité de Inversión pero sin voto, el Director de Originación, el Gerente de Operaciones, los Analistas de Crédito y de Activos así como un representante del área legal.

Comité de Cobranza

El Comité de Cobranza tiene como objetivo establecer el procedimiento a seguir para la recuperación y cobranza de las cuentas clasificadas en negociación o litigio, de forma que con la participación de distintas áreas se decida modificar las condiciones de pago o proceder mediante la vía judicial. El Comité de Cobranza del Emisor está integrado por el Director Jurídico, el Director de Finanzas y el Director de Crédito, y en el cual pueden participar sin estar obligado a ello el Director General, el Director Comercial y los ejecutivos de cobranza de WCAP Services. El Comité de Cobranza se reúne de forma semanal para aprobar las acciones que se deban tomar de acuerdo a la clasificación en la que se encuentre el Arrendamiento de Equipos en cuestión.

3.6. Accionistas

A continuación se presenta el organigrama que refleja la actual estructura accionaria del Emisor:



WCAP ha fideicomitado al fideicomiso de garantía señalado en el organigrama anterior, acciones que representan aproximadamente el 48% del capital social de WCAP Holdings con el fin de garantizar obligaciones a favor diversos de sus acreedores, manteniendo el derecho de ejercer el voto de dichas acciones aportadas, de conformidad con los términos del mismo fideicomiso. Asimismo, WCAP es titular de acciones que representan aproximadamente 32% del capital social de WCAP Holdings y el IFC es titular de las acciones que representan el 20% restante. Cada uno de los miembros del consejo de gerentes del Emisor es titular del 25% del capital social de WCAP, lo que implica que dichos socios controlan indirectamente al Emisor (mediante el voto de sus acciones en WCAP y el voto, a través de WCAP de acciones que representan el 80% del capital social de WCAP Holdings). En caso de que WCAP incumpla con sus obligaciones frente dichos acreedores y dicho fideicomiso de garantía sea ejecutado, podría suceder un cambio de control en WCAP Holdings y por lo tanto, indirectamente, en el Emisor.

4. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS

La Compañía se constituyó el 26 de abril de 2002.

Actualmente el capital social de la Compañía se divide en fijo y variable. El importe del capital fijo esta establecido en los estatutos de la Compañía y de conformidad con la LGSM únicamente puede aumentarse o reducirse por resolución de la asamblea general extraordinaria de accionistas. De acuerdo con los estatutos sociales el capital variable es ilimitado. El capital variable puede aumentarse o reducirse por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas. El domicilio social del Emisor es México, Distrito Federal.

A esta fecha, el capital mínimo fijo sin derecho a retiro de la Compañía asciende a \$2,050,395.00 representado por tres partes sociales, mientras que el capital variable asciende a \$308,232,379.27, representado por una parte social.

4.1. Objeto Social de la Compañía

De conformidad con el artículo segundo de los estatutos sociales, la Compañía tiene por objeto, entre otras, las siguientes actividades: (i) compra, venta, adquisición, alquiler, distribución, importación, exportación y la comercialización en general de toda clase de servicios, productos, bienes mercancías industriales, comerciales y de cualquier otro género que sean permitidos por la ley; (ii) adquirir, construir, adaptar, reparar, tomar o dar en arrendamiento o alquiler los inmuebles o muebles necesarios o convenientes a su objeto, dentro o fuera del territorio nacional; y (iii) obtener financiamiento a corto, mediano o largo plazo, recibir dinero en préstamo, conceder créditos o aceptarlos en relación con los bienes que integran su patrimonio, con el propósito de realizar sus objetos sociales.

4.2. Derechos de Voto y Asambleas de Socios

De conformidad con la ley y los estatutos sociales de la Compañía, las asambleas generales de socios pueden ser ordinarias y extraordinarias. Todas las partes sociales de la Compañía otorgan iguales derechos y obligaciones a sus titulares. Las acciones de la Compañía pueden ser transmitidas libremente.

Son asambleas ordinarias las que se reúnen para tratar cualquier asunto que no esté expresamente reservado a la asamblea extraordinaria. La asamblea ordinaria debe reunirse cuando menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social, para tratar entre otros, los siguientes asuntos:

- la aprobación o modificación del informe del consejo de gerentes a que se refiere el enunciado general del Artículo 172 de la LGSM;
- la distribución de utilidades, si las hubiere; y
- el nombramiento o la ratificación de los miembros del consejo de gerentes propietarios y suplementes, el secretario, los comisarios propietarios y suplentes y la determinación de las contraprestaciones pagaderas a dichas personas.

Son asambleas extraordinarias las que se reúnen para tratar, entre otros, cualquiera de los siguientes asuntos:

- la prórroga de la duración de la Compañía;
- la disolución de la Compañía;
- el aumento o disminución del capital social fijo;
- el cambio de objeto o nacionalidad de la Compañía;
- la transformación de la Compañía;
- fusión con otra sociedad o escisión;
- cualquier modificación a los estatutos sociales;
- la amortización de partes sociales,
- emisión de bonos y obligaciones; y
- cualquier otro asunto que de conformidad con la ley o los estatutos de la Compañía deba ser aprobado por los accionistas reunidos en asamblea extraordinaria.

Las convocatorias para las asambleas de gerentes deberán ser hechas por el consejo de gerentes, salvo los derechos que concede la ley a los accionistas y comisarios. La convocatoria deberá hacerse por medio de un aviso en uno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la Compañía, debiendo aparecer cuando menos 8 días antes de la fecha señalada para la reunión. La convocatoria contendrá todos los datos de Ley; cuando se hiciere segunda convocatoria, ésta aparecerá publicada cuando menos tres días antes de la fecha señalada para la celebración de la Asamblea. No es necesaria la convocatoria ni la publicación de la misma si en el momento de la votación está representada en la asamblea la totalidad de las partes sociales.

En términos de los estatutos sociales de la Compañía, para que una asamblea general ordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera convocatoria, deberá estar representada en ella cuando menos el 50% (cincuenta por ciento) de las acciones representativas del capital social pagado de la Compañía en que se divide el capital social y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de las partes sociales representadas en ellas. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las asambleas generales ordinarias de socios podrán celebrarse válidamente con cualquiera que sea el número de acciones ordinarias representadas en la asamblea, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de las partes sociales representadas en la misma.

Las asambleas generales extraordinarias se considerarán legalmente instaladas, en virtud de primera convocatoria, si en ellas están representadas cuando menos las tres cuartas partes de las partes sociales que forman el capital social del Emisor; y en virtud de segunda o ulteriores convocatorias, si en ellas está representada por lo menos más de la mitad del capital social.

4.3. Nombramiento de Consejeros

Los estatutos sociales de la Compañía establecen que el consejo de gerentes de la misma estará integrado por el número de consejeros que determine la asamblea de socios.

4.4. Facultades del consejo de gerentes

El consejo de gerentes será el representante legal de la Compañía. El consejo de gerentes tiene las siguientes facultades, obligaciones y poderes:

- general para abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la misma, así como para girar en contra de las mismas, y para designar a las personas autorizadas para girar;
- general amplísimo para pleitos y cobranzas;
- general amplísimo para representación laboral;
- general amplísimo para actos de administración;
- general amplísimo para ejercer actos de dominio; y
- para nombrar y remover libremente a directores, al Gerente General, Gerentes, Apoderados y agentes y empleados de la Compañía y para determinar sus atribuciones, obligaciones, condiciones de trabajo y remuneraciones.

4.5. Otros Convenios

No existen cláusulas estatutarias o acuerdos entre accionistas que limiten o restringen a la administración o los derechos corporativos que confieren las partes sociales.

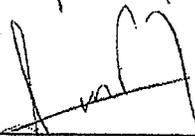
VI. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa al Emisor contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

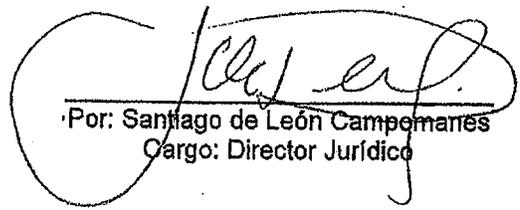
LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R. L. DE C.V.



Por: Gustavo Téllez-Girón Peón
Cargo: Director General



Por: Luis Pérez-Rubio Altieri
Cargo: Director de Finanzas



Por: Santiago de León Campemanes
Cargo: Director Jurídico

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada esta de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

IXE CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., IXE GRUPO FINANCIERO



Por: Gerardo Tietzsch Rodríguez Peña
Cargo: Apoderado

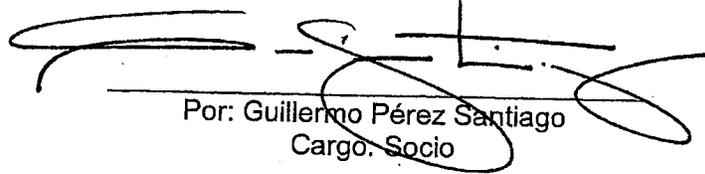


Por: José Trinidad Hernández Mendoza
Cargo: Apoderado

La presente corresponde al Prospecto de Colocación presentado el día 14 de diciembre de 2010 a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en relación con el Programa de Certificados Bursátiles de Largo Plazo de Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V. por hasta \$800,000,000.00 (Ochocientos millones de Pesos 00/100 MN).

El suscrito, exclusivamente para efectos de la opinión legal adjunta al presente Prospecto, así como de la información jurídica que fue revisada por el suscrito e incorporada por referencia al presente Prospecto, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, tomando como base lo anterior, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

RITCH MUELLER, S.C.



Por: Guillermo Pérez Santiago
Cargo: Socio

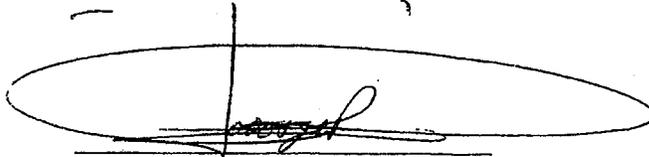
Exclusivamente para efectos del balance general consolidado de Leasing Operations de México, S. de R. L. de C. V. al 31 de diciembre de 2009 y los estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; así como por los balances generales al 31 de diciembre de 2008 y 2007, y los estados de resultados y de variaciones en el capital contable por los años terminados en esas fechas, y los estados de flujos de efectivo y cambios en la situación financiera por los años terminados al 31 de diciembre de 2008 y 2007, respectivamente, que se incluyen como anexos en el presente Prospecto, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Prospecto, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que el balance general consolidado de Leasing Operations de México, S. de R. L. de C. V. al 31 de diciembre de 2009 y los estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; así como por los balances generales al 31 de diciembre de 2008 y 2007, y los estados de resultados y de variaciones en el capital contable por los años terminados en esas fechas, y los estados de flujos de efectivo y cambios en la situación financiera por los años terminados al 31 de diciembre de 2008 y 2007, respectivamente, que se incluyen como anexos en el presente Prospecto, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”¹

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C. Mauricio Villanueva Cruz
Socio



C.P.C. Jorge Evaristo Peña Tapia
Apoderado

¹ Ver párrafos de énfasis en los Informes de los Auditores Independientes que se incluyen como anexos en el presente Prospecto

VII. ANEXOS

Anexo 1 - Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2009 (consolidados) y 2008.

**LEASING OPERATIONS DE MEXICO,
S. DE R. L. DE C. V.**

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2009 y 2008

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



KPMG Cárdenas Dosal
Boulevard Manuel Ávila Camacho 176
Col. Reforma Social
11650 México, D.F.

Teléfono: + 01(55) 52 46 83 00
Fax: + 01(55) 55 96 80 60
www.kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Gerentes y a los Socios
Leasing Operations de México, S. de R. L. de C. V.:

(Cifras en pesos mexicanos)

Hemos examinado el balance general consolidado al 31 de diciembre de 2009 y el balance general al 31 de diciembre de 2008, de Leasing Operations de México, S. de R. L. de C. V. (la Compañía), así como los estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos por el año terminado el 31 de diciembre de 2009 y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos por el año terminado el 31 de diciembre de 2008. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías.

Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes y de que están preparados de acuerdo con las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF). La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de las normas de información financiera utilizadas, de las estimaciones significativas efectuadas por la administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

Como se menciona en las notas 1 y 4 a los estados financieros, el 9 de julio de 2009, la Compañía celebró un contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración F/00641 (el Fideicomiso) cuyo objeto es llevar a cabo la bursatilización de los derechos de cobro de la cartera de arrendamiento capitalizable. La aplicación de la NIF B-8 vigente a partir del 2009 requiere que se consoliden las entidades de propósito específico cuando se tiene el control, por lo que los estados financieros al 31 de diciembre de 2009, incluyen la consolidación de los activos, pasivos y resultados del Fideicomiso.

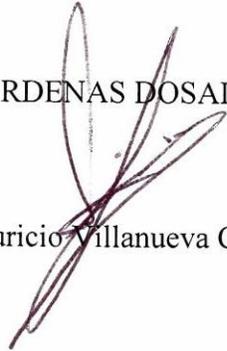
Como se indica en la nota 7 a los estados financieros, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Compañía realizó diversas operaciones necesarias para el desarrollo de sus actividades con compañías relacionadas.

(Continúa)

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados (consolidados por el ejercicio 2009) presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Leasing Operations de México, S. de R. L. de C. V. al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su capital contable y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las NIF.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

C.P.C. Mauricio Villanueva Cruz



30 de abril de 2010.



LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Balances Generales

31 de diciembre de 2009 y 2008

(Pesos mexicanos)

| Activo | <u>2009</u> | <u>2008</u> | Pasivo y Capital Contable | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|--|-----------------------------|----------------------|---|-----------------------------|----------------------|
| | Consolidado (nota 1) | | | Consolidado (nota 1) | |
| Efectivo y equivalentes | \$ 75,166,758 | 7,341,893 | Proveedores (nota 11) | \$ 102,865,894 | 32,263,986 |
| Disponibilidades restringidas (nota 3f) | 28,245,215 | 33,021,191 | Impuestos por pagar | 126,738,678 | 126,258,864 |
| Inversiones en valores (nota 6) | 60,626,686 | 5,092,295 | Depósitos recibidos en garantía | 13,986,929 | 25,597,970 |
| Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable, neto (nota 8) | 958,645,146 | 656,605,319 | Préstamos (nota 9) | 80,504,880 | - |
| Deudores diversos | 765,831 | 38,556,793 | Certificados bursátiles (nota 10) | 567,908,580 | 300,401,250 |
| Partes relacionadas, neto (nota 7) | 92,861,923 | 114,879,761 | Impuesto a la utilidad diferido (nota 12) | <u>98,679,116</u> | <u>88,573,225</u> |
| Pagos anticipados | - | 42,453,806 | Total del pasivo | <u>990,684,077</u> | <u>573,095,295</u> |
| Equipo propio en arrendamiento, neto | 32,799,147 | - | Capital contable (nota 13): | | |
| Mobiliario y equipo, neto | 1,830,554 | 4,924,962 | Capital social | 261,744,120 | 261,744,120 |
| Cargos diferidos (nota 3m) | 232,707,889 | 190,597,692 | Reserva legal | 11,290,893 | 7,817,563 |
| Activo intangible | 65,212,445 | - | Resultados acumulados | 252,021,957 | 186,028,680 |
| Otros activos | 8,986,969 | 4,678,553 | Resultado del ejercicio | <u>42,107,516</u> | <u>69,466,607</u> |
| | | | Total del capital contable | 567,164,486 | 525,056,970 |
| | | | Compromisos (nota 15) | | |
| | <u>\$ 1,557,848,563</u> | <u>1,098,152,265</u> | | <u>\$ 1,557,848,563</u> | <u>1,098,152,265</u> |

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Estados de Resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008

(Pesos mexicanos)

