



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

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

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2010 Y 2009

(Cifras en pesos)

Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
ACTIVO	12,164,309,243	12,423,588,074
DISPONIBILIDADES	28,842,975	83,666,026
CUENTAS DE MARGEN	26,553,207	16,121,017
INVERSIONES EN VALORES	433,759,216	404,104,175
Títulos para negociar	433,759,216	404,104,175
Títulos disponibles para la venta		
Títulos conservados a vencimiento		
DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR)		
DERIVADOS	245,878,295	284,673,220
Con fines de negociación		
Con fines de cobertura	245,878,295	284,673,220
AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS		
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	10,168,430,337	10,472,499,290
CARTERA DE CRÉDITO (NETA)	10,168,430,337	10,472,499,290
CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	9,497,395,848	10,006,228,405
Créditos comerciales	2,638,084,681	3,047,038,809
Créditos de consumo		
Créditos a la vivienda	6,859,311,167	6,959,187,596
CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	1,677,586,221	1,114,002,128
Créditos comerciales	489,661,871	233,631,442
Créditos consumo		
Créditos vivienda	1,187,924,350	880,370,686
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	-1,006,551,732	-647,729,243
DERECHOS DE COBRO (NETO)		
DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS		
ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO		
BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	225,331,407	309,451,966
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	265,511,079	279,142,991
BIENES ADJUDICADOS (NETO)	439,253,186	305,682,869
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	20,525,900	21,627,497
INVERSIONES PERMANENTES		
ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA		
IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	176,479,580	57,525,764
OTROS ACTIVOS	133,744,061	189,093,259
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	133,744,061	189,093,259
Otros activos a corto y largo plazo		
PASIVO	11,065,852,445	11,213,721,266
PASIVOS BURSÁTILES	1,507,097,801	1,663,334,707
PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	8,997,769,464	8,800,000,495
De corto plazo	836,983,399	686,433,271
De largo plazo	8,160,786,065	8,113,567,224
COLATERALES VENDIDOS		
Reportos (saldo acreedor)		
Derivados		
Otros colaterales vendidos		
DERIVADOS	279,009,261	305,199,944
Con fines de negociación		
Con fines de cobertura	279,009,261	305,199,944
AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS		
OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	179,128,502	343,470,449
Impuestos a la utilidad por pagar	46,214,177	50,088,235
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	2,209,108	437,280
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	130,705,217	292,944,934
OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN		
IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)		
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	102,847,417	101,715,671
CAPITAL CONTABLE	1,098,456,798	1,209,866,808
CAPITAL CONTRIBUIDO	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		
CAPITAL GANADO	941,920,317	1,053,330,227
Reservas de capital	31,307,245	31,307,245
Resultado de ejercicios anteriores	995,411,277	985,790,469
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta		
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-33,130,967	-20,526,723
Resultado por tenencia de activos no monetarios		
Resultado neto	-51,667,238	56,759,236
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	256	356
CUENTAS DE ORDEN	4,319,207,252	5,491,502,371
Avales otorgados		
Activos y pasivos contingentes		
Compromisos crediticios		
Bienes en fideicomiso		
Bienes en administración	2,539,816,362	3,482,552,460
Colaterales recibidos por la entidad		
Colaterales recibidos y vendidos por la entidad		
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	329,749,489	208,775,359
Otras cuentas de registro	1,449,641,401	1,800,174,552



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 30 DE JUNIO DE 2010 Y 2009
 (Cifras en pesos)

Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
Ingresos por intereses	563,690,369	579,541,168
Gastos por intereses	419,819,249	446,125,044
Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)		
Margen financiero	143,871,120	133,416,124
Estimación preventiva para riesgos crediticios	199,568,538	165,110,754
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	-55,697,418	-31,694,630
Comisiones y tarifas cobradas	105,815,024	175,384,405
Comisiones y tarifas pagadas	5,007,745	4,877,314
Resultado por intermediación	-2,384,486	-4,478,946
Otros ingresos (egresos) de la operación	5,599,855	3,086,209
Total de Ingresos (egresos) de la operación	48,325,230	137,419,724
Gastos de administración	128,975,828	131,650,894
Resultado de la operación	-80,650,598	5,768,830
Otros productos	46,461,384	111,158,483
Otros gastos	16,551,210	10,079,649
Resultado antes de impuestos a la utilidad	-50,740,424	106,847,664
Impuestos a la utilidad causados	46,214,177	50,088,235
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	45,287,428	
Resultado antes de participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas	-51,667,173	56,759,429
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	-65	-193
Resultado antes de operaciones discontinuadas	-51,667,238	56,759,236
Operaciones discontinuadas		
Resultado neto	-51,667,238	56,759,236
Participación no controladora		
Resultado neto incluyendo participación de la controladora	-51,667,238	56,759,236



