

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PATRIMO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2009

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

BALANCE GENERAL

AL 31 DE MARZO DE 2009 Y 2008

CONSOLIDADO

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
				IMPORTE	IMPORTE
1000000			ACTIVO	12,699,654,015	11,073,004,970
10010000			DISPONIBILIDADES	45,944,407	57,721,445
10020000			INVERSIONES EN VALORES	964,940,615	904,861,985
	10020100		Títulos para negociar	647,496,522	561,600,889
	10020200		Títulos disponibles para la venta	317,444,093	343,261,096
	10020300		Títulos conservados a vencimiento	0	0
10030000			OPERACIONES CON VALORES Y DERIVADAS	294,368,404	526,055,729
	10030100		Saldos deudores en operaciones de reporte	0	3,245
	10030200		Operaciones que representan un préstamo con colateral	0	0
	10030700		Operaciones con instrumentos financieros derivados	294,368,404	526,052,484
10200000			TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	10,508,635,284	8,805,307,942
10080000			CARTERA DE CRÉDITO (NETA)	10,508,635,284	8,805,307,942
10040000			CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	10,088,518,487	8,508,167,182
	10040100		Créditos comerciales	3,100,504,471	2,315,250,569
	10041100		Créditos al consumo	0	0
	10041600		Créditos a la vivienda	6,988,014,016	6,192,916,613
10050000			CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	943,509,436	712,561,855
	10050100		Créditos vencidos comerciales	234,480,589	182,922,427
	10051100		Créditos vencidos al consumo	0	0
	10051600		Créditos vencidos a la vivienda	709,028,847	529,639,428
10070000			ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	-523,392,639	-415,421,095
10180000			DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS	0	0
10190000			ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO	0	0
10110000			OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	332,738,530	394,181,425
10120000			BIENES ADJUDICADOS	302,717,872	222,343,234
10130000			INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	22,399,387	17,823,847
10140000			INVERSIONES PERMANENTES EN ACCIONES	0	0
10160000			IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)	57,525,764	43,486,394
10170000			OTROS ACTIVOS	170,383,752	101,222,969
	10170300		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	170,383,752	91,261,353
	10171600		Otros activos	0	9,961,616
20000000			PASIVO	11,406,459,958	9,921,238,639
20010000			PASIVOS BURSÁTILES	1,694,286,808	1,695,894,677
20020000			PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	8,686,166,800	7,246,058,608
	20020100		De exigibilidad inmediata	0	0
	20020200		De corto plazo	489,965,071	556,709,017
	20020300		De largo plazo	8,196,201,729	6,689,349,591
20040000			OPERACIONES CON VALORES Y DERIVADAS	312,212,512	527,355,897
	20040200		Saldo acreedor en operaciones de reporte	0	0
	20040300		Operaciones que representan un préstamo con colateral	0	0
	20040500		Operaciones con instrumentos financieros derivados	312,212,512	527,355,897
20050000			OTRAS CUENTAS POR PAGAR	613,201,468	451,929,457
	20050100		ISR y PTU por pagar	26,849,025	18,528,736
	20050200		Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas	0	0
	20050300		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	586,352,443	433,400,721
20060000			OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN	0	0
20080000			IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)	0	0
20090000			CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	100,592,370	0
30000000			CAPITAL CONTABLE	1,293,194,057	1,151,766,331
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	1,136,657,948	995,229,984
	30020100		Reservas de capital	31,307,245	24,535,238
	30020200		Resultado de ejercicios anteriores	985,790,469	850,030,755
	30020300		Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	101,854,042	83,597,297
	30020900		Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-17,844,109	-1,303,413
	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	35,550,301	38,370,107
30030000			INTERÉS MINORITARIO	-116	122
40000000			CUENTAS DE ORDEN	5,524,971,668	10,499,633,161
	40010000		Avales otorgados	0	0
	40120000		Activos y pasivos contingentes	0	0
	40130000		Compromisos crediticios	0	0
	40040000		Bienes en fideicomiso	0	4,306,600,594
	40050000		Bienes en administración	3,699,130,107	4,312,294,409
	40080000		Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	159,906,830	94,622,278
	40090000		Otras cuentas de registro	1,665,934,731	1,786,115,880

