



**PATRIMONIO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**  
 Manuel González No. 150 PB San Pedro Garza García, N.L. CP 66230  
**BALANCE GENERAL CONSOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011 Y 2010**  
 (Cifras en pesos)

Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
<b>ACTIVO</b>	<b>10,687,363,390</b>	<b>11,747,287,501</b>
<b>DISPONIBILIDADES</b>	29,162,217	36,958,844
<b>CUENTAS DE MARGEN</b>	9,760,212	28,549,048
<b>INVERSIONES EN VALORES</b>	<b>458,276,956</b>	<b>418,829,585</b>
Títulos para negociar	328,276,956	418,829,585
Títulos disponibles para la venta	130,000,000	0
Títulos conservados a vencimiento	0	0
<b>DEUDORES POR REPORTO (SALDO DEUDOR)</b>	0	0
<b>DERIVADOS</b>	<b>69,676,125</b>	<b>236,163,426</b>
Con fines de negociación	0	0
Con fines de cobertura	69,676,125	236,163,426
<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS</b>	0	0
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)</b>	<b>9,036,083,522</b>	<b>9,575,963,168</b>
<b>CARTERA DE CRÉDITO (NETA)</b>	<b>9,036,083,522</b>	<b>9,575,963,168</b>
<b>CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>	<b>7,884,133,466</b>	<b>8,871,184,510</b>
Créditos comerciales	1,985,413,787	2,314,503,628
Créditos de consumo	0	0
Créditos a la vivienda	5,898,719,679	6,556,680,882
<b>CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>	<b>2,116,817,838</b>	<b>1,761,946,644</b>
Créditos comerciales	302,801,437	331,846,799
Créditos consumo	0	0
Créditos vivienda	1,814,016,401	1,430,099,845
<b>ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS</b>	-964,867,782	-1,057,167,986
<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>	143,691,610	208,419,409
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)</b>	129,439,602	170,575,978
<b>BIENES ADJUDICADOS (NETO)</b>	510,161,128	712,403,516
<b>INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	14,355,582	19,170,638
<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>	157,321,523	188,557,402
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>129,434,913</b>	<b>151,696,487</b>
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	129,434,913	151,696,487
Otros activos a corto y largo plazo	0	0
<b>PASIVO</b>	<b>9,751,614,128</b>	<b>10,753,953,255</b>
<b>PASIVOS BURSÁTILES</b>	1,027,166,195	1,506,515,199
<b>PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS</b>	<b>8,327,227,134</b>	<b>8,689,886,170</b>
De corto plazo	536,725,996	711,622,841
De largo plazo	7,790,501,138	7,978,263,329
<b>COLATERALES VENDIDOS</b>	0	0
Reportos (saldo acreedor)	0	0
Derivados	0	0
Otros colaterales vendidos	0	0
<b>DERIVADOS</b>	<b>80,732,111</b>	<b>273,678,064</b>
Con fines de negociación	0	0
Con fines de cobertura	80,732,111	273,678,064
<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>214,004,160</b>	<b>183,892,137</b>
Impuestos a la utilidad por pagar	8,605,737	24,437,889
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	2,003,012	3,418,676
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	203,395,411	156,035,572
<b>OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN</b>	0	0
<b>IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)</b>	0	0
<b>CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS</b>	102,484,528	99,981,685
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>935,749,262</b>	<b>993,334,246</b>
<b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>	511,281,701	156,536,225
Capital social	511,281,701	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>424,467,279</b>	<b>836,797,752</b>
Reservas de capital	102,256,340	31,307,245
Resultado de ejercicios anteriores	378,862,111	993,710,689
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-11,055,986	-37,514,637
Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
Resultado neto	-45,595,186	-150,705,545
<b>PARTICIPACION NO CONTROLADORA</b>	282	269
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	<b>10,092,697,820</b>	<b>4,536,781,420</b>
Avales otorgados	0	0
Activos y pasivos contingentes	0	0
Compromisos crediticios	0	0
Bienes en fideicomiso	0	0
Bienes en administración	8,496,058,675	2,935,173,315
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	534,228,149	353,052,405
Otras cuentas de registro	1,062,410,996	1,248,555,700



