

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PATRIMO

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2009

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

BALANCE GENERAL DE SOFOL

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 2008

CONSOLIDADO

(PESOS)

Impresión Final

| CUENTA   | SUB-CUENTA | SUB-SUBCUENTA | CONCEPTOS   | TRIMESTRE AÑO ACTUAL | TRIMESTRE AÑO ANTERIOR |
|----------|------------|---------------|---|----------------------|------------------------|
|          |            |               |   | IMPORTE              | IMPORTE                |
| 10000000 |            |               | <b>A C T I V O</b>  | 12,446,744,715       | 12,300,069,744         |
| 10010000 |            |               | DISPONIBILIDADES  | 99,230,820           | 61,158,544             |
| 10050000 |            |               | CUENTAS DE MARGEN   | 19,395,809           | 0                      |
| 10100000 |            |               | INVERSIONES EN VALORES  | 523,466,774          | 857,900,583            |
|          | 10100100   |               | Títulos para negociar   | 523,466,774          | 857,900,583            |
|          | 10100200   |               | Títulos disponibles para la venta   | 0                    | 0                      |
|          | 10100300   |               | Títulos conservados a vencimiento   | 0                    | 0                      |
| 10150000 |            |               | DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR)   | 0                    | 0                      |
| 10250000 |            |               | DERIVADOS   | 274,971,541          | 501,133,072            |
|          | 10250100   |               | Con fines de negociación  | 0                    | 0                      |
|          | 10250200   |               | Con fines de cobertura  | 274,971,541          | 501,133,072            |
| 10300000 |            |               | AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS   | 0                    | 0                      |
| 10400000 |            |               | TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)   | 10,368,024,534       | 9,971,962,449          |
| 10450000 |            |               | CARTERA DE CRÉDITO (NETA)   | 10,368,024,534       | 9,971,962,449          |
| 10500000 |            |               | CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE  | 9,815,537,188        | 9,606,107,120          |
|          | 10500100   |               | Créditos comerciales  | 2,941,088,428        | 3,055,019,716          |
|          | 10500200   |               | Créditos de consumo   | 0                    | 0                      |
|          | 10500300   |               | Créditos a la vivienda  | 6,874,448,760        | 6,551,087,404          |
| 10550000 |            |               | CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA  | 1,383,181,620        | 835,772,195            |
|          | 10550100   |               | Créditos comerciales  | 287,773,459          | 215,321,822            |
|          | 10550200   |               | Créditos consumo  | 0                    | 0                      |
|          | 10550300   |               | Créditos vivienda   | 1,095,408,161        | 620,450,373            |
| 10600000 |            |               | ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS  | -830,694,274         | -469,916,866           |
| 10650000 |            |               | DERECHOS DE COBRO (NETO)  | 0                    | 0                      |
| 10700000 |            |               | DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS  | 0                    | 0                      |
| 10750000 |            |               | ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO  | 0                    | 0                      |
| 10800000 |            |               | BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN  | 295,435,885          | 336,216,117            |
| 10850000 |            |               | OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)   | 245,229,367          | 40,935,650             |
| 10900000 |            |               | BIENES ADJUDICADOS (NETO)   | 313,437,708          | 263,690,435            |
| 10950000 |            |               | INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)   | 21,103,351           | 22,592,817             |
| 11000000 |            |               | INVERSIONES PERMANENTES   | 0                    | 0                      |
| 11050000 |            |               | ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA   | 0                    | 0                      |
| 11100000 |            |               | IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)  | 136,991,689          | 43,486,395             |
| 11150000 |            |               | OTROS ACTIVOS   | 149,457,237          | 200,993,682            |
|          | 11150100   |               | Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles   | 149,457,237          | 191,032,065            |
|          | 11150200   |               | Otros activos a corto y largo plazo   | 0                    | 9,961,617              |
| 20000000 |            |               | <b>P A S I V O</b>  | 11,321,874,297       | 11,064,431,368         |
| 20010000 |            |               | PASIVOS BURSÁTILES  | 1,663,476,138        | 2,553,509,791          |
| 20100000 |            |               | PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS   | 8,981,513,581        | 7,585,842,014          |
|          | 20100200   |               | De corto plazo  | 785,384,400          | 568,464,571            |
|          | 20100300   |               | De largo plazo  | 8,196,129,181        | 7,017,377,443          |
| 20300000 |            |               | COLATERALES VENDIDOS  | 0                    | 0                      |
|          | 20300100   |               | Reportos (saldo acreedor)   | 0                    | 0                      |
|          | 20300300   |               | Derivados   | 0                    | 0                      |
|          | 20300900   |               | Otros colaterales vendidos  | 0                    | 0                      |
| 20350000 |            |               | DERIVADOS   | 297,434,534          | 503,451,100            |
|          | 20350100   |               | Con fines de negociación  | 0                    | 0                      |
|          | 20350200   |               | Con fines de cobertura  | 297,434,534          | 503,451,100            |
| 20400000 |            |               | AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS   | 0                    | 0                      |
| 20450000 |            |               | OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN  | 0                    | 0                      |
| 20500000 |            |               | OTRAS CUENTAS POR PAGAR   | 272,467,797          | 327,691,841            |
|          | 20500100   |               | Impuestos a la utilidad por pagar   | 69,140,818           | 58,147,309             |
|          | 20500200   |               | Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar                                     | 1,120,840            | 50,023                 |
|          | 20500300   |               | Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas | 0                    | 0                      |
|          | 20500400   |               | Acreedores por liquidación de operaciones   | 0                    | 0                      |
|          | 20500500   |               | Acreedores por cuentas de margen  | 0                    | 0                      |
|          | 20500600   |               | Acreedores diversos y otras cuentas por pagar   | 202,206,139          | 269,494,509            |
| 20550000 |            |               | OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN  | 0                    | 0                      |
| 20600000 |            |               | IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS ( NETO)   | 0                    | 0                      |
| 20650000 |            |               | CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS   | 106,982,247          | 93,936,622             |

