



**PATRIMONIO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**

Ocampo No 340 Ote., Monterrey, N.L. CP 64000

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Cifras en pesos)

Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
<b>ACTIVO</b>	<b>12,490,398,114</b>	<b>12,572,590,363</b>
<b>DISPONIBILIDADES</b>	30,223,081	26,264,006
<b>CUENTAS DE MARGEN</b>	23,083,207	
<b>INVERSIONES EN VALORES</b>	<b>608,477,831</b>	<b>578,788,113</b>
Títulos para negociar	608,477,831	578,788,113
Títulos disponibles para la venta		
Títulos conservados a vencimiento		
<b>DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR)</b>		
<b>DERIVADOS</b>	<b>265,273,575</b>	<b>485,749,403</b>
Con fines de negociación		
Con fines de cobertura	265,273,575	485,749,403
<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS</b>		
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)</b>	<b>10,349,893,137</b>	<b>10,415,418,629</b>
<b>CARTERA DE CRÉDITO (NETA)</b>	<b>10,349,893,137</b>	<b>10,415,418,629</b>
<b>CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>	<b>9,833,199,926</b>	<b>9,995,557,233</b>
Créditos comerciales	2,873,324,211	3,218,829,601
Créditos de consumo		
Créditos a la vivienda	6,959,875,715	6,776,727,632
<b>CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>	<b>1,336,078,668</b>	<b>921,617,936</b>
Créditos comerciales	238,132,104	212,924,846
Créditos consumo		
Créditos vivienda	1,097,946,564	708,693,090
<b>ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS</b>	<b>-819,385,457</b>	<b>-501,756,540</b>
<b>DERECHOS DE COBRO (NETO)</b>		
<b>DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS</b>		
<b>ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO</b>		
<b>BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN</b>	273,903,536	325,696,725
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)</b>	321,246,417	327,723,032
<b>BIENES ADJUDICADOS (NETO)</b>	373,925,647	247,793,928
<b>INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	20,041,717	23,004,480
<b>INVERSIONES PERMANENTES</b>		
<b>ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA</b>		
<b>IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)</b>	128,181,907	57,525,764
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>96,148,059</b>	<b>84,626,283</b>
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	96,148,059	84,626,283
Otros activos a corto y largo plazo		
<b>PASIVO</b>	<b>11,354,037,488</b>	<b>11,313,718,126</b>
<b>PASIVOS BURSÁTILES</b>	1,660,986,864	2,131,207,629
<b>PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS</b>	<b>9,117,136,845</b>	<b>8,319,275,994</b>
De corto plazo	908,752,592	808,923,989
De largo plazo	8,208,384,253	7,810,352,005
<b>COLATERALES VENDIDOS</b>		
Reportos (saldo acreedor)		
Derivados		
Otros colaterales vendidos		
<b>DERIVADOS</b>	<b>293,512,445</b>	<b>504,362,139</b>
Con fines de negociación		
Con fines de cobertura	293,512,445	504,362,139
<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS</b>		
<b>OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN</b>		
<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>173,491,509</b>	<b>254,239,252</b>
Impuestos a la utilidad por pagar	7,234,188	13,513,366
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	1,258,725	906,593
Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas		
Acreedores por liquidación de operaciones		
Acreedores por cuentas de margen		
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	164,998,596	239,819,293
<b>OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN</b>		
<b>IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)</b>		
<b>CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS</b>	108,909,825	104,633,112
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>1,136,360,626</b>	<b>1,258,872,237</b>
<b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>	156,536,225	156,536,225
Capital social	156,536,225	156,536,225
Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas		
Prima en venta de acciones		
Obligaciones subordinadas en circulación		
<b>CAPITAL GANADO</b>	<b>979,824,401</b>	<b>1,102,335,848</b>
Reservas de capital	31,307,245	31,307,245
Resultado de ejercicios anteriores	985,790,469	834,532,822
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta		95,349,128
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-28,238,870	-10,110,994
Resultado por tenencia de activos no monetarios		
Resultado neto	-9,034,443	151,257,647
<b>PARTICIPACION NO CONTROLADORA</b>		164
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	<b>4,984,189,171</b>	<b>6,350,181,952</b>
Avales otorgados		
Activos y pasivos contingentes		
Compromisos crediticios		
Bienes en fideicomiso		
Bienes en administración	3,053,482,984	3,939,544,554
Colaterales recibidos por la entidad		
Colaterales recibidos y vendidos por la entidad		
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	267,181,714	141,036,467
Otras cuentas de registro	1,663,524,473	2,269,600,931