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 30 DE JUNIO DE 2010 y 2009

(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	985,790,470	0	-28,238,870		9,620,807	191	1,155,016,068
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS												
Suscripción de acciones												
Capitalización de utilidades												
Constitución de reservas												
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores						9,620,807				-9,620,807		0
Pago de dividendos												
Otros movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios												
Total de movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios						9,620,807				-9,620,807		0
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL												
Utilidad integral												
Resultado neto										-51,667,238		-51,667,238
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta							0					0
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo								-4,892,097				-4,892,097
Resultado por tenencia de activos no monetarios											65	65
Otros movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral											65	65
Total de movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral								-4,892,097		-51,667,238	65	-56,559,270
Saldo al final del período	156,536,225				31,307,245	995,411,277	0	-33,130,967		-51,667,238	256	1,098,456,798



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 30 DE JUNIO DE 2010 Y 2009

(Cifras en pesos)

Concepto	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
	IMPORTE	IMPORTE
Resultado neto	-51,667,238	56,759,236
financiamiento		
Estimación preventiva para riesgo crediticios	199,568,538	165,110,754
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	3,386,523	3,176,622
Provisiones	6,496,577	-103,544,843
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	926,749	50,088,235
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas		
Operaciones discontinuadas		
Otros	2,203,085	245,823
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:	212,581,472	115,076,591
Actividades de operación		
Cambio en cuentas de margen	-3,470,000	-16,121,017
Cambio en inversiones en valores	174,872,423	174,817,185
Cambio en deudores por reporte		
Cambio en derivados (activo)	19,395,280	201,076,183
Cambio en cartera de crédito	83,679,933	-140,337,588
Cambio en derechos de cobro adquiridos		
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	44,591,111	21,862,624
Cambio en bienes adjudicados	-65,327,539	-57,888,940
Cambio en otros activos operativos	14,184,714	-66,545,544
Cambio en pasivos bursátiles	-149,419,609	-472,986,129
Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	-205,083,771	401,059,932
Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía		
Cambio en derivados (pasivo)	-14,503,184	-199,162,195
Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización		
Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo		
Cambio en otros pasivos operativos	-52,450,960	52,006,855
Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	-4,892,097	-10,415,728
Otras Actividades de Operación	65	194
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	-158,423,634	-112,634,168
Actividades de inversión		
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo		
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-3,870,706	-1,799,639
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	-3,870,706	-1,799,639
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	-1,380,106	57,402,020
Ajustes al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio y en los		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	30,223,081	26,264,006
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	28,842,975	83,666,026

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).

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 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.

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>2010</u>	<u>2009</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 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 dos instrumentos financieros derivados al 30 de Junio de 2010. 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 30/Jun/10	39,625,315 UDIs	91,606,056 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 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. Todas las garantías que amparan los créditos se encuentran, ya sea con garantía en primer lugar a un fondeador, o cedidos a un fideicomiso de garantía.

Al 30 de junio de 2010 y 2009, 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>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Cartera vigente</u>		
Créditos comerciales:		
Moneda nacional	\$ 2,638,085	\$ 3,047,039
Créditos a la vivienda:		
Udis	4,604,680	4,748,350
Moneda nacional	<u>2,254,631</u>	<u>2,210,838</u>
	<u>6,859,311</u>	<u>6,959,188</u>
Total	<u>9,497,396</u>	<u>10,006,227</u>
<u>Cartera vencida</u>		
Créditos comerciales:		
Udis	34,706	33,455
Moneda nacional	<u>454,956</u>	<u>200,176</u>
	<u>489,662</u>	<u>233,631</u>
Créditos a la vivienda:		
Udis	1,046,110	783,344
Moneda nacional	<u>141,814</u>	<u>97,026</u>
	<u>1,187,924</u>	<u>880,370</u>
Total	<u>1,677,586</u>	<u>1,114,001</u>
Cartera de crédito	11,174,982	11,120,228
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(1,006,552)</u>	<u>(647,729)</u>
Cartera de crédito - neto	<u>\$ 10,168,430</u>	<u>\$ 10,472,499</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 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 conforme a la metodología de la Sociedad Hipotecaria Federal, 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. Los resultados obtenidos de esta metodología representarán el importe mínimo de las reservas preventivas para riesgos crediticios.

Adicional a lo anterior, la Sociedad adoptó una política conservadora y considerando las sugerencias de las instituciones certificadoras de valores (calificadoras), y las políticas de la SHF, se crean reservas adicionales con el fin de mantener una reserva preventiva para riesgos crediticios que represente cuando menos el 60% del importe total de la cartera vencida, sin que dicha reserva exceda del 75% de la cartera vencida al cierre del mes correspondiente.

