

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: PATRIMO

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2009

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

BALANCE GENERAL

AL 30 DE JUNIO DE 2009 Y 2008

(PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
				IMPORTE	IMPORTE
10000000			ACTIVO	12,423,588,074	11,671,039,554
10010000			DISPONIBILIDADES	83,666,028	53,829,499
10020000			INVERSIONES EN VALORES	729,677,158	1,004,996,794
	10020100		Títulos para negociar	420,225,192	644,672,372
	10020200		Títulos disponibles para la venta	309,451,966	360,324,422
	10020300		Títulos conservados a vencimiento	0	0
10030000			OPERACIONES CON VALORES Y DERIVADAS	284,673,220	516,546,620
	10030100		Saldos deudores en operaciones de reporto	0	0
	10030200		Operaciones que representan un préstamo con colateral	0	0
	10030700		Operaciones con instrumentos financieros derivados	284,673,220	516,546,620
10200000			TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	10,472,499,290	9,165,706,103
10080000			CARTERA DE CRÉDITO (NETA)	10,472,499,290	9,165,706,103
10040000			CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	10,006,226,405	8,896,576,818
	10040100		Créditos comerciales	3,047,038,809	2,661,395,300
	10041100		Créditos al consumo	0	0
	10041600		Créditos a la vivienda	6,959,187,596	6,235,181,518
10050000			CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	1,114,002,128	718,641,500
	10050100		Créditos vencidos comerciales	233,631,442	182,640,910
	10051100		Créditos vencidos al consumo	0	0
	10051600		Créditos vencidos a la vivienda	880,370,686	536,000,590
10070000			ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	-647,729,243	-449,512,215
10180000			DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS	0	0
10190000			ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO	0	0
10110000			OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	279,142,991	460,665,877
10120000			BIENES ADJUDICADOS	305,682,868	244,888,778
10130000			INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	21,627,497	18,251,107
10140000			INVERSIONES PERMANENTES EN ACCIONES	0	0
10160000			IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)	57,525,764	43,486,395
10170000			OTROS ACTIVOS	189,093,258	162,668,381
	10170300		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	189,093,258	152,706,764
	10171600		Otros activos	0	9,961,617
20000000			PASIVO	11,213,721,266	10,463,221,067
20010000			PASIVOS BURSÁTILES	1,663,334,707	2,300,271,643
20020000			PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	8,800,000,496	7,303,236,340
	20020100		De exigibilidad inmediata	0	0
	20020200		De corto plazo	686,433,272	644,833,335
	20020300		De largo plazo	8,113,567,224	6,658,403,005
20040000			OPERACIONES CON VALORES Y DERIVADAS	305,199,944	506,475,071
	20040200		Saldo acreedor en operaciones de reporto	0	0
	20040300		Operaciones que representan un préstamo con colateral	0	0
	20040500		Operaciones con instrumentos financieros derivados	305,199,944	506,475,071
20050000			OTRAS CUENTAS POR PAGAR	343,470,448	353,238,013
	20050100		ISR y PTU por pagar	50,525,515	41,717,645
	20050200		Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas	0	0
	20050300		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	292,944,933	311,520,368
20060000			OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN	0	0
20080000			IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)	0	0
20090000			CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	101,715,671	0
30000000			CAPITAL CONTABLE	1,209,866,808	1,207,818,487
30010000			CAPITAL CONTRIBUIDO	156,536,225	156,536,225
	30010100		Capital social	156,536,225	156,536,225
	30010300		Aportaciones para futuros aumentos de capital acordados en asamblea de accionistas	0	0
	30010200		Prima en venta de acciones	0	0
	30010400		Obligaciones subordinadas en circulación	0	0
	30010500		Donativos	0	0
30020000			CAPITAL GANADO	1,053,330,226	1,051,282,132
	30020100		Reservas de capital	31,307,245	24,535,238
	30020200		Resultado de ejercicios anteriores	985,790,489	850,030,755
	30020300		Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	90,281,663
	30020900		Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-20,526,723	10,071,549
	30020600		Exceso o insuficiencia en la actualización del capital contable	0	0
	30020700		Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
	30020701		Por valuación de activo fijo	0	0
	30020702		Por valuación de inversiones permanentes en acciones	0	0
	30020800		Ajustes por obligaciones laborales al retiro	0	0
	30021000		Resultado neto	56,759,235	76,362,927
30030000			INTERES MINORITARIO	357	130
40000000			CUENTAS DE ORDEN	5,491,502,371	11,083,230,829
	40010000		Avales otorgados	0	0
	40120000		Activos y pasivos contingentes	0	0
	40130000		Compromisos crediticios	0	0
	40040000		Bienes en fideicomiso	0	4,467,412,707
	40050000		Bienes en administración	3,482,552,460	4,476,574,084
	40080000		Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	208,775,359	109,020,504
	40090000		Otras cuentas de registro	1,800,174,552	2,030,223,534