**PATRIMONIO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**

Ocampo No 340 Ote., Monterrey, N.L. CP 64000

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Cifras en pesos)

Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
Ingresos por intereses	1,140,372,664	1,081,404,907
Gastos por intereses	869,967,269	774,712,773
Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)		
<b>Margen financiero</b>	<b>270,405,395</b>	<b>306,692,134</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	411,617,535	147,750,000
<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	<b>-141,212,140</b>	<b>158,942,134</b>
Comisiones y tarifas cobradas	359,095,646	317,334,545
Comisiones y tarifas pagadas	9,907,658	9,173,021
Resultado por intermediación	-6,439,531	2,245,160
Otros ingresos (egresos) de la operación	8,595,324	9,233,769
<b>Total de Ingresos (egresos) de la operación</b>	<b>210,131,641</b>	<b>478,582,587</b>
Gastos de administración	299,031,630	266,018,759
<b>Resultado de la operación</b>	<b>-88,899,989</b>	<b>212,563,828</b>
Otros productos	102,123,162	38,653,234
Otros gastos	15,184,682	32,361,653
<b>Resultado antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>-1,961,509</b>	<b>218,855,409</b>
Impuestos a la utilidad causados	77,729,239	81,637,078
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	70,656,142	14,039,369
<b>Resultado antes de participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas</b>	<b>-9,034,606</b>	<b>151,257,700</b>
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	163	-53
<b>Resultado antes de operaciones discontinuadas</b>	<b>-9,034,443</b>	<b>151,257,647</b>
Operaciones discontinuadas		
<b>Resultado neto</b>	<b>-9,034,443</b>	<b>151,257,647</b>
Participación no controladora		
<b>Resultado neto incluyendo participación de la controladora</b>	<b>-9,034,443</b>	<b>151,257,647</b>



PATRIMONIO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

Ocampo No 340 Ote., Monterrey, N.L. CP 64000

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADO DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 y 2008

(Cifras en pesos)

	Capital contribuido				Capital ganado						Participación no controladora	Total capital contable
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital acordados en asamblea de accionistas	Prima en venta por acciones	Obligaciones subordinadas en circulación	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Resultado neto		
Saldo al inicio del período	156,536,225				31,307,245	834,532,822	95,349,128	-10,110,994		151,257,647	164	1,258,872,237
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS</b>												
Suscripción de acciones												
Capitalización de utilidades												
Constitución de reservas												
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores						151,257,647				-151,257,647		0
Pago de dividendos												
Otros movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios												
Total de movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios						151,257,647				-151,257,647		0
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL</b>												
Utilidad integral												
Resultado neto										-9,034,443		-9,034,443
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta							-95,349,128					-95,349,128
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo								-18,127,876				-18,127,876
Resultado por tenencia de activos no monetarios												
Otros movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral											-164	-164
Total de movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral							-95,349,128	-18,127,876		-9,034,443	-164	-122,511,611
Saldo al final del período	156,536,225				31,307,245	985,790,469	0	-28,238,870		-9,034,443	0	1,136,360,626



**PATRIMONIO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**

Ocampo No 340 Ote., Monterrey, N.L. CP 64000

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Cifras en pesos)