PASIVOS BURSÁTILES

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

Título	30 de Junio de 2010					30 de Junio de 2009
	Monto de la emisión	Garantía	Moneda	Vencimiento	Tasa de interés	Importe
PATRIMO 909	70,034 Quirografaria	Pesos	11-Sep-09	TIE+1	-	70,034
PATRIMO 100990,000	Quirografaria	Pesos	11-Sep-09	TIE+1	-	90,000
PATRIMO 1109190,187	Quirografaria	Pesos	13-Ago-09	TIE+1.25	-	190,187
PATRIMO 120953,662	Quirografaria	Pesos	11-Sep-09	TIE+1.25	-	53,662
PATRIMO 1309108,000	Quirografaria	Pesos	20-Ago-09	TIE+1	-	108,000
PATRIMO 1409250,000	Quirografaria	Pesos	03-Sep-09	TIE+1	-	250,000
PATRIMO 1509146,338	Quirografaria	Pesos	07-Sep-09	TIE+1	-	146,338
PATRIMO 08350,000	Quirografaria	Pesos	11-Feb-10	TIE+1.4	350,000	-
PATRIMO 07400,000	Quirografaria	Pesos	06-Ago-12	TIE+1.4	400,000	400,000
PATRIMO 610102,816	Quirografaria	Pesos	05-Ago-10	TIE+1	102,816	-
PATRIMO 710181,059	Quirografaria	Pesos	15-Jul-10	TIE+1	181,059	-
PATRIMO 810238,000	Quirografaria	Pesos	29-Jul-10	TIE+1	238,000	-
PATRIMO 910238,000	Quirografaria	Pesos	05-Ago-10	TIE+1	238,000	-
PATRIMO 1010139,314	Quirografaria	Pesos	09-Ago-10	TIE+1	139,314	-
PATRIMO 1110203,439	Quirografaria	Pesos	13-Ago-10	TIE+1	203,439	-
Intereses devengados por paga					1,502,628	1,658,221
Total					4,470	5,114
					\$ 1,507,098	\$ 1,663,335

PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS

La Sociedad tenía contratados préstamos como se muestra a continuación:

Institución	Monto del préstamo o línea de crédito		Moneda	Vencimiento	30 de Junio de			
					2010		2009	
				Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	
Banca múltiple:								
Banco del Bajío	\$ 850,000	Pesos	29-Mar-11	\$ 220,830	\$ 22,101	\$ 204,713	\$ 341,375	
Otras instituciones:								
SHF-FOVI (1)	-	Pesos	-	616,153	8,138,685	481,720	7,772,192	
Total				\$ 836,983	\$ 8,160,786	\$ 686,433	\$ 8,113,567	

(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

El capital social al 30 de junio de 2010 y 2009 está representado como se muestra a continuación:

Numero de acciones	Descripción	Importe
900,000 (*)	Acciones ordinarias nominativas representativas del capital social mínimo fijo (Serie "A")	\$ 90,000
	Incremento por actualización	66,536

Capital social

\$ 156,536

(*) Valor nominal de \$100 pesos.

El capital mínimo fijo está íntegramente suscrito y pagado.

Al 30 de junio de 2010 y 2009, 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 2010. 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) E IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA UNICA (IETU)

El ISR al 30 de junio de 2010 y de 2009, que la Sociedad determinó asciende a \$46,214 y \$48,482. 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 \$175,596. A continuación se presenta el cálculo al 30 de Junio de 2010.

Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$1,006,552
Deducción fiscal de la estimación preventiva de riesgos crediticios	(485,185)
Comisiones por devengar por originación de créditos, (neto)	14,127
Obligaciones laborales	12,571
Swaps cobertura (neto)	33,131
Activo fijo	1,919
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>3,142</u>

Neto de partidas temporales	586,257
Tasa de ISR	<u>30 %</u>
ISR diferido activo-neto	<u>175,877</u>

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 30 de junio de 2010. Cifras en Pesos.

Resultados de la Operación:

Ingresos por intereses

Los Ingresos por Intereses al 30 de junio de 2010 disminuyeron a \$563,690,369 lo cual representó un decremento del 2.79% comparado contra \$579,541,168 obtenidos al 30 de junio de 2009. Esto derivado de la reducción en la Originación de Créditos.

Gastos por Intereses

Los Gastos por Intereses se disminuyeron 5.90% de junio 2009 a junio de 2010, pasando de \$446,125,044 a \$419,819,249 respectivamente.