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: PATRIMO
 PATRIMONIO, S.A. DE C.V. SOCIEDAD
 FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2009

ESTADO DE RESULTADOS

DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2009 Y 2008

CONSOLIDADO

Impresión Final

(PESOS)

CUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
51000000	Ingresos por intereses	579,541,168	494,900,761
52000000	Gastos por intereses	436,212,380	355,864,384
53000000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	0
54000000	Margen financiero	143,328,788	139,036,377
55000000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	165,110,754	71,500,000
56000000	Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	-21,781,966	67,536,377
57000000	Comisiones y tarifas cobradas	175,384,405	142,900,324
58000000	Comisiones y tarifas pagadas	4,877,314	4,407,152
59000000	Resultado por intermediación	-4,478,946	2,236,744
60000000	Ingresos (egresos) totales de la operación	144,246,179	208,266,293
61000000	Gastos de administración	131,405,071	108,675,876
62000000	Resultado de la operación	12,841,108	99,590,417
63000000	Otros productos	118,201,764	34,888,379
64000000	Otros gastos	23,949,386	14,771,094
66000000	Resultado antes de ISR y PTU	107,093,486	119,707,702
67000000	ISR y PTU causados	50,334,058	43,344,754
68000000	ISR y PTU diferidos	0	0
69000000	Resultado antes de participación en subsidiarias y asociadas	56,759,428	76,362,948
70000000	Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas	-193	-21
71000000	Resultado antes de operaciones discontinuadas	56,759,235	76,362,927
72000000	Operaciones discontinuadas	0	0
74000000	Resultado neto	56,759,235	76,362,927
75000000	Interés minoritario	0	0
76000000	Resultado neto mayoritario	56,759,235	76,362,927



PATRIMONIO, S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO
 OCAMPO No. 340 OTE. MONTERREY, N.L. CP 64000
 ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA
 AL 30 DE JUNIO DE 2009 Y 2008

(Cifras en pesos)

Actividades de operación	JUNIO 2009	JUNIO 2008
Resultado neto	56,759,235	76,362,927
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron la utilización de recursos:		
Resultado por valuación a valor razonable		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	165,110,754	71,500,000
Depreciación y amortización	3,176,622	2,074,955
Impuestos diferidos		
Provisiones para obligaciones diversas		
Otras partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron la utilización de recursos		
Total partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron la utilización de recursos	168,287,376	73,574,955
Aumento o disminución de partidas relacionadas con la operación:		
Disminución o aumento en pasivos bursátiles	(467,872,922)	695,683,681
Disminución o aumento de cartera de crédito	(222,191,415)	(713,973,926)
Disminución o aumento por operaciones de tesorería (Inversiones en valores) (1)	79,458,552	(270,654,001)
Disminución o aumento por operaciones con instrumentos financieros derivados (1)	(8,501,740)	171,043,454
Préstamos bancarios y de otros organismos	480,724,502	215,600,492
Amortización de préstamos de bancarios y de otros organismos		
Otros aumentos o disminuciones de partidas relacionadas con la operación		
Total aumento o disminución de partidas relacionadas con la operación	(138,383,023)	97,699,700
Recursos generados o utilizados por la operación	86,663,588	247,637,582
Actividades de financiamiento		
Emisión de obligaciones subordinadas		
Amortización de obligaciones subordinadas		
Pago de dividendos en efectivo		
Aportaciones o reembolsos de capital social		
Disminución o aumento en otras actividades de financiamiento		
	89,231,193	82,884,938
Recursos generados o utilizados en actividades de financiamiento	89,231,193	82,884,938
Actividades de inversión		
Adquisición o venta de inmuebles, mobiliario y equipo	(1,799,638)	(2,120,282)
Adquisición o venta de inversiones permanentes en acciones	194	21
Disminución o aumento en cargos y créditos diferidos	(2,917,441)	0
Bienes adjudicados	(57,888,940)	(30,899,949)
Venta de bienes adjudicados		
Disminución o aumento en otras actividades de inversión		
	(55,886,934)	(265,668,655)
Recursos generados o utilizados en actividades de inversión	(118,492,759)	(298,688,865)
Disminución o aumento de efectivo y equivalentes	57,402,022	31,833,655
Efectivo y equivalentes al principio del periodo	26,264,006	21,995,844
Efectivo y equivalentes al final del periodo	83,666,028	53,829,499

