



**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 SEPTIEMBRE DE 2010 Y 2009**  
 (Cifras en pesos)

Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
<b>ACTIVO</b>	<b>11,747,287,501</b>	<b>12,446,744,714</b>
<b>DISPONIBILIDADES</b>	36,958,844	99,230,820
<b>CUENTAS DE MARGEN</b>	28,549,048	19,395,809
<b>INVERSIONES EN VALORES</b>	<b>418,829,585</b>	<b>523,466,774</b>
Títulos para negociar	418,829,585	523,466,774
Títulos disponibles para la venta	0	0
Títulos conservados a vencimiento	0	0
<b>DEUDORES POR REPORTO (SALDO DEUDOR)</b>	0	0
<b>DERIVADOS</b>	<b>236,163,426</b>	<b>274,971,541</b>
Con fines de negociación	0	0
Con fines de cobertura	236,163,426	274,971,541
<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS</b>	0	0
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)</b>	<b>9,575,963,168</b>	<b>10,368,024,534</b>
<b>CARTERA DE CRÉDITO (NETA)</b>	<b>9,575,963,168</b>	<b>10,368,024,534</b>
<b>CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>	<b>8,871,184,510</b>	<b>9,815,537,188</b>
Créditos comerciales	2,314,503,628	2,941,088,428
Créditos de consumo	0	0
Créditos a la vivienda	6,556,680,882	6,874,448,760
<b>CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>	<b>1,761,946,644</b>	<b>1,383,181,620</b>
Créditos comerciales	331,846,799	287,773,459
Créditos consumo	0	0
Créditos vivienda	1,430,099,845	1,095,408,161
<b>ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS</b>	-1,057,167,986	-830,694,274
<b>DERECHOS DE COBRO (NETO)</b>	0	0
<b>DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS</b>	0	0
<b>ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO</b>	0	0
<b>BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN</b>	208,419,409	295,435,885
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)</b>	170,575,978	245,229,367
<b>BIENES ADJUDICADOS (NETO)</b>	712,403,516	313,437,708
<b>INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	19,170,638	21,103,351
<b>INVERSIONES PERMANENTES</b>	0	0
<b>ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA</b>	0	0
<b>IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)</b>	188,557,402	136,991,689
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>151,696,487</b>	<b>149,457,236</b>
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	151,696,487	149,457,236
Otros activos a corto y largo plazo	0	0
<b>PASIVO</b>	<b>10,753,953,255</b>	<b>11,321,874,295</b>
<b>PASIVOS BURSÁTILES</b>	1,506,515,199	1,663,476,138
<b>PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS</b>	<b>8,689,886,170</b>	<b>8,981,513,581</b>
De corto plazo	711,622,841	785,384,400
De largo plazo	7,978,263,329	8,196,129,181
<b>COLATERALES VENDIDOS</b>	0	0
Reportos (saldo acreedor)	0	0
Derivados	0	0
Otros colaterales vendidos	0	0
<b>DERIVADOS</b>	<b>273,678,064</b>	<b>297,434,534</b>
Con fines de negociación	0	0
Con fines de cobertura	273,678,064	297,434,534
<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS</b>	0	0
<b>OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN</b>	0	0
<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>183,892,137</b>	<b>272,467,795</b>
Impuestos a la utilidad por pagar	24,437,889	69,140,818
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	3,418,676	1,120,840
Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas	0	0
Acreedores por liquidación de operaciones	0	0
Acreedores por cuentas de margen	0	0
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	156,035,572	202,206,137
<b>OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN</b>	0	0
<b>IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)</b>	0	0
<b>CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS</b>	99,981,685	106,982,247
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>1,098,456,798</b>	<b>1,209,866,808</b>
<b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>	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	0	0
Prima en venta de acciones	0	0
Obligaciones subordinadas en circulación	0	0
<b>CAPITAL GANADO</b>	<b>836,797,752</b>	<b>968,333,970</b>
Reservas de capital	31,307,245	31,307,245
Resultado de ejercicios anteriores	993,710,689	985,790,469
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-37,514,637	-22,462,992
Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
Resultado neto	-150,705,545	-26,300,752
<b>PARTICIPACION NO CONTROLADORA</b>	269	224
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	<b>4,536,781,420</b>	<b>5,229,463,957</b>
Avales otorgados	0	0
Activos y pasivos contingentes	0	0
Compromisos crediticios	0	0
Bienes en fideicomiso	0	0
Bienes en administración	2,935,173,315	3,259,088,857
Colaterales recibidos por la entidad	0	0
Colaterales recibidos y vendidos por la entidad	0	0
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	353,052,405	246,150,471
Otras cuentas de registro	1,248,555,700	1,724,224,629



