



PATRIMONIO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO
 Manuel González No. 150 PB San Pedro Garza García, N.L. CP 66230
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO NO DICTAMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
 (Cifras en pesos)

Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
ACTIVO	10,427,390,357	11,676,761,881
DISPONIBILIDADES	30,528,921	10,859,051
CUENTAS DE MARGEN	9,760,212	9,386,155
INVERSIONES EN VALORES	299,162,096	879,592,442
Títulos para negociar	299,162,096	749,592,442
Títulos disponibles para la venta	0	130,000,000
Títulos conservados a vencimiento	0	0
DEUDORES POR REPORTO (SALDO DEUDOR)	0	0
DERIVADOS	66,196,474	80,118,028
Con fines de negociación	0	0
Con fines de cobertura	66,196,474	80,118,028
AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS	0	0
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	8,660,946,552	9,382,024,338
CARTERA DE CRÉDITO (NETA)	8,660,946,552	9,382,024,338
CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	7,404,332,354	8,668,981,903
Créditos comerciales	1,586,144,160	2,143,994,365
Créditos de consumo	0	0
Créditos a la vivienda	5,818,188,194	6,524,987,538
CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	2,173,061,333	1,782,606,085
Créditos comerciales	315,191,730	273,148,143
Créditos consumo	0	0
Créditos vivienda	1,857,869,603	1,509,457,942
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	-916,447,135	-1,069,563,650
DERECHOS DE COBRO (NETO)	0	0
DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS	0	0
ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO	0	0
BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	128,675,016	169,276,793
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	267,397,425	103,342,733
BIENES ADJUDICADOS (NETO)	686,404,976	735,628,949
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	13,375,971	17,910,633
INVERSIONES PERMANENTES	0	0
ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA	0	0
IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	130,576,164	179,641,284
OTROS ACTIVOS	134,366,550	108,981,475
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	134,366,550	108,981,475
Otros activos a corto y largo plazo	0	0
PASIVO	9,467,539,658	10,695,641,221
PASIVOS BURSÁTILES	517,546,226	1,503,995,024
PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	8,586,918,433	8,811,670,561
De corto plazo	569,716,079	645,254,503
De largo plazo	8,017,202,354	8,166,416,058
COLATERALES VENDIDOS	0	0
Reportos (saldo acreedor)	0	0
Derivados	0	0
Otros colaterales vendidos	0	0
DERIVADOS	76,984,924	91,397,788
Con fines de negociación	0	0
Con fines de cobertura	76,984,924	91,397,788
AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS	0	0
OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	0	0
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	185,060,918	188,639,428
Impuestos a la utilidad por pagar	1,176,348	4,920,694
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	3,197,675	4,617,210
Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas	0	0
Acreedores por liquidación de operaciones	0	0
Acreedores por cuentas de margen	0	0
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	180,686,895	179,101,524
OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN	0	0
IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	0	0
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	101,029,157	99,938,420
CAPITAL CONTABLE	959,850,699	981,120,660
CAPITAL CONTRIBUIDO	511,281,701	511,281,701
Capital social	511,281,701	511,281,701
Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	0	0
Prima en venta de acciones	0	0
Obligaciones subordinadas en circulación	0	0
CAPITAL GANADO	448,568,719	469,838,691
Reservas de capital	102,256,340	102,256,340
Resultado de ejercicios anteriores	378,862,111	568,016,118
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-10,788,450	-11,279,760
Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
Resultado neto	-21,761,282	-189,154,007
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	279	268
CUENTAS DE ORDEN	13,340,917,419	10,582,839,401
Avales otorgados	0	0
Activos y pasivos contingentes	0	0
Compromisos crediticios	0	0
Bienes en fideicomiso	0	0
Bienes en administración	11,668,146,949	8,928,242,836
Colaterales recibidos por la entidad	0	0
Colaterales recibidos y vendidos por la entidad	0	0
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	578,658,236	378,754,260
Otras cuentas de registro	1,094,112,233	1,275,842,305



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

Manuel González No. 150 PB San Pedro Garza García, N.L. CP 66230

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO NO DICTAMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Cifras en pesos)

Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
Ingresos por intereses	1,277,029,698	1,304,081,303
Gastos por intereses	1,147,126,854	1,065,392,535
Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)		
Margen financiero	129,902,844	238,688,768
Estimación preventiva para riesgos crediticios	84,942,448	423,545,071
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	44,960,396	-184,856,303
Comisiones y tarifas cobradas	247,329,088	216,811,071
Comisiones y tarifas pagadas	151,259,798	10,658,556
Resultado por intermediación	20,115,031	-30,173,299
Otros ingresos (egresos) de la operación	67,643,487	20,333,078
Total de Ingresos (egresos) de la operación	228,788,204	11,455,991
Gastos de administración	241,296,897	268,518,716
Resultado de la operación	-12,508,693	-257,062,725
Otros productos	88,153,053	76,784,665
Otros gastos	47,161,196	37,871,280
Resultado antes de impuestos a la utilidad	28,483,164	-218,149,340
Impuestos a la utilidad causados	1,176,348	20,360,900
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	-49,068,087	49,356,344
Resultado antes de participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas	-21,761,271	-189,153,896
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas		0
Resultado antes de operaciones discontinuadas	-21,761,271	-189,153,896
Operaciones discontinuadas		
Resultado neto	-21,761,271	-189,153,896
Participación no controladora	-11	-111
Resultado neto incluyendo participación de la controladora	-21,761,282	-189,154,007



PATRIMONIO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO
Manuel González No. 150 PB San Pedro Garza García, N.L. CP 66230

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADO NO DICTAMINADO DEL 31 DE DICIEMBRE 2011 y 2010
(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	511,281,701				102,256,340	568,016,118	0	-11,279,760		-189,154,007	268	981,120,660
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS												
Suscripción de acciones												
Capitalización de utilidades						0						
Constitución de reservas						0						
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores						-189,154,007				189,154,007		0
Pago de dividendos												
Otros movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios												
Total de movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios	0				0	-189,154,007				189,154,007		0
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL												
Utilidad integral												
Resultado neto										-21,761,282		-21,761,282
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta							0					0
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo								491,310				491,310
Resultado por tenencia de activos no monetarios												
Otros movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral											11	11
Total de movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral						0	0	491,310		-21,761,282	11	-21,269,961
Saldo al final del período	511,281,701				102,256,340	378,862,111	0	-10,788,450		-21,761,282	279	959,850,699



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

Manuel González No. 150 PB San Pedro Garza García, N.L. CP 66230

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO NO DICTAMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Cifras en pesos)

Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
Resultado neto	-21,761,282	-189,154,007
Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento		
Estimación preventiva para riesgo crediticios	84,942,448	423,545,071
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	5,096,214	6,904,876
Provisiones	26,375,297	28,880,128
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	50,244,435	-26,311,818
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas		
Operaciones discontinuadas		
Otros	2,904,728	1,126,083
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:	169,563,122	434,144,340
Actividades de operación		
Cambio en cuentas de margen	-374,057	13,697,052
Cambio en inversiones en valores	580,732,602	-271,108,380
Cambio en deudores por reporte		
Cambio en derivados (activo)	13,921,554	185,155,547
Cambio en cartera de crédito	988,211,927	654,139,838
Cambio en derechos de cobro adquiridos		
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	15,116,115	87,806,407
Cambio en bienes adjudicados	49,223,973	-361,703,302
Cambio en otros activos operativos	-210,057,737	173,361,482
Cambio en pasivos bursátiles	-985,907,520	-155,624,216
Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	-563,822,046	-402,657,606
Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía		
Cambio en derivados (pasivo)	-14,412,864	-202,114,657
Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización		
Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo		
Cambio en otros pasivos operativos	-693,686	2,508,077
Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	491,310	16,959,110
Otras Actividades de Operación	11	77
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	-127,570,418	-259,580,571
Actividades de inversión		
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo		
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-561,552	-4,773,792
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		
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-561,552	-4,773,792
Actividades de financiamiento		
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		
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		
Incremento o disminución neta de efectivo	19,669,870	-19,364,030
Ajustes al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio y en los		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	10,859,051	30,223,081
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	30,528,921	10,859,051

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 2011. (Cifras en Pesos).