**PATRIMONIO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**  
 Manuel González No. 150 PB San Pedro Garza García, N.L. CP 66230  
 ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011 Y 2010  
 (Cifras en pesos)

Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
Ingresos por intereses	806,812,441	950,750,865
Gastos por intereses	720,747,618	757,475,097
Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)		
<b>Margen financiero</b>	<b>86,064,823</b>	<b>193,275,768</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	62,117,788	381,594,290
<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	<b>23,947,035</b>	<b>-188,318,522</b>
Comisiones y tarifas cobradas	185,097,222	157,179,840
Comisiones y tarifas pagadas	115,760,444	7,483,704
Resultado por intermediación	-1,350,121	-3,570,189
Otros ingresos (egresos) de la operación	46,668,011	12,993,951
<b>Total de Ingresos (egresos) de la operación</b>	<b>138,601,703</b>	<b>-29,198,624</b>
Gastos de administración	164,846,813	192,935,332
<b>Resultado de la operación</b>	<b>-26,245,110</b>	<b>-222,133,956</b>
Otros productos	40,781,063	62,500,480
Otros gastos	29,231,164	26,273,647
<b>Resultado antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>-14,695,211</b>	<b>-185,907,123</b>
Impuestos a la utilidad causados	8,605,737	24,246,546
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	-22,294,224	59,448,236
<b>Resultado antes de participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas</b>	<b>-45,595,172</b>	<b>-150,705,433</b>
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas		0
<b>Resultado antes de operaciones discontinuadas</b>	<b>-45,595,172</b>	<b>-150,705,433</b>
Operaciones discontinuadas		
<b>Resultado neto</b>	<b>-45,595,172</b>	<b>-150,705,433</b>
Participación no controladora	-14	-112
<b>Resultado neto incluyendo participación de la controladora</b>	<b>-45,595,186</b>	<b>-150,705,545</b>



**PATRIMONIO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**  
Manuel González No. 150 PB San Pedro Garza García, N.L. CP 66230

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADO DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011 y 2010  
(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		
<b>Saldo al inicio del período</b>	511,281,701				102,256,340	568,016,118	0	-11,279,760		-189,154,007	268	981,120,660
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS</b>												
Suscripción de acciones												
Capitalización de utilidades						0						
Constitución de reservas						0						
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores						-189,154,007				189,154,007		0
Pago de dividendos												
Otros movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios												
Total de movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios	0				0	-189,154,007				189,154,007		0
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL</b>												
<b>Utilidad integral</b>												
Resultado neto										-45,595,186		-45,595,186
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta							0					0
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo								223,774				223,774
Resultado por tenencia de activos no monetarios												
Otros movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral											14	14
Total de movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral						0	0	223,774		-45,595,186	14	-45,371,398
<b>Saldo al final del período</b>	511,281,701				102,256,340	378,862,111	0	-11,055,986		-45,595,186	282	935,749,262



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

Manuel González No. 150 PB San Pedro Garza García, N.L. CP 66230

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Cifras en pesos)

Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
<b>Resultado neto</b>	<b>-45,595,186</b>	<b>-150,705,545</b>
Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento		
Estimación preventiva para riesgo crediticios	62,117,788	381,594,290
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro		
Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión y financiamiento		
Depreciaciones y amortizaciones	3,971,106	5,170,544
Provisiones	21,567,022	17,844,645
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	30,888,108	-32,518,064
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas		
Operaciones discontinuadas		
Otros	1,717,455	1,101,858
<b>Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:</b>	<b>120,261,479</b>	<b>373,193,273</b>
<b><u>Actividades de operación</u></b>		
Cambio en cuentas de margen	-374,057	-5,465,841
Cambio en inversiones en valores	421,614,745	189,680,659
Cambio en deudores por reporto		
Cambio en derivados (activo)	10,441,903	29,110,149
Cambio en cartera de crédito	384,738,961	532,063,073
Cambio en derechos de cobro adquiridos		
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	11,811,690	54,632,490
Cambio en bienes adjudicados	225,467,821	-338,477,869
Cambio en otros activos operativos	-59,874,942	84,185,074
Cambio en pasivos bursátiles	-474,486,219	-150,583,866
Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	-586,355,902	-549,055,046
Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía		
Cambio en derivados (pasivo)	-10,665,677	-19,834,381
Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización		
Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo		
Cambio en otros pasivos operativos	21,510,817	-28,431,252
Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	223,774	-9,275,767
Otras Actividades de Operación	14	78
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>-55,947,072</b>	<b>-211,452,499</b>
<b><u>Actividades de inversión</u></b>		
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo		
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-416,055	-4,299,466
Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas		
Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas		
Cobros por disposición de otras inversiones permanentes		
Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes		
Cobros de dividendos en efectivo		
Pagos por adquisición de activos intangibles		
Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta		
Cobros por disposición de otros activos de larga duración		
Pagos por adquisición de otros activos de larga duración		
Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)		
Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)		
Otras Actividades de Inversión		
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>-416,055</b>	<b>-4,299,466</b>
<b><u>Actividades de financiamiento</u></b>		
Cobros por emisión de acciones		
Pagos por reembolsos de capital social		
Pagos de dividendos en efectivo		
Pagos asociados a la recompra de acciones propias		
Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital		
Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital		
Otras Actividades de financiamiento		
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>		
<b><u>Incremento o disminución neta de efectivo</u></b>	<b>18,303,166</b>	<b>6,735,763</b>
<b><u>Ajustes al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio y en los</u></b>		
<b><u>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</u></b>	<b>10,859,051</b>	<b>30,223,081</b>
<b><u>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</u></b>	<b>29,162,217</b>	<b>36,958,844</b>

## **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 2011. (Cifras en Pesos).

### **Resultados de la Operación:**

#### **Ingresos por intereses**

Los Ingresos por Intereses al 30 de septiembre de 2011 disminuyeron a \$806,812,441 lo cual representó un decremento del 15.14% comparado contra \$950,750,865 obtenidos al 30 de septiembre de 2010. Esto derivado de la reducción en la Cartera Vigente registrada en el Balance.

#### **Gastos por Intereses**

Los Gastos por Intereses disminuyeron un 4.85% de septiembre 2010 a septiembre de 2011, pasando de \$757,475,097 a \$720,747,618 respectivamente.

#### **Margen Financiero**

Al 30 de septiembre de 2011, el margen financiero tuvo un decremento de \$107,210,945 al pasar de \$193,275,768 en septiembre de 2010 a \$86,064,823 en 2011, una disminución del 55.47%. Al disminuir la cartera vigente bajan los ingresos por interés originando un decremento en el margen financiero.

#### **Comisiones y Tarifas Pagadas**

Al 30 de septiembre de 2011, las comisiones pagadas aumentaron 1446.83% al pasar de \$7,483,704 en septiembre de 2010 a \$115,760,444 en septiembre de 2011, un incremento de \$108,276,740. Originado por el pago de comisión por administración de cartera propia y de terceros administrada.

#### **Resultado por Intermediación**

El resultado por intermediación disminuyó un 62.18% de septiembre 2010 a septiembre de 2011, pasando de \$3,570,189 a \$1,350,121 respectivamente.

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

Los otros ingresos (egresos) de la operación se incrementaron en un 259.15% al pasar de \$12,993,951 en septiembre de 2010 a \$46,668,011 en 2011, un incremento de \$33,674,060. Principalmente en la utilidad en venta de bienes adjudicados.

### **Otros Productos**

La cuenta de otros productos se disminuyó \$21,719,417 de \$62,500,480 en septiembre de 2010 a \$40,781,063 en septiembre de 2011, lo que representa una disminución del 34.75%. Uno de los conceptos que se reflejan en este rubro, son las valuaciones de títulos que la institución mantiene como inversiones residuales en bursatilizaciones de créditos hipotecarios que se realizaron en periodos anteriores. Esta disminución refleja principalmente el deterioro en la valuación de la posición en dichos títulos lo cual tuvo como efecto que se registraran ganancias inferiores a las registradas en periodos anteriores.