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|--|----------------------|----------------------|
| | Consolidado (nota 1) | |
| Ingresos ordinarios: | | |
| Ingresos por venta de cartera | \$ 310,198,452 | 338,792,299 |
| Ingresos por intereses y arrendamientos, neto | 118,760,187 | 153,459,270 |
| Costo financiero y costos de venta de cartera | <u>(223,243,198)</u> | <u>(283,808,886)</u> |
| Margen financiero, neto | 205,715,441 | 208,442,683 |
| Estimaciones preventivas para riesgo crediticio y operacional | <u>(1,771,584)</u> | <u>(66,457,628)</u> |
| Margen financiero ajustado | 203,943,857 | 141,985,055 |
| Comisiones cobradas | 2,224,613 | 6,739,352 |
| Resultado por venta de bienes arrendados | 8,962,626 | 5,269,705 |
| (Pérdida) utilidad en cambios, neta | <u>(6,323,801)</u> | <u>57,069,553</u> |
| Resultado de la operación | <u>208,807,295</u> | <u>211,063,665</u> |
| Gastos ordinarios: | | |
| Costos directos de arrendamiento | (89,433,185) | (50,996,638) |
| Gastos de administración (nota 7) | (81,009,266) | (102,033,929) |
| Otros productos, neto (nota 7) | <u>13,848,563</u> | <u>27,525,875</u> |
| | <u>(156,593,888)</u> | <u>(125,504,692)</u> |
| Resultado antes de impuesto sobre la renta (ISR) (nota 12): | 52,213,407 | 85,558,973 |
| ISR causado | - | (4,909,911) |
| ISR diferido | <u>(10,105,891)</u> | <u>(11,182,455)</u> |
| Utilidad neta | <u>\$ 42,107,516</u> | <u>69,466,607</u> |

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Estados de Variaciones en el Capital Contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008
(nota 1)

(Pesos mexicanos)

| | <u>Capital social</u> | | | <u>Reserva legal</u> | <u>Insuficiencia en la actualización del capital contable</u> | <u>Resultados acumulados</u> | <u>Resultado del ejercicio</u> | <u>Total del capital contable</u> |
|---|-----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|---|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| | <u>Fijo</u> | <u>Variable</u> | <u>Total</u> | | | | | |
| Saldos al 31 de diciembre de 2007 previamente informados | \$ 2,659,932 | 36,427,650 | 39,087,582 | 7,817,563 | (568,918) | 166,495,472 | 87,949,624 | 300,781,323 |
| Reconocimiento de los efectos acumulados de errores | - | - | - | - | - | (30,252,007) | (37,595,491) | (67,847,498) |
| Saldos reformulados al 31 de diciembre de 2007 | 2,659,932 | 36,427,650 | 39,087,582 | 7,817,563 | (568,918) | 136,243,465 | 50,354,133 | 232,933,825 |
| Movimientos inherentes al acuerdo de los accionistas: | | | | | | | | |
| Traspaso del resultado del ejercicio anterior | - | - | - | - | - | 50,354,133 | (50,354,133) | - |
| Aumento de capital social (nota 13) | - | 222,656,538 | 222,656,538 | - | - | - | - | 222,656,538 |
| Movimientos inherentes a la operación y cambios contables: | | | | | | | | |
| Resultado del ejercicio | - | - | - | - | - | - | 69,466,607 | 69,466,607 |
| Reclasificación de la insuficiencia en la actualización del capital contable acumulado (nota 3) | - | - | - | - | 568,918 | (568,918) | - | - |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | 2,659,932 | 259,084,188 | 261,744,120 | 7,817,563 | - | 186,028,680 | 69,466,607 | 525,056,970 |
| Movimiento inherente al acuerdo de los accionistas: | | | | | | | | |
| Traspaso del resultado del ejercicio anterior | - | - | - | 3,473,330 | - | 65,993,277 | (69,466,607) | - |
| Movimiento inherente a la operación: | | | | | | | | |
| Resultado del ejercicio consolidado (nota 1) | - | - | - | - | - | - | 42,107,516 | 42,107,516 |
| Saldos consolidados al 31 de diciembre de 2009 (nota 1) | \$ <u>2,659,932</u> | <u>259,084,188</u> | <u>261,744,120</u> | <u>11,290,893</u> | <u>-</u> | <u>252,021,957</u> | <u>42,107,516</u> | <u>567,164,486</u> |

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Estados de Flujo de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008

(Pesos mexicanos)

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|--|---------------------------|----------------------|
| | <u>Consolidado nota 1</u> | |
| Actividades de operación: | | |
| Utilidad antes de impuestos | \$ 52,213,407 | 85,558,973 |
| Partidas relacionadas con actividades de inversión que no requieren efectivo: | | |
| Depreciación | 306,663 | 205,790 |
| Partidas relacionadas con actividades de financiamiento y operación que no requieren efectivo: | | |
| Amortización de residual | (99,773,813) | (69,682,585) |
| Costo de venta de mobiliario y equipo | - | 4,805,644 |
| Estimaciones preventivas para riesgo crediticio y operacional | 1,771,584 | 66,457,628 |
| Amortización de gastos diferidos | 59,669,902 | 16,645,296 |
| Intereses a favor | (428,958,639) | (492,251,569) |
| Intereses a cargo | 223,243,198 | 283,808,886 |
| | <u>(191,527,698)</u> | <u>(104,451,937)</u> |
| Cuentas por cobrar por arrendamiento | (204,037,598) | 108,235,992 |
| Deudores diversos | 37,790,962 | (34,488,669) |
| Partes relacionadas | 22,017,838 | (46,374,787) |
| Disponibilidades restringidas | 4,775,976 | 113,257,520 |
| Impuestos por pagar | 479,814 | 49,347,088 |
| Cargos diferidos | (101,780,099) | (113,177,344) |
| Depósitos recibidos en garantía | (11,611,041) | 26,154,441 |
| Pagos anticipados | 42,453,806 | (18,206,128) |
| Proveedores | 70,601,908 | (432,662,720) |
| Activo intangible | (65,212,445) | - |
| Impuestos por recuperar | - | 435,788 |
| Recursos obtenidos mediante certificados bursátiles | 267,171,994 | 300,000,000 |
| Intereses cobrados | 428,958,639 | 492,251,569 |
| Intereses pagados | <u>(222,797,361)</u> | <u>(283,407,636)</u> |
| Flujo neto de efectivo de actividades de operación | <u>77,284,695</u> | <u>56,913,177</u> |
| Actividades de inversión: | | |
| Disposición (adquisición) de mobiliario y equipo | 2,787,745 | (9,449,839) |
| Adquisición de equipo para arrendar | (32,799,147) | - |
| Otros activos | <u>(4,308,416)</u> | <u>(3,279,241)</u> |
| | <u>(34,319,818)</u> | <u>(12,729,080)</u> |
| Actividades de financiamiento: | | |
| Recursos obtenidos de préstamos | 80,504,880 | - |
| Intereses pagados | (110,501) | - |
| Pago de préstamos bancarios | - | (274,892,936) |
| Capital social variable aportado | <u>-</u> | <u>222,656,538</u> |
| Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento | 80,394,379 | (52,236,398) |
| Disminución de efectivo e inversiones en valores | 123,359,256 | (8,052,301) |
| Efectivo e inversiones en valores al inicio del período | <u>12,434,188</u> | <u>20,486,489</u> |
| Efectivo e inversiones en valores al final del período | <u>\$ 135,793,444</u> | <u>12,434,188</u> |

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados (nota 1)

31 de diciembre de 2009 y 2008

(Pesos mexicanos)

(1) Autorización y bases de presentación-

El 30 de abril de 2010, Luis Pérez-Rubio Altieri, Director General Adjunto y Javier Téllez-Girón Peón, Director de Finanzas de Leasing Operations de México, S. de R. L. de C. V. (la Compañía) 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 Compañía, los socios tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados después de su emisión.

Los estados financieros consolidados adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF) en vigor a la fecha del balance general consolidado.

El 9 de julio de 2009, la Compañía celebró un contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración F/00641 (el Fideicomiso), cuyo objeto es llevar a cabo la bursatilización de los derechos de cobro de la cartera de arrendamiento capitalizable. La aplicación de la NIF B-8 vigente a partir de 2009 requiere que se consoliden las entidades de propósito específico cuando se tiene el control, por lo que los estados financieros al 31 de diciembre de 2009 incluyen la consolidación de los activos, pasivos y resultados del Fideicomiso.

(2) Actividad y operación sobresaliente de la Compañía-

Actividad-

La Compañía se constituyó el 26 de abril de 2002, su actividad principal es el arrendamiento de inmuebles, maquinaria y equipo, operaciones de venta de cartera de arrendamiento, y a partir de 2009, la bursatilización de la misma; adicionalmente su actividad incluye la adquisición, alquiler, distribución, importación, exportación y comercialización en general de toda clase de servicios y productos, bienes, mercancías comerciales e industriales.

La Compañía no tiene empleados, por lo que no está sujeta a obligaciones laborales. Los servicios administrativos que requiere le son proporcionados por Water Capital Services, S. A. de C. V. (Water Capital Services), compañía relacionada (nota 7).

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

Operaciones sobresalientes-**2009****Bursatilización de los derechos de cobro sobre la cartera de arrendamiento-**

Con fecha 9 de julio de 2009, la Compañía en su carácter de Fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, celebró el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración F/00641 con The Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario (el Fiduciario), designándose a Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles (los Certificados) quienes son fideicomisarios en primer lugar.

La finalidad de dicho contrato es llevar a cabo la bursatilización de los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento capitalizable generados por la operación de la Compañía, mediante la aportación de los activos fideicomitidos por parte del Fideicomitente y la emisión de los Certificados.

Los Certificados fueron emitidos por el Fideicomiso 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 del Fideicomitente. Los Certificados serán pagados a los tenedores con cargo al patrimonio del Fideicomiso, el cual se encuentra integrado por la cantidad de \$1,000 aportada inicialmente por el Fideicomitente, los activos fideicomitidos que comprenden los derechos derivados de los contratos de arrendamiento que sean aportados al Fideicomiso, los equipos arrendados, el producto de la colocación de los Certificados, la cobranza, así como los instrumentos financieros resultado de la inversión del efectivo y cualquier cantidad en efectivo u otros bienes o derechos que se mantengan en el Fideicomiso.

El total de la emisión de los Certificados por un monto nominal de \$290,000,000, fue colocado entre el público inversionista y se encuentran inscritos en la sección de valores en el Registro Nacional de Valores (RNV) bajo la clave LOMCB 09. El Fiduciario únicamente responderá de las obligaciones de pago derivadas de los Certificados y los demás documentos de la emisión hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

El Fiduciario mantiene todos los poderes y facultades necesarias para llevar a cabo los fines del Fideicomiso, en los términos establecidos por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo en todo momento actuar en los términos establecidos en el contrato de fideicomiso, siendo irrevocable por las partes del mismo, por lo tanto, sólo podrá ser terminado de conformidad con lo expresamente pactado en el contrato del fideicomiso una vez que se hayan cumplido sus fines o por las causas señaladas conforme a la legislación aplicable.

Cuando el monto de los Certificados sea liquidado, el Fideicomiso se extinguirá, retornando en ese momento al Fideicomisario en segundo lugar, el remanente en su poder de los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento y los equipos arrendados correspondientes.

Las características de los Certificados emitidos por el Fiduciario se detallan a continuación:

| <u>Tipo</u> | <u>Clave de pizarra</u> | <u>Tasa de interés anual</u> | <u>Plazo de vigencia de la emisión</u> | <u>Valor nominal de los certificados</u> |
|-------------------------------------|-------------------------|------------------------------|--|--|
| Certificados Bursátiles Fiduciarios | LOMCB 09 | 9.75% | 1,370 días a partir de la fecha de emisión | \$ 100 |
| | | ==== | | == |

2008*Emisión de certificados bursátiles-*

Con fecha 12 de junio de 2008, la Compañía realizó una emisión de 3,000,000 de certificados bursátiles con valor nominal de \$100 cada uno a un plazo de 336 días (nota 10).

(3) Resumen de las principales políticas contables-

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que la administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los rubros más importantes sujetos a estas estimaciones y suposiciones incluyen la recuperabilidad de las cuentas por cobrar por arrendamiento, la estimación de valores residuales y los impuestos diferidos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros consolidados, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados son las siguientes:

(a) Reconocimiento de los efectos de la inflación-

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron preparados de conformidad con las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF) en vigor a la fecha del balance general consolidado, los cuales incluyen el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera hasta el 31 de diciembre de 2007 con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), publicado por el Banco de México, fecha en la que de acuerdo con la NIF B-10 “Efectos de la inflación” se cambió a un entorno no inflacionario.

El porcentaje de inflación anual y acumulado de los tres ejercicios anuales anteriores y los índices utilizados para reconocer la inflación, se muestran a continuación:

| <u>31 de diciembre de</u> | <u>INPC</u> | <u>Inflación</u> | |
|---------------------------|-------------|------------------|------------------|
| | | <u>Del año</u> | <u>Acumulada</u> |
| 2009 | 138.541 | 3.57% | 14.48% |
| 2008 | 133.761 | 6.52% | 15.01% |
| 2007 | 125.564 | 3.75% | 11.56% |
| | ===== | ===== | ===== |

(b) Efectivo y equivalentes-

Este rubro se compone de depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional y dólares de disponibilidad inmediata. A la fecha de los estados financieros, los intereses ganados se incluyen en los resultados del ejercicio.

(c) Inversiones en valores-

Están integradas por valores para negociar de renta fija que se registran a su costo, ajustándose por los rendimientos devengados, lo cual representa su valor de mercado. Los rendimientos se reconocen en el estado de resultados en el rubro de “Ingresos por intereses y arrendamientos”.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

(d) Arrendamientos capitalizables-**(i) Reconocimiento-**

De conformidad con lo establecido en la Norma de Información Financiera D-5, los arrendamientos capitalizables celebrados por la Compañía se registran considerando como cuentas por cobrar el total de los pagos mínimos por rentas, neto del ingreso financiero por devengar que les son relativos a la fecha de los estados financieros consolidados, adicionalmente se reconoce como cuenta por cobrar el valor residual no garantizado que está en beneficio de la Compañía. El ingreso financiero por devengar asociado a dichos valores, se reconoce como ingreso en los resultados consolidados en el rubro de “Ingresos por intereses y arrendamientos”. Los valores residuales determinados son revisados anualmente para reconocer, en su caso, con cargo a resultados cualquier deterioro.

Los costos directos iniciales erogados con motivo de las cuentas por cobrar por arrendamiento se capitalizan dentro del rubro de “Cargos diferidos” y se reconocen en resultados en el rubro de “Costos directos de arrendamientos” conforme se reconocen los ingresos financieros que los generan.

(ii) Transferencia de derechos de cobro sobre cuentas por cobrar en arrendamiento-

En los casos en que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios asociados, la Compañía desreconoce del balance general consolidado los arrendamientos capitalizables transferidos. Como resultado de una transacción en la cual, substancialmente se transfieren todos los riesgos y beneficios de la propiedad de los derechos de cobro de la cartera de arrendamiento, el ingreso financiero pendiente de devengar se reconoce como ingreso por venta de cartera en el estado de resultados consolidado. Asimismo, la Compañía reconoce como costo financiero en los resultados consolidados, la diferencia resultante del valor transferido y su valor presente recibido. Los gastos de originación asociados a los derechos de cobro por arrendamiento transferidos inicialmente capitalizados, al momento de su transferencia son reconocidos en los resultados consolidados del ejercicio en el rubro de “Costos directos de arrendamiento”.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

(iii) Estimación preventiva para riesgos crediticios-

La estimación preventiva para riesgos crediticios, se determina con base en la estimación individual de la pérdida esperada de cada arrendatario, considerando el saldo insoluto a la fecha de cálculo, el valor estimado del equipo objeto del arrendamiento que sirve como garantía y la probabilidad de incumplimiento.

(iv) 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.

(e) Comisiones-

Las comisiones cobradas por operaciones de arrendamiento se reconocen en resultados durante la vigencia de cada contrato. Si el contrato de arrendamiento ha sido transferido, las comisiones son reconocidas como ingreso en el estado de resultados consolidado en la fecha en que el contrato es dado de baja.