Resultados de la Operación:

Ingresos por intereses

Los Ingresos por Intereses al 31 de diciembre de 2011 disminuyeron a \$1,277,029,698 lo cual representó un decremento del -2.07% comparado contra \$1,304,081,303 obtenidos al 31 de diciembre de 2010. Esto derivado de una disminución en la base del saldo de la Cartera Vigente registrada en el Balance producto del incremento en la cartera vencida así como de los prepagos tanto parciales como totales que se registraron durante el periodo.

Gastos por Intereses

Los Gastos por Intereses se incrementaron en un 7.67% de diciembre 2010 a diciembre de 2011, pasando de \$1,065,392,535 a \$1,147,126,854 respectivamente. El pasivo total tanto bursátil como bancario disminuyó de \$1,503,995,024 a \$517,546,226, sin embargo, al costo financiero de dichos pasivos se incrementó, generando el incremento mostrado.

Margen Financiero

Al 31 de diciembre de 2011, el margen financiero tuvo un decremento de \$108,785,924 al pasar de \$238,688,768 en diciembre de 2010 a \$129,902,844 en 2011, una disminución del 45.58%. Dicha disminución en el margen es producto tanto de la disminución en el ingreso del portafolio como el incremento en el costo del pasivo anteriormente descrito.

Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios

El requerimiento en la generación de Estimación Preventiva para riesgos crediticios de diciembre 2010 a diciembre 2011 pasó de \$423,545,071 a \$84,942,448 respectivamente, reflejando al monto de cobertura de acuerdo a las normas aplicables sobre el portafolio en balance.

Comisiones y Tarifas Pagadas

Al 31 de diciembre de 2011, las comisiones pagadas aumentaron 1319.14% al pasar de \$10,658,556 en diciembre de 2010 a \$151,259,798 en diciembre de 2011, un incremento de \$140,601,242. Originado por el pago de comisión por administración de cartera propia y de terceros administrada.

Resultado por Intermediación

El resultado por intermediación se incremento en un 166.67% de diciembre 2010 a diciembre de 2011, pasando de \$(30,173,299) a \$20,115,031 respectivamente. Originado por una ganancia en la venta de Títulos Disponibles para la venta durante el periodo 2011 así como de operaciones de cobertura de tasa de interés.

Otros Ingresos (Egresos) de la Operación

Los otros ingresos (egresos) de la operación se incrementaron en un 232.68% al pasar de \$20,333,078 en diciembre de 2010 a \$67,643,487 en diciembre de 2011, un incremento de \$47,310,409. Principalmente derivado de un incremento en la utilidad en venta de bienes adjudicados, lo cual forma parte de la operación de recuperación de la cartera en balance.

Impuestos Causados

La cuenta de impuestos causados disminuyo \$19,184,552 de \$20,360,900 en diciembre de 2010 a \$1,176,348 en diciembre de 2011, lo que representa un decremento del -94.22%. Derivado de una disminución en la utilidad fiscal.

Impuestos Diferidos

La cuenta de impuestos diferidos disminuyo \$98,424,431 de \$49,356,344 en diciembre de 2010 a \$(49,068,087) en diciembre de 2011, lo que representa una disminución del -199.42%. El decremento es resultado de una disminución de partidas virtuales como la estimación preventiva.

Resultado Neto

Al 31 de diciembre de 2010 se tenía una pérdida de \$189,153,896 la cual se disminuyo \$167,392,725 quedando al 31 de diciembre de 2011 en una pérdida de \$21,761,282 lo que representa una disminución del 88.50%.

Situación Financiera:

Activos

El Activo Total disminuyó en un -10.70%, pasando de \$11,676,761,881 en diciembre de 2010 a \$10,427,390,357 en diciembre de 2011.

El Activo principal de la Compañía lo constituye la Cartera de Crédito Neta, la cual representó el 83.06% del Activo Total a diciembre de 2011 y el 80.35% en diciembre de 2010.