Concepto	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
	IMPORTE	IMPORTE
<b>Resultado neto</b>	<b>-9,034,443</b>	<b>151,257,647</b>
financiamiento		
Estimación preventiva para riesgo crediticios	411,617,535	147,750,000
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro		
Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión y financiamiento		
Depreciaciones y amortizaciones	6,454,711	4,854,108
Provisiones	-98,110,876	-34,829,604
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	2,708,686	-14,039,369
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas		
Operaciones discontinuadas		
Otros		
<b>Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:</b>	<b>322,670,056</b>	<b>103,735,135</b>
<b>Actividades de operación</b>		
Cambio en cuentas de margen	-23,083,207	
Cambio en inversiones en valores	-19,935,910	-165,154,002
Cambio en deudores por reporte		0
Cambio en derivados (activo)	220,475,828	-314,705,949
Cambio en cartera de crédito	-148,731,616	-2,008,073,163
Cambio en derechos de cobro adquiridos		
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	31,264,475	0
Cambio en bienes adjudicados	-126,131,719	-33,805,099
Cambio en otros activos operativos	-33,089,299	-112,277,098
Cambio en pasivos bursátiles	-467,455,401	532,849,196
Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	614,533,430	1,242,938,986
Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía		
Cambio en derivados (pasivo)	-210,849,694	504,362,139
Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización		
Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo		
Cambio en otros pasivos operativos	-124,448,161	122,904,119
Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	-12,353,500	-10,110,995
Otras Actividades de Operación	0	55
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>-299,804,774</b>	<b>-241,071,811</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo		
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-3,491,947	-9,652,809
Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas		
Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas		
Cobros por disposición de otras inversiones permanentes		
Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes		
Cobros de dividendos en efectivo		
Pagos por adquisición de activos intangibles		
Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta		
Cobros por disposición de otros activos de larga duración		
Pagos por adquisición de otros activos de larga duración		
Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)		
Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)		
Otras Actividades de Inversión		
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>-3,491,947</b>	<b>-9,652,809</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Cobros por emisión de acciones		
Pagos por reembolsos de capital social		
Pagos de dividendos en efectivo		
Pagos asociados a la recompra de acciones propias		
Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital		
Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital		
Otras Actividades de financiamiento		
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>		
<b>Incremento o disminución neta de efectivo</b>	<b>10,338,892</b>	<b>4,268,162</b>
<b>Ajustes al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio y en los</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>	<b>19,884,189</b>	<b>21,995,844</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>30,223,081</b>	<b>26,264,006</b>

## NOTAS COMPLEMENTARIAS

### NATURALEZA Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La principal actividad de Patrimonio, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado (Patrimonio o la Sociedad en lo sucesivo) consiste en el otorgamiento de créditos inmobiliarios mediante recursos propios, prestamos bancarios, colocación de instrumentos en el mercado de valores, financiamiento de otros organismos, con recursos obtenidos del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI en lo sucesivo) y de la Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C. (SHF en lo sucesivo). Está obligada a cumplir las Reglas Generales para Sociedades Financieras de Objeto Limitado a que se refiere la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito (LIC).

La Sociedad está obligada a preparar y presentar sus estados financieros con base a las reglas y prácticas emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, aplicables a sociedades financieras de objeto limitado.

Los principales productos otorgados por la Sociedad son los siguientes:

- Créditos hipotecarios o a la vivienda al sector inmobiliario, con tasas de interés fijas y variables, otorgados principalmente al segmento de población de menores ingresos que sean sujetos de crédito o a quienes están en posibilidad de adquirir una casa habitación de acuerdo a sus ingresos mediante un crédito hipotecario.
- Créditos comerciales otorgados a desarrolladores y constructores de vivienda a fin de financiar principalmente la construcción y desarrollo de proyectos habitacionales.