(f) Disponibilidades restringidas-

Los recursos en efectivo depositados en los fideicomisos para facilitar el mecanismo de pago de la cartera vendida, se registran como disponibilidades restringidas en el balance general consolidado.

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

Se registran originalmente al costo de adquisición, y hasta el 31 de diciembre de 2007 en el caso de mobiliario y equipo, se actualizaron mediante factores de actualización derivados del INPC. La depreciación se calcula por el método de línea recta, con base en las vidas útiles estimadas por la administración de la Compañía.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

Las tasas anuales de depreciación de los activos son como sigue:

| | <u>Tasa</u> |
|---|--------------------|
| Equipo de oficina | 10% |
| Equipo de cómputo | 30% |
| Equipo de generación de energía eléctrica | 6 % |

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se registran en los resultados cuando se incurren.

(h) Activo intangible-

El activo intangible con vida útil indefinida, se refiere a los derechos de la Compañía sobre la comercialización de tecnología ecológica de tratamiento de agua y emisión de gases desarrollados por un tercero. Dicho activo se sujeta a pruebas de deterioro anualmente, y en cualquier momento en que se presente un indicio de deterioro.

(i) Deterioro del valor de equipo en arrendamiento e intangible-

La Compañía evalúa periódicamente los valores del equipo en arrendamiento, para determinar la existencia de indicios de que dichos valores exceden su valor de recuperación. El valor de recuperación representa el monto de los ingresos netos potenciales que se espera razonablemente obtener como consecuencia de la utilización o realización de dichos activos. Si se determina que los valores exceden el valor de recuperación, la Compañía registra las estimaciones necesarias para reducirlos a su valor de recuperación. Cuando se tiene la intención de vender los activos, éstos se presentan en los estados financieros consolidados a su valor en libros o de realización, el menor.

(j) Impuestos a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR) e impuesto empresarial a tasa única (IETU))-

El ISR o IETU causado en el año se determina conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

El ISR o IETU diferido, se registra de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Se reconocen impuestos 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 ISR, por pérdidas fiscales por amortizar.

Los activos y pasivos por impuestos 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 diferidos se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

(k) Actualización de capital social y resultados acumulados-

Hasta el 31 de diciembre de 2007, se determinó multiplicando las aportaciones del capital social y los resultados acumulados por factores derivados del INPC, que miden la inflación acumulada desde las fechas en que se realizaron las aportaciones y se generaron las utilidades hasta el cierre del ejercicio de 2007, fecha en que se cambió a un entorno económico no inflacionario conforme a la NIF B-10 “Efectos de la inflación”. Los importes así obtenidos representaron los valores constantes de la inversión de los socios.

(l) Insuficiencia en la actualización del capital contable-

Hasta el 31 de diciembre de 2007, representó el efecto monetario acumulado al momento de la aplicación inicial del Boletín B-10 “Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera”. En el ejercicio 2008, el saldo de esta cuenta por \$568,918 fue reclasificada a los resultados acumulados de acuerdo con las NIFs.

(m) Cargos diferidos-

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los cargos diferidos ascienden a \$232,707,889, y \$190,597,692, respectivamente, representados principalmente por comisiones pagadas por originación de arrendamientos financieros y comisiones pagadas por anticipado por la administración de los bienes arrendados, los cuales se amortizan en relación al contrato de arrendamiento financiero que les dio origen.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

(n) Operaciones en moneda extranjera-

Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en las fechas de su celebración o liquidación. Los activos y pasivos en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del balance general. Las diferencias en cambios incurridas en relación con activos o pasivos contratados en moneda extranjera se registran en los resultados del ejercicio.

(o) Reconocimiento de ingresos-

La Compañía reconoce como ingreso los intereses por los contratos de arrendamiento capitalizables sobre la base de lo devengado y suspende la acumulación de ingresos a partir de la tercer renta mensual no cubierta. En caso de venta de cartera donde se transfieren sustancialmente los riesgos y beneficios, se reconoce en resultados el resultado por la venta cuando se desreconoce la cartera de arrendamiento y se transfieren los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo.

(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 prácticamente absoluta de su realización.

(4) Nuevos pronunciamientos contables-

Las NIF, aplicables a la operación de la Compañía, que se mencionan en la hoja siguiente, emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (CINIF) entraron en vigor para los ejercicios que se iniciaron a partir del 1o. de enero de 2009 especificando en cada caso, su aplicación prospectiva o retrospectiva.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

- (a) ***NIF B-8 “Estados financieros consolidados y combinados”***- Sustituye al Boletín B-8 “Estados financieros consolidados y combinados y valuación de inversiones permanentes en acciones” y establece las normas generales para la elaboración y presentación de los estados financieros consolidados y combinados; así como sus revelaciones correspondientes, incluyendo entre otros cambios:
- (i) La obligatoriedad de consolidar a Entidades con Propósitos Específicos (EPE) cuando se tiene el control, el cual se evalúa mediante factores como actividades, toma de decisiones y transmisión de la mayoría de beneficios y riesgos.
 - (ii) La posibilidad, bajo ciertas reglas, de presentar estados financieros no consolidados cuando la controladora es, a su vez, una subsidiaria sin participación minoritaria o bien cuando los accionistas minoritarios no tengan objeción en que los estados financieros consolidados no se emitan.
 - (iii) Considera la existencia de derecho a votos potenciales que sea posible ejercer o convertir a favor de la entidad en su carácter de tenedora y que puedan modificar su injerencia en la toma de decisiones al momento de evaluar la existencia de control.
 - (iv) Adicionalmente, se transfiere a otro boletín la normatividad relativa a la valuación de inversiones permanentes.

Derivado de la aplicación de este pronunciamiento, la Compañía consolida en sus estados financieros a partir del ejercicio 2009, año de su constitución, el Fideicomiso de bursatilización (notas 1 y 2).

- (b) ***NIF C-8 “Activos Intangibles”***- Sustituye al Boletín C-8 y establece las normas generales para el reconocimiento inicial y posterior de los activos intangibles que se adquieren individualmente, a través de la adquisición de un negocio o que se generan en forma interna en el curso normal de las operaciones de la entidad. Los principales cambios a esta norma son:
- (i) Se acota la definición de activos intangibles, estableciendo que la condición de separabilidad no es la única necesaria para que sea identificable;

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

- (ii) Se señala que los desembolsos subsecuentes sobre proyectos de investigación y desarrollo en proceso deben ser reconocidos como gastos cuando se devenguen si forman parte de la fase de investigación o como activo intangible si satisfacen los criterios para ser reconocidos como tales;
- (iii) Se detalla con mayor profundidad el tratamiento para el intercambio de un activo, en concordancia con lo dispuesto por la normatividad internacional y por otras NIF;
- (iv) Se eliminó la presunción de que un activo intangible no podría exceder en su vida útil a un periodo de veinte años;

La Compañía reconoce su activo intangible bajo este nuevo pronunciamiento.

(5) Posición en moneda extranjera-

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Compañía mantenía una posición activa neta de 6,786,665 y 10,375,001 dólares, respectivamente.

El tipo de cambio en relación con el dólar, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, fue de \$13.0437 y \$13.7738, respectivamente.

(6) Inversiones en valores-

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, las inversiones en valores gubernamentales, con diversas instituciones financieras se integran como se muestra a continuación:

| <u>Institución</u> | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|---------------------------------------|------------------|-------------|
| Banco Santander, S. A. | \$ 52,087,730 | - |
| Casa de Bolsa Inbursa, S. A. de C. V. | 9,775 | - |
| Ixe Casa de Bolsa, S. A. de C. V. | 51,348 | 5,092,295 |
| Nacional Financiera, S. A. | <u>8,477,833</u> | <u>-</u> |
| | \$ 60,626,686 | 5,092,295 |
| | ===== | ===== |

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

Las inversiones en valores al 31 de diciembre de 2009 son a un plazo de 4 días y devengan intereses a una tasa anual entre 4.20% y 4.55% (plazo de 1 día e interés al 4.90% en 2008).

(7) Saldos y operaciones con compañías relacionadas-

Los saldos por cobrar (pagar) a compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2009 y 2008, se integran como sigue:

| | <u>2009</u> | | <u>2008</u> | |
|---|------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| | <u>Moneda nacional</u> | <u>Dólares valorizados</u> | <u>Moneda nacional</u> | <u>Dólares valorizados</u> |
| <u>Cuentas por cobrar (por pagar):</u> | | | | |
| Water Capital Services, S. A. de C. V | \$ 4,539,214 | - | 5,470,937 | - |
| WCAP Holdings, S. A. de C. V. | 9,760,186 | - | 12,843,419 | 54,967,438 |
| WCAP Services Solutions, S. de R. L. de C. V. | 233,795 | - | 11,080,886 | - |
| Water Capital USA, Inc. | <u>2,402,195</u> | <u>(652,185)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>16,935,390</u> | <u>(652,185)</u> | <u>29,395,242</u> | <u>54,967,438</u> |
| <u>Préstamos otorgados (recibidos):</u> | | | | |
| Water Capital Services, S. A. de C. V | 9,895,405 | - | 9,502,123 | - |
| WCAP Holdings, S. A. de C. V. | 72,166,914 | - | 1,894,165 | 19,120,793 |
| WCAP Services Solutions, S. de R. L. de C. V. | - | (5,548,267) | - | - |
| Water Capital, S. A. de C. V. | <u>64,666</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>82,126,985</u> | <u>(5,548,267)</u> | <u>11,396,288</u> | <u>19,120,793</u> |
| | \$ <u>99,062,375</u> | <u>(6,200,452)</u> | <u>40,791,530</u> | <u>74,088,231</u> |
| Cuentas por cobrar y préstamos otorgados, neto | \$ 92,861,923 | | 114,879,761 | |
| | ===== | | ===== | |

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

Las cuentas por cobrar no devengan intereses ni tienen vencimiento a una fecha determinada.

Los préstamos quirografarios otorgados a WCAP Holdings, S. A. de C. V. (WCAP, compañía tenedora) se integran principalmente por pagarés en moneda nacional con vencimientos entre los años 2014 a 2019, los cuales devengan intereses a una tasa anual del 7% con vencimiento de capital e interés en 2018.

Los préstamos a Water Capital Services, S. A. de C. V., en pesos, devengan intereses a una tasa anual del 7%.

Las operaciones realizadas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, con compañías relacionadas, fueron como se muestra a continuación:

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|---|-----------------|--------------|
| Servicios: | | |
| Administrativos | \$ (62,597,733) | (63,468,972) |
| Asesoría | (761,765) | (2,479,284) |
| (Gastos) ingresos por (compra) venta de equipo | - | (1,446,381) |
| Arrendamientos | 203,300 | - |
| Intereses devengados a favor | 6,701,258 | 31,625 |
| Intereses devengados a cargo | (9,212) | - |
| | ===== | ===== |

(8) Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable-

La integración de las cuentas por cobrar en arrendamiento capitalizable al 31 de diciembre de 2009 y 2008, se muestra a continuación:

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|---|-------------------------|----------------------|
| Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable propias | \$ 660,462,295 | 915,346,189 |
| Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable bursatilizadas (1) | 365,810,183 | - |
| Valor residual de los activos arrendados, neto | <u>217,506,495</u> | <u>97,618,952</u> |
| Subtotal, a la hoja siguiente | \$ <u>1,243,778,973</u> | <u>1,012,965,141</u> |

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|--|-------------------------|----------------------|
| Subtotal, de la hoja anterior | \$ <u>1,243,778,973</u> | <u>1,012,965,141</u> |
| Menos | | |
| Ingreso financiero por devengar | (258,691,943) | (331,689,522) |
| Estimación preventiva para riesgo crediticio y operativo | <u>(26,441,884)</u> | <u>(24,670,300)</u> |
| Cuenta por cobrar en arrendamiento, neta | \$ <u>958,645,146</u> | <u>656,605,319</u> |

- (1) Las cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable al 31 de diciembre de 2009, incluyen los activos fideicomitidos del Fideicomiso F/00641 mismos que son aportados al Fideicomiso mencionado y representan la única fuente de pago de los certificados emitidos en la bursatilización (nota 10).

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, las cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizables se encuentran vigentes excepto por \$4,903,816 relativos a dos arrendatarios (\$16,877,847 relativos a un arrendatario en 2008) y devengan intereses a tasas de mercado. Las cuentas por cobrar por arrendamiento al 31 de diciembre de 2009 y 2008, tienen vencimientos hasta 2023.

La Compañía ha celebrado contratos de arrendamiento capitalizables con vigencia entre 1 y 15 años por los cuales reconoce mensualmente el importe de las rentas exigible de dichos contratos. Al 31 de diciembre de 2009, las rentas pactadas por cobrar (no auditadas), tanto en dólares como en pesos, en los próximos cinco años, se muestran a continuación:

| <u>Año en que se devengarán</u> | <u>Importe en</u> | |
|---------------------------------|-------------------|--------------|
| | <u>Dólares</u> | <u>Pesos</u> |
| 2010 | 5,201,323 | 68,434,448 |
| 2011 | 5,838,498 | 76,817,834 |
| 2012 | 5,217,571 | 68,648,223 |
| 2013 | 6,645,351 | 87,433,701 |
| 2014 | 3,365,220 | 44,276,609 |
| | ===== | ===== |

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, Nueva Walmart, S. de R. L. de C. V. representa una cuenta por cobrar por arrendamiento neta, que asciende a \$42,326,723 y \$98,130,503, que representa el 4.12% y 10.72% de la cartera total, respectivamente. Asimismo, GEO representa una cuenta por cobrar por arrendamiento neta que asciende a la cantidad de \$400,462,579 y \$323,052,945, que representa el 39.02% y 35.29% de la cartera total, respectivamente.

La Compañía entabló un juicio ejecutivo mercantil contra Tradeco Infraestructura, S. A. de C. V. (Tradeco) derivado de la falta de pago de las rentas correspondientes. El 22 de abril de 2009, el Décimo Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito mediante sentencia de amparo directa negó a Tradeco el Amparo y protección de la justicia y ratificó la sentencia de primera y segunda instancia en la cual se condenó a Tradeco al pago de \$46,704,550 monto que correspondía al saldo insoluto de los 8 anexos de arrendamiento más el pago de intereses moratorios a la tasa mensual de 3%. Los intereses moratorios al 31 de diciembre de 2008 ascendían a la cantidad de \$14,385,001.62 y al 5 de junio de 2009, a \$ 21,670,911, sin embargo, la estimación preventiva de riesgo crediticio una vez descontados el valor de los bienes objeto del contrato de arrendamiento que representó la garantía, ascendía a \$56,000 aproximadamente.

Con fecha 23 de octubre de 2009, la Compañía celebró un Convenio Judicial en relación al juicio ejecutivo mercantil (el Convenio) contra Tradeco en el que ambas partes negociaron los términos de pago de la obligación mencionada en el párrafo anterior, derivado de lo anterior Tradeco se comprometió y pagó a la Compañía \$10,000,000 a la fecha de celebración del Convenio y \$19,127,232 durante los meses de noviembre y diciembre de 2009, por lo que conforme a la cláusula séptima del Convenio una vez liquidadas las cantidades antes mencionadas, se finiquitó la controversia judicial motivo del Convenio.

(9) Préstamos-

Al 31 de diciembre de 2009, este rubro se integra como sigue:

| | <u>Importe</u> |
|--|-------------------|
| Amegy Bank, N. A. | \$ 13,043,700 |
| BBP Capital, S. A. de C. V. SOFOM E.N.R. | 45,000,000 |
| Préstamos de particulares. | <u>22,461,180</u> |
| | \$ 80,504,880 |
| | ===== |

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

Con fecha 17 de noviembre de 2009, la Compañía obtuvo un crédito por parte de Amegy Bank National Association por 1,000,000 de dólares, que devenga intereses a una tasa del 14% anual con vencimiento de capital el 17 de noviembre de 2010 y pagos mensuales de intereses.

Con fecha 18 de diciembre de 2009, la Compañía obtuvo un crédito en moneda nacional por parte de BBP Capital, S. A. de C. V. SOFOM E.N.R. por \$45,000,000 con vencimiento en marzo de 2013, dicho préstamo devengará intereses a la tasa anual del 23%. Dicho crédito únicamente puede ser liquidado con el importe residual de los derechos de cobro derivados del Fideicomiso de bursatilización que se menciona en las notas 1 y 2.