Inversiones en Valores

La Inversiones en Valores disminuyeron \$580,430,346 de \$879,592,442 en diciembre de 2010 a \$299,162,096 en diciembre de 2011, lo que representa una disminución del -

65.99%. Dichos recursos de inversiones que se ven reflejados a diciembre 2010, fueron utilizados parcialmente para amortización de deuda bursátil durante el periodo 2011.

Cartera de Crédito Vigente

En diciembre de 2011 la cartera de crédito vigente disminuyo en un -14.59%, pasando de \$8,668,981,903 en diciembre de 2010 a \$7,404,332,354. En diciembre de 2011 la cartera vigente está formada por \$5,818,188,194 de créditos individuales y por \$1,586,144,160 de créditos para la construcción, en diciembre de 2010 por \$6,524,987,538 y \$2,143,994,365 respectivamente.

Cartera de Crédito Vencida

La cartera vencida se incremento 21.90% de \$1,782,606,085 quedando en diciembre de 2011 en \$2,173,061,333. La cartera vencida de créditos individuales es de \$1,857,869,603 y de créditos a la construcción es de \$315,191,730 en diciembre de 2011 y en diciembre de 2010 \$1509,457,942, y \$273,148,143 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, reflejándose en un incremento en la cartera vencida.

Otras Cuentas por Cobrar

Otras Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre de 2011 aumento a \$267,397,425 lo que representa un incremento del 158.75% comparado contra \$103,342,733 que se tenía al 31 de diciembre de 2010. Producto del incremento en el volumen de operaciones de administración de cartera de terceros.

Pasivos Totales

El Pasivo Total tuvo un decremento del -11.48%, pasando de \$10,695,641,221 en diciembre de 2010 a \$9,467,539,658 en diciembre de 2011. Dicha reducción se atribuye en gran medida a que durante el periodo 2011 se llevo a cabo amortizaciones a pasivos bursátiles por un monto de \$986 millones de pesos así como disminución de otros pasivos no bursátiles.

Pasivos Bursátiles

Los Pasivos Bursátiles se disminuyeron en un -65.59% de diciembre 2010 a diciembre de 2011, pasando de \$1,503,995,024 a \$517,546,226 respectivamente. Esto representa amortizaciones a pasivos bursátiles por un monto de \$986 millones de pesos durante el periodo 2011.

Capital Contable

El total del capital contable disminuyo en un -2.17% de \$981,120,660 en diciembre de 2010 a \$959,850,699 en diciembre de 2011, El capital contable en el 2011 represento un 9.21% del activo total y en el 2010 un 8.40%. Dicha disminución es consecuencia de las pérdidas acumuladas durante el periodo 2011.

NOTAS COMPLEMENTARIAS

(Cifras en miles de pesos)

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 y la administración de créditos inmobiliarios mediante recursos propios, préstamos 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). La Sociedad 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).

Los principales productos otorgados por la Sociedad son los siguientes:

- Créditos hipotecarios a la vivienda o al sector inmobiliario, con pagos fijos, 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.

Situación del mercado de créditos a la vivienda

El año 2010 continuó siendo un reto para la Sociedad. Los efectos de la crisis que comenzó en 2008 continúan siendo adversos para la industria. El empleo ha recuperado en parte su caída del año anterior, sin embargo, los niveles de ingreso de las personas han disminuido; adicionalmente, para los sectores de medio bajo y bajo ingreso el ponerse al corriente en los pagos que incumplieron en los 18 meses anteriores ha sido muy complicado. Con este entorno tan adverso, Patrimonio ha sabido hacer frente a los retos presentados para salir delante de esta crisis. A continuación se muestran las principales acciones que se han realizado:

- Se han creado reservas adicionales para hacer frente al incremento en la morosidad de la cartera hipotecaria, aun en forma superior a las que establece la Comisión para Instituciones de Crédito.
- Se ha amortizado parte importante de los certificados bursátiles que entraron al convenio de garantías/aval de SHF de fecha firma 11 de mayo de 2009, estas amortizaciones acumuladas representan un 90% del saldo que entro al programa de garantías.
- Se continúa teniendo fondeo para operaciones de crédito hipotecario individual y puente, siendo las segundas, las que mayor actividad han tenido debido a la disminución en el otorgamiento de crédito hipotecario en la industria.