**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 SEPTIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Cifras en pesos)

Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
Ingresos por intereses	828,895,518	852,486,275
Gastos por intereses	635,619,750	656,322,864
Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	0
<b>Margen financiero</b>	<b>193,275,768</b>	<b>196,163,411</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	381,594,290	373,108,734
<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	<b>-188,318,522</b>	<b>-176,945,323</b>
Comisiones y tarifas cobradas	157,179,840	257,734,347
Comisiones y tarifas pagadas	7,483,704	7,502,343
Resultado por intermediación	-3,570,189	-5,466,464
Otros ingresos (egresos) de la operación	12,993,951	6,206,387
<b>Total de Ingresos (egresos) de la operación</b>	<b>-29,198,624</b>	<b>74,026,604</b>
Gastos de administración	192,935,332	206,283,848
<b>Resultado de la operación</b>	<b>-222,133,956</b>	<b>-132,257,244</b>
Otros productos	62,500,480	107,650,899
Otros gastos	26,273,647	12,019,452
<b>Resultado antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>-185,907,123</b>	<b>-36,625,797</b>
Impuestos a la utilidad causados	24,246,546	69,140,818
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	59,448,236	79,465,925
<b>Resultado antes de participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas</b>	<b>-150,705,433</b>	<b>-26,300,690</b>
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	0	0
<b>Resultado antes de operaciones discontinuadas</b>	<b>-150,705,433</b>	<b>-26,300,690</b>
Operaciones discontinuadas	0	0
<b>Resultado neto</b>	<b>-150,705,433</b>	<b>-26,300,690</b>
Participación no controladora	-112	-62
<b>Resultado neto incluyendo participación de la controladora</b>	<b>-150,705,545</b>	<b>-26,300,752</b>



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 SEPTIEMBRE 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
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS</b>												
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
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL</b>												
Utilidad integral												
Resultado neto										-150,705,545		-150,705,545
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta							0					
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo								-9,275,767				-9,275,767
Resultado por tenencia de activos no monetarios												
Otros movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral						-1,700,588					78	-1,700,510
Total de movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral						-1,700,588		-9,275,767		-150,705,545	78	-161,681,822
<b>Saldo al final del período</b>	<b>156,536,225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31,307,245</b>	<b>993,710,689</b>	<b>0</b>	<b>-37,514,637</b>	<b>0</b>	<b>-150,705,545</b>	<b>269</b>	<b>993,334,246</b>

**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 SEPTIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Cifras en pesos)