Durante los meses de noviembre y diciembre de 2009, la Compañía suscribió convenios de reconocimiento de adeudo con particulares por \$22,461,180 a un plazo de un año con opción de renovación; dichos adeudos no devengan intereses.

(10) Certificados bursátiles-

Con fecha 12 de junio de 2009, la Compañía ejerció la opción de renovación al vencimiento de la totalidad de la emisión a plazo de un año realizada el 12 de junio de 2008, a través de la emisión de tres certificados bursátiles que amparan 3,000,000 de títulos por un monto de \$300,000,000, los cuales vencieron durante los meses de agosto, septiembre y noviembre de 2009. Con fecha 4 de septiembre y 27 de noviembre de 2009, la Compañía realizó otras dos emisiones de certificados bursátiles, con pago de intereses cada 28 días, con vencimiento en febrero 19 y 14 de mayo de 2010 y opción a renovación al vencimiento.

Los Certificados antes mencionados, emitidos directamente por la Compañía, 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 como representante común de los tenedores de los Certificados.

Las características principales de estos certificados bursátiles vigentes al 31 de diciembre de 2009, se analizan a continuación:

| <u>Títulos</u> | <u>Valor nominal</u> | <u>Plazo de la emisión en días</u> | <u>Tasa anual</u> |
|----------------|----------------------|--|----------------------|
| 429,270 | \$ 100 | 168 | TIIE 28 días + 300bp |
| 2,570,730 | 100 | 168 | TIIE 28 días + 250bp |
| ===== | === | === | |

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el saldo de los certificados bursátiles por \$300,335,337 y \$300,401,250 incluye intereses devengados por \$335,337 y \$401,250, respectivamente.

Adicionalmente a los certificados bursátiles antes referidos, con fecha del 10 de julio de 2009, el Fideicomiso emitió certificados bursátiles por \$290,000,000 correspondientes a 2,900,000 certificados con valor nominal de \$100 bajo la clave LOMCB 09, los cuales devengan un interés anual fijo del 9.75%, aplicable durante la vigencia de la emisión. La amortización de principal e intereses de los certificados es de manera trimestral en cada día 10 en los meses de octubre, enero, abril y julio de cada año hasta el 10 de abril de 2013, conforme lo establece el contrato de Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2009, el saldo insoluto de estos certificados, se muestra a continuación:

| | <u>Importe</u> |
|-------------------------------|-----------------------|
| Certificados bursátiles | \$ 290,000,000 |
| Intereses devengados | <u>13,057,930</u> |
| | 303,057,930 |
| Pago de principal e intereses | <u>(35,484,687)</u> |
| | \$ 267,573,243 |
| | ===== |

Los Certificados fueron emitidos por el Fideicomiso 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 del Fideicomitente. Los Certificados serán pagados a los tenedores con cargo al patrimonio del Fideicomiso, el cual se encuentra integrado por la cantidad de \$1,000 aportada inicialmente por el Fideicomitente, los activos fideicomitados que comprenden los derechos derivados de los contratos de arrendamiento que sean aportados al Fideicomiso indicado en la nota 8, los equipos arrendados, el producto de la colocación de los Certificados, la cobranza, así como los instrumentos financieros resultado de la inversión del efectivo y cualquier cantidad en efectivo u otros bienes o derechos que se mantengan en el Fideicomiso.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

El Fiduciario mantiene todos los poderes y facultades necesarias para llevar a cabo los fines del Fideicomiso, en los términos establecidos por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo en todo momento actuar en los términos establecidos en el contrato de fideicomiso, siendo irrevocable por las partes del mismo, por lo tanto, sólo podrá ser terminado de conformidad con lo expresamente pactado en el contrato del fideicomiso una vez que se hayan cumplido sus fines o por las causas señaladas conforme a la legislación aplicable.

(11) Proveedores

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el rubro se integra de la siguiente manera:

| <u>Pesos</u> | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|--|------------------|-------------------|
| Proveedores: | | |
| GEO Importex, S. A. de C. V. | \$ 56,455,820 | - |
| Energy Improvement Solutions, S. de R. L. de C. V. | 17,790,500 | - |
| GEO Maquinaria S. A. P. I. de C. V. | 15,123,094 | - |
| Ecolo Systems, S. A. de C. V. | 8,799,720 | - |
| Anticipo de clientes | 1,258,151 | 1,844,715 |
| Otros | <u>3,438,609</u> | <u>2,773,357</u> |
| Subtotal en pesos | 102,865,894 | 4,618,072 |
| <u>Dólares valorizados</u> | | |
| Proveedores: | | |
| Ameco Services | - | 1,497,327 |
| Sistemas de Mantenimiento Profesional | - | 523,032 |
| Papel Cartón y Derivados S.A. de C. V. | - | 19,611,356 |
| Maquinaria S.A. de C. V. | - | 5,554,726 |
| Otros | <u>-</u> | <u>459,473</u> |
| Subtotal en dólares valorizados | <u>-</u> | <u>27,645,914</u> |
| | \$ 102,865,894 | 32,263,986 |
| | ===== | ===== |

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

(12) Impuestos a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR), impuesto empresarial a tasa única (IETU)) y pérdidas fiscales por amortizar-

De acuerdo con la legislación fiscal vigente las empresas deben pagar el impuesto que resulte mayor entre el ISR y el IETU. En los casos que se cause IETU, su pago se considera definitivo, no sujeto a recuperación en ejercicios posteriores. La ley del ISR vigente al 31 de diciembre de 2009, establece una tasa aplicable del 28% y, conforme a las reformas fiscales vigentes a partir del 1o. de enero de 2010, la tasa del ISR por los ejercicios fiscales del 2010 al 2012 es del 30%; para 2013 será del 29% y de 2014 en adelante del 28%. La tasa del IETU es del 17% para 2009 y, a partir del 2010 en adelante del 17.5%.

Conforme a lo anterior, a partir de 2008, las empresas deben pagar el impuesto que resulte mayor entre el IETU y el ISR. En los casos que se cause IETU, su pago se considera definitivo, no sujeto a recuperación en ejercicios posteriores. La tasa del IETU es 16.5% para 2008, 17% para 2009 y 17.5% de 2010 en adelante.

A continuación se presenta, en forma condensada, una conciliación entre el resultado contable y para efectos de ISR por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008:

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|--|------------------------|--------------------|
| Resultado antes de ISR | \$ 52,213,407 | 85,558,973 |
| Diferencias entre el resultado contable y el fiscal: | | |
| Efecto fiscal de la inflación, neto | 39,655,808 | 6,666,881 |
| Ingresos por arrendamiento | 244,280,582 | 113,841,808 |
| Depreciación fiscal de los bienes arrendados y propios | (384,709,188) | (167,023,302) |
| Resultado en venta de activo fijo | (59,428,102) | 10,382,004 |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios y operacional | 1,771,584 | 16,090,787 |
| Costo financiero, neto | 102,461,834 | 154,599,431 |
| Gastos no deducibles | 4,762,632 | 73,199,828 |
| Gastos diferidos, neto | (40,593,444) | (64,397,876) |
| Anticipo de gastos | 37,753,387 | (37,753,387) |
| Gastos anticipados | (10,428,905) | - |
| Otros | <u>(3,137,576)</u> | <u>2,674,607</u> |
| (Pérdida) utilidad fiscal, a la hoja siguiente | \$ <u>(15,397,981)</u> | <u>193,839,754</u> |

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|--|-----------------------|----------------------|
| (Pérdida) utilidad fiscal, de la hoja anterior | \$ (15,397,981) | 193,839,754 |
| Amortización de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores | <u> -</u> | <u>(176,304,356)</u> |
| Resultado fiscal | <u> -</u> | <u>17,535,398</u> |
| ISR causado a la tasa de 28% | \$ <u> -</u> | <u>4,909,911</u> |
| | ===== | ===== |

De acuerdo con la Ley del ISR, es posible amortizar la pérdida fiscal de un ejercicio, actualizada por inflación, contra la utilidad gravable de los diez ejercicios fiscales inmediatos siguientes por lo que durante 2008, se amortizaron las pérdidas fiscales de 2002 a 2007. Con fecha 28 de agosto de 2009, la Compañía presentó la declaración complementaria por dictamen fiscal que originó una pérdida fiscal pendiente de amortizar por \$14,292,888, misma que puede ser amortizada hasta el ejercicio 2019.

Debido a que, conforme a estimaciones de la Compañía, el impuesto a pagar en los próximos ejercicios es el ISR, los impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2009 y 2008, se determinaron sobre la base de este impuesto.

A continuación se presenta, en forma condensada, la determinación del IETU por los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008:

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Total de ingresos acumulables | \$ 691,513,628 | 505,370,977 |
| Total de deducciones autorizadas | <u>(825,186,477)</u> | <u>(826,027,480)</u> |
| Exceso de deducciones sobre ingresos | \$ <u>(133,672,849)</u> | <u>(320,656,503)</u> |
| | ===== | ===== |

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

El pasivo por ISR diferido al 31 de diciembre de 2009 y 2008, se integra como sigue:

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|---|---------------------|------------------|
| Ingreso financiero por devengar | \$ 70,884,342 | 93,958,341 |
| Pagos anticipados | (47,096,159) | (30,604,485) |
| Rentas por devengar de arrendamiento operativo | (769,532,961) | (735,506,842) |
| Pérdidas fiscales pendientes de aplicar | 8,907,261 | - |
| Costo financiero por deducir de cartera vendida | 128,617,635 | 129,675,161 |
| Equipo arrendado | 508,854,468 | 464,463,810 |
| Anticipo de gastos | 696,655 | (10,570,948) |
| Equipo de oficina propio | <u>(10,357)</u> | <u>11,738</u> |
| Pasivo por ISR diferido, neto | \$ (98,679,116) | (88,573,225) |
| | ===== | ===== |

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.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

(13) Capital social-**(a) Estructura del capital social-**Movimientos de 2008:

En Asamblea Extraordinaria de Socios del 31 de diciembre de 2008, se decidió aumentar el capital social en su porción variable en \$222,656,538 a través de la emisión de una parte social de la Clase II.

Como consecuencia del movimiento anterior al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el capital social de la Compañía está representado por cinco partes sociales, tres corresponden al capital mínimo fijo por un valor de \$2,659,932 y dos partes correspondientes al capital variable con un valor de \$259,084,188.

(b) 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. La administración de la Compañía constituyó en 2009 la reserva legal correspondiente al ejercicio 2008 por un importe de \$3,473,330 y que acumulada asciende al 31 de diciembre de 2009 a \$11,290,893.

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.

(14) Pronunciamientos normativos emitidos recientemente-

El CINIF ha emitido las NIF que se mencionan en la hoja siguiente aplicables a la operación de la Compañía, sobre los cuales no se espera tengan un efecto importante en la situación financiera de la Compañía, mismos que entran en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1o. de enero de 2010 ó 2011, según se indica.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

- (a) **NIF B-9 “Información financiera a fechas intermedias”**- Entra en vigor a partir del 1o. de enero de 2011 y establece los principales cambios que se mencionan a continuación, en relación con el Boletín B-9 “Información financiera a fechas intermedias” que sustituye:
- Requiere que la información financiera a fechas intermedias incluya en forma comparativa y condensada, además del estado de posición financiera y del estado de resultados, el estado de variaciones en el capital contable y el estado de flujos de efectivo, así como en el caso de entidades con propósitos no lucrativos, requiere expresamente, la presentación del estado de actividades.
 - Establece que la información financiera presentada al cierre de un período intermedio se presente en forma comparativa con su período intermedio equivalente del año inmediato anterior, y, en el caso del balance general, se compare además con dicho estado financiero a la fecha del cierre anual inmediato anterior.
 - Incorpora y define nueva terminología.
- (b) **NIF C-1 “Efectivo y equivalentes de efectivo”**- Sustituye al Boletín C-1 “Efectivo” y entra en vigor a partir del 1o. de enero de 2010. Los principales cambios respecto al Boletín que sustituye son:
- Requiere la presentación dentro del rubro de “Efectivo y equivalentes de efectivo” en el balance general, del efectivo y equivalentes de efectivo, restringidos.
 - Se sustituye el término de “inversiones temporales a la vista” por el de “inversiones disponibles a la vista”.
 - Se incluye como característica para identificar las inversiones disponibles a la vista el que deben ser valores de disposición inmediata, por ejemplo las inversiones con vencimiento hasta de 3 meses a partir de su fecha de adquisición.
 - Incluye la definición de los términos: costo de adquisición, equivalentes de efectivo, efectivo y equivalentes de efectivo restringidos; inversiones disponibles a la vista, valor neto de realización, valor nominal y valor razonable.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Pesos mexicanos)

(15) Compromisos-

Con fecha 1 de septiembre de 2005, la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios administrativos con vigencia de cinco años con su compañía relacionada Water Capital Services, S. A. de C. V., por los servicios de administración, análisis de crédito, preparación de documentos contables, cobranza, descuento de operaciones y en general cualquier otro servicio necesario para la administración de la Compañía. El gasto total de servicios administrativos por los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, ascendió a \$62,597,733 y \$63,468,972, respectivamente, y se incluye en “Gastos de administración” en el estado de resultados consolidado.

Anexo 2 - Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2008 y 2007.

**LEASING OPERATIONS DE MEXICO,
S. DE R. L. DE C. V.**

Estados Financieros

31 de diciembre de 2008 y 2007

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



KPMG Cárdenas Dosal
Manuel Avila Camacho 176 P 1
Col. Reforma Social
11650 México, D.F.

Teléfono: + 01 (55) 52 46 83 00
Fax: + 01 (55) 55 20 27 51
www.kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Gerentes y a los Socios
Leasing Operations de México, S. de R. L. de C. V.:

(Pesos mexicanos - nota 4)

Hemos examinado los balances generales de Leasing Operations de México, S. de R. L. de C. V. (la Compañía), al 31 de diciembre de 2008 y 2007 y los estados de resultados y de variaciones en el capital contable que les son relativos por los años terminados en esas fechas y los estados de flujos de efectivo y de cambios en la situación financiera, por los años terminados el 31 de diciembre de 2008 y 2007, respectivamente. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías.

Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes y de que están preparados de acuerdo con las normas de información financiera mexicanas. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de las normas de información financiera utilizadas, de las estimaciones significativas efectuadas por la administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

Como se menciona en la nota 4e a los estados financieros, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008, la Compañía llevó a cabo una revisión de sus políticas contables aplicadas al tratamiento de los impuestos diferidos. Durante este proceso de análisis, se revisaron y corrigieron los montos de los valores de los arrendamientos capitalizables y de las pérdidas fiscales por amortizar que forman parte de los impuestos diferidos. El efecto contable de la corrección de este error fue reconocido retrospectivamente, corrigiendo los estados financieros al 31 de diciembre de 2007. Consecuentemente, los estados financieros adjuntos, que presentan las cifras al 31 de diciembre de 2007 fueron reformulados para incorporar los efectos de esas correcciones. Los principales efectos de estas correcciones en los estados financieros del ejercicio 2007 se muestran en la nota 4e.

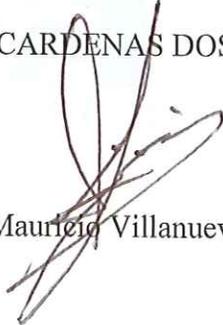
Como se menciona también en la nota 4, a partir del 1o. de enero de 2008 entró en vigor la NIF B-2 "Estado de flujos de efectivo" dejando sin efecto al Boletín B-12 "Estado de cambios en la situación financiera", por lo que a partir de esa fecha, y en forma prospectiva, la Compañía presenta el estado de flujos de efectivo, por lo que éste estado y el de cambios en la situación financiera no se presentan en forma comparativa de acuerdo a lo indicado por las Normas de Información Financiera en México. Asimismo durante 2008, se efectuaron también los cambios contables que se revelan en dicha nota.