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 30 de Junio 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 TIEE	SWAP 10 años TIEE
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	TIEE a 28 días	TIEE 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 30/Jun/09	45,574,798 UDIs	106,751,197 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 30 de junio 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>3,047,039</u>	<u>2,661,395</u>
	<u>3,047,039</u>	<u>2,661,395</u>
Créditos a la Vivienda:		
Udis	4,748,350	4,851,830
Moneda Nacional	<u>2,210,838</u>	<u>1,383,352</u>
	<u>6,959,188</u>	<u>6,235,182</u>
Total	<u>10,006,227</u>	<u>8,896,577</u>
<u>Cartera Vencida</u>		
Créditos Comerciales:		
Udis	33,455	31,658
Moneda Nacional	<u>200,176</u>	<u>150,983</u>
	<u>233,631</u>	<u>182,641</u>
Créditos a la Vivienda:		
Udis	783,345	492,071
Moneda Nacional	<u>97,026</u>	<u>43,930</u>
	<u>880,371</u>	<u>536,001</u>
Total	<u>1,114,002</u>	<u>718,642</u>
Cartera de crédito	11,120,229	9,615,219
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(647,729)</u>	<u>(449,512)</u>
Cartera de crédito - neto	<u>\$ 10,472,500</u>	<u>\$ 9,165,707</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 BURSATILES

Al 30 de junio de 2009 y 2008, la Sociedad había efectuado emisiones de certificados bursátiles como se muestra a continuación:

<u>Título</u>	<u>30 de junio de 2009</u>						<u>30 de junio 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>	<u>Importe</u>
PATRIMO 01307	200,000	Quirografaria	Pesos	01-Dic-08	THE91+.20	-	200,000
PATRIMO 00108	97,300	Quirografaria	Pesos	03-Jul-08	THE+.40	-	97,300
PATRIMO 00308	250,000	Quirografaria	Pesos	07-Ago-08	THE+.62	-	250,000
PATRIMO 00408	240,000	Quirografaria	Pesos	21-Ago-08	THE+.59	-	240,000
PATRIMO 00508	150,000	Quirografaria	Pesos	28-Ago-08	THE+.60	-	150,000
PATRIMO 608	250,000	Quirografaria	Pesos	01-Oct-08	THE+.75	-	250,000
PATRIMO 808	200,000	Quirografaria	Pesos	24-Abr-09	THE+.75	-	200,000
PATRIMO 908	152,700	Quirografaria	Pesos	07-May-09	THE+.78	-	152,700
PATRIMO 07	400,000	Quirografaria	Pesos	06-Ago-12	THE+1.4	400,000	400,000
PATRIMO 08	350,000	Quirografaria	Pesos	11-Feb-10	THE+1.4	350,000	350,000
PATRIMO 909	70,034	Quirografaria	Pesos	11-Sep-09	THE+1	70,034	
PATRIMO 1009	90,000	Quirografaria	Pesos	11-Sep-09	THE+1	90,000	
PATRIMO 1109	190,187	Quirografaria	Pesos	13-Ago-09	THE+1.25	190,187	
PATRIMO 1209	53,662	Quirografaria	Pesos	11-Sep-09	THE+1.25	53,662	
PATRIMO 1309	108,000	Quirografaria	Pesos	20-Ago-09	THE+1	108,000	
PATRIMO 1409	250,000	Quirografaria	Pesos	03-Sep-09	THE+1	250,000	
PATRIMO 1509	146,338	Quirografaria	Pesos	07-Sep-09	THE+1	146,338	-
						1,658,221	2,290,000
Intereses devengados por pagar						5,114	10,272
Total						\$ 1,663,335	\$ 2,300,272

PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS

Al 30 de junio 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>30 de junio 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	\$ 204,713	\$ 341,375	\$ 263,515	\$ 578,953
				204,713	341,375	263,515	578,953
Otras instituciones:							
BANK OF AMERICA	550,000	Pesos	23-May-08	-	-	380,003	-
				-	-	380,003	-

SHF-FOVI (1)	Pesos	<u>414,924</u>	<u>7,772,192</u>	<u>-</u>	<u>6,049,460</u>
Intereses devengados por pagar		<u>66,796</u>	<u>-</u>	<u>1,315</u>	<u>29,990</u>
Total		<u>\$686,433</u>	<u>\$ 8,113,567</u>	<u>\$644,833</u>	<u>\$ 6,658,403</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 30 de junio 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
<u> </u>	Acciones ordinarias nominativas representativas del capital social variable (Serie "B")	<u>-</u>
<u>900,000</u>		90,000
	Incremento por actualización	<u>66,536</u>
	Capital social	<u>\$ 156,536</u>

(*) Valor nominal de \$100 pesos

El capital mínimo fijo está íntegramente suscrito y pagado.

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. Toda la información Financiera que se indica a continuación esta expresada en miles de pesos con poder adquisitivo al 30 de Junio de 2009.

Resultados de la Operación:

Ingresos por intereses

Los Ingresos por Intereses en el ejercicio terminado al 30 de junio de 2009 ascendieron a \$579,541 lo cual representó un incremento de 17.10% comparado contra \$494,901 obtenidos al término del 30 de junio de 2008.

Gastos por Intereses

Los Gastos por Intereses se incrementaron 22.58% de junio 2008 a junio de 2009, pasando de \$355,864 a \$436,212 respectivamente.

Margen Financiero

Al 30 de junio de 2009, el margen financiero se incremento \$4,292 al pasar de \$139,036 en junio de 2008 a \$143,329 en 2009, un incremento del 3.09%.

Gastos de Administración

Los Gastos de Administración se incrementaron \$22,729 de \$108,676 en junio de 2008 a \$131,405 en junio de 2009, lo que representa un incremento del 20.91%.

Otros Productos

La cuenta de otros productos se incremento \$83,313, de \$34,888 en junio de 2008 a \$118,202 en junio de 2009, lo que representa un incremento del 238.80%. Esto de acuerdo a las nuevas disposiciones publicadas en el diario oficial del 19 de Enero del 2009 , Artículo 8, anexo 6, Serie C-2 Operaciones de Bursatilizacion párrafo 39 (La valuación de los beneficios por recibir en operaciones de bursatilizacion, así como de los activos o pasivos por administración de activos transferidos se presentara en el Estado de Resultados en el rubro de *Otros Productos u Otros Gastos*, según corresponda)

Resultado Neto

Al 30 de junio de 2008 se tenía una utilidad de \$76,363 la cual se disminuyó \$19,604 quedando al 30 de junio de 2009 en \$56,759 lo que representa un decremento del 26.67%.

Situación Financiera:

Activos

El Activo Total aumentó en un 6.45%, pasando de \$11,671,039 en junio de 2008 a \$12,423,588 en junio de 2009. El Activo principal de la Compañía lo constituye la Cartera de Crédito Neta, la cuál representó el 78.53% del Activo Total a junio de 2008 y el 84.30% en junio de 2009.

Cartera de Crédito Vigente

En junio de 2009 la cartera de crédito vigente se incrementó en un 12.47%, pasando de \$8,896,577 en junio de 2008 a \$10,006,226. En junio de 2009 la cartera vigente esta formada por \$6,959,188 de créditos individuales y por \$3,047,039 de créditos para la construcción, en junio de 2008 por \$6,235,181 y \$2,661,395 respectivamente.

Cartera de Crédito Vencida

A junio de 2009, la cartera vencida ascendió a \$1,114,002 y en junio de 2008 se encontraba en \$718,641 lo que representa un incremento del 55.02%. La cartera vencida de créditos individuales es de \$880,371 y de créditos a la construcción es de \$233,631 en junio de 2009 y en junio de 2008, \$536,001 y \$182,641 respectivamente.