Los estados financieros consolidados que se acompañan incluyen los de la Sociedad y los de la subsidiaria que se menciona a continuación:

<u>Compañía</u>	<u>Actividad</u>	<u>% de participación</u>	
		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Productora de Servicios Patrimonio, S. A. de C. V.	Prestadora de servicios	99.9%	99.9%

Por lo tanto, los saldos y operaciones entre las sociedades consolidadas han sido eliminados.

### OPERACIONES CON VALORES Y DERIVADOS

La Sociedad cuenta con activos (créditos hipotecarios) que están fondeados temporalmente con pasivos (líneas de crédito, certificados bursátiles, etc.) de tasa variable. Dado que la tasa de los

pasivos es variable, se corre un riesgo de tasa de interés de mercado (si la tasa del fondeo sube la tasa que se cobra a los activos puede ser insuficiente para pagar el costo del pasivo). Por lo anterior, Patrimonio ha contratado instrumentos financieros llamados Derivados de tasa de interés (para ajustar la estructura de las tasas de interés activas y pasivas). El instrumento es una cobertura de flujos de efectivo ya que cubre los posibles cambios en las tasas de interés que afecten al flujo de efectivo de la posición primaria.

La política de la Sociedad es efectuar un análisis de la potencial pérdida esperada al tener movimientos en las tasas de interés. Para esto se separan los activos y pasivos por duración y tipo de tasa base, que están sujetas a variaciones. Se mitigan los riesgos mediante el uso de instrumentos financieros derivados aprobados por la organización.

Los riesgos que se cubren por medio de contratar instrumentos derivados son los que deriven de la variación en las tasas de interés. Los activos que estén sujetos a una variación en su valor como consecuencia de cambios en la tasa de interés de mercado a la que hace referencia, se analizan para su cobertura, o bien, aquellos pasivos cuyos flujos estén sujetos a variación en las tasas de interés de mercado, se analizan para su cobertura y su conversión a flujos de efectivo fijos.

El fin de la contratación de los instrumentos financieros derivados es garantizar o asegurar los compromisos de pago que tiene la compañía, en especial aquellos que se encuentran sujetos a una tasa variable, a través de activos definidos, en donde el intercambio de flujos de una cobertura mitigue las variaciones en las tasas de interés.

En total la Sociedad tiene contratado 2 instrumentos financieros derivados al 31 de Diciembre de 2009. A continuación se indica cada uno de ellos (cifras en su moneda original):

	<u>01-001-180308</u>	<u>02-001-180308</u>
Tipo de cobertura	SWAP 10 años TIIE	SWAP 10 años TIIE
Cobertura	Flujo de efectivo	Flujo de efectivo
Fecha inicial	18/03/2008	18/03/2008
Fecha de vencimiento	31/05/2017	31/01/2016
Patrimonio paga	UDI fijo	Peso fijo
Patrimonio recibe	TIIE a 28 días	TIIE a 28 días
Convenio de devengar intereses	Fin de mes	Fin de mes
Convenio días festivos	México	México
Pago entre instituciones	Todas las posiciones serán netas	Todas las posiciones serán netas
Saldo nocional	Amortizable	Amortizable
Saldo nocional inicial	53,116,154 UDIs	125,226,357 Pesos
Saldo nocional al 31/Dic/09	42,590,835 UDIs	99,219,699 Pesos

## CARTERA DE CREDITO

Las operaciones de créditos se realizan con la mayor eficiencia, eficacia, oportunidad, claridad y transparencia, debiendo dejar debida constancia de las labores efectuadas. Invariablemente, todas las solicitudes de crédito son autorizadas por los funcionarios u órganos facultados y se formalizan con el acta de la sesión correspondiente, misma que debe ser firmada por los participantes.

El expediente de crédito debe contar con el análisis de crédito correspondiente y la investigación en el Buró de Crédito, anexando la información y documentación legal y financiera que sirvió de base para la realización del análisis y, en su caso, para la autorización y el otorgamiento del crédito.