Como se indica en la nota 6 a los estados financieros, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2008 y 2007, la Compañía recibió servicios administrativos de Water Capital Services, S. A. de C. V., compañía relacionada, por \$63,468,972 y \$21,580,434, respectivamente.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Leasing Operations de México, S. de R. L. de C. V. al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los resultados de sus operaciones y las variaciones en su capital contable por los años terminados en esas fechas y así como los flujos de efectivo y los cambios en su situación financiera por los años terminados al 31 de diciembre de 2008 y 2007 respectivamente, de conformidad con las normas de información financiera mexicanas.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

C.P.C. Mauricio Villanueva Cruz



5 de junio de 2009.

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Balances Generales

31 de diciembre de 2008 y 2007

(Pesos mexicanos-nota 4)

| Activo | 2008 | 2007 | Pasivo y Capital Contable | 2008 | 2007 |
|---|------------------|---------------|--|------------------|---------------|
| Efectivo | \$ 7,341,893 | 20,486,489 | Préstamos bancarios (nota 8) | - | 274,892,936 |
| Inversiones en valores | 5,092,295 | - | Certificados bursátiles (nota 9) | 300,401,250 | - |
| Cuentas por cobrar por arrendamiento, neto (nota 7) | 656,605,319 | 755,408,441 | Proveedores (nota 10) | 32,263,986 | 464,926,706 |
| Deudores diversos | 38,556,793 | 4,068,124 | Impuestos por pagar | 126,258,864 | 72,001,865 |
| Partes relacionadas (nota 6) | 114,879,761 | 68,504,974 | Depósitos recibidos en garantía | 25,597,970 | 4,417,256 |
| Pagos anticipados | 42,453,806 | 24,247,678 | Impuesto a la utilidad diferido (nota 11) | 88,573,225 | 77,390,770 |
| Impuestos por recuperar | - | 435,788 | | | |
| Disponibilidades restringidas | 33,021,191 | 146,278,711 | Total del pasivo | 573,095,295 | 893,629,533 |
| Cargos diferidos (nota 3) | 190,597,692 | 100,273,557 | | | |
| Depósitos en garantía (nota 8) | - | 4,973,727 | Capital contable (nota 12): | | |
| Mobiliario y equipo, neto | 4,924,962 | 486,557 | Capital social | 261,744,120 | 39,087,582 |
| Otros activos | 4,678,553 | 1,399,312 | Reserva legal | 7,817,563 | 7,817,563 |
| | | | Insuficiencia en la actualización del capital contable | - | (568,918) |
| | | | Resultados acumulados | 186,028,680 | 136,243,465 |
| | | | Resultado del ejercicio | 69,466,607 | 50,354,133 |
| | | | Total del capital contable | 525,056,970 | 232,933,825 |
| | | | Evento subsecuente (nota 14) | | |
| | \$ 1,098,152,265 | 1,126,563,358 | | \$ 1,098,152,265 | 1,126,563,358 |

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Estados de Resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2008 y 2007

(Pesos mexicanos-nota 4)

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|---|----------------------|-------------------|
| Ingresos ordinarios: | | |
| Ingresos por venta de cartera | \$ 338,792,299 | 326,192,226 |
| Ingresos por intereses y arrendamientos | 153,459,270 | 62,870,108 |
| Costo financiero y costos de venta de cartera | (283,808,886) | (249,432,124) |
| Efecto monetario desfavorable | - | (7,978,838) |
| | <hr/> | <hr/> |
| Margen financiero, neto | 208,442,683 | 131,651,372 |
| Estimaciones preventivas para riesgo crediticio y operacional | (66,457,628) | (8,579,513) |
| | <hr/> | <hr/> |
| Margen financiero ajustado | 141,985,055 | 123,071,859 |
| Comisiones cobradas | 6,739,352 | 7,248,804 |
| Resultado por venta de bienes arrendados | 5,269,705 | 26,134,097 |
| Utilidad en cambios, neta | 57,069,553 | 1,420,615 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resultado de la operación | 211,063,665 | 157,875,375 |
| Gastos ordinarios: | | |
| Costos directos de arrendamiento | (50,996,638) | (32,745,327) |
| Gastos de administración (nota 6) | (102,033,929) | (53,971,437) |
| Otros productos (gastos), neto (nota 6) | 27,525,875 | (17,526,725) |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resultado antes de impuesto sobre la renta (ISR) e impuesto al activo (IA) | 85,558,973 | 53,631,886 |
| ISR e IA causados (nota 11) | (4,909,911) | (73,404) |
| ISR diferido (nota 11) | (11,182,455) | (3,204,349) |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utilidad neta | \$ <u>69,466,607</u> | <u>50,354,133</u> |

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Estados de Variaciones en el Capital Contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2008 y 2007

(Pesos mexicanos-nota 4)

| | Capital social | | Reserva legal | Insuficiencia en la actualización del capital contable | Utilidades acumuladas | Resultado del ejercicio | Total del capital contable | |
|--|----------------|-------------|---------------|--|-----------------------|-------------------------|----------------------------|--------------|
| | Fijo | Variable | | | | | | Total |
| Saldos al 31 de diciembre de 2006 | \$ 2,659,932 | 36,427,650 | 39,087,582 | 7,817,563 | (568,918) | 64,572,275 | 101,923,197 | 212,831,699 |
| Movimiento inherente al acuerdo de los accionistas: | | | | | | | | |
| Traspaso del resultado del ejercicio anterior | - | - | - | - | - | 101,923,197 | (101,923,197) | - |
| Movimientos inherentes a la operación: | | | | | | | | |
| Resultado del ejercicio | - | - | - | - | - | 87,949,624 | 87,949,624 | 87,949,624 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2007 previamente informados | 2,659,932 | 36,427,650 | 39,087,582 | 7,817,563 | (568,918) | 166,495,472 | 87,949,624 | 300,781,323 |
| Reconocimiento de los efectos acumulados de errores (nota 4c) | - | - | - | - | - | (30,252,007) | (37,595,491) | (67,847,498) |
| Saldos reformulados al 31 de diciembre de 2007 | 2,659,932 | 36,427,650 | 39,087,582 | 7,817,563 | (568,918) | 136,243,465 | 50,354,133 | 232,933,825 |
| Movimientos inherentes al acuerdo de los accionistas: | | | | | | | | |
| Traspaso del resultado del ejercicio anterior | - | - | - | - | - | 50,354,133 | (50,354,133) | - |
| Aumento de capital social (nota 12) | - | 222,656,538 | 222,656,538 | - | - | - | - | 222,656,538 |
| Movimientos inherentes a la operación y cambios contables: | | | | | | | | |
| Resultado del ejercicio | - | - | - | - | - | 69,466,607 | 69,466,607 | 69,466,607 |
| Reclasificación de la insuficiencia en la actualización del capital contable acumulado | - | - | - | - | 568,918 | (568,918) | - | - |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | \$ 2,659,932 | 259,084,188 | 261,744,120 | 7,817,563 | - | 186,028,680 | 69,466,607 | 525,056,970 |

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Estado de Flujo de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2008

(Pesos mexicanos-nota 4)

| | <u>2008</u> |
|---|----------------------|
| Actividades de operación: | |
| Utilidad antes de impuestos | \$ 85,558,973 |
| Partidas relacionadas con actividades de inversión que no requieren efectivo | |
| Depreciación | 205,790 |
| Partidas relacionadas con actividades de financiamiento y operación que no requieren efectivo | |
| Amortización de residual e intereses pagados por anticipado | (69,682,585) |
| Costo de venta de mobiliario y equipo | 4,805,644 |
| Estimaciones preventivas para riesgo crediticio y operacional | 66,457,628 |
| Amortización de gastos diferidos | 16,645,296 |
| Intereses devengados a cargo | <u>401,250</u> |
| | 104,391,996 |
| Cuentas por cobrar por arrendamiento | 108,235,992 |
| Deudores diversos | (34,488,669) |
| Partes relacionadas | (46,374,787) |
| Disponibilidades restringidas | 113,257,520 |
| Impuestos por pagar, neto | 49,347,088 |
| Cargos diferidos | (113,177,344) |
| Depósitos en garantía, netos | 26,154,441 |
| Pagos anticipados | (18,206,128) |
| Proveedores | (432,662,720) |
| Impuestos por recuperar | <u>435,788</u> |
| Flujo neto de efectivo de actividades de operación | <u>(243,086,823)</u> |
| Actividades de inversión: | |
| Adquisición de mobiliario y equipo | (9,449,839) |
| Otros activos | <u>(3,279,241)</u> |
| | (12,729,080) |
| Actividades de financiamiento: | |
| Recursos obtenidos mediante certificados bursátiles | 300,000,000 |
| Pago de préstamos bancarios | (274,892,936) |
| Capital social variable aportado | <u>222,656,538</u> |
| Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento | 247,763,602 |
| Disminución de efectivo e inversiones en valores | (8,052,301) |
| Efectivo e inversiones en valores al inicio del periodo | <u>20,486,489</u> |
| Efectivo e inversiones en valores al final del periodo | <u>\$ 12,434,188</u> |

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Estado de Cambios en la Situación Financiera

Año terminado el 31 de diciembre de 2007

(Pesos mexicanos-nota 4)

| | |
|--|-----------------------------|
| Actividades de operación: | |
| Resultado del ejercicio | \$ 50,354,133 |
| Más cargos a resultados que no requieren efectivo: | |
| Depreciación | 85,357 |
| Impuesto sobre la renta diferido | <u>3,204,349</u> |
| Recursos generados por la operación | 53,643,839 |
| (Inversión neta aplicada a) financiamiento neto derivado de las cuentas de operación: | |
| Cuentas por cobrar por arrendamiento | (404,863,553) |
| Deudores diversos y partes relacionadas | 3,892,353 |
| Pagos anticipados | 6,591,192 |
| Impuestos por recuperar y por pagar, neto | (6,443,854) |
| Cargos diferidos | (50,889,620) |
| Depósitos en garantía, neto | 12,124,745 |
| Inventario | 10,078,451 |
| Proveedores | 433,639,160 |
| Disponibilidades restringidas | (146,278,711) |
| Otros activos | <u>(1,399,312)</u> |
| Recursos generados por actividades de operación | <u>(89,905,310)</u> |
| Actividades de financiamiento: | |
| Préstamos bancarios obtenidos, neto | 109,218,118 |
| Cuentas por cobrar a largo plazo | <u>(3,468,905)</u> |
| Recursos generados por actividades de financiamiento | 105,749,213 |
| Recursos utilizados en actividades de inversión para la adquisición de mobiliario y equipo | <u>(398,417)</u> |
| Aumento de efectivo | 15,445,486 |
| Efectivo: | |
| Al principio del año | <u>5,041,003</u> |
| Al final del año | \$ <u><u>20,486,489</u></u> |

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2008 y 2007

(Pesos mexicanos-nota 4)

(1) **Autorización y bases de presentación-**

El 5 de junio de 2009, Luis Pérez-Rubio Altieri, Director de Finanzas autorizó la emisión de los estados financieros dictaminados adjuntos y sus notas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de Leasing Operations de México, S. de R. L. de C. V. (la Compañía), los socios tienen facultades para modificar los estados financieros después de su emisión. Los estados financieros adjuntos se someterán a la aprobación de la próxima Asamblea de Socios.

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF) en vigor a la fecha del balance general.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

(2) **Actividad y operación sobresaliente de la Compañía -**

Actividad-

La Compañía se constituyó el 26 de abril de 2002 y su actividad principal es el arrendamiento operativo de inmuebles, maquinaria y equipo. Adicionalmente tiene operaciones de venta de cartera de arrendamiento, así como la adquisición, alquiler, distribución, importación, exportación y comercialización en general de toda clase de servicios y productos, bienes, mercancías comerciales e industriales.

La Compañía no tiene empleados, por lo que no está sujeta a obligaciones laborales. Los servicios administrativos que requiere le son proporcionados por Water Capital Services, S. A. de C. V. (Water Capital Services), compañía afiliada (nota 6).

Operación sobresaliente-

Con fecha 12 de junio de 2008, la Compañía realizó una emisión de 3,000,000 de certificados bursátiles con valor nominal de \$100 cada uno a un plazo de 336 días.

El 26 de diciembre de 2007, la Compañía realizó una operación de arrendamiento de inmuebles al adquirir de subsidiarias de Corporación GEO, S. A. B. de C. V. (GEO) siete inmuebles, actualmente destinados a oficinas corporativas de GEO, tres ubicados en la zona metropolitana de la ciudad de México, uno en Guerrero, uno en Morelos, uno en Tamaulipas y otro en Querétaro. El arrendamiento se otorgó a un plazo de 15 años.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Pesos mexicanos-nota 4)

Derivado de la operación anteriormente indicada, los estados financieros de la Compañía muestran un incremento en las cuentas por cobrar por arrendamiento por un monto neto de \$376,984,690, así como en los pasivos para pago de proveedores por \$402,690,567.

Adicionalmente, la Compañía obtuvo un financiamiento de Banco Santander, S. A. para liquidar la compra de los inmuebles, cuyos recursos al 31 de diciembre de 2007 se incluyen en el rubro de efectivo por un monto de \$143,454,091. El crédito obtenido por un importe de \$190,930,980 fue cancelado del balance general, según se explica en la nota 8.

(3) Resumen de las principales políticas contables-

La preparación de los estados financieros requiere que la administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y suposiciones incluyen el valor en libros de las cuentas por cobrar por arrendamiento y los impuestos diferidos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones.

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

(a) Reconocimiento de los efectos de la inflación-

Los estados financieros adjuntos incluyen el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera hasta el 31 de diciembre de 2007 (ver nota 4), con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), publicado por el Banco de México.

El porcentaje de inflación acumulado de los tres ejercicios anuales anteriores y los Índices utilizados para reconocer la inflación hasta ese año, se muestran a continuación:

| <u>31 de diciembre de</u> | <u>INPC</u> | <u>Inflación</u> | |
|---------------------------|-------------|------------------|------------------|
| | | <u>Del año</u> | <u>Acumulada</u> |
| 2008 | 133.761 | 6.53% | 15.01% |
| 2007 | 125.564 | 3.75% | 7.96% |
| 2006 | 121.015 | 4.05% | 7.52% |
| | | ===== | ===== |

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Pesos mexicanos-nota 4)

(b) Efectivo-

Este rubro se compone de depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional y moneda extranjera. A la fecha de los estados financieros, los intereses ganados se incluyen en los resultados del ejercicio.

(c) Inversiones en valores-

Están integradas por valores negociables de renta fija que se registran a su costo, ajustándose por los rendimientos devengados, el cual es semejante a su valor de mercado. Los rendimientos se reconocen en el estado de resultados en el rubro de "Ingresos por intereses y arrendamientos".

(d) Arrendamientos capitalizables-**(i) Reconocimiento-**

Se registra considerando como cuentas por cobrar el total de las rentas pendientes de cobro, netas de los correspondientes intereses por devengar. Estos intereses se reconocen como ingreso conforme se devengan, de acuerdo a la vida del contrato.

(ii) Transferencia de propiedad-

La Compañía desreconoce del balance general los arrendamientos capitalizables cuando transfiere los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, como resultado de una transacción en la cual, substancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, son transferidos. Cualquier interés que resulte de la transferencia de activos financieros es reconocido como un activo o pasivo diferente.

La Compañía realiza ciertas transacciones en las que transfiere activos financieros reconocidos en el balance general, en las cuales mantiene todos o una porción de los riesgos y beneficios del activo transferido. Si todos, o substancialmente todos los riesgos y beneficios son retenidos, entonces dichos activos financieros no son cancelados del balance general.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Pesos mexicanos-nota 4)

(e) Comisiones-

Las comisiones cobradas por operaciones de arrendamiento se reconocen en resultados durante la vigencia de cada contrato. Si el contrato de arrendamiento ha sido transferido, las comisiones son reconocidas como ingreso en el estado de resultados en la fecha en que el contrato es dado de baja.

(f) Disponibilidades restringidas-

Los recursos depositados en los fideicomisos que sirven como garantía de pago de los arrendatarios por la cartera vendida se registran como disponibilidades restringidas en el balance general.