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PATRIMO

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2009

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

BALANCE GENERAL DE SOFOL

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 2008

CONSOLIDADO

(PESOS)

Impresión Final

| CUENTA   | SUB-CUENTA | SUB-SUBCUENTA | CONCEPTOS   | TRIMESTRE AÑO ACTUAL | TRIMESTRE AÑO ANTERIOR |
|----------|------------|---------------|---|----------------------|------------------------|
|          |            |               |   | IMPORTE              | IMPORTE                |
| 30000000 |            |               | <b>CAPITAL CONTABLE</b>   | 1,124,870,418        | 1,235,638,376          |
| 30050000 |            |               | <b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>  | 156,536,225          | 156,536,225            |
|          | 30050100   |               | Capital social  | 156,536,225          | 156,536,225            |
|          | 30050200   |               | Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas | 0                    | 0                      |
|          | 30050300   |               | Prima en venta de acciones  | 0                    | 0                      |
|          | 30050400   |               | Obligaciones subordinadas en circulación  | 0                    | 0                      |
| 30100000 |            |               | <b>CAPITAL GANADO</b>   | 968,333,969          | 1,079,102,015          |
|          | 30100100   |               | Reservas de capital   | 31,307,245           | 24,535,237             |
|          | 30100200   |               | Resultado de ejercicios anteriores  | 985,790,469          | 850,030,755            |
|          | 30100300   |               | Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta                          | 0                    | 91,222,952             |
|          | 30100400   |               | Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo            | -22,462,993          | -2,318,028             |
|          | 30100600   |               | Resultado por tenencia de activos no monetarios                                       | 0                    | 0                      |
|          | 30100700   |               | Resultado neto  | -26,300,752          | 115,631,099            |
| 30030000 |            |               | <b>PARTICIPACION NO CONTROLADORA</b>  | 224                  | 136                    |
| 40000000 |            |               | <b>CUENTAS DE ORDEN</b>   | 5,229,463,957        | 6,407,741,794          |
| 40050000 |            |               | Avales otorgados  | 0                    | 0                      |
| 40100000 |            |               | Activos y pasivos contingentes  | 0                    | 0                      |
| 40150000 |            |               | Compromisos crediticios   | 0                    | 0                      |
| 40200000 |            |               | Bienes en fideicomiso   | 0                    | 0                      |
| 40300000 |            |               | Bienes en administración  | 3,259,088,857        | 4,194,267,865          |
| 40350000 |            |               | Colaterales recibidos por la entidad  | 0                    | 0                      |
| 40400000 |            |               | Colaterales recibidos y vendidos por la entidad                                       | 0                    | 0                      |
| 40500000 |            |               | Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida              | 246,150,471          | 123,139,422            |
| 40900000 |            |               | Otras cuentas de registro   | 1,724,224,629        | 2,090,334,507          |