Concepto	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
	IMPORTE	IMPORTE
<b>Resultado neto</b>	<b>-150,705,545</b>	<b>-26,300,752</b>
Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento	0	0
Estimación preventiva para riesgo crediticios	381,594,290	373,108,734
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	0	0
Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión y financiamiento	0	0
Depreciaciones y amortizaciones	5,170,544	4,816,329
Provisiones	17,844,645	-98,198,339
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	-32,518,064	-10,325,107
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	0	0
Operaciones discontinuadas	0	0
Otros	1,101,858	0
<b>Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:</b>	<b>373,193,273</b>	<b>269,401,617</b>
<b>Actividades de operación</b>		
Cambio en cuentas de margen	-5,465,841	-19,395,809
Cambio en inversiones en valores	189,680,659	55,549,925
Cambio en deudores por reporto	0	0
Cambio en derivados (activo)	29,110,149	210,777,862
Cambio en cartera de crédito	532,063,073	-194,887,969
Cambio en derechos de cobro adquiridos	0	0
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	54,632,490	27,570,404
Cambio en bienes adjudicados	-338,477,869	-65,643,780
Cambio en otros activos operativos	84,185,074	1,351,691
Cambio en pasivos bursátiles	-150,583,866	-472,986,129
Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	-549,055,046	540,275,040
Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía	0	0
Cambio en derivados (pasivo)	-19,834,381	-206,927,605
Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	0	0
Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	0	0
Cambio en otros pasivos operativos	-28,431,252	-30,550,544
Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	-9,275,767	-12,351,998
Otras Actividades de Operación	78	61
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>-211,452,499</b>	<b>-167,218,851</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	0	0
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-4,299,466	-2,915,200
Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas	0	0
Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas	0	0
Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	0	0
Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	0	0
Cobros de dividendos en efectivo	0	0
Pagos por adquisición de activos intangibles	0	0
Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta	0	0
Cobros por disposición de otros activos de larga duración	0	0
Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	0	0
Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
Otras Actividades de Inversión	0	0
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>-4,299,466</b>	<b>-2,915,200</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Cobros por emisión de acciones	0	0
Pagos por reembolsos de capital social	0	0
Pagos de dividendos en efectivo	0	0
Pagos asociados a la recompra de acciones propias	0	0
Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
Otras Actividades de financiamiento	0	0
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Incremento o disminución neta de efectivo</b>	<b>6,735,763</b>	<b>72,966,814</b>
<b>Ajustes al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio y en los</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>	<b>30,223,081</b>	<b>26,264,006</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>36,958,844</b>	<b>99,230,820</b>

## 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 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 derivan 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 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/Sep/10	38,149,436 UDIs	87,768,152 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 septiembre 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	\$ 2,314,504	\$ 2,941,088
Créditos a la vivienda:		
Udis	4,387,460	4,642,076
Moneda nacional	<u>2,169,220</u>	<u>2,232,373</u>
	<u>6,556,680</u>	<u>6,874,449</u>
Total	<u>8,871,184</u>	<u>9,815,537</u>
<u>Cartera vencida</u>		
Créditos comerciales:		
Udis	34,935	33,750
Moneda nacional	<u>296,912</u>	<u>254,023</u>
	<u>331,847</u>	<u>287,773</u>
Créditos a la vivienda:		
Udis	1,228,025	948,210
Moneda nacional	<u>202,075</u>	<u>147,198</u>
	<u>1,430,100</u>	<u>1,095,408</u>
Total	<u>1,761,947</u>	<u>1,383,181</u>
Cartera de crédito	10,633,131	11,198,718
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(1,057,168)</u>	<u>(830,694)</u>
Cartera de crédito - neto	<u>\$ 9,575,963</u>	<u>\$ 10,368,024</u>

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

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

La Sociedad implementó a mediados del 2009 un programa de apoyo a deudores, con la finalidad de brindar a los acreditados un alivio ante la situación económica nacional. El programa contempla una extensión de plazo para las mensualidades adeudadas a la fecha (no mayor a 5 mensualidades) y una reducción al 50% de las próximas 5 mensualidades. Con esto el acreditado resuelve los problemas de liquidez 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 BURSATILES

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

Titulo	Monto de la Emisión	Garantía	Moneda	Vencimiento	Tasa de interés	30 de Septiembre	
						2010	2009
						Importe	Importe
PATRIMO 1609	190,187	Quirografaria	Pesos	05-Nov-09	TIE+1	-	190,187
PATRIMO 1709	108,000	Quirografaria	Pesos	10-Dic-09	TIE+1	-	108,000
PATRIMO 1809	250,000	Quirografaria	Pesos	26-Nov-09	TIE+1	-	250,000
PATRIMO 1909	146,338	Quirografaria	Pesos	25-Ene-10	TIE+1	-	146,338
PATRIMO 2009	213,696	Quirografaria	Pesos	04-Dic-09	TIE+1	-	213,696
PATRIMO 08	350,000	Quirografaria	Pesos	11-Feb-10	TIE+1.4	-	350,000