(g) Mobiliario y equipo-

El mobiliario y equipo se registra originalmente al costo de adquisición y hasta el 31 de diciembre de 2007 se actualizó mediante factores de actualización derivados del INPC. La depreciación se calcula por el método de línea recta, con base en las vidas útiles estimadas por la administración de la Compañía.

Las tasas anuales de depreciación de los activos son como sigue:

| | <u>Tasa</u> |
|-------------------|-------------|
| Equipo de oficina | 10% |
| Equipo de cómputo | 30% |

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se registran en los resultados cuando se incurren.

(h) Impuestos a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR) e impuesto empresarial a tasa única (IETU)) -

El ISR o IETU causado en el año se determina conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Pesos mexicanos-nota 4)

El ISR o IETU diferido, se registra de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Se reconocen impuestos diferidos (activos y pasivos) por las consecuencias fiscales futuras atribuibles a las diferencias temporales entre los valores reflejados en los estados financieros 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.

Los activos y pasivos por impuestos 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 diferidos se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

(i) Actualización de capital social y resultados acumulados-

Hasta el 31 de diciembre de 2007, se determinó multiplicando las aportaciones del capital social y los resultados acumulados por factores derivados del INPC, que miden la inflación acumulada desde las fechas en que se realizaron las aportaciones y se generaron las utilidades (pérdidas) hasta el cierre del ejercicio de 2007, fecha en que se cambió a un entorno económico no inflacionario conforme a la NIF B-10 "Efectos de la inflación". Los importes así obtenidos representaron los valores constantes de la inversión de los socios.

(j) Insuficiencia en la actualización del capital contable-

Hasta el 31 de diciembre de 2007, representó el efecto monetario acumulado al momento de la aplicación inicial del Boletín B-10 "Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera". En el ejercicio 2008 esta cuenta fue reclasificada a los resultados acumulados tal y como se indica en la nota 4.

(k) Resultado por posición monetaria-

Hasta el 31 de diciembre de 2007, el efecto monetario se determinó multiplicando la diferencia entre los activos y pasivos monetarios al inicio de cada mes, por la inflación hasta el cierre del ejercicio. La suma de los resultados así obtenidos representaba el efecto monetario favorable o desfavorable provocado por la inflación, que se registraba en los resultados del ejercicio.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Pesos mexicanos-nota 4)

(l) Cargos diferidos-

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los cargos diferidos ascienden a \$190,597,692 y \$100,273,557 representados principalmente por comisiones pagadas por originación de arrendamientos financieros y comisiones pagadas por anticipado por la administración de los bienes arrendados.

(m) Operaciones en moneda extranjera-

Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en las fechas de su celebración o liquidación. Los activos y pasivos en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del balance general. Las diferencias en cambios incurridas en relación con activos o pasivos contratados en moneda extranjera se registran en los resultados del ejercicio.

(n) Reconocimiento de ingresos-

La Compañía reconoce como ingreso los intereses por los contratos de arrendamiento sobre la base de lo devengado. El resultado por la venta de cartera se reconoce en resultados cuando se transfieren los derechos contractuales a recibir a recibir los flujos de efectivo.

(o) 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. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza prácticamente absoluta de su realización.

(p) Reclasificaciones-

Los estados financieros de 2007 incluyen ciertas reclasificaciones para conformarlos con las clasificaciones utilizadas en 2008.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Pesos mexicanos-nota 4)

(4) Cambios contables y correcciones de errores-**(a) Cambios contables-**

Las NIF que se mencionan a continuación, emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (CINIF) entraron en vigor para los ejercicios que se iniciaron a partir del 1o. de enero de 2008, sin establecer la posibilidad de aplicación anticipada.

(b) NIF B-10 “Efectos de la inflación”- Deja sin efecto al Boletín B-10 “Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera” y sus cinco documentos de adecuaciones, así como a las circulares relativas y a la INIF 2. Establece las siguientes modificaciones principales a la norma anterior:

- (i) Reconocimiento de los efectos de la inflación - Establece que una entidad opera a) en un entorno inflacionario, cuando la inflación acumulada en los tres ejercicios anuales inmediatos anteriores es igual o mayor que el 26%, y b) no inflacionario, cuando la inflación es menor que el 26% en el período citado.

Para el caso a), se requiere el reconocimiento integral de los efectos de la inflación (en forma similar al Boletín B-10 que se deroga). Para el caso b), no se reconocen los efectos de la inflación; sin embargo, a la fecha en que entra en vigor esta NIF, y cuando se deje de estar en un entorno inflacionario, deben mantenerse los efectos de reexpresión en los activos, pasivos y capital contable determinados hasta el último período en el que se operó en un entorno inflacionario (como es el caso de 2008), los que reciclarán en la misma fecha y con el mismo procedimiento que los activos, pasivos y capital a los que corresponden. En caso que se vuelva a estar en un entorno inflacionario, se deben reconocer los efectos acumulados de la inflación no reconocidos en los períodos en los que el entorno fue calificado como no inflacionario, de manera retrospectiva.

- (ii) Índice de precios - Se permite la utilización del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) o del valor de las Unidades de Inversión (UDIS) para efectos de determinar la inflación en un período determinado.
- (iii) Valuación de equipo de procedencia extranjera - Se elimina la posibilidad de utilizar indización específica.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Pesos mexicanos-nota 4)

- (iv) Resultado por tenencia de activos no monetarios (RETANM) – En la fecha en que entra en vigor esta NIF, debe identificarse la porción no realizada, que se mantendrá en el capital contable, para reciclarla a los resultados del ejercicio en que se realice la partida que le dio origen. La porción realizada, o el total, cuando no sea practico realizar la identificación, se reclasificará a resultados acumulados.
 - (v) Resultado por posición monetaria (REPOMO) patrimonial (incluido en el Exceso/Insuficiencia en la actualización del capital contable) – En la fecha en que entró en vigor esta NIF el saldo de esta cuenta por \$568,918, se reclasificó a resultados acumulados como lo muestra el estado de variaciones en el capital contable.
- (c) ***NIF D-4 “Impuestos a la utilidad”***- Deja sin efecto al Boletín D-4 ***“Tratamiento contable del impuesto sobre la renta, del impuesto al activo y de la participación de los trabajadores en la utilidad”*** y las Circulares 53 y 54. Establece las siguientes modificaciones principales a la norma anterior:
- (i) El saldo del efecto acumulado de ISR, resultante de la adopción inicial del Boletín D-4 en 2000, se reclasifica a resultados acumulados el 1o. de enero de 2008.
 - (ii) El tratamiento de la PTU causada y diferida se traslada a la NIF D-3.
- (d) ***NIF B-2 “Estado de flujos de efectivo”***- Deja sin efecto al Boletín B-12 ***“Estado de cambios en la situación financiera”*** y al párrafo 33 del Boletín B-16. Establece las modificaciones principales a la norma anterior, que se mencionan a continuación.
- (i) Los estados financieros deben incluir el estado de flujos de efectivo por todos los períodos presentados en forma comparativa con los del período actual, en lugar del estado de cambios en la situación financiera, excepto por los estados financieros de períodos anteriores a 2008.
 - (ii) Este estado muestra entradas y salidas de efectivo durante el período, en unidades monetarias nominales, por lo que no incluye los efectos de la inflación.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Pesos mexicanos-nota 4)

- (iii) Establece dos métodos alternativos para prepararlo: directo e indirecto, sin indicar preferencia por alguno de ellos. Asimismo, define su estructura, indicando que deben presentarse primero los flujos relativos a actividades de operación, enseguida los de inversión y, por último, los de financiamiento.
- (iv) Requiere que los rubros de los principales conceptos se presenten en términos brutos, con algunas excepciones, y requiere la revelación de la integración de los conceptos considerados como equivalentes de efectivo.

En consecuencia, la Compañía presenta el estado de cambios en la situación financiera por 2007 tal y como fue emitido y el estado de flujos de efectivo por 2008, bajo el método indirecto.

(e) Correcciones de errores-

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008, la Compañía llevó a cabo una revisión de sus políticas contables aplicadas al tratamiento de los impuestos diferidos. Durante este proceso de análisis, se revisaron y corrigieron los montos de los valores de los arrendamientos capitalizables y de las pérdidas fiscales por amortizar que forman parte de los impuestos diferidos. El efecto contable de la corrección de este error fue reconocido retrospectivamente, corrigiendo los estados financieros al 31 de diciembre de 2007. Consecuentemente, los estados financieros adjuntos, que presentan las cifras al 31 de diciembre de 2007 fueron reformulados para incorporar los efectos de esas correcciones. Los principales efectos de estas correcciones en los estados financieros del ejercicio 2007, se muestran a continuación:

31 de diciembre de 2007

| | Importes previamente reportados | Efecto de la reformulación | Importes reformulados |
|---------------------------------|--|---------------------------------------|----------------------------------|
| <i>Balance general:</i> | | | |
| Impuesto a la utilidad diferido | \$ 9,543,272 | 67,847,498 | 77,390,770 |
| Resultados acumulados | 166,495,472 | (30,252,007) | 136,243,465 |
| Resultado del ejercicio | 87,949,624 | (37,595,491) | 50,354,133 |
| | ===== | ===== | ===== |
| <i>Estado de resultados:</i> | | | |
| ISR diferido | \$ 34,391,142 | (37,595,491) | (3,204,349) |
| | ===== | ===== | ===== |

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Pesos mexicanos-nota 4)

(5) Posición en moneda extranjera-

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la Compañía mantenía una posición activa (pasiva) neta de 10,375,001 y (19,243,653) dólares, respectivamente.

El tipo de cambio en relación con el dólar, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, fue de \$13.7738 y \$10.9157, respectivamente.

(6) Saldos y operaciones con compañías relacionadas-

Los saldos por cobrar a compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2008 y 2007, se integran como sigue:

| | <u>2008</u> | |
|--|----------------------------|--------------------------------|
| | <u>Moneda nacional</u> | <u>Dólares valorizados</u> |
| <u>Cuentas por cobrar:</u> | | |
| Water Capital Services , S. A. de C. V. | \$ 5,470,937 | - |
| WCAP Holding, S. A. de C. V. | 12,843,419 | 54,967,438 |
| WCAP Services Solutions, S. de R. L. de C. V. | <u>11,080,886</u> | <u>-</u> |
| | <u>\$ 29,395,242</u> | <u>54,967,438</u> |

Las cuentas por cobrar no devengan intereses ni tienen vencimiento a una fecha determinada.

| | <u>2008</u> | |
|---|----------------------------|--------------------------------|
| | <u>Moneda nacional</u> | <u>Dólares Valorizados</u> |
| <u>Préstamos:</u> | | |
| Water Capital Services , S. A. de C. V. | \$ 9,502,123 | - |
| WCAP Holding, S. A. de C. V. | <u>1,894,165</u> | <u>19,120,793</u> |
| | <u>\$ 11,396,288</u> | <u>19,120,793</u> |

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Pesos mexicanos-nota 4)

Los préstamos a WCAP Holdings, S. A. de C. V. (WCAP, compañía tenedora) se integran principalmente por pagarés con vencimientos en los años 2014, 2015 y 2016, sin establecer el pago de intereses ordinarios. Con fecha 28 de junio de 2005 la Compañía firmó un “Contrato de Crédito y Reconocimiento de Adeudo” con WCAP, en el que se modifican las condiciones previamente establecidas en los pagarés antes mencionados; dicho contrato establece de forma retroactiva el reconocimiento de intereses sobre dichos préstamos a partir del 1o. de enero de 2005. Durante 2006 se suscribieron nuevos pagarés con vencimiento en el año 2016 a tasas de interés anual del 7% para préstamos en pesos y 3% para préstamos en dólares.

Los préstamos a Water Capital Services, S. A. de C. V. en pesos devengan intereses a una tasa del 7% y los préstamos en dólares devengan intereses a una tasa del 3% con vencimientos en 2018.

Las operaciones realizadas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2008 y 2007, con compañías relacionadas, fueron como sigue:

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|---|-----------------|--------------|
| Servicios administrativos pagados | \$ (63,468,972) | (21,580,434) |
| Asesoría | (2,479,284) | (1,193,569) |
| (Gastos) ingresos por compra (venta) de equipo | (1,446,381) | 26,134,097 |
| Intereses devengados a favor | 31,625 | 3,606,842 |
| | ===== | ===== |

(7) Cuentas por cobrar por arrendamiento-

La Compañía ha celebrado contratos de arrendamiento capitalizables con vigencia promedio entre 1 y 15 años por los cuales reconoce mensualmente el importe de las rentas exigible de dichos contratos. Al 31 de diciembre de 2008, las rentas pactadas por cobrar, tanto en dólares como en pesos, en los próximos cinco años se muestran a continuación:

| <u>Año en que se devengarán</u> | <u>Importe en miles de</u> | |
|-------------------------------------|----------------------------|--------------|
| | <u>Dólares valorizados</u> | <u>Pesos</u> |
| 2009 | \$ 35,968,172 | 106,593,000 |
| 2010 | 26,967,970 | 105,742,789 |
| 2011 | 17,517,423 | 78,630,543 |
| 2012 | 15,972,414 | 63,347,779 |
| 2013 | 1,004,110 | 44,149,729 |
| | ===== | ===== |

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Pesos mexicanos-nota 4)

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, las cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable neto de estimaciones preventiva ascienden a \$656,605,319 y \$755,408,441, respectivamente que incluyen el ingreso financiero por devengar asociado a dichas cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2008 y 2007 por \$335,565,503 y \$370,867,735, respectivamente.

La estimación preventiva para riesgo crediticio y operacional asciende a \$66,457,628 y \$8,579,513 al 31 de diciembre de 2008 y 2007, respectivamente.

La Compañía se dedica al arrendamiento operativo de inmuebles y equipo para el control de la contaminación ambiental, principalmente a las entidades que se mencionan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 Nueva Walmart, S. de R. L. de C. V. representa una cuenta por cobrar por arrendamiento neta, que asciende a la cantidad de \$98,130,503 y \$44,996,437, que representa el 14.94% y 5.95% de la cartera total, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, GEO representa una cuenta por cobrar por arrendamiento neta que asciende a la cantidad de \$323,052,945 y \$276,005,317, que representa el 49.2% y 36.53% de la cartera total, respectivamente.

(8) Préstamos bancarios-

Con el objetivo de financiar la adquisición de equipos de tratamiento de agua (los activos), para su posterior arrendamiento, la Compañía obtuvo una línea de crédito revolvente en 2005 por 20,000,000 de dólares o su equivalente en pesos, con The Bank of Tokio Mitsubishi México, S. A. (BTM). Misma que fue renovada en mayo de 2007 y ampliada a dos líneas, una por 12,500,000 de dólares y la otra por el equivalente en pesos de 12,500,000 de dólares. Las disposiciones de la línea de crédito para el pago a los proveedores de los equipos y la liquidación de las mismas, eran administradas por Banco JP Morgan, S. A. (JP Morgan), a través de un fideicomiso de garantía constituido para tal fin, en el cual la Compañía actuaba como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, BTM como fideicomisario en primer lugar y JP Morgan como fiduciario.

De acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso, la Compañía aportaba al patrimonio del fideicomiso los activos y la cobranza de los contratos de arrendamiento, los cuales se constituían en la única fuente de pago de las disposiciones de la línea de crédito, por lo que BTM no podía exigir directamente a la Compañía el pago del crédito y/o sus intereses.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Pesos mexicanos-nota 4)

Las disposiciones de la línea de crédito al 31 de diciembre de 2007, se analizan a continuación:

| | <u>Importe</u> | <u>Tasa</u> |
|----------|------------------------|-----------------------------------|
| En pesos | \$ 52,040,936 ===== | TIE + 4.25 puntos porcentuales |

Adicionalmente a las fuentes de pago establecidas, al 31 de diciembre de 2007 existen depósitos en garantía por \$4,973,727.