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: 03 AÑO: 2009

ESTADO DE RESULTADOS DE SOFOL

CONSOLIDADO

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

(PESOS)

Impresión Final

| CUENTA   | CONCEPTOS  | TRIMESTRE AÑO ACTUAL | TRIMESTRE AÑO ANTERIOR |
|----------|--|----------------------|------------------------|
|          |  | IMPORTE              | IMPORTE                |
| 50050000 | Ingresos por intereses   | 852,486,276          | 774,391,354            |
| 50100000 | Gastos por intereses   | 656,322,864          | 550,077,862            |
| 50150000 | Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)                    | 0                    | 0                      |
| 50200000 | <b>Margen financiero</b>   | 196,163,412          | 224,313,492            |
| 50250000 | Estimación preventiva para riesgos crediticios                               | 373,108,734          | 110,750,000            |
| 50300000 | <b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>                    | -176,945,322         | 113,563,492            |
| 50350000 | Comisiones y tarifas cobradas  | 257,734,347          | 219,212,910            |
| 50400000 | Comisiones y tarifas pagadas   | 7,502,343            | 7,178,722              |
| 50450000 | Resultado por intermediación   | -5,466,464           | 6,563,999              |
| 50500000 | Otros ingresos (egresos) de la operación                                     | 6,206,387            | 8,526,115              |
| 50550000 | Total de Ingresos (egresos) de la operación                                  | 74,026,605           | 340,687,794            |
| 50600000 | Gastos de administración   | 206,283,849          | 179,500,172            |
| 50650000 | Resultado de la operación  | -132,257,244         | 161,187,622            |
| 50700000 | Otros productos  | 107,650,899          | 37,894,667             |
| 50750000 | Otros gastos   | 12,019,452           | 22,325,036             |
| 50800000 | Resultado antes de impuestos a la utilidad                                   | -36,625,797          | 176,757,253            |
| 50850000 | Impuestos a la utilidad causados   | 69,140,818           | 61,126,126             |
| 50900000 | Impuestos a la utilidad diferidos (netos)                                    | 79,465,925           | 0                      |
| 50950000 | Resultado antes de participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas | -26,300,690          | 115,631,127            |
| 51000000 | Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas    | -62                  | -28                    |
| 51100000 | Resultado antes de operaciones discontinuadas                                | -26,300,752          | 115,631,099            |
| 51150000 | Operaciones discontinuadas   | 0                    | 0                      |
| 51200000 | <b>RESULTADO NETO</b>  | -26,300,752          | 115,631,099            |
| 51250000 | Participación no controladora  | 0                    | 0                      |
| 51300000 | Resultado neto incluyendo participación no controladora                      | -26,300,752          | 115,631,099            |

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PATRIMO

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2009

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOL

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 2008

CONSOLIDADO

(PESOS)