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: 01 AÑO: 2009

ESTADO DE RESULTADOS

CONSOLIDADO

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2009 Y 2008

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
51000000	Ingresos por intereses	297,753,539	240,110,525
52000000	Gastos por intereses	218,746,684	169,006,098
53000000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	0
54000000	Margen financiero	79,006,855	71,104,427
55000000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	33,829,902	28,500,000
56000000	Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	45,176,953	42,604,427
57000000	Comisiones y tarifas cobradas	90,999,815	64,841,082
58000000	Comisiones y tarifas pagadas	2,430,596	2,033,897
59000000	Resultado por intermediación	-4,495,130	278,455
60000000	Ingresos (egresos) totales de la operación	129,251,042	105,690,067
61000000	Gastos de administración	62,249,251	51,903,972
62000000	Resultado de la operación	67,001,791	53,786,095
63000000	Otros productos	2,835,798	9,510,550
64000000	Otros gastos	8,345,136	6,224,949
66000000	Resultado antes de ISR y PTU	61,492,453	57,071,696
67000000	ISR y PTU causados	25,942,432	18,701,577
68000000	ISR y PTU diferidos	0	0
69000000	Resultado antes de participación en subsidiarias y asociadas	35,550,021	38,370,119
70000000	Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas	280	-12
71000000	Resultado antes de operaciones discontinuadas	35,550,301	38,370,107
72000000	Operaciones discontinuadas	0	0
74000000	Resultado neto	35,550,301	38,370,107
75000000	Interés minoritario	0	0
76000000	Resultado neto mayoritario	35,550,301	38,370,107

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PATRIMO

TRIMESTRE: 01

AÑO: 2009

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

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2009 Y 2008

CONSOLIDADO

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
			IMPORTE	IMPORTE
		ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
920101010000		Resultado neto	35,550,301	38,370,107
	920101020100	Resultado por valuación a valor razonable	0	0
	920101020200	Estimación preventiva para riesgos crediticios	33,829,902	28,500,000
	920101020300	Depreciación y amortización	1,567,730	1,025,900
	920101020400	Impuestos diferidos	0	0
	920101020500	Provisiones para obligaciones diversas	0	0
	920101020700	Otras partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron la utilización de recursos	0	0
920101020000		Total partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron la utilización de recursos	35,397,632	29,525,900
		Aumento o Disminución de partidas relacionadas con la operación:		
	920101030100	Disminución o aumento en pasivos bursátiles	-436,920,821	91,306,715
	920101030200	Disminución o aumento de cartera de crédito	-127,046,557	-310,575,766
	920101030300	Disminución o aumento por operaciones de tesorería (Inversiones en valores)	-53,950,862	-177,203,557
	920101030400	Disminución o aumento por operaciones con instrumentos financieros derivados	-8,501,741	171,040,209
	920101030700	Préstamos bancarios y de otros organismos	366,890,806	158,422,761
	920101030800	Amortización de préstamos de bancarios y de otros organismos	0	0
	920101030900	Otros aumentos o disminuciones de partidas relacionadas con la operación	0	0
920101030000		Total aumento o disminución de partidas relacionadas con la operación	-259,529,175	-67,009,638
920101000000		Recursos generados o utilizados por la operación	-188,581,242	886,369
		ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
	920102010000	Emisión de obligaciones subordinadas	0	0
	920102020000	Amortización de obligaciones subordinadas	0	0
	920102030000	Pago de dividendos en efectivo	0	0
	920102040000	Aportaciones o reembolsos de capital social	0	0
	920102050000	Disminución o aumento en otras actividades de financiamiento	358,962,213	181,576,381
920102000000		Recursos generados o utilizados en actividades de financiamiento	358,962,213	181,576,381
		ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
	920103010000	Adquisición o venta de inmuebles, mobiliario y equipo	-962,636	-643,969
	920103020000	Adquisición o venta de inversiones permanentes en acciones	-280	13
	920103030000	Disminución o aumento en cargos y créditos diferidos	-4,040,742	0
	920103040000	Bienes adjudicados	0	-8,354,405
	920103050000	Venta de bienes adjudicados	0	0
	920103060000	Disminución o aumento en otras actividades de inversión	-145,696,912	-137,738,788
920103000000		Recursos generados o utilizados en actividades de inversión	-150,700,570	-146,737,149
920100000000		Disminución o aumento de efectivo y equivalentes	19,680,401	35,725,601
920200000000		Efectivo y equivalentes al principio del periodo	26,264,006	21,995,844
920000000000		Efectivo y equivalentes al final del periodo	45,944,407	57,721,445