Los vencimientos anuales al 31 de diciembre de 2007 de la deuda coinciden con los vencimientos de la cartera cedida y se muestran a continuación:

| <u>Año</u> | <u>Importe</u> |
|------------|------------------------|
| 2008 | 9,043,426 |
| 2009 | 9,894,574 |
| 2010 | 10,808,576 |
| 2011 | 6,720,920 |
| 2012 | 5,238,175 |
| 2013 | 5,839,196 |
| 2014 | <u>4,496,069</u> |
| | \$ 52,040,936 ===== |

Asímismo, en febrero de 2007, la Compañía obtuvo un crédito adicional al de BTM con Medley Capital (Fourth Third, LLC) por un monto de 20,000,000 de dólares. Estos fueron aportados a un fideicomiso administrado por Banco JP Morgan, S. A., en el cual la Compañía actúa como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, Fourth Third como fideicomisario en primer lugar y JP Morgan como fiduciario.

El funcionamiento de este fideicomiso es similar al establecido con BTM, ya que la Compañía aporta al patrimonio del fideicomiso los activos y la cobranza de los contratos de arrendamiento, con el objeto de disponer de los fondos en efectivo aportados por Fourth Third al fideicomiso. Conforme se restituyen los fondos en efectivo retirados, se puede disponer de los activos previamente aportados. Este crédito no tiene amortizaciones a principal y tenía un vencimiento original en febrero de 2010.

Con fecha 8 de enero de 2008, este crédito fue liquidado en su totalidad mediante la capitalización de las diversas erogaciones y el saldo de la cuenta corriente con WCAP Holding accionista mayoritario de la Compañía (nota 12).

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Pesos mexicanos-nota 4)

La disposición de éste crédito, se presenta a continuación:

31 de diciembre de 2007

| | <u>Importe</u> | <u>Tasa trimestral aplicable</u> |
|------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| En dólares valorizados | \$ 222,852,000 ===== | LIBOR + 8.00 puntos porcentuales |

Cancelación de pasivos financieros

Adicionalmente a éstos créditos, con el objeto de financiar la adquisición de siete terrenos para posteriormente arrendarlos a GEO, el 26 de diciembre de 2007 la Compañía obtuvo un crédito simple sin recurso con Banco Santander, S. A. (Santander) por la cantidad de \$143,454,091 pesos, el cual fue ampliado el 29 de mayo de 2008 hasta la cantidad de \$219,293,423 pesos. Para ello, se creó un fideicomiso de garantía administrado por J.P. Morgan y se aportó al patrimonio del fideicomiso los activos y la cobranza del Contrato Maestro de Arrendamiento con GEO, los cuales se constituyen en la única fuente de pago del crédito, por lo que Santander no puede exigir directamente a la Compañía el pago del crédito y/o sus intereses, y por lo tanto las obligaciones contractuales fueron transferidas y el pasivo financiero fue cancelado del balance general.

La disposición de éste crédito (incluida la carga financiera), se analiza a continuación:

31 de diciembre de 2007

| | <u>Importe</u> | <u>Tasa trimestral aplicable</u> |
|----------|-------------------------|--------------------------------------|
| En pesos | \$ 190,930,980 ===== | Intereses mensuales al 10.65% anual. |

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Pesos mexicanos-nota 4)

Finalmente, durante septiembre y noviembre de 2007 se obtuvieron dos créditos sin recurso con GE Capital CEF México, S. de R. L. de C. V. (GE Capital CEF) con el objeto de ceder las cuentas por cobrar de distintos contratos de arrendamiento. Dichos contratos fueron cancelados del balance general debido a que las obligaciones contractuales del pasivo financiero fueron transferidas ya que son créditos sin recurso. Los vencimientos de los documentos coinciden con los vencimientos de los contratos de arrendamiento, que generaron los documentos de crédito que garantizan el financiamiento; siendo estos la única fuente de pago para GE Capital CEF.

(9) Certificados Bursátiles

Con fecha 12 de junio de 2008, la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) emitió una opinión favorable para la inscripción de certificados bursátiles de corto plazo con opción de renovarse a su vencimiento, en los que IXE Casa de Bolsa fungió como intermediario colocador y Bank of New York como representante común de los tenedores. Las características principales de los certificados se analizan a continuación:

| <u>Títulos</u> | <u>Valor Nominal</u> | <u>Plazo en días</u> | <u>Tasa anual</u> |
|--------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| 3,000,000 ===== | \$ 100 == | 336 === | TIE 28 días + 90 puntos base |

Al 31 de diciembre de 2008, el saldo de los certificados bursátiles incluye un principal de \$300,000,000 e intereses devengados por \$401,250.

(10) Proveedores

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el rubro de proveedores se integra de la siguiente manera:

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|--|---------------------|--------------------|
| <u>Pesos</u> | | |
| GEO, S. A. B. de C. V. | \$ - | 402,690,567 |
| Tradeo Infraestructura | - | 10,687,320 |
| Water Capital Services | 845,319 | 2,097,299 |
| Sayer Lack | - | 20,197,296 |
| Anticipo de clientes | 1,844,715 | - |
| Otros | <u>1,928,038</u> | <u>1,950,821</u> |
| Subtotal en pesos, a la hoja siguiente | \$ <u>4,618,072</u> | <u>437,623,303</u> |

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Pesos mexicanos-nota 4)

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Subtotal en pesos, de la hoja anterior | \$ 4,618,072 | 437,623,303 |
| <u>Dólares</u> | | |
| Ameco Services | 1,497,327 | 25,666,943 |
| Outindor St. Amand | - | 1,168,034 |
| Sistemas de Mantenimiento | | |
| Profesional | 523,032 | 444,848 |
| Papel Cartón y Derivados S.A. de C. V. | 19,611,356 | - |
| Maquinaria S.A. de C. V. | 5,554,726 | - |
| Otros | <u>459,473</u> | <u>23,578</u> |
| Subtotal en dólares | <u>27,645,914</u> | <u>27,303,403</u> |
| | \$ 32,263,986 | 464,926,706 |
| | ===== | ===== |

(11) Impuestos a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR), impuesto al activo (IMPAC), impuesto empresarial a tasa unica (IETU)) y pérdidas fiscales por amortizar-

El 1o. de octubre de 2007 se publicaron nuevas leyes y se modificaron diversas leyes fiscales, así como también un decreto presidencial el 5 de noviembre de 2007, que son aplicables a partir del 1o. de enero de 2008, entre las que destacan: (i) derogación de la Ley del IMPAC, y (ii) un nuevo impuesto denominado empresarial a tasa única (IETU) el cual contempla su base en flujos de efectivo y con ciertas restricciones para las deducciones autorizadas, además de otorgar créditos fiscales relacionados principalmente con inventarios, salarios gravados para ISR y aportaciones de seguridad social, pérdidas fiscales originadas por deducción inmediata, IMPAC por recuperar, y deducciones relacionadas con inversiones en activos fijos, gastos y cargos diferidos.

Conforme a lo anterior, a partir de 2008, las empresas deben pagar el impuesto que resulte mayor entre el IETU y el ISR. En los casos que se cause IETU, su pago se considera definitivo, no sujeto a recuperación en ejercicios posteriores. La tasa del IETU es 16.5% para 2008, 17% para 2009 y 17.5% de 2010 en adelante.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Pesos mexicanos-nota 4)

De acuerdo con la legislación fiscal vigente al 31 de diciembre de 2007, las empresas debieron pagar el impuesto que resultara mayor entre el ISR y el IMPAC. Ambos impuestos reconocen los efectos de la inflación. El IMPAC causado en el ejercicio 2007 ascendió a \$73,404.

A continuación se presenta, en forma condensada, una conciliación entre el resultado contable y para efectos de ISR por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2008 y 2007:

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|--|----------------------|------------------|
| Resultado antes de ISR causado y diferido | \$ 85,558,973 | 53,631,886 |
| Más efecto contable del reconocimiento de la inflación | <u>-</u> | <u>7,917,922</u> |
| Utilidad contable histórica | 85,558,973 | 61,549,808 |
| Diferencias entre el resultado contable y el fiscal: | | |
| Efecto fiscal de la inflación, neto | 6,666,881 | 13,345,300 |
| Ingresos por arrendamiento | 113,841,808 | (25,085,980) |
| Depreciación fiscal de los bienes arrendados | (167,023,302) | (161,150,308) |
| Venta de activo fijo | 10,382,004 | (33,566,985) |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios y operacional | 16,090,787 | 8,579,513 |
| Costo financiero, neto | 154,599,431 | 162,898,637 |
| Gastos no deducibles | 73,199,828 | 3,736 |
| Gastos diferidos, neto | (64,397,876) | - |
| Gastos por aplicar | - | (47,494,736) |
| Anticipo de gastos | (37,753,387) | - |
| Otros | <u>2,674,607</u> | <u>-</u> |
| Utilidad (pérdida) fiscal | 193,839,754 | (20,921,015) |
| Amortización de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores | <u>(176,304,356)</u> | <u>-</u> |
| Resultado fiscal | <u>17,535,398</u> | <u>-</u> |
| ISR causado a la tasa de 28% | \$ 4,909,911 | - |
| | ===== | ===== |

Debido a que, conforme a estimaciones de la Compañía, el impuesto a pagar en los próximos ejercicios es el ISR, los impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se determinaron sobre la base de ese impuesto.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Pesos mexicanos-nota 4)

De acuerdo con la Ley del ISR, es posible amortizar la pérdida fiscal de un ejercicio, actualizada por inflación, contra la utilidad gravable de los diez ejercicios fiscales inmediatos siguientes por lo que durante 2008, se amortizaron las pérdidas fiscales de 2002 a 2007.

El pasivo por ISR diferido al 31 de diciembre de 2008 y 2007, se integra como sigue:

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|---|-----------------|---------------|
| Ingreso financiero por devengar | 93,958,341 | 103,842,966 |
| Pagos anticipados | (30,604,485) | (14,253,148) |
| Rentas por devengar de arrendamiento operativo | (735,506,842) | (673,280,764) |
| Pérdidas fiscales pendientes de aplicar | - | 45,191,908 |
| Costo financiero por deducir de cartera vendida | 129,675,161 | 82,040,992 |
| Equipo arrendado | 464,463,810 | 379,058,642 |
| Anticipo de gastos | (10,570,948) | - |
| Equipo de oficina propio | <u>11,738</u> | <u>8,634</u> |
| Pasivo por ISR diferido, neto | \$ (88,573,225) | (77,390,770) |
| | ===== | ===== |

La Ley del ISR establece una tasa de 28% para 2008 y 2007.

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.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Pesos mexicanos-nota 4)

(12) Capital social-**(a) Estructura del capital social-**Movimientos de 2008:

En Asamblea Extraordinaria de Socios del 31 de diciembre de 2008, se decidió aumentar el capital social en su porción variable en \$222,656,538 a través de la emisión de una parte social de la Clase II.

Como consecuencia del movimiento anterior al 31 de diciembre de 2008 el capital social de la Compañía está representado por cinco partes sociales, tres corresponden al capital mínimo fijo por un valor de \$2,659,932 y dos partes correspondientes al capital variable con un valor de \$259,084,189.

(b) 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. La administración de la Compañía constituyó la reserva legal por un importe de \$7,817,563, misma que ha alcanzado la quinta parte del capital social, situación que a la fecha de los estados financieros está pendiente de ser protocolizada. Asimismo esta pendiente de constituir la reserva legal correspondiente al ejercicio 2007 debido al incremento en el capital social variable.

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.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Pesos mexicanos-nota 4)

(13) Pronunciamientos normativos emitidos recientemente-

El CINIF ha promulgado las NIF que se mencionan a continuación, las cuales entran en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1o. de enero de 2009, sin establecer la posibilidad de aplicación anticipada.

- (a) *NIF B-7 “Adquisiciones de negocios-* Sustituye al Boletín B-7 y establece, entre otras cosas, las normas generales para la valuación y reconocimiento inicial a la fecha de adquisición de los activos netos, reiterando que las adquisiciones de negocios deben reconocerse mediante el método de compra.

La administración de la Compañía estima que los efectos iniciales de esta nueva NIF no generarán ningún efecto importante.

- (b) *NIF B-8 “Estados financieros consolidados y combinados”-* Sustituye al Boletín B-8 “Estados financieros consolidados y combinados y valuación de inversiones permanentes en acciones” y establece las normas generales para la elaboración y presentación de los estados financieros consolidados y combinados.

La administración de la Compañía estima que los efectos iniciales de esta nueva NIF no generarán ningún efecto importante.

- (c) *NIF C-7 “Inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes”-* Establece las normas para el reconocimiento contable de las inversiones en asociadas, así como de las otras inversiones permanentes en las que no se tiene control, control conjunto o influencia significativa.

La administración de la Compañía estima que los efectos iniciales de esta nueva NIF no generarán ningún efecto importante.

- (d) *NIF C-8 “Activos Intangibles”-* Sustituye al Boletín C-8 y establece las normas generales para el reconocimiento inicial y posterior de los activos intangibles que se adquieren individualmente, a través de la adquisición de un negocio o que se generan en forma interna en el curso normal de las operaciones de la entidad.

La administración estima que los efectos iniciales de esta nueva NIF no generarán ningún efecto importante.

(Continúa)

LEASING OPERATIONS DE MEXICO, S. DE R. L. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Pesos mexicanos-nota 4)

(14) Evento subsecuente-

La Compañía ha entablado un juicio ejecutivo mercantil contra Tradeco Infraestructura, S. A. de C. V. (Tradeco) derivado de la falta de pago de las rentas correspondientes. El 22 de abril de 2009, el Décimo Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito mediante sentencia de amparo directo negó a Tradeco el Amparo y ratificó la sentencia de primera y segunda instancia en la cual se condenó a Tradeco al pago de \$ 46,704,550 monto que corresponde al saldo insoluto de los 8 anexos de arrendamiento más el pago de intereses moratorios a tasa mensual de 3%.

Los intereses moratorios al 31 de diciembre de 2008 ascienden a la cantidad de \$14,385,001.62 y al 5 de Junio de 2009, a la cantidad de \$ 21,670,911.

Anexo 3 - Estados Financieros internos del Emisor al 30 de septiembre de 2010 se incorporan por referencia al reporte trimestral de LOM al 30 de septiembre de 2010, entregado a la CNBV y la BMV el 27 de octubre de 2010, el cual se encuentra disponible en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx y en la página de Internet del Emisor www.water-capital.com.

Anexo 4 - Opinión Legal de Ritch Mueller, S.C.

México, Distrito Federal, a 8 de diciembre de 2010

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur No. 1971
Torre Norte
Planta Baja
Col. Guadalupe Inn
01020 México, Distrito Federal

Estimados Señores:

En relación con el establecimiento por parte de Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V. (el "Emisor") de un programa revolvente (el "Programa") hasta por un monto de \$800,000,000.00 (ochocientos millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión, para la emisión, oferta y colocación entre el público inversionista de certificados bursátiles de largo plazo (los "Valores") y la primera emisión de Valores con aval parcial de Nacional Financiera, S.N.C. hasta por un monto equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del saldo insoluto de principal de los Valores, para garantizar el pago de principal y los intereses ordinarios devengados y no pagados al amparo de los mismos, emitimos la presente opinión con el fin de dar cumplimiento a lo previsto por el Artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores.