Impresión Final

| CUENTA       | SUB-CUENTA   | CONCEPTOS   | TRIMESTRE AÑO ACTUAL | TRIMESTRE AÑO ANTERIOR |
|--------------|--------------|---|----------------------|------------------------|
|              |              |   | IMPORTE              | IMPORTE                |
| 820101000000 |              | Resultado neto  | -26,300,752          | 115,631,099            |
|              | 820102010000 | Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento                          | 0                    | 0                      |
|              | 820102020000 | Estimación preventiva para riesgo crediticios   | 373,108,734          | 110,750,000            |
|              | 820102030000 | Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro  | 0                    | 0                      |
|              | 820102040000 | Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión y financiamiento | 0                    | 0                      |
|              | 820102050000 | Depreciaciones y amortizaciones   | 4,816,329            | 3,397,888              |
|              | 820102060000 | Provisiones   | -98,198,339          | -28,727,070            |
|              | 820102070000 | Impuestos a la utilidad causados y diferidos  | -10,325,107          | 61,126,125             |
|              | 820102080000 | Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas   | 0                    | 0                      |
|              | 820102090000 | Operaciones discontinuadas  | 0                    | 0                      |
|              | 820102900000 | Otros   | 0                    | 0                      |
| 820102000000 |              | Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:   | 269,401,617          | 146,546,943            |
|              |              | Actividades de operación  | 0                    | 0                      |
|              | 820103010000 | Cambio en cuentas de margen   | -19,395,809          | 0                      |
|              | 820103020000 | Cambio en inversiones en valores  | 55,549,925           | -479,999,948           |
|              | 820103030000 | Cambio en deudores por reporte  | 0                    | 171,043,454            |
|              | 820103050000 | Cambio en derivados (activo)  | 210,777,862          | -501,133,072           |
|              | 820103060000 | Cambio en cartera de crédito  | -194,887,969         | -1,545,022,204         |
|              | 820103070000 | Cambio en derechos de cobro adquiridos  | 0                    | 0                      |
|              | 820103080000 | Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización  | 27,570,404           | 21,418,546             |
|              | 820103090000 | Cambio en bienes adjudicados  | -65,643,780          | -49,701,606            |
|              | 820103100000 | Cambio en otros activos operativos  | 1,351,692            | 114,190,944            |
|              | 820103040000 | Cambio en pasivos bursátiles  | -472,986,129         | 962,431,620            |
|              | 820103120000 | Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos  | 540,275,040          | 498,206,166            |
|              | 820103150000 | Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía  | 0                    | 0                      |
|              | 820103160000 | Cambio en derivados (pasivo)  | -206,927,605         | 503,451,100            |
|              | 820103170000 | Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización  | 0                    | 0                      |
|              | 820103180000 | Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo   | 0                    | 0                      |
|              | 820103190000 | Cambio en otros pasivos operativos  | -30,550,544          | 92,202,611             |
|              | 820103200000 | Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)             | -12,351,998          | -2,318,028             |
|              | 820103900000 | Otras Actividades de Operación  | 60                   | 0                      |
| 820103000000 |              | Flujos netos de efectivo de actividades de operación  | -167,218,851         | -215,230,417           |
|              |              | Actividades de Inversión  | 0                    | 0                      |
|              | 820104010000 | Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo  | 0                    | 0                      |
|              | 820104020000 | Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo   | -2,915,200           | -7,784,925             |
|              | 820104030000 | Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas  | 0                    | 0                      |
|              | 820104040000 | Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas   | 0                    | 0                      |
|              | 820104050000 | Cobros por disposición de otras inversiones permanentes   | 0                    | 0                      |
|              | 820104060000 | Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes  | 0                    | 0                      |
|              | 820104070000 | Cobros de dividendos en efectivo  | 0                    | 0                      |
|              | 820104080000 | Pagos por adquisición de activos intangibles  | 0                    | 0                      |
|              | 820104090000 | Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta                                     | 0                    | 0                      |
|              | 820104100000 | Cobros por disposición de otros activos de larga duración   | 0                    | 0                      |
|              | 820104110000 | Pagos por adquisición de otros activos de larga duración  | 0                    | 0                      |
|              | 820104120000 | Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)    | 0                    | 0                      |
|              | 820104130000 | Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)     | 0                    | 0                      |
|              | 820104900000 | Otras Actividades de Inversión  | 0                    | 0                      |
| 820104000000 |              | Flujos netos de efectivo de actividades de Inversión  | -2,915,200           | -7,784,925             |
|              |              | Actividades de financiamiento   | 0                    | 0                      |
|              | 820105010000 | Cobros por emisión de acciones  | 0                    | 0                      |
|              | 820105020000 | Pagos por reembolsos de capital social  | 0                    | 0                      |
|              | 820105030000 | Pagos de dividendos en efectivo   | 0                    | 0                      |
|              | 820105040000 | Pagos asociados a la recompra de acciones propias   | 0                    | 0                      |
|              | 820105050000 | Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital                                 | 0                    | 0                      |
|              | 820105060000 | Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital  | 0                    | 0                      |
|              | 820105900000 | Otras Actividades de financiamiento   | 0                    | 0                      |
| 820105000000 |              | Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento   | 0                    | 0                      |
| 820100000000 |              | Incremento o disminución neta de efectivo   | 72,966,814           | 39,162,700             |
| 820300000000 |              | Ajustes al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio y en los niveles de inflación                   | 0                    | 0                      |