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

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
 ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE

TRIMESTRE: 01

AÑO: 2009

AL 31 DE MARZO DE 2009 Y 2008

(PESOS)

CONSOLIDADO
 Impresión Final

Concepto	Reporte de 2009	Incremento por adquisición de acciones de capital	Resultado de operaciones continuas	Resultado de operaciones discontinuas	Resultado de operaciones de venta de activos	Resultado por el reconocimiento de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Exceso o insuficiencia en la actualización del capital contable	Resultado por emisión de acciones no monetarias	Ajustes por obligaciones libradas al riego	Dívidas	Total incrementos/liberaciones al reconocimiento de la utilidad neta	Reporte de 2008
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS	24,994,480	6,812,735	754,143,978	70,388,844	53,750,207	1,598,921	-10,110,935	0	0	0	151,257,647	1,758,872,235
Subscripción de acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitalización de utilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constitución de reservas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impago del resultado neto al resultado de operaciones anteriores	0	0	151,257,647	0	0	0	0	0	0	0	-151,257,647	0
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dívidas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incrementos/liberaciones a la decisión de los accionistas	0	0	151,257,647	0	0	0	0	0	0	0	-151,257,647	0
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35,550,291	35,550,291
Resultado neto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35,550,291	0
Resultado por valoración de valores disponibles para la venta	0	0	0	0	6,504,914	0	0	0	0	0	6,504,914	0
Resultado por valoración de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	0	0	0	0	0	-7,733,114	0	0	0	0	-7,733,114	0
Exceso o insuficiencia en la actualización del capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por emisión de acciones no monetarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes por obligaciones libradas al riego	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dívidas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-279	0
Total incrementos/liberaciones al reconocimiento de la utilidad neta	0	0	0	0	6,504,914	0	0	0	0	0	35,550,291	-279
SALDO AL 31 DE MARZO DEL 2009	24,994,480	6,812,735	915,491,855	70,388,844	100,255,121	1,598,921	-17,244,109	0	0	0	35,550,291	1,758,872,235
SALDO AL 31 DE MARZO DEL 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-118	1,759,194,057

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).

Los principales productos otorgados por la Sociedad son los siguientes:

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

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

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

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

OPERACIONES CON VALORES Y DERIVADOS

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

La política de la Sociedad es efectuar un análisis de la potencial pérdida esperada al tener movimientos en las tasas de interés. Para esto se separan los activos y pasivos por duración y tipo

de tasa base, que están sujetas a variaciones. Se mitigan los riesgos mediante el uso de instrumentos financieros derivados aprobados por la organización.

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

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

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

	<u>01-001-180308</u>	<u>02-001-180308</u>
Tipo de cobertura	SWAP 10 años TIIE	SWAP 10 años TIIE
Cobertura	Flujo de efectivo	Flujo de efectivo
Fecha inicial	18/03/2008	18/03/2008
Fecha de vencimiento	31/05/2017	31/01/2016
Patrimonio paga	UDI fijo	Peso fijo
Patrimonio recibe	TIIE a 28 días	TIIE a 28 días
Convenio de devengar intereses	Fin de mes	Fin de mes
Convenio días festivos	México	México
Pago entre instituciones	Todas las posiciones serán netas	Todas las posiciones serán netas
Saldo nocional	Amortizable	Amortizable
Saldo nocional inicial	53,116,154 UDIs	125,226,357 Pesos
Saldo nocional al 31/Mar/09	47,073,733 UDIs	110,486,420 Pesos