Estimación Preventiva

Al 30 de junio de 2008 se tenía una estimación de \$449,512 la cual se incremento \$198,217 quedando al 30 de junio de 2009 en \$647,729 lo que representa un aumento del 44.10%.

Pasivos

El Pasivo Total tuvo un incremento del 7.17%, pasando de \$10,463,221 en junio de 2008 a \$11,213,721 en junio de 2009.

Capital Contable

El total del capital contable aumento en un 0.17% de \$1,207,818 en junio de 2008 a \$1,209,867 en junio de 2009. El capital contable en el 2009 represento un 9.74% del activo total y en el 2008 un 10.35%.



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

OCAMPO 340 OTE., C.P.64000
MONTERREY, N.L., MÉXICO
TEL. (81) 8130-8500
E-mail: clientes@patrimonio.com.mx

Monterrey, N.L., 23 de Julio de 2009

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

Conforme a las instrucciones del oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores No. 151-2/76211/2009, se remite información al mes de Junio de 2009, relacionada con las operaciones con instrumentos financieros derivados:

Definición de los instrumentos derivados utilizados

Patrimonio cuenta con activos (créditos hipotecarios) que están fondeados temporalmente con pasivos (líneas de crédito, certificados bursátiles, etc.) de tasa variable. Al ser la tasa de los pasivos 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 que no sea suficiente 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.

Descripción de riesgos a cubrir con instrumentos derivados

Se tiene como política de la compañía, dentro del apartado de riesgo de mercado el siguiente punto: "Se efectuará un análisis de la potencial pérdida esperada al tener movimientos en las tasas de interés. Para esto se separarán los activos y pasivos por duración y tipo de tasa base a los que están sujetas sus variaciones. Se mitigarán los riesgos mediante el uso de instrumentos financieros de derivados que sean aprobados por la organización".

Con lo anterior se entiende que los riesgos que se cubrirán por medio de instrumentos derivados serán aquellos que se deriven de la variación en las tasas de interés. Aquellos activos que estén sujetos a una variación en su valor como consecuencia de un cambio en la tasa de interés de mercado a la que hace referencia, serán analizados para su cobertura, o bien, aquellos pasivos cuyos flujos estén sujetos a variación por parte de las tasas de interés de mercado se analizarán para su cobertura y su conversión a flujos de efectivo fijos.

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

Actualmente la Compañía utiliza instrumentos derivados catalogados como de cobertura de flujo y su política le permite ampliar el uso a instrumentos clasificados de valor razonable si así fuese requerido.

1



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

OCAMPO 340 OTE., C.P.64000
MONTERREY, N.L., MÉXICO
TEL. (81) 8130-8500
E-mail: clientes@patrimonio.com.mx

Las políticas que Patrimonio adoptará para la contratación de los derivados (como contrapartes, agentes de cálculo, etc.) serán aquellas consideradas en los contratos estandarizados disponibles en el mercado financiero (contratos marco o ISDA, por ejemplo).

Descripción de los instrumentos financieros de derivados contratados

En total Patrimonio tiene contratado 2 instrumentos financieros de derivados. A continuación una tabla de descripción para cada uno de ellos (cifras en su moneda original):

	Derivado 1	Derivado 2
Tipo de cobertura	SWAP 10 años TIE	SWAP 10 años TIE
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	TIE 28 días	TIE 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 Jun-09	45,574,798 Udis	106,751,197 Pesos



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

OCAMPO 340 OTE., C.P.64000
MONTERREY, N.L., MÉXICO
TEL. (81) 8130-8500
E-mail: clientes@patrimonio.com.mx

A continuación el resumen de instrumentos financieros derivados (Tabla 1):

No. derivado	Tipo de derivado	Fin de cobertura	Valor Nominal Jun-2009	Variable de referencia	Valor razonable	Montos de vencimiento corto plazo	Montos de vencimiento largo plazo	Líneas de crédito (1)
1	SWAP 10 años TIE	Flujo de efectivo	45,574,798 Udis	TIE 28 días	(17,806,144) Pesos	5,949,483 Udis	41,105,776 Udis	0 Dls.
2	SWAP 10 años TIE	Flujo de efectivo	106,751,197 Pesos	TIE 28 días	(2,720,580) Pesos	13,870,458 Pesos	92,880,739 Pesos	4,000,000 Dls.