Las operaciones autorizadas se formalizan legalmente mediante su respectivo contrato debidamente ratificado ante la fe de notario público, corredor público titulado o cualquier otro fedatario público, o en su caso mediante un pagaré.

La colocación de los recursos se enfoca a una diversificación del riesgo del crédito atendiendo la dispersión geográfica, seguridad, capacidad de pago y rentabilidad.

Son sujetos de crédito las personas físicas y morales que cuentan con capacidad legal para adquirir derechos y obligaciones y que reúnen los requisitos establecidos por la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la cartera de crédito vigente está compuesta, principalmente, por préstamos a la vivienda. Para el otorgamiento de crédito se analiza la situación financiera del acreditado, la viabilidad económica de los proyectos de inversión y las demás características generales a las que hace referencia la LIC. La cartera de crédito se integra como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Cartera Vigente</u>		
Créditos Comerciales:		
Udis	\$ -	\$ -
Moneda Nacional	<u>2,873,324,211</u>	<u>3,218,829,601</u>
	<u>2,873,324,211</u>	<u>3,218,829,601</u>
Créditos a la Vivienda:		
Udis	4,692,806,733	4,772,314,817
Moneda Nacional	<u>2,267,068,982</u>	<u>2,004,412,815</u>
	<u>6,959,875,715</u>	<u>6,776,727,632</u>
Total	<u>9,833,199,926</u>	<u>9,995,557,233</u>
<u>Cartera Vencida</u>		
Créditos Comerciales:		
Udis	34,146,100	32,952,644
Moneda Nacional	<u>203,986,004</u>	<u>179,972,202</u>
	<u>238,132,104</u>	<u>212,924,846</u>
Créditos a la Vivienda:		
Udis	943,238,663	635,277,476
Moneda Nacional	<u>154,707,901</u>	<u>73,415,614</u>

	<u>1,097,946,564</u>	<u>708,693,090</u>
Total	<u>1,336,078,668</u>	<u>921,617,936</u>
Cartera de crédito	11,169,278,594	10,917,175,169
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(819,385,457)</u>	<u>(501,756,540)</u>
Cartera de crédito - neto	<u>\$ 10,349,893,137</u>	<u>\$ 10,415,418,629</u>

Se califica el total de la cartera de créditos conforme a la metodología de la Sociedad Hipotecaria Federal. Los resultados obtenidos de esta metodología representarán el importe mínimo de las reservas preventivas para riesgos crediticios.

### PASIVOS BURSÁTILES

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Sociedad había efectuado emisiones de certificados bursátiles como se muestra a continuación:

<u>Título</u>	<u>31 de diciembre de 2009</u>					<u>Importe</u>	<u>31 de diciembre de 2008</u>
	<u>Monto de la emisión</u>	<u>Garantía</u>	<u>Moneda</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>		<u>Importe</u>
PATRIMO 808	200,000	Quirografaria	Pesos	24-Abr-09	TIIIE+.75	-	200,000,000
PATRIMO 908	152,700	Quirografaria	Pesos	07-May-09	TIIIE+.78	-	152,700,000
PATRIMO 01108	250,000	Quirografaria	Pesos	11-Jun-09	TIIIE+.75	-	250,000,000
PATRIMO 01208	250,000	Quirografaria	Pesos	22-Ene-09	TIIIE+.60	-	250,000,000
PATRIMO 01308	240,000	Quirografaria	Pesos	05-Feb-09	TIIIE+.63	-	240,000,000
PATRIMO 01408	150,000	Quirografaria	Pesos	12-Feb-09	TIIIE+.92	-	150,000,000
PATRIMO 01508	90,000	Quirografaria	Pesos	18-Myo-09	TIIIE+4.5	-	90,000,000
PATRIMO 01608	42,278	Quirografaria	Pesos	18-Myo-09	13.42%	-	42,278,100
PATRIMO 07	400,000	Quirografaria	Pesos	06-Ago-12	TIIIE+1.4	400,000,000	400,000,000
PATRIMO 08	350,000	Quirografaria	Pesos	11-Feb-10	TIIIE+1.4	350,000,000	350,000,000
PATRIMO 1909	146,338	Quirografaria	Pesos	25-Ene-10	TIIIE+1	146,338,000	-
PATRIMO 2109	190,187	Quirografaria	Pesos	28-Ene-10	TIIIE+1	190,187,100	-
PATRIMO 2209	250,000	Quirografaria	Pesos	18-Feb-10	TIIIE+1	250,000,000	-
PATRIMO 2309	213,696	Quirografaria	Pesos	26-Feb-10	TIIIE+1	213,696,400	-
PATRIMO 2409	108,000	Quirografaria	Pesos	15-Abr-10	TIIIE+1	<u>108,000,000</u>	-
						1,658,221,500	2,124,978,100
Intereses devengados por pagar						<u>2,765,364</u>	<u>6,229,529</u>
Total						<u>\$1,660,986,864</u>	<u>\$2,131,207,629</u>



## PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Sociedad tenía contratados préstamos como se muestra a continuación:

<u>Institución</u>	<u>Monto del préstamo o línea de crédito</u>	<u>Moneda</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>31 de diciembre de</u>			
				<u>2009</u>		<u>2008</u>	
				<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Banca Múltiple:							
Banco del Bajío III	850,000	Pesos	29-Mar-10	\$386,050,633	\$ 0	\$ 197,468,847	\$389,618,658
				386,050,633	0	197,468,847	389,618,658
Otras instituciones:							
FIFOMI		Pesos				<u>852,586</u>	
					-	852,586	
SHF-FOVI (1)		Pesos		<u>522,701,959</u>	<u>8,208,384,253</u>	310,602,556	7,420,733,347
Total				<u>\$908,752,592</u>	<u>\$8,208,384,253</u>	<u>\$508,923,989</u>	<u>7,810,352,005</u>

- (1) Los préstamos y financiamientos recibidos del FOVI y de SHF representan las disposiciones de efectivo destinadas al otorgamiento de créditos comerciales y a la vivienda. Los préstamos en moneda nacional están negociados a tasas de interés mensual variable y los préstamos en UDIS están negociados a tasa de intereses fija, ambos con vencimiento hasta de 30 años, y para el financiamiento de desarrollos, son a un plazo máximo de dos años con una tasa de interés anual que el FOVI mensualmente da a conocer.

Los préstamos anteriores tienen garantía hipotecaria.

## CAPITAL CONTABLE

El capital social al 31 de diciembre de 2009 y 2008 está representado como se muestra a continuación:

<u>Numero de acciones</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
900,000 (*)	Acciones ordinarias nominativas representativas del capital social mínimo fijo (Serie "A")	\$ 90,000,000
	Acciones ordinarias nominativas representativas del capital social variable (Serie "B")	-
<u>900,000</u>		<u>90,000,000</u>
	Incremento por actualización	<u>66,536,225</u>
	Capital social	<u>\$156,536,225</u>

(\*) Valor nominal de \$100 pesos

El capital mínimo fijo está íntegramente suscrito y pagado.

ESTIMACION DE CARTERA VENCIDA.-

Derivado de normatividad del 30 de junio del 2009 que publicó la Sociedad Hipotecaria Federal una circular con referencia 16/2009, en la cual se establecen algunos mecanismos de alerta que se deben de seguir por los intermediarios financieros que obtienen fondeo de la SHF. En dichos mecanismos se establece que si la Cartera Vencida Hipotecaria supera el 10% de la Cartera Hipotecaria Total o si la Cartera Vencida Comercial supera el 10% de la Cartera Comercial Total, se deberá llevar el indicador de Cobertura de Reservas (Cartera Vencida Total / Cartera Total) al 60%. Para dar cumplimiento a tal obligación se afectaron los Resultados del Ejercicio para llevar el indicador al porcentaje requerido.

#### IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR) E IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA UNICA (IETU)

El ISR al 31 de diciembre de 2009 y de 2008, que la Sociedad determinó por 68'827,882 y 75'192,929. Con base a proyecciones financieras y fiscales, la Sociedad determinó que el impuesto esencialmente que pagará en el futuro será ISR por lo que se ha reconocido ISR diferido.

En base a la normatividad actual aplicada por la Sociedad para estimación de reservas se creó un impuesto diferido por 119 millones. Se anexa el cálculo al 31 de Diciembre 09.

	Dic 2009
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$819,385,457
Comisiones por devengar por originación de créditos, (neto)	24,343,760
Obligaciones laborales	6,722,217
Swaps cobertura (neto)	28,238,870
Deducción fiscal de la estimación preventiva de riesgos crediticios	<u>(453,448,217)</u>
Neto de partidas temporales	425,242,087
Tasa de ISR	<u>28%</u>
ISR diferido activo-neto	<u>119,067,784</u>

EL DÍA 7 DE DICIEMBRE FUE PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL LA REFORMA FISCAL QUE ENTRO EN VIGOR A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2010.

POR LO ANTERIOR SE INFORMA LO SIGUIENTE:

- A) PATRIMONIO, S.A. DE C.V. NO EFECTÚA CONSOLIDACIÓN FISCAL.
- B) IMPUESTOS INDIRECTOS: EL INCREMENTO EN LA TASA IMPOSITIVA DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, DEL 28% AL 30%, AFECTARA EL FLUJO Y LOS RESULTADOS DE LA COMPAÑÍA.

C) IMPUESTOS INDIRECTOS: EL FLUJO Y LOS GASTOS DE LA COMPAÑÍA SE VERÁN AFECTADOS POR EL INCREMENTO AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO DEL 15% AL 16% EN GENERAL Y DEL 10% AL 11% EN FRONTERA

# COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

El presente análisis debe ser leído en conjunto con los Estados Financieros y sus notas complementarias al 31 de diciembre de 2009.

## **Resultados de la Operación:**

### **Ingresos por intereses**

Los Ingresos por Intereses al 31 de diciembre de 2009 ascendieron a \$1,140,372,664 lo cual representó un incremento un 5.00% comparado contra \$1,081,404,907 obtenidos al 31 de diciembre de 2008, el crecimiento está impulsado por los nuevos financiamientos otorgados en el periodo en comparación.

### **Gastos por Intereses**

Los Gastos por Intereses se incrementaron 12.3% de diciembre 2008 a diciembre de 2009, pasando de \$774,712,773 a \$869,967,269 respectivamente. El incremento se deriva de dos principales factores: primero el incremento derivado de los nuevos financiamientos otorgados por la institución; y el segundo derivado del incremento en el costo de fondeo de corto y mediano plazo.

### **Margen Financiero**

Al 31 de diciembre de 2009, el margen financiero disminuyó \$36,286,739 al pasar de \$306,692,134 en diciembre de 2008 a \$270,405,395 en 2009, un decremento del 11.83%.

### **Estimación Preventiva**

Se incremento en un 178.59% al pasar de \$147,750,000 en diciembre de 2008 a \$411,617,535 en diciembre de 2009. (Esto se explica en la parte de la Situación Financiera)

El incremento tan importante es el resultado de dar cumplimiento a circular 16/2009 del 30 de junio del 2009 que publicó la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), en la cual se establecen algunos mecanismos de alerta que deben cumplir los intermediarios financieros que obtienen fondeo de la SHF. En dichos mecanismos se establece que si la Cartera Vencida Hipotecaria supera el 10% de la Cartera Hipotecaria Total o si la Cartera

Vencida Comercial supera el 10% de la Cartera Comercial Total, se deberá llevar el indicador de Cobertura de Reservas (Cartera Vencida Total / Cartera Total) al 60%. Para dar cumplimiento a tal obligación se afectaron los Resultados del Ejercicio para llevar el indicador al porcentaje requerido.