Margen Financiero

Al 30 de junio de 2010, el margen financiero tuvo un incremento de \$10,454,996 al pasar de \$133,416,124 en junio de 2009 a \$143,871,120 en 2010, un aumento del 7.84%.

Comisiones y Tarifas Cobradas

Al 30 de junio de 2010, las comisiones cobradas disminuyeron un 39.67% al pasar de \$175,384,405 en junio de 2009 a \$105,815,024 en 2010, una disminución de \$69,569,381.

Gastos de Administración

Los Gastos de Administración se disminuyeron \$2,675,066 de \$131,650,894 en junio de 2009 a \$128,975,828 en junio de 2010, lo que representa un decremento del 2.03%.

Otros Productos

La cuenta de otros productos se disminuyó \$64,697,099 de \$111,158,483 en junio de 2009 a \$46,461,384 en junio de 2010, lo que representa una disminución del 58.20%.

Otros Gastos

La cuenta de otros gastos se incremento \$6,471,561 de \$10,079,649 en junio de 2009 a \$16,551,210 en junio de 2010, lo que representa un incremento del 64.20%.

Los Movimientos de Otros Gastos y Otros Productos son originados por los Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización.

Impuestos Diferidos

Al 30 de junio de 2009 no se tenían impuestos diferidos registrados, al 30 de junio de 2010 se tiene un importe por \$45,287,428; esto es originado en parte por la estimación preventiva de riesgos crediticios.

Resultado Neto

Al 30 de junio de 2009 se tenía una utilidad de \$56,759,236 la cual se disminuyó \$108,426,474 quedando como una pérdida al 30 de marzo de 2010 de \$51,667,238 lo que representa un decremento del 191.03%, derivado principalmente a la reserva generada durante el ejercicio. (Ver nota de Estimación Preventiva).

Situación Financiera:

Activos

El Activo Total disminuyó en un 2.13%, pasando de \$12,423,588,074 en junio de 2009 a \$12,164,309,243 en junio de 2010. El Activo principal de la Compañía lo constituye la Cartera de Crédito Neta, la cuál representó el 83.59% del Activo Total a junio de 2010 y el 84.30% en junio de 2009.

Cartera de Crédito Vigente

En junio de 2010 la cartera de crédito vigente disminuyo en un 5.36%, pasando de \$10,006,226,405 en junio de 2009 a \$9,497,395,848. En junio de 2010 la cartera vigente esta formada por \$6,859,311,167 de créditos individuales y por \$2,638,084,681 de créditos para la construcción, en junio de 2009 por \$6,959,187,596 y \$3,047,038,809 respectivamente.

Cartera de Crédito Vencida

A junio de 2009, la cartera vencida se encontraba en \$1,114,002,128; ascendiendo \$563,584,093; quedando en junio de 2010 en \$1,677,586,221 lo que representa un incremento del 33.59%. La cartera vencida de créditos individuales es de \$1,187,924,350 y de créditos a la construcción es de \$489,661,871 en junio de 2010 y en junio de 2009,

\$880,370,686 y \$233,631,442 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

La estimación preventiva para riesgos crediticio al 30 de junio de 2010 ascendió a \$1,006,551,732 lo que representa un incremento del 35.65% comparado contra \$647,729,243 que se tenía registrada al 30 de junio de 2009.

La Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios al cierre de junio del 2010 representaba el 60.00% de la Cartera de Créditos Vencidos.

Derivado de la normatividad del 30 de julio del 2009, la SHF publicó una Circular con referencia 16/2009 en la cual se establecen algunos mecanismos de alerta que deben seguir 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%. Por tal motivo la administración considera, respaldada en su historial de pérdidas, que las reservas que actualmente tiene registradas superan las pérdidas relacionadas con la recuperación de la cartera esperada por la Sociedad y son objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto por la SHF en la circular mencionada.

Bienes Adjudicados

Al 30 de junio de 2009 el saldo de los bienes adjudicados era de \$305,682,869; el cual aumentó \$133,570,317; quedando al 30 de junio de 2010 en \$439,253,186; lo que representó un incremento del 30.41%. En cuanto a los adjudicados derivados de créditos individuales el monto de ventas ya igualo al monto de entradas con lo cual esperamos revertir la tendencia de crecimiento de estos activos en el futuro.

Pasivos

El Pasivo Total tuvo un decremento del 1.34%, pasando de \$11,213,721,266 en junio de 2009 a \$11,065,852,445 en junio de 2010.

Capital Contable

El total del capital contable disminuyó en un 10.14% de \$1,209,866,808 en junio de 2009 a \$1,098,456,798 en junio de 2010, derivado de la reclasificación mencionada en la sección de otros gastos y otros productos. El capital contable en el 2010 represento un 9.03% del activo total y en el 2009 un 9.74%.