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PATRIMO

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2009

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOL

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 2008

CONSOLIDADO

Impresión Final

(PESOS)

| CUENTA       | SUB-CUENTA | CONCEPTOS   | TRIMESTRE AÑO ACTUAL | TRIMESTRE AÑO ANTERIOR |
|--------------|------------|---|----------------------|------------------------|
|              |            |   | IMPORTE              | IMPORTE                |
| 820200000000 |            | Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo | 26,264,006           | 21,995,844             |
| 820000000000 |            | Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo  | 99,230,820           | 61,158,544             |

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: 03

AÑO: 2009

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE DE SOFOL

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 2008

CONSOLIDADO  
 Impresión Final

(PESOS)

| Concepto  | Capital contribuido |   |                             | Capital Ganado                            |                     |                                    | Participación no controladora | Total Capital contable |   |   |                |               |
|---|---------------------|---|-----------------------------|---|---------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---|---|----------------|---------------|
|   | Capital social      | Aportaciones para futuros aumentos de capital en acciones | Prima en venta por acciones | Obligaciones subordinadas, en circulación | Reservas de capital | Resultado de ejercicios anteriores |                               |                        | Resultado por valoración de flujos disponibles para el pago de dividendos | Resultado por valoración de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo | Resultado neto |               |
| Saldo al inicio del periodo   | 156,539,223         | 0   | 0                           | 0   | 31,307,245          | 834,532,822                        | 95,349,128                    | -10,110,995            | 0   | 151,257,647   | 164            | 1,259,872,236 |
| <b>MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS</b>          |                     |   |                             |   |                     |                                    |                               |                        |   |   |                |               |
| Rescisión 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             |
| Contribución de reservas  | 0                   | 0   | 0                           | 0   | 0                   | 0                                  | 0                             | 0                      | 0   | 0   | 0              | 0             |
| Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores            | 0                   | 0   | 0                           | 0   | 0                   | 151,257,647                        | 0                             | 0                      | 0   | -151,257,647  | 0              | 0             |
| Pago de dividendos  | 0                   | 0   | 0                           | 0   | 0                   | 0                                  | 0                             | 0                      | 0   | 0   | 0              | 0             |
| Datos movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios           | 0                   | 0   | 0                           | 0   | 0                   | 0                                  | 0                             | 0                      | 0   | 0   | 0              | 0             |
| Total de movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios        | 0                   | 0   | 0                           | 0   | 0                   | 151,257,647                        | 0                             | 0                      | 0   | -151,257,647  | 0              | 0             |
| <b>MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL</b>     |                     |   |                             |   |                     |                                    |                               |                        |   |   |                |               |
| Utilidad Integral   | 0                   | 0   | 0                           | 0   | 0                   | 0                                  | 0                             | 0                      | 0   | -58,300,752   | 0              | -58,300,752   |
| Resultado neto  | 0                   | 0   | 0                           | 0   | 0                   | 0                                  | -95,349,128                   | 0                      | 0   | 0   | 0              | -95,349,128   |
| Resultado por valoración de flujos disponibles para la venta                | 0                   | 0   | 0                           | 0   | 0                   | 0                                  | 0                             | -12,251,998            | 0   | 0   | 0              | -12,251,998   |
| Resultado por valoración de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo | 0                   | 0   | 0                           | 0   | 0                   | 0                                  | 0                             | 0                      | 0   | 0   | 0              | 0             |
| Resultado por tenencia de activos no monetarios                             | 0                   | 0   | 0                           | 0   | 0                   | 0                                  | 0                             | 0                      | 0   | 0   | 0              | 0             |
| Datos movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad Integral      | 0                   | 0   | 0                           | 0   | 0                   | 0                                  | 0                             | 0                      | 0   | 0   | 0              | 0             |
| Total de movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad Integral   | 0                   | 0   | 0                           | 0   | 0                   | 0                                  | -95,349,128                   | -12,251,998            | 0   | -60   | 60             | -134,001,818  |
| Saldo al final del periodo  | 156,539,223         | 0   | 0                           | 0   | 31,307,245          | 985,790,469                        | 0                             | -22,462,593            | 0   | -58,300,752   | 224            | 1,124,870,418 |