- (1) La línea de crédito del intermediario financiero del derivado No. 1 fue recortada a 0 como lo estipula el contrato firmado debido a una baja de calificación de riesgo contraparte de largo plazo de Patrimonio. El colateral correspondiente para cubrir la valuación negativa del derivado No. 1 ya fue puesto en garantía.

Método de valuación de los instrumentos financieros de derivados

El método de valuación es a través de un modelo de descuento en el cual se descuentan ambas patas del derivado a una curva de descuento proporcionada por el Proveedor de precios Valmer (método de valor razonable). Las valuaciones son hechas a final de cada periodo (final del mes) por lo que las curvas de tasa de descuento utilizadas son las obtenidas el último día del periodo.

Los principales eventos normales que afectan la valuación de los derivados son los cambios en las tasas de referencia y en los tipos de cambio (Udi-Peso); cambios en las curvas de descuento y en los factores de riesgo. Los eventos extraordinarios que pudieran afectar la valuación de los instrumentos incluyen sin limitar a eventos políticos, desastres naturales y crisis económicas, que afecten a las referencias de mercado mencionadas anteriormente.

Método de registro contable

Los instrumentos financieros derivados deben reconocerse a su valor razonable el cual está representado inicialmente por la contraprestación pactada. Se considerará como valor razonable de los instrumentos financieros, el precio actualizado para valuación que se obtenga de los Proveedores de Precios Valmer.

Una operación de cobertura de flujo de efectivo se reconoce de la siguiente manera:

1. La porción efectiva de las ganancias o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce dentro de la cuenta "Utilidad integral" en el capital contable utilizando una cuenta de activo o pasivo denominada "Operaciones con valores y derivadas" como contra-cuenta, según corresponda dentro del activo o pasivo circulante. La porción determinada como inefectiva se mide mediante la realización de las pruebas retrospectivas, y cuando éstas resultan en una sobre-cobertura se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo.



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

OCAMPO 340 OTE., C.P.64000
MONTERREY, N.L., MÉXICO
TEL. (81) 8130-8500
E-mail: clientes@patrimonio.com.mx

2. El saldo del capital contable que forma parte de la utilidad integral asociado con la posición primaria se ajusta al valor menor (en valor absoluto) entre: (a) La ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura; y (b) El cambio acumulado en el valor razonable de los flujos de efectivo de la posición primaria, desde el inicio de la operación de cobertura.

Metodología de efectividad

A las coberturas de tasas de interés contratadas por la compañía se les deberá calcular periódicamente las efectividades prospectivas y retrospectivas de acuerdo a los párrafos 63, 64 y 65 del Boletín C-10 de las Normas de Información Financiera (NIF).

Las metodologías de cálculo de efectividad mostradas en este apartado, de acuerdo al Boletín C-10 en el párrafo 103 de las NIF, serán utilizadas para los casos en que las coberturas utilizadas sean clasificadas como de flujos de efectivo.

La efectividad prospectiva es medida mediante la razón de la valuación a valor razonable del derivado contratado y la valuación a valor razonable del derivado hipotético o proyectado. Entendiéndose por derivado hipotético o proyectado a aquella posición equivalente a la posición primaria a cubrir que logre replicar los flujos que la compañía quiere mitigar.

La efectividad retrospectiva se medirá como la razón del valor presente de la sumatoria de los flujos históricos recibidos (o en su caso pagados) del derivado (en su porción expuesta a tasas variables) y el valor presente de la sumatoria de los flujos históricos pagados en la parte pasiva que se está cubriendo.


Control administrativo

La Compañía cuenta con un proceso estandarizado para la medición del riesgo de tasas de interés mediante el cual determina la necesidad de nuevas coberturas. De la misma forma, Patrimonio cuenta con un proceso interno para la contratación de nuevos instrumentos.

Cada cobertura se encuentra debidamente documentada así como monitoreada de manera recurrente mensual en todos los conceptos necesarios incluyendo el cálculo de la efectividad tanto prospectiva como retrospectiva.

Ante un evento de liquidez Patrimonio cuenta con las fuentes de fondeo usuales en la estructura de su pasivo.

Atentamente,


LIC. IGNACIO J. FARIAS CAMPERO
Director General