CARTERA DE CREDITO

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

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

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

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

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

Al 31 de marzo 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>3,100,504</u>	<u>2,315,250</u>
	<u>3,100,504</u>	<u>2,315,250</u>
Créditos a la Vivienda:		
Udis	4,817,448	4,802,048
Moneda Nacional	<u>2,170,566</u>	<u>1,390,869</u>
	<u>6,988,014</u>	<u>6,192,917</u>
Total	<u>10,088,518</u>	<u>8,508,167</u>
<u>Cartera Vencida</u>		
Créditos Comerciales:		
Udis	33,303	31,444
Moneda Nacional	<u>201,178</u>	<u>151,478</u>
	<u>234,481</u>	<u>182,922</u>
Créditos a la Vivienda:		
Udis	640,450	482,535
Moneda Nacional	<u>68,579</u>	<u>47,105</u>
	<u>709,029</u>	<u>529,640</u>

Total		<u>943,510</u>	<u>712,562</u>
Cartera de crédito		11,032,028	9,220,729
Estimación preventiva para riesgos crediticios		<u>(523,393)</u>	<u>(415,421)</u>
Cartera de crédito - neto		<u>\$ 10,508,635</u>	<u>\$ 8,805,308</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 31 de marzo de 2009 y 2008, la Sociedad había efectuado emisiones de certificados bursátiles como se muestra a continuación:

<u>Título</u>	<u>31 de marzo de 2009</u>					<u>31 de marzo de 2008</u>	
	<u>Monto de la emisión</u>	<u>Garantía</u>	<u>Moneda</u>	<u>Venci- miento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
PATRIMO 01207	200,000	Quirografaria	Pesos	25-Abr-08	TIE+33	-	200,000
PATRIMO 01307	200,000	Quirografaria	Pesos	01-Dic-08	TIE91+.20	-	200,000
PATRIMO 01407	152,700	Quirografaria	Pesos	05-Jun-08	TIE+.50	-	152,700
PATRIMO 00108	97,300	Quirografaria	Pesos	03-Jul-08	TIE+.40	-	97,300
PATRIMO 00308	250,000	Quirografaria	Pesos	07-Ago-08	TIE+.62	-	250,000
PATRIMO 00408	240,000	Quirografaria	Pesos	21-Ago-08	TIE+.59	-	240,000
PATRIMO 00508	150,000	Quirografaria	Pesos	28-Ago-08	TIE+.60	-	150,000
PATRIMO 07	400,000	Quirografaria	Pesos	06-Ago-12	TIE+1.4	400,000	400,000
PATRIMO 08	350,000	Quirografaria	Pesos	11-Feb-10	TIE+1.4	350,000	-
PATRIMO 808	200,000	Quirografaria	Pesos	24-Abr-09	TIE+.75	200,000	-
PATRIMO 908	152,700	Quirografaria	Pesos	07-May-09	TIE+.78	152,700	-
PATRIMO 1108	250,000	Quirografaria	Pesos	11-Jun-09	TIE+.75	250,000	-
PATRIMO 1508	90,000	Quirografaria	Pesos	18-May-09	TIE+4.5	90,000	-
PATRIMO 209	70,034	Quirografaria	Pesos	14-May-09	TIE+5	70,034	-
PATRIMO 309	108,000	Quirografaria	Pesos	28-May-09	TIE+4.5	108,000	-
PATRIMO 409	67,500	Quirografaria	Pesos	07-May-09	TIE+3.7	67,500	-
						<u>1,688,234</u>	<u>1,690,000</u>
Intereses devengados por pagar						<u>6,052</u>	<u>5,895</u>
Total						<u>\$ 1,694,286</u>	<u>\$ 1,695,895</u>

PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS

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

<u>Monto del préstamo</u>	<u>31 de marzo de</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>