- Durante el 2010 y el 2011, la Sociedad celebró acuerdos con diferentes entidades para administrar la cartera de créditos otorgados por otros participantes del sector hipotecario en México, lo que le representará una actividad adicional de negocios para Patrimonio. Esto es una muestra clara de confianza del mercado en los procesos y procedimientos de administración y cobranza de créditos que realiza la Sociedad.
- Se está trabajando con la SHF para otorgar financiamientos a personas no afiliadas al INFONAVIT o al ISSSTE, en donde las estadísticas muestran que hay un rezago importante en el acceso al financiamiento para una vivienda.

Todo lo mencionado anteriormente, permite concluir a la administración que la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad experimentó una recuperación substancial durante 2011 y se espera siga en los años siguientes.

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

<u>Compañía</u>	<u>Actividad</u>	<u>% de participación</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</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

BASES DE PREPARACION DE LA INFORMACION FINANCIERA

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2010 que se acompañan, se han preparado de conformidad con las bases contables establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) a través de los “Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto limitado” contenidas en las “Disposiciones de carácter general aplicables a las organizaciones

auxiliares del crédito, casas de cambio, uniones de crédito, sociedades financieras de objeto limitado y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas” (Criterios Contables), los cuales difieren de las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de las Normas de Información Financiera (CINIF)

Para estos efectos, la Sociedad ha elaborado su estado de resultados conforme a la presentación requerida por la Comisión, la cual difiere de los métodos establecidos por las NIF para clasificar el estado de resultados conforme a la función o naturaleza de sus partidas.

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 “Efectos de la inflación” (NIF B-10), la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario, al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse

como no inflacionaria), por lo tanto, a partir del 1 de enero de 2008 se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera (desconexión de la contabilidad inflacionaria). Consecuentemente, las cifras al 31 de diciembre de 2011 y 2010 de los estados financieros adjuntos se presentan en pesos históricos modificados por los efectos de la inflación en la información financiera reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

Los estados financieros consolidados adjuntos están sujetos a revisión por parte de la Comisión, que cuenta con la facultad de ordenar a la Sociedad modificaciones a los mismos.

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.

De no tener cubierta la posición con un derivado, el efecto sería el siguiente: la fluctuación del valor económico en los créditos hipotecarios no se refleja en la contabilidad dado que se registra a su saldo insoluto, por lo tanto, asumiendo que no se hubieran cubierto estas fluctuaciones con derivados, no hubiera habido ningún efecto contable en resultados; sin embargo, la fluctuación del valor económico de los créditos hubiera quedado sin cubrir.

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 contratados 2 instrumentos financieros derivados al 31 de Diciembre de 2011. A continuación se indica cada uno de ellos (cifras en su moneda original):

	01-001-180308	02-001-180308
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./11	9,559,867 UDIs	29,353,201 Pesos

La Sociedad concretó el fondeo de una parte de la cartera de créditos hipotecarios, los cuales pasaron de tener fondeo a tasa variable a un fondeo de tasa fija (eliminando así el riesgo de mercado por cambio de tasas de interés) en el mes de diciembre de 2010, por lo que la Sociedad decidió deshacer una parte proporcional de ambos derivados de acuerdo al monto del saldo insoluto de los créditos objeto de la mencionada reestructura de fondeo, esto trajo como consecuencia una reducción en el monto nocional en ambos derivados.

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 fé de notario público, corredor público titulado o cualquier otro fedatario público, o en su caso mediante un pagaré.

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.

En todas las operaciones se debe contar con elementos de juicio que permitan evaluar la viabilidad económica del crédito y proponer el financiamiento acorde a las políticas, condiciones, conveniencia y capacidades de la Sociedad, las políticas, normativa y disposiciones de los distintos organismos fondeadores y a las necesidades y capacidades del solicitante de crédito.