En relación con la presente opinión, hemos revisado copias simples de los siguientes documentos:

(a) escritura pública número 30,033, de fecha 26 de abril de 2002, otorgada ante la fe del Lic. Álvaro Villalba Valdés, titular de la notaría pública número 64 del Estado de México, México, en la cual consta la constitución del Emisor, con la denominación de Administradora de Operaciones Water Capital, S. de R.L. de C.V., la cual contiene un sello que indica que la misma se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 290,961;

(b) escritura pública número 13,288, de fecha 10 de octubre de 2003, otorgada ante la fe del Lic. Juan José Del Valle Alvarado, titular de la notaría pública número 5 del Patrimonio Inmueble Federal, Distrito Judicial de Tula de Allende, Estado de Hidalgo, México, en la cual consta la protocolización de la asamblea de socios, de fecha 5 de septiembre de 2003, mediante la cual se reformaron

integralmente los estatutos sociales del Emisor, y se cambió su denominación a Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V., la cual contiene un sello que indica que la misma se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 290,961;

(c) escritura pública número 14,765, de fecha 19 de octubre de 2004, otorgada ante la fe del Lic. Joel Chirino Castillo, titular de la notaría pública número 90 del Distrito Federal, México, en la cual consta la última compulsa de los estatutos sociales del Emisor;

(d) escritura pública número 59,563, de fecha 27 de noviembre de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, titular de la notaría pública número 1 del Distrito Federal, México, mediante la cual se hace constar la designación de delegados fiduciarios de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Representante Común") y el otorgamiento de poderes para realizar actos de administración a favor de Elizabeth Cid del Prado García de León, Carlos Manuel López Cedeño, Rosa Adriana López Jaimes Figueroa, María del Carmen Mozas Gómez, Cristina Reus Medina, Gabriela Alexandra Nassau Ramos y Mónica Jiménez Labora Sarabia, en la que aparece un sello que indica que la misma se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 0384235;

(e) escritura pública número 17,390, de fecha 3 de agosto de 2009, otorgada ante la fe del Lic. Joel Chirino Castillo, titular de la notaría pública número 90 del Distrito Federal, México, mediante la cual se hacen constar las facultades generales para actos de administración y para suscribir títulos de crédito, otorgadas por el Emisor a favor de los señores Santiago de León Treviño, Santiago de León Campomanes, Luis Ricardo Pérez-Rubio Altieri y Gustavo Téllez Girón Peón, para ejercerse de forma individual por cualesquiera de ellos, excepto en el caso en que se trate de la suscripción de títulos de crédito por un monto mayor a \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 M.N.), en cuyo caso el poder para suscribir títulos de crédito deberá ser ejercido de forma mancomunada por cualesquiera dos de ellos; la cual contiene un sello que indica que la misma se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 290,961;

(f) copia del acta de resoluciones unánimes tomadas fuera de sesión del Consejo de Gerentes, de fecha 7 de diciembre de 2010, en la cual se resolvió el establecimiento del Programa;

(g) escritura pública No. 48,182, de fecha 23 de abril de 2009, otorgada ante el Lic. Rogelio Magaña Luna, notario público No. 156 del Distrito Federal, en la cual aparece un sello que indica que la misma ha sido inscrita en el folio mercantil número 81,341, en el Registro Público de Comercio de la ciudad de México, Distrito Federal, la

cual hace constar el poder para otorgar, endosar, avalar y suscribir títulos de crédito en los términos del Artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, otorgado por Nacional Financiera, S.N.C. (el "Avalista") a favor del señor Víctor Gabriel Martín del Campo Cervera, para que lo ejerza de forma individual; y

(h) el proyecto del título que documentará los Valores, el cual se ha presentado por el Emisor en esta misma fecha.

Para emitir la presente opinión, hemos supuesto (i) que las copias de los documentos que revisamos son copias fieles de sus respectivos originales, (ii) que a la fecha de la presente, el Emisor no ha revocado, limitado o modificado las facultades otorgadas a los señores Santiago de León Treviño, Luis Ricardo Pérez-Rubio Altieri, Gustavo Téllez Girón Peón y Santiago de León Campomanes, (iii) que a la fecha de la presente, el Representante Común no ha revocado, limitado o modificado las facultades otorgadas a Elizabeth Cid del Prado García de León, Carlos Manuel López Cedeño, Rosa Adriana López Jaimes Figueroa, María del Carmen Mozas Gómez, Cristina Reus Medina, Gabriela Alexandra Nassau Ramos y Mónica Jiménez Labora Sarabia, (iv) que a la fecha de la presente, el Avalista no ha revocado, limitado o modificado las facultades otorgadas al señor Víctor Gabriel Martín del Campo Cervera, (v) que, a la fecha de la presente, los estatutos sociales del Emisor no han sufrido modificaciones posteriores al documento mencionado en el inciso (c) anterior, y (vi) que los Valores se firmarán en términos del proyecto del título que se ha entregado a esa H. Comisión. No hemos obtenido ni revisado ningún certificado o documento emitido por ningún registro público (incluyendo, sin limitación, el folio mercantil correspondiente al Emisor y/o al Representante Común), ni los estatutos sociales del Representante Común ni del Avalista.

En virtud de lo anterior y sujeto a las excepciones expresadas más adelante, somos de la opinión que:

1. El Emisor es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, legalmente constituida y válidamente existente conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles y sus estatutos sociales le permiten suscribir los Valores.

2. La emisión de los Valores ha sido válidamente aprobada por el Consejo de Gerentes del Emisor.

3. Cada uno de los señores Santiago de León Treviño, Santiago de León Campomanes, Luis Ricardo Pérez-Rubio Altieri y Gustavo Téllez Girón Peón cuentan con facultades suficientes para suscribir, individualmente, los títulos que representen los Valores, en el entendido que dichos apoderados deberán ejercer sus facultades conjuntamente cualesquiera dos de ellos cuando los Valores se emitan por un monto mayor a \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 M.N.).

4. Cada uno de Elizabeth Cid del Prado García de León, Carlos Manuel López Cedeño, Rosa Adriana López Jaimes Figueroa, María del Carmen Mozas Gómez, Cristina Reus Medina, Gabriela Alexandra Nassau Ramos y Mónica Jiménez Labora Sarabia cuentan con facultades suficientes para firmar, individualmente, los títulos que representen los Valores, en nombre y representación del Representante Común, para efectos de aceptar su encargo.

5. El señor Víctor Gabriel Martín del Campo Cervera cuenta con facultades suficientes para suscribir el título que documentará los Valores en nombre y representación del Avalista.

6. Una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes y realizados los actos legales y contractuales necesarios (incluyendo, sin limitación, la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para la inscripción de los Valores en el Registro Nacional de Valores y su oferta pública en el mercado de valores, la aprobación de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. para el listado de los Valores, la suscripción de los Valores por parte de los apoderados del Emisor con facultades suficientes y el depósito de los títulos que representen los Valores ante S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.), los Valores constituirán una obligación válida del Emisor, exigible en su contra, de conformidad con sus términos.

7. Una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes y realizados los actos legales y contractuales necesarios a que hace referencia el párrafo anterior, y suscritos los Valores por parte del apoderado del Avalista con facultades suficientes, el aval del Avalista habrá sido legalmente constituido y será válido y exigible al Avalista de conformidad con sus términos, en el entendido que el aval del Avalista es un aval parcial hasta por el cincuenta por ciento del saldo insoluto de principal de los Valores para garantizar el pago de principal y los intereses ordinarios devengados al amparo de los mismos, en los términos del título que documentará los Valores. El cumplimiento del aval se podrá exigir al Avalista en la forma indicada en el título que documenta los Valores o, en su defecto, mediante un procedimiento judicial ante los tribunales competentes, en el entendido que, conforme al Artículo 4 del Código Federal de Procedimientos Civiles, nunca podrá dictarse en contra del Avalista mandamiento de ejecución ni providencia de embargo, y estará exento de prestar las garantías exigidas por dicho Código.

La presente opinión está sujeta a las siguientes excepciones:

(a) la validez y exigibilidad de los Valores puede estar limitada por la legislación en materia de concurso mercantil o por cualquier ley similar que afecte los derechos de los acreedores en forma general;

(b) de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, ciertas deudas del Emisor (tales como obligaciones laborales, reclamaciones de autoridades fiscales por impuestos no pagados, cuotas del seguro social, cuotas pagaderas al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores o cuotas del sistema de ahorro para el retiro, así como los créditos de acreedores singularmente privilegiados, acreedores con garantía real y acreedores con privilegio especial), tendrán preferencia sobre los créditos de los tenedores de los Valores; y

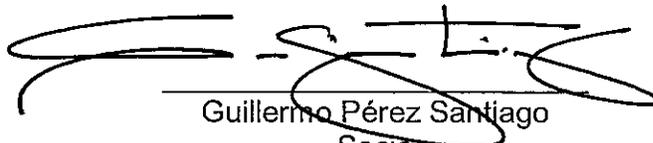
(c) la presente opinión está limitada a cuestiones relacionadas con la legislación mexicana vigente en la fecha de la presente, por lo que no asumimos obligación alguna para actualizarla o revisarla en el futuro.

La presente opinión se emite únicamente para dar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores y no pretende sugerir o propiciar la compra o venta de los Valores.

La presente opinión sustituye y deja sin efectos la opinión emitida por el suscrito de fecha 29 de octubre de 2010.

Atentamente,

RITCH MUELLER, S.C.



Guillermo Pérez Santiago
Socio

Anexo 5 - Informes del Comisario por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007.

INFORME DEL COMISARIO

México, D.F., a 7 de mayo de 2010

Al Consejo de Gerentes y Socios de
Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V.

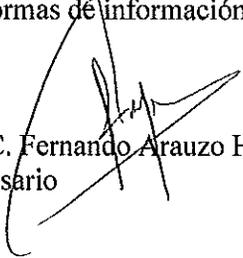
En mi carácter de Comisario y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V., rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información que ha presentado a ustedes el Consejo de Gerentes, en relación con la marcha de LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. por el año terminado el 31 de diciembre de 2009.

He asistido a las Asambleas de Socios a las que he sido convocado y he obtenido de los Directores y Gerentes, la información sobre las operaciones, documentación y registros que consideré necesario examinar. Mi revisión ha sido efectuada de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas.

Revisé el dictamen de fecha 30 de abril de 2010, rendido por los auditores externos de la Sociedad KPMG Cárdenas Dosal, S.C., en relación con el examen que llevaron a cabo, de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, de los estados financieros preparados por la Administración de LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.. Dicho dictamen hace referencia al siguiente asunto:

Como se menciona en las notas 1 y 4 a los estados financieros, el 9 de julio de 2009, la Compañía celebró un contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración F/00641 (el Fideicomiso) cuyo objeto es llevar a cabo la bursatilización de los derechos de cobro de la cartera de arrendamiento capitalizable. La aplicación de la NIF B-8 vigente a partir del 2009 requiere que se consoliden las entidades de propósito específico cuando se tiene el control, por lo que los estados financieros al 31 de diciembre de 2009, incluyen la consolidación de los activos, pasivos y resultados del Fideicomiso.

En mi opinión, los criterios y políticas contables de la información seguidos por LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. y considerados por los Gerentes para preparar la información presentada por los mismos a esta Asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información refleja en forma veraz, razonable y suficiente la situación financiera de LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. al 31 de diciembre de 2009, los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas de información financiera.


C.P.C. Fernando Arauzo Herrera.
Comisario

INFORME DEL COMISARIO

México, D.F., a 12 de junio de 2009

Al Consejo de Gerentes y Socios de
Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V.

En mi carácter de Comisario y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V., rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información que ha presentado a ustedes el Consejo de Gerentes, en relación con la marcha de LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. por el año terminado el 31 de diciembre de 2008.

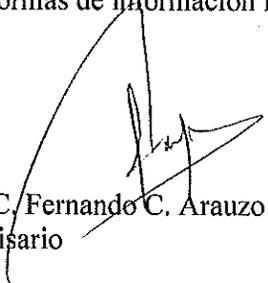
He asistido a las Asambleas de Socios a las que he sido convocado y he obtenido de los Directores y Gerentes, la información sobre las operaciones, documentación y registros que consideré necesario examinar. Mi revisión ha sido efectuada de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas.

Revisé el dictamen de fecha 5 de junio de 2009, rendido por los auditores externos de la Sociedad KPMG Cárdenas Dosal, S.C., en relación con el examen que llevaron a cabo, de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, de los estados financieros preparados por la Administración de LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.. Dicho dictamen hace referencia al siguiente asunto:

Como se menciona en la nota 4e a los estados financieros, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008, la Compañía llevó a cabo una revisión de sus políticas contables aplicadas al tratamiento de los impuestos diferidos. Durante este proceso de análisis, se revisaron y corrigieron los montos de los valores de los arrendamientos capitalizables y de las pérdidas fiscales por amortizar que forman parte de los impuestos diferidos. El efecto contable de la corrección de este error fue reconocido retrospectivamente, corrigiendo los estados financieros al 31 de diciembre de 2007. Consecuentemente, los estados financieros adjuntos, que presentan las cifras al 31 de diciembre de 2007 fueron reformulados para incorporar los efectos de esas correcciones. Los principales efectos de estas correcciones en los estados financieros del ejercicio 2007 se muestran en la nota 4e.

Como se menciona también en la nota 4, a partir del 1o. de enero de 2008 entró en vigor la NIF B-2 "Estado de flujos de efectivo" dejando sin efecto al Boletín B-12 "Estado de cambios en la situación financiera", por lo que a partir de esa fecha, y en forma prospectiva, la Compañía presenta el estado de flujos de efectivo, por lo que éste estado y el de cambios en la situación financiera no se presentan en forma comparativa de acuerdo a lo indicado por las Normas de Información Financiera en México. Asimismo durante 2008, se efectuaron también los cambios contables que se revelan en dicha nota.

En mi opinión, los criterios y políticas contables de la información seguidos por LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. y considerados por los Gerentes para preparar la información presentada por los mismos a esta Asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información refleja en forma veraz, razonable y suficiente la situación financiera de LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. al 31 de diciembre de 2008, los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas de información financiera.



C.P.C. Fernando C. Arauzo Herrera
Comisario

INFORME DEL COMISARIO

México, D.F., a 6 de octubre de 2008

Al Consejo de Gerentes y Socios de
Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V.

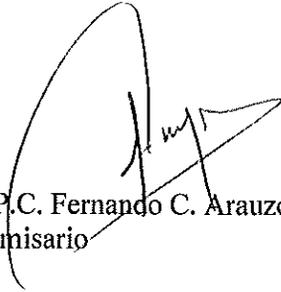
En mi carácter de Comisario y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V., rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información que ha presentado a ustedes el Consejo de Gerentes, en relación con la marcha de LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. por el año terminado el 31 de diciembre de 2007.

He asistido a las Asambleas de Socios a las que he sido convocado y he obtenido de los Directores y Gerentes, la información sobre las operaciones, documentación y registros que consideré necesario examinar. Mi revisión ha sido efectuada de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas.

Revisé el dictamen de fecha 26 de septiembre de 2008, rendido por los auditores externos de la Sociedad KPMG Cárdenas Dosal, S.C., en relación con el examen que llevaron a cabo, de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, de los estados financieros preparados por la Administración de LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.. Dicho dictamen hace referencia al siguiente asunto:

Como se menciona en la nota 4 a los estados financieros, la Compañía llevó a cabo una revisión de sus políticas contables aplicadas al tratamiento de las operaciones de factoraje sin recurso y financiamientos bancarios. Durante este proceso de análisis, se determinó que al no contar con una disposición expresa en las NIF para estas operaciones, debía adoptarse por supletoriedad lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, y se concluyó que dichas operaciones califican como venta de activos financieros. Anteriormente se registraron como un pasivo conservando en el balance general las cuentas por cobrar generadas por los contratos de arrendamiento. El efecto contable de la corrección de este error fue reconocido retrospectivamente, corrigiendo los estados financieros al 31 de diciembre de 2007 y años anteriores. Consecuentemente, los estados financieros adjuntos, que presentan cifras al 31 de diciembre de 2007 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2006 y por los años terminados en esas fechas, fueron reformulados para incorporar los efectos de esas correcciones. Los principales efectos de estas correcciones en los estados financieros de años anteriores se muestran en la nota 4.

En mi opinión, los criterios y políticas contables de la información seguidos por LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. y considerados por los Gerentes para preparar la información presentada por los mismos a esta Asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información refleja en forma veraz, razonable y suficiente la situación financiera de LEASING OPERATIONS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. al 31 de diciembre de 2007, los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en su situación financiera, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas de información financiera.



C.P.C. Fernando C. Arauzo Herrera
Comisario

PROSPECTO DEFINITIVO. *Los valores descritos en este prospecto han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.*

DEFINITIVE PROSPECTUS. *The securities described in this prospectus have been registered with the National Registry of Securities (Registro Nacional de Valores) maintained by the National Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores). Such securities cannot be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.*