### **Gastos de Administración**

Los Gastos de Administración se incrementaron \$33,012,871 de \$266,018,759 en diciembre de 2008 a \$299,031,630 en diciembre de 2009, lo que representa un incremento del 12.41%.

### **Otros Productos**

La cuenta de otros productos se incremento \$63,469,928, de \$38,653,234 en diciembre de 2008 a \$102,123,162 en diciembre de 2009, lo que representa un incremento del 164.20. El incremento se debe a una modificación en las disposiciones aplicables a la sociedad publicadas en el diario oficial del 19 de Enero del 2009, Artículo 8, anexo 6, Serie C-2 Operaciones de Bursatilización párrafo 39, en el cual se establece que si la valuación de los beneficios por recibir en bursatilizaciones es positiva se deberá registrar el diferencial entre el valor previamente reconocido en el rubro de Otros Productos.

### **Impuestos Diferidos**

Al 31 de diciembre de 2008 el saldo de los impuestos diferidos era de \$14,039,369, el cual aumentó \$56,616,773, quedando al 31 de diciembre de 2009 en \$70,656,142, lo que representó un incremento del 403.27%. Este incremento se debió al incremento en partidas como la estimación preventiva de riesgos crediticios.

### **Resultado Neto**

Al 31 de diciembre de 2008 se tenía una utilidad de \$151,257,647 la cual se disminuyó \$160,292,090 quedando como una pérdida al 31 de diciembre de 2009 de \$9,034,443 lo que representa un decremento del 105.97%. (Ver nota de Estimación Preventiva).

### **Situación Financiera:**

#### **Activos**

El Activo Total disminuyó en un 0.65%, pasando de \$12,572,590,363 en diciembre de 2008 a \$12,490,398,114 en diciembre de 2009. El Activo principal de la Compañía lo constituye la Cartera de Crédito Neta, la cuál representó el 82.86% del Activo Total a diciembre de 2009 y el 82.84% en diciembre de 2008.

## **Cartera de Crédito Vencida**

A septiembre de 2008, la cartera vencida se encontraba en \$835,772,195, ascendiendo \$547,409,425, quedando en diciembre de 2009 en \$1,383,181,620 lo que representa un incremento del 65.50%. La cartera vencida de créditos individuales es de \$1,095,408,161 y de créditos a la construcción es de \$287,773,459 en diciembre de 2009 y en diciembre de 2008, \$620,450,373 y \$215,321,822 respectivamente. El incremento se debe principalmente a la situación económica por la que atraviesa el País tendiendo como consecuencia, un alto índice de desempleo, lo que obliga a los clientes a dejar de realizar el pago de sus créditos.

## **Estimación Preventiva**

Al 31 de diciembre de 2008 se tenía una estimación de \$501,756,540 la cual se incremento \$317,628,917 quedando al 31 de diciembre de 2009 en \$819,385,457 lo que representa un aumento del 63.30%.

## **Bienes Adjudicados**

Al 31 de diciembre de 2008 el saldo de los bienes adjudicados era de \$247,793,928, el cual aumentó \$126,131,719, quedando al 31 de diciembre de 2009 en \$373,925,647, lo que representó un incremento del 50.90%. Este incremento se dio principalmente en adjudicación de créditos simples

## **Pasivos**

El Pasivo Total tuvo un incremento del 0.36%, pasando de \$11,313,718,126 en diciembre de 2008 a \$11,354,037,488 en diciembre de 2009.

## **Capital Contable**

El total del capital contable disminuyó en un 9.73% de \$1,258,872,237 en diciembre de 2008 a \$1,136,360,626 en diciembre de 2009. El capital contable en el 2009 represento un 9.10% del activo total y en el 2008 un 10.01%. (Ver nota de Otros Productos).