## 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<br>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 Septiembre 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 notional                 | Amortizable                      | Amortizable                      |
| Saldo notional inicial         | 53,116,154 UDIs                  | 125,226,357 Pesos                |
| Saldo notional al 30/Sep/09    | 44,080,504 UDIs                  | 102,995,660 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 septiembre de 2009 y 2008, la cartera de crédito vigente está compuesta, principalmente, por préstamos a la vivienda. Para el otorgamiento de crédito se analiza la situación financiera del acreditado, la viabilidad económica de los proyectos de inversión y las demás características generales a las que hace referencia la LIC. La cartera de crédito se integra como sigue:

|                         | <u>2009</u>          | <u>2008</u>          |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| <u>Cartera Vigente</u>  |                      |                      |
| Créditos Comerciales:   |                      |                      |
| Udis                    | \$ -                 | \$ -                 |
| Moneda Nacional         | <u>2,941,088,428</u> | <u>3,055,019,716</u> |
|                         | <u>2,941,088,428</u> | <u>3,055,019,716</u> |
| Créditos a la Vivienda: |                      |                      |
| Udis                    | 4,642,076,004        | 4,874,439,890        |
| Moneda Nacional         | <u>2,232,372,756</u> | <u>1,676,647,514</u> |
|                         | <u>6,874,448,760</u> | <u>6,551,087,404</u> |
| Total                   | <u>9,815,537,188</u> | <u>9,606,107,120</u> |
| <u>Cartera Vencida</u>  |                      |                      |
| Créditos Comerciales:   |                      |                      |
| Udis                    | 33,750,300           | 32,168,180           |
| Moneda Nacional         | <u>254,023,159</u>   | <u>183,153,643</u>   |
|                         | <u>287,773,459</u>   | <u>215,321,822</u>   |
| Créditos a la Vivienda: |                      |                      |
| Udis                    | 948,210,285          | 563,678,974          |
| Moneda Nacional         | <u>147,197,876</u>   | <u>56,771,399</u>    |
|                         | <u>1,095,408,161</u> | <u>620,450,373</u>   |
| Total                   | <u>1,383,181,620</u> | <u>835,772,195</u>   |
| Cartera de crédito      | 11,198,718,808       | 10,441,879,315       |

Estimación preventiva para riesgos crediticios

(830.694.274)

(469.916.866)

Cartera de crédito - neto

\$ 10,368,024,534

\$ 9,971,962,449

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

| Título                         | 30 de septiembre de 2009 |               |        |             |                 |                 | 30 de septiembre de 2008 |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|--------|-------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
|                                | Monto de la emisión      | Garantía      | Moneda | Vencimiento | Tasa de interés | Importe         | Importe                  |
| PATRIMO 01307                  | 200,000                  | Quirografaria | Pesos  | 01-Dic-08   | TIE+1.20        | -               | 200,000,000              |
| PATRIMO 01008                  | 97,300                   | Quirografaria | Pesos  | 18-Dic-08   | TIE+.53         | -               | 97,300,000               |
| PATRIMO 608                    | 250,000                  | Quirografaria | Pesos  | 01-Oct-08   | TIE+.75         | -               | 250,000,000              |
| PATRIMO 808                    | 200,000                  | Quirografaria | Pesos  | 24-Abr-09   | TIE+.75         | -               | 200,000,000              |
| PATRIMO 908                    | 152,700                  | Quirografaria | Pesos  | 07-May-09   | TIE+.78         | -               | 152,700,000              |
| PATRIMO 01108                  | 250,000                  | Quirografaria | Pesos  | 11-Jun-09   | TIE+.75         | -               | 250,000,000              |
| PATRIMO 01208                  | 250,000                  | Quirografaria | Pesos  | 22-Ene-09   | TIE+.60         | -               | 250,000,000              |
| PATRIMO 01308                  | 240,000                  | Quirografaria | Pesos  | 05-Feb-09   | TIE+.63         | -               | 240,000,000              |
| PATRIMO 01408                  | 150,000                  | Quirografaria | Pesos  | 12-Feb-09   | TIE+.92         | -               | 150,000,000              |
| PATRIMO 07                     | 400,000                  | Quirografaria | Pesos  | 06-Ago-12   | TIE+1.4         | 400,000,000     | 400,000,000              |
| PATRIMO 08                     | 350,000                  | Quirografaria | Pesos  | 11-Feb-10   | TIE+1.4         | 350,000,000     | 350,000,000              |
| PATRIMO 1609                   | 190,187                  | Quirografaria | Pesos  | 05-Nov-09   | TIE+1           | 190,187,100     | -                        |
| PATRIMO 1709                   | 108,000                  | Quirografaria | Pesos  | 10-Dic-09   | TIE+1           | 108,000,000     | -                        |
| PATRIMO 1809                   | 250,000                  | Quirografaria | Pesos  | 26-Nov-09   | TIE+1           | 250,000,000     | -                        |
| PATRIMO 1909                   | 146,338                  | Quirografaria | Pesos  | 25-Ene-10   | TIE+1           | 146,338,000     | -                        |
| PATRIMO 2009                   | 213,696                  | Quirografaria | Pesos  | 09-Oct-09   | TIE+1           | 213,696,400     | -                        |
|                                |                          |               |        |             |                 | 1,658,221,500   | 2,540,000,000            |
| Intereses devengados por pagar |                          |               |        |             |                 | 5,254,638       | 13,509,791               |
| Total                          |                          |               |        |             |                 | \$1,663,476,138 | \$2,553,509,791          |

## PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS

Al 30 de septiembre de 2009 y 2008, la Sociedad tenía contratados préstamos como se muestra a continuación:

| Institución                    | Monto del préstamo o línea de crédito | Moneda | Vencimiento | 2009          |                 | 30 de septiembre de 2008 |               |
|--------------------------------|---------------------------------------|--------|-------------|---------------|-----------------|--------------------------|---------------|
|                                |                                       |        |             | Corto plazo   | Largo plazo     | Corto plazo              | Largo plazo   |
| Banca Múltiple:                |                                       |        |             |               |                 |                          |               |
| Banco del Bajío III            | 850,000                               | Pesos  | 29-Mar-10   | \$281,782,058 | \$175,623,799   | \$ 142,879,039           | \$157,445,246 |
|                                |                                       |        |             | 281,782,058   | 175,623,799     | 142,879,039              | 157,445,246   |
| Otras instituciones:           |                                       |        |             |               |                 |                          |               |
| BANK OF AMERICA                | 550,000                               | Pesos  | 21-Nov-08   | -             | -               | 423,189,456              |               |
|                                |                                       |        |             |               |                 | 423,189,456              |               |
| SHF-FOVI (1)                   |                                       | Pesos  |             | 441,726,095   | 8,020,505,380   |                          |               |
| Intereses devengados por pagar |                                       |        |             | 61,876,246    | -               | 2,396,076                | 6,859,932,197 |
| Total                          |                                       |        |             | \$785,384,400 | \$8,196,129,181 | \$68,464,571             | 7,017,377,443 |

- (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 septiembre de 2009 y 2008 está representado como se muestra a continuación:

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

(\*) Valor nominal de \$100 pesos

El capital mínimo fijo está íntegramente suscrito y pagado.

### ESTIMACION DE CARTERA VENCIDA.-

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

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

El ISR al 30 de septiembre de 2009 y de 2008, que la Sociedad determinó por 69'140,818 y 61'126,125 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 75 millones los cuales se anexa el cálculo de Septiembre 09.

|   | Sep 2009           |
|---|--------------------|
| Estimación preventiva para riesgos crediticios                      | \$830,694,274.     |
| Comisiones por devengar por originación de créditos, (neto)         | 22,824,522.        |
| Obligaciones laborales  | 10'630,755         |
| Swaps cobertura (neto)  | 22,462,992         |
| Deducción fiscal de la estimación preventiva de riesgos crediticios | (397,356,510)      |
| Neto de partidas temporales   | 489,256,033        |
| Tasa de ISR   | <u>28%</u>         |
| ISR diferido activo-neto  | <u>136,991,689</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 Septiembre de 2009.