PATRIMO 07	400,000	Quirografaria	Pesos	06-Ago-12	TIIIE+1.4	400,000	400,000
PATRIMO 1510	102,816	Quirografaria	Pesos	25-Nov-10	TIIIE+1.25	102,816	-
PATRIMO 1610	139,314	Quirografaria	Pesos	01-Nov-10	TIIIE+1.25	139,314	-
PATRIMO 1210	181,059	Quirografaria	Pesos	07-Oct-10	TIIIE+1.25	181,059	-
PATRIMO 1310	238,000	Quirografaria	Pesos	21-Oct-10	TIIIE+1.25	238,000	-
PATRIMO 1410	238,000	Quirografaria	Pesos	28-Oct-10	TIIIE+1.25	238,000	-
PATRIMO 1710	203,439	Quirografaria	Pesos	05-Nov-10	TIIIE+1.25	203,439	-
						1,502,628	1,658,221
Intereses devengados por pagar						3,887	5,255
Total						\$1,506,515	\$1,663,476

## PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS

La Sociedad tenía contratados préstamos como se muestra a continuación:

	Monto del préstamo o línea de crédito	Moneda	Vencimiento	30 de Septiembre			
				2010		2009	
Institución				Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Banca múltiple:							
Banco del Bajío	850,000	Pesos	29-Mar-11	171,859	22,101	281,782	175,624
Otras Instituciones:							
SHF-FOVI (1)	-	Pesos	-	539,764	7,956,162	403,602	8,020,505
Total				\$711,623	\$7,978,263	\$685,384	\$8,196,129

(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 septiembre de 2010 y 2009 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

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.

Al 30 de septiembre 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)

El ISR al 30 de septiembre de 2010 y de 2009, que la Sociedad determinó asciende a \$24,247 y \$69,141. 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. A continuación se presenta el cálculo al 30 de septiembre de 2010.

Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$1,057,168
Deducción fiscal de la estimación preventiva de riesgos crediticios	(493,810)
Comisiones por devengar por originación de créditos, (neto)	8,005
Obligaciones laborales	12,546
Swaps cobertura (neto)	37,515
Activo fijo	1,689

Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>3,405</u>
Neto de partidas temporales	626,518
Tasa de ISR	<u>30 %</u>
ISR diferido activo-neto	187,955

## **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 2010. Cifras en Pesos.

### **Resultados de la Operación:**

#### **Ingresos por intereses**

Los Ingresos por Intereses al 30 de septiembre de 2010 disminuyeron a \$828,895,518 lo cual representó un decremento del 2.77% comparado contra \$852,486,275 obtenidos al 30 de septiembre de 2009. Esto derivado de la reducción en la Cartera Vigente.

#### **Gastos por Intereses**

Los Gastos por Intereses se disminuyeron 3.15% de septiembre 2009 a septiembre de 2010, pasando de \$656,322,864 a \$635,619,750 respectivamente. Originado por una disminución en Certificados Bursátiles y Préstamos de Otros Organismos

#### **Margen Financiero**

Al 30 de septiembre de 2010, el margen financiero tuvo un decremento de \$2,887,643 al pasar de \$196,163,411 en septiembre de 2009 a \$193,275,768 en 2010, una disminución del 1.47%.

#### **Comisiones y Tarifas Cobradas**

Al 30 de septiembre de 2010, las comisiones cobradas disminuyeron un 39.01% al pasar de \$257,734,347 en septiembre de 2009 a \$157,179,840 en 2010, una disminución de \$100,554,507. Disminución por originación a cuenta de terceros.

#### **Otros Ingresos (Egresos) de la Operación**

Al 30 de septiembre de 2010, otros ingresos (egresos) de la operación aumentaron un 109.36% al pasar de \$6,206,387 en septiembre de 2009 a \$12,993,951 en 2010, un incremento de \$6,787,564. Principalmente en la utilidad en venta de bienes adjudicados

#### **Gastos de Administración**

Los Gastos de Administración se disminuyeron \$13,348,516 de \$206,283,848 en septiembre de 2009 a \$192,935,332 en septiembre de 2010, lo que representa un decremento del 6.47%.