<u>Institución</u>	<u>o línea de crédito</u>	<u>Moneda</u>	<u>Vencimiento</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	<u>\$ 230,980</u>	<u>\$ 399,259</u>	<u>\$ 188,239</u>	<u>\$ 595,538</u>
				230,980	399,259	188,239	595,538
Otras instituciones:							
GMAC	-	Pesos	02-May-08	-	-	81,671	22,287
BANK OF AMERICA	550,000	Pesos	23-May-08	-	-	<u>284,747</u>	-
				-	-	366,418	22,287
SHF-FOVI (1)		Pesos		<u>258,985</u>	<u>7,796,943</u>	-	<u>6,071,525</u>
Intereses devengados por pagar				-	-	<u>2,052</u>	-
Total				<u>\$489,965</u>	<u>\$8,196,202</u>	<u>\$ 556,709</u>	<u>\$ 6,689,350</u>

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

Los préstamos anteriores tienen garantía hipotecaria.

CAPITAL CONTABLE

El capital social al 31 de marzo 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
	Acciones ordinarias nominativas representativas del capital social variable (Serie "B")	-
<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 31 de Marzo de 2009.

Resultados de la Operación:

Ingresos por intereses

Los Ingresos por Intereses en el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2009 ascendieron a \$297,753 lo cual representó un incremento de 24.01% comparado contra \$240,110 obtenidos al término del 31 de marzo de 2008.

Gastos por Intereses

Los Gastos por Intereses se incrementaron 29.43% de marzo 2008 a marzo de 2009, pasando de \$169,006 a \$218,747 respectivamente.

Margen Financiero

Al 31 de marzo de 2009, el margen financiero se incremento \$7,903 al pasar de \$71,104 en marzo de 2008 a \$79,007 en 2009, un incremento del 11.11%.

Gastos de Administración

Los Gastos de Administración se incrementaron \$10,345 de \$51,904 en marzo de 2008 a \$62,249 en marzo de 2009, lo que representa un incremento del 19.93%. Esto se debe principalmente al robustecimiento de las gestiones de cobranza judicial y al impulsar con empuje la adecuación de los bienes adjudicados para agilizar su venta. Algunos otros temas que impactaron este rubro, aunque en menor medida, fueron las inversiones en un nuevo sistema de información que nos permitirá escalar las operaciones de la compañía con mucha facilidad; y los procesos de reingeniería y certificaciones de las áreas de Cartera y Recuperación que ya están empezando a rendir frutos en la contención y recuperación con mayor agilidad de la cartera.

Resultado Neto

Al 31 de marzo de 2008 se tenía una utilidad de \$38,370 la cual se disminuyó \$2,820 quedando al 31 de marzo de 2009 en \$35,550 lo que representa un decremento del 7.35%.

Situación Financiera:

Activos

El Activo Total aumentó en un 14.69%, pasando de \$11,073,005 en marzo de 2008 a \$12,699,654 en marzo de 2009. El Activo principal de la Compañía lo constituye la Cartera de Crédito Neta, la cuál representó el 79.52% del Activo Total a marzo de 2008 y el 82.75% en marzo de 2009.

Cartera de Crédito Vigente

En marzo de 2009 la cartera de crédito vigente se incrementó en un 18.57%, pasando de \$8,508,167 en marzo de 2008 a \$10,088,518. En marzo de 2009 la cartera vigente esta formada por \$6,988,014 de créditos individuales y por \$3,100,504 de créditos para la construcción, en marzo de 2008 por \$6,192,917 y \$2,315,250 respectivamente.

Cartera de Crédito Vencida

A marzo de 2009, la cartera vencida ascendió a \$943,509 y en marzo de 2008 se encontraba en \$712,562 lo que representa un incremento del 32.41%. La cartera vencida de créditos individuales es de \$709,029 y de créditos a la construcción es de \$234,481 en marzo de 2009 y en marzo de 2008, \$529,639 y \$182,922 respectivamente.

Pasivos

El Pasivo Total tuvo un incremento del 14.97%, pasando de \$9,921,239 en marzo de 2008 a \$11,406,460 en marzo de 2009.

Capital Contable

El total del capital contable aumento en un 12.28% de \$1,151,766 en marzo de 2008 a \$1,293,194 en marzo de 2009. El capital contable en el 2009 represento un 10.18% del activo total y en el 2008 un 10.40%.