## Resultados de la Operación:

### **Ingresos por intereses**

Los Ingresos por Intereses al 30 de septiembre de 2009 ascendieron a \$852,486,276 lo cual representó un incremento de 10.08% comparado contra \$774,391,354 obtenidos al 30 de septiembre de 2008, el crecimiento está impulsado por los nuevos financiamientos otorgados en el periodo en comparación.

### **Gastos por Intereses**

Los Gastos por Intereses se incrementaron 19.31% de septiembre 2008 a septiembre de 2009, pasando de \$550,077,862 a \$656,322,864 respectivamente. El incremento se deriva de dos principales factores: primero el incremento derivado de los nuevos financiamientos otorgados por la institución; y el segundo derivado del incremento en el costo de fondeo de corto y mediano plazo.

### **Margen Financiero**

Al 30 de septiembre de 2009, el margen financiero disminuyó \$28,150,080 al pasar de \$224,313,492 en septiembre de 2008 a \$196,163,412 en 2009, un decremento del 12.55%.

### **Estimación Preventiva**

Se incremento en un 236.89% al pasar de \$110,750,000 en septiembre de 2008 a \$373,108,734 en septiembre de 2008. (Esto se explica en la parte de la Situación Financiera)

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

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

### **Gastos de Administración**

Los Gastos de Administración se incrementaron \$26,783,677 de \$179,500,172 en septiembre de 2008 a \$206,283,849 en septiembre de 2009, lo que representa un incremento del 14.92%.

### **Otros Productos**

La cuenta de otros productos se incremento \$69,756,232, de \$37,894,667 en septiembre de 2008 a \$107,650,899 en septiembre de 2009, lo que representa un incremento del 184.08%. El incremento se debe a una modificación en las disposiciones aplicables a la sociedad publicadas en el diario oficial del 19 de Enero del 2009, Artículo 8, anexo 6, Serie C-2 Operaciones de Bursatilización párrafo 39, en el cual se establece que si la valuación de los beneficios por recibir en bursatilizaciones es positiva se deberá registrar el diferencial entre el valor previamente reconocido en el rubro de Otros Productos.

### **Impuestos Diferidos**

En septiembre de 2009 se registro un impuesto diferido por \$79,465,925, a diferencia de septiembre de 2008, esto como consecuencia del registro de la Estimación Preventiva exigida por la Sociedad Hipotecaria. (Ver nota anterior).

### **Resultado Neto**

Al 30 de septiembre de 2008 se tenía una utilidad de \$115,631,099 la cual se disminuyó \$141,931,851 quedando como una pérdida al 30 de septiembre de 2009 de \$26,300,752 lo que representa un decremento del 122.75%. (Ver nota de Estimación Preventiva).

### **Situación Financiera:**

#### **Activos**

El Activo Total aumentó en un 1.19%, pasando de \$12,300,069,744 en septiembre de 2008 a \$12,446,744,715 en Septiembre de 2009. El Activo principal de la Compañía lo constituye la Cartera de Crédito Neta, la cuál representó el 83.30% del Activo Total a septiembre de 2009 y el 81.07% en septiembre de 2008.

### **Cartera de Crédito Vigente**

En septiembre de 2009 la cartera de crédito vigente se incrementó en un 2.18%, pasando de \$9,606,107,120 en septiembre de 2008 a \$9,815,537,188. En septiembre de 2009 la cartera vigente esta formada por \$6,874,448,760 de créditos individuales y por \$2,941,088,428 de créditos para la construcción, en septiembre de 2008 por \$6,551,087,404 y \$3,055,019,716 respectivamente.

### **Cartera de Crédito Vencida**

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

### **Estimación Preventiva**

Al 30 de septiembre de 2008 se tenía una estimación de \$469,916,866 la cual se incremento \$360,777,408 quedando al 30 de septiembre de 2009 en \$830,694,274 lo que representa un aumento del 76.77%.

### **Pasivos**

El Pasivo Total tuvo un incremento del 2.33%, pasando de \$11,064,431,368 en septiembre de 2008 a \$11,321,874,297 en septiembre de 2009.

### **Capital Contable**

El total del capital contable disminuyó en un 8.96% de \$1,235,638,376 en septiembre de 2008 a \$1,124,870,418 en septiembre de 2009. El capital contable en el 2009 represento un 9.04% del activo total y en el 2008 un 10.04%. (Ver nota de Otros Productos).