Cualquier excepción u omisión a las políticas y condiciones de crédito estipuladas en el Manual de Originación de Créditos requieren de la aprobación del Comité Ejecutivo de Riesgos, órgano facultado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

El proceso de recuperación de la cartera está seccionado en 3 grupos de trabajo según el nivel de atraso, iniciando con el Centro de Contacto Telefónico para la cartera de hasta 2 pagos vencidos, el equipo de Gestión Extrajudicial para aquellos créditos que tienen un atraso mayor a 2 y menor a 4 pagos vencidos y, por último, el equipo Jurídico que gestiona la cartera con atrasos mayores a 4 pagos vencidos. Este proceso se encuentra debidamente documentado y estandarizado con la finalidad de dar la mayor certidumbre a los dueños de las carteras que se administran de que las gestiones se realizan por igual a todas las carteras, logrando con esto una mayor eficiencia en la cobranza y claridad en las acciones que los gestores deben realizar.

La Sociedad mantiene la totalidad de la cartera de crédito como restringida. El razonamiento se deriva de la situación jurídica de los contratos de crédito. La naturaleza de las operaciones de la sociedad es otorgar créditos y fondear cada uno de ellos con un pasivo en condiciones similares de plazo, duración, tasa, etc. Todos los créditos se encuentran cedidos, ya sea como garantía en primer lugar a un fondeador, o cedidos a un fideicomiso de garantía.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, 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>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Cartera vigente</u>		
Créditos comerciales:		
Moneda nacional	\$ <u>1,586,144</u>	\$ <u>2,143,994</u>
Créditos a la vivienda:		
Udis	3,697,050	4,417,223
Moneda nacional	<u>2,121,138</u>	<u>2,107,765</u>
	<u>5,818,188</u>	<u>6,524,988</u>
Total	<u>7,404,332</u>	<u>8,668,982</u>
<u>Cartera vencida</u>		
Créditos comerciales:		

Udis	37,152	35,571
Moneda nacional	<u>278,040</u>	<u>237,577</u>
	<u>315,192</u>	<u>273,148</u>
Créditos a la vivienda:		
Udis	1,553,776	1,289,665
Moneda nacional	<u>304,093</u>	<u>219,793</u>
	<u>1,857,869</u>	<u>1,509,458</u>
Total	<u>2,173,061</u>	<u>1,782,606</u>
Cartera de crédito	9,577,393	10,451,588
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(916,447)</u>	<u>(1,069,564)</u>
Cartera de crédito - neto	<u>\$ 8,660,946</u>	<u>\$ 9,382,024</u>

Los contratos de créditos hipotecarios son financiados principalmente con recursos que provienen del FOVI y de la SHF.

Los contratos de créditos comerciales (puentes) son pactados principalmente a plazos de dos años y dos prórrogas de 6 meses cada una; son financiados con recursos propios y de otros fondeadores; la tasa y las comisiones a cargo de los acreditados se acuerdan libremente, con garantía hipotecaria sobre el terreno del proyecto financiado y la construcción correspondiente.

La Sociedad implementó a mediados del 2009 un programa de apoyo a deudores, con la finalidad de brindar a los acreditados un alivio ante la situación económica nacional. El programa contempla una extensión de plazo para las mensualidades adeudadas a la fecha (no mayor a 5 mensualidades) y una reducción al 50% de las próximas 5 mensualidades. Con esto el acreditado resuelve los problemas de liquidez temporal extemporáneos y le permite continuar al corriente con su crédito hipotecario. El programa ha sido avalado por la SHF y dichos apoyos pueden ser fondeados con la misma.

El crecimiento de la cartera vencida se debe principalmente a la situación económica mundial y la laboral del mercado mexicano. Sin embargo, existen otros factores que se han agudizado por la crisis, como el sobre endeudamiento de los acreditados con diversas instituciones en créditos al consumo, tarjetas de crédito y automotriz. Observamos también que los acreditados privilegian normalmente el pago de otros créditos antes que el hipotecario.