### **Otros Productos**

La cuenta de otros productos se disminuyo \$45,150,419 de \$107,650,899 en septiembre de 2009 a \$62,500,480 en septiembre de 2010, lo que representa una disminución del 541.94%.

### **Otros Gastos**

La cuenta de otros gastos se incremento \$14,254,195 de \$12,019,452 en septiembre de 2009 a \$26,273,647 en septiembre de 2010, lo que representa un incremento del 118.59%.

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

### **Impuestos Causados**

La cuenta de impuestos causados disminuyo \$44,894,272 de \$69,140,818 en septiembre de 2009 a \$24,246,546 en septiembre de 2010, lo que representa una disminución del 64.93%.

### **Impuestos Diferidos**

La cuenta de impuestos diferidos disminuyo \$20,017,689 de \$79,465,925 en septiembre de 2009 a \$59,448,236 en septiembre de 2010, lo que representa una disminución del 25.19%.

### **Resultado Neto**

Al 30 de septiembre de 2009 se tenía una pérdida de \$26,300,752 la cual se incremento \$124,404,793 quedando al 30 de septiembre de 2010 en \$150,705,545 lo que representa un incremento del 473.01. Esto debido a la creación de reservas derivada de la normatividad de la SHF. (Ver nota de Estimación Preventiva)

### **Situación Financiera:**

#### **Activos**

El Activo Total disminuyó en un 5.62%, pasando de \$12,446,744,714 en septiembre de 2009 a \$11,747,287,501 en septiembre de 2010. El Activo principal de la Compañía lo constituye la Cartera de Crédito Neta, la cuál representó el 81.52% del Activo Total a septiembre de 2010 y el 83.30% en septiembre de 2009.

### **Cartera de Crédito Vigente**

En septiembre de 2010 la cartera de crédito vigente disminuyó en un 9.62%, pasando de \$9,815,537,188 en septiembre de 2009 a \$8,871,184,510. En septiembre de 2010 la cartera vigente esta formada por \$6,556,882 de créditos individuales y por \$2,314,503,628 de créditos para la construcción, en septiembre de 2009 por \$6,874,448,760 y \$2,941,088,428 respectivamente.

### **Cartera de Crédito Vencida**

A septiembre de 2009, la cartera vencida se encontraba en \$1,383,181,620; ascendiendo \$378,765,024; quedando en septiembre de 2010 en \$1,761,946,644 lo que representa un incremento del 27.38%. La cartera vencida de créditos individuales es de \$1,430,099,845 y de créditos a la construcción es de \$331,846,799 en septiembre de 2010 y en septiembre de 2009, \$1,095,408,161 y \$287,773,459 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 septiembre de 2010 ascendió a \$1,057,167,986 lo que representa un incremento del 27.26% comparado contra \$830,694,274 que se tenía registrada al 30 de septiembre de 2009.

La Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios al cierre de septiembre 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 septiembre de 2009 el saldo de los bienes adjudicados era de \$313,437,708; el cual aumentó \$398,965,808; quedando al 30 de septiembre de 2010 en \$712,403,516; lo que representó un incremento del 127.29%. Derivado de adjudicaciones de cartera comercial.

**Pasivos**

El Pasivo Total tuvo un decremento del 5.02%, pasando de \$11,321,874,295 en septiembre de 2009 a \$10,753,953,255 en septiembre de 2010. Principalmente por la disminución de Certificados Bursátiles y de Préstamos de Instituciones de Banca Múltiple.

**Capital Contable**

El total del capital contable disminuyó en un 11.69% de \$1,124,870,419 en septiembre de 2009 a \$993,334,246 en septiembre de 2010, El capital contable en el 2010 represento un 8.46% del activo total y en el 2009 un 9.04%.