### **Otros Gastos**

La cuenta de otros gastos se incremento \$2,957,517 de \$26,273,647 en septiembre de 2010 a \$29,231,164 en septiembre de 2011, lo que representa un incremento del 11.26%. Las pérdidas derivadas de las valuaciones en la posición de títulos residuales de bursatilizaciones se reflejan en esta cuenta, y durante el 2011 se registraron pérdidas importantes en dichas valuaciones afectando este rubro.

### **Impuestos Causados**

La cuenta de impuestos causados disminuyó \$15,640,809 de \$24,246,546 en septiembre de 2010 a \$8,605,737 en septiembre de 2011, lo que representa un decremento del 64.51%. Derivado de una disminución en la utilidad fiscal .

### **Impuestos Diferidos**

La cuenta de impuestos diferidos disminuyó \$81,742,460 de \$59,448,236 en septiembre de 2010 a (\$22,294,224) en septiembre de 2011, lo que representa una disminución del 137.50%. El decremento es resultado de una disminución de partidas virtuales como la estimación preventiva.

### **Resultado Neto**

Al 30 de septiembre de 2010 se tenía una pérdida de \$150,705,545 la cual se disminuyó \$105,110,359 quedando al 30 de septiembre de 2011 en una pérdida de \$45,595,186 lo que representa una disminución del 69.75%.

### **Situación Financiera:**

#### **Activos**

El Activo Total disminuyó en un 9.02%, pasando de \$11,747,287,501 en septiembre de 2010 a \$10,687,363,390 en septiembre de 2011.

El Activo principal de la Compañía lo constituye la Cartera de Crédito Neta, la cuál representó el 84.55% del Activo Total a septiembre de 2011 y el 81.52% en septiembre de 2010.

### **Cuentas de Margen**

Al 30 de septiembre esta cuenta se disminuyo 65.81% de septiembre 2010 a septiembre de 2011, pasando de \$28,549,048 a \$9,760,212 respectivamente.

### **Derivados**

La cuenta de Derivados se disminuyo 70.50% de septiembre 2010 a septiembre de 2011, pasando de \$236,163,426 a \$69,676,125 respectivamente. Esto derivado a que se optó por la cancelación parcial de dos contratos de derivados previamente utilizados para la mitigación de riesgo de tasas de interés.

### **Cartera de Crédito Vigente**

En septiembre de 2011 la cartera de crédito vigente disminuyo en un 11.13%, pasando de \$8,871,184,510 en septiembre de 2010 a \$7,884,133,466. En septiembre de 2011 la cartera vigente está formada por \$5,898,719,679 de créditos individuales y por \$1,985,413,787 de créditos para la construcción, en septiembre de 2010 por \$6,556,680,882 y \$2,314,503,628 respectivamente.

### **Cartera de Crédito Vencida**

A septiembre 2010, la cartera vencida se incremento 20.14% de \$1,761,946,644 quedando en septiembre de 2011 en \$2,116,817,838. La cartera vencida de créditos individuales es de \$1,814,016,401 y de créditos a la construcción es de \$302,801,437 en septiembre de 2011 y en septiembre de 2010, \$1,430,099,845 y \$331,846,799 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 2011 disminuyo a \$964,867,782 lo que representa un decremento del 8.73% comparado contra \$1,057,167,986 que se tenía registrada al 30 de septiembre de 2010.

### **Pasivos**

El Pasivo Total tuvo un decremento del 9.32%, pasando de \$10,753,953,255 en septiembre de 2010 a \$9,751,614,128 en septiembre de 2011. Principalmente por la disminución de Certificados Bursátiles y de Préstamos de Instituciones de Banca Múltiple.

### **Derivados**

La cuenta de Derivados se disminuyo 70.50% de septiembre 2010 a septiembre de 2011, pasando de \$273,678,064 a \$80,732,111 respectivamente. Por la cancelación parcial de los dos derivados con que se cuenta.

**Capital Contable**

El total del capital contable disminuyó en un 5.80% de \$993,334,246 en septiembre de 2010 a \$935,749,262 en septiembre de 2011, El capital contable en el 2011 represento un 8.76% del activo total y en el 2010 un 8.46%.



## **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).

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.

### Situación del mercado de créditos a la vivienda