En cumplimiento con las disposiciones aplicables a la Sociedad se están difiriendo al plazo del crédito las comisiones de apertura cobradas por concepto de otorgamiento de crédito y los gastos incurridos para brindar el servicio de otorgamiento de crédito.

Los conceptos de gasto que se consideran para el diferimiento son: las comisiones de apertura de las líneas de fondeo, la proporción de rentas y sueldos del personal dedicado específicamente al otorgamiento de créditos, en las áreas de originación y promoción.

Principales políticas para la constitución de la reserva para riesgos crediticios:

Se califica el total de la cartera de créditos y los bienes adjudicados o recibidos en dación de pago conforme a la metodología de la Sociedad Hipotecaria Federal y establece que para los créditos individuales, adjudicaciones y las daciones en pago, las reservas preventivas se calculan de acuerdo a lo establecido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en sus Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito. Respecto de los préstamos sin garantía real que se hayan otorgado a los clientes de créditos individuales bajo el programa de apoyo a deudores, se deberá crear una reserva preventiva para riesgos crediticios equivalente al 25% del saldo deudor de dichos préstamos por cada mes de atraso que muestre en sus pagos periódicos.

Adicional a lo anterior, la Sociedad podrá crear reservas adicionales a la cartera vencida que estima no sea recuperada.

BIENES EN ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Sociedad cuenta con cartera en administración hipotecaria por \$11,668,147 y \$8,928,243 respectivamente.

En la siguiente tabla se muestran los montos de los bienes administrados al 31 de Diciembre 2011:

<u>Fideicomiso</u>	<u>Monto administrado</u>	<u>Tipo de bienes</u>	<u>Naturaleza de la operación</u>	<u>Inicio de la Administración</u>	<u>Denominación</u>	<u>Empresa responsable del resguardo de los expedientes</u>
F/196	\$ 276,967	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	18-Jul-05	UDIS	Iron Mountain
F/581	626,218	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	30-Nov-06	UDIS	Iron Mountain
F/648	628,361	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	19-Jul-07	UDIS	Iron Mountain
F/649	630,007	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	28-Jun-07	PESOS	Iron Mountain
F/HCC 364	443,853	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Sep-10	UDIS	Iron Mountain
F/HCC 233595	98,100	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
F/HCC 238864	212,507	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
F/HCC 243264	88,320	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
F/HCC 00247	377,202	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
F/HCC 00325	375,530	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
F/HCC 232017	23,315	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
F/HCC 860	84,782	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
HCC GMAC						
PROPIOS (Udis)	21,328	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
HCC GMAC						
PROPIOS (Pesos)	27,475	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	PESOS	Iron Mountain
F/SC 234036	2,549,254	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-10	UDIS	Fipros
F/SC 430	2,009,128	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-10	UDIS	Fipros

F/HCC 865 - HITO	28,899	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
F/SC F232017	405,199	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-11	UDIS	Fipros
F/SC F233595	321,003	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-11	UDIS	Fipros
F/SC F238	420,213	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Oct-11	UDIS	Fipros
F/SC F238864	455,101	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-11	UDIS	Fipros
F/SC F243264	389,608	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-11	UDIS	Fipros
F/SC F247	59,197	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-11	UDIS	Fipros
F/SC F325	16,203	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-11	UDIS	Fipros
F/SC F57	709,070	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-11	UDIS	Fipros
F/SC F860	323,195	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-11	UDIS	Fipros
F/SC FGMAC PROPIOS	68,112	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-11	UDIS	Fipros
Total	<u>\$ 11,668,147</u>					

PASIVOS BURSATILES

La Sociedad cuenta con las emisiones de certificados bursátiles como se muestra a continuación:

Título	Monto de la emisión	Garantía	Moneda	Vencimiento	Tasa de interés	31 de Dic.	
						2011	2010
PATRIMO 07	400,000	Quirografaria	Pesos	06-Ago-12	TIE+1.4	400,000	400,000
PATRIMO 2310	102,816	Quirografaria	Pesos	17-Mar-11	TIE+1.25		102,816
PATRIMO 2110	139,314	Quirografaria	Pesos	24-Ene-11	TIE+1.25		139,314
PATRIMO 2410	181,058	Quirografaria	Pesos	24-Mar-11	TIE+1.25		181,058
PATRIMO 1910	238,000	Quirografaria	Pesos	13-Ene-11	TIE+1.25		238,000
PATRIMO 2010	238,000	Quirografaria	Pesos	20-Ene-11	TIE+1.25		238,000
PATRIMO 2210	203,439	Quirografaria	Pesos	28-Ene-11	TIE+1.25		203,439
PATRIMO 1911	10,910	Quirografaria	Pesos	16-Feb-12	TIE+1.25	10,910	
PATRIMO 2311	36,371	Quirografaria	Pesos	15-Mar-12	TIE+1.25	36,371	
PATRIMO 2011	19,213	Quirografaria	Pesos	23-Feb-12	TIE+1.25	19,213	
PATRIMO 2111	14,139	Quirografaria	Pesos	08-Mar-12	TIE+1.25	25,256	
PATRIMO 2211	14,139	Quirografaria	Pesos	15-Mar-12	TIE+1.25	25,255	
						<u>517,005</u>	<u>1,502,627</u>
Intereses devengados por pagar						541	1,368
Total						<u>517,546</u>	<u>1,503,995</u>

PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS

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>2011</u>		<u>2010</u>	
				<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Banca múltiple:							
Banco del Bajío	\$ 850,000	Pesos	29-Mar-12	\$ 35,693	\$ 62,478	\$ 128,348	\$ 35,440
Otras instituciones:	-	Pesos	-	-	17,307	-	-
SHF-FOVI (1)	-	Pesos	-	534,023	7,937,417	516,907	8,130,976
Total				\$ 569,716	\$ 8,017,202	\$ 645,255	\$ 8,166,416

(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 anteriores tienen garantía hipotecaria.

CAPITAL CONTABLE

En Asamblea General Ordinaria celebrada el 18 del noviembre de 2010, los accionistas acordaron incrementar el capital social variable, mediante la capitalización de utilidades retenidas de ejercicios anteriores en \$360,000,000 (Trescientos sesenta millones de pesos 00/100 M.N.) representado por 3,600,000 acciones ordinaria nominativas , serie B, con un valor nominal cada una de ellas, de \$100.00 M.N.(cien pesos 00/100M.N.)

El capital social al 31 de diciembre de 2011 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
3,600,000 (*)	Acciones ordinarias nominativas representativas del capital social variable (Serie "B")	360,000 450,000
	Incremento por actualización	61,282
	Capital social	\$ 511,282

(*) Valor nominal de \$100 pesos.

El capital mínimo fijo está íntegramente suscrito y pagado.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el capital mínimo pagado requerido a la Sociedad es de 10,500 miles de UDIs el cual está adecuadamente cubierto.

El 5% de las utilidades obtenidas deberá aplicarse a una reserva legal, hasta alcanzar una suma igual a la quinta parte del capital social pagado (20%).

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de dicha CUFIN causarán un impuesto equivalente al 42.86% si se pagan en 2011. El impuesto causado será a cargo de la Compañía y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes o en su caso contra el Impuesto Empresarial a Tasa Única del ejercicio (IETU). Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

En caso de reducción de capital, los procedimientos establecidos por la Ley del ISR disponen que se dé a cualquier excedente del capital contable sobre los saldos de las cuentas de capital contribuido, el mismo tratamiento fiscal que el aplicable a los dividendos.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

El ISR al 31 de diciembre de 2011 y de 2010, que la Sociedad determinó asciende a \$1,176 y \$20,361. 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 crea un impuesto diferido importante de \$128,795. A continuación se presenta el cálculo al 31 de diciembre de 2011.

Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$990,655
Deducción fiscal de la estimación preventiva de riesgos crediticios	(586,190)
Comisiones por devengar por originación de créditos, (neto)	(8,442)
Obligaciones laborales	19,418
Swaps cobertura (neto)	10,788
Activo fijo	1,385
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>1,701</u>
Neto de partidas temporales	429,315
Tasa de ISR	<u>30%</u>
ISR diferido activo-neto	<u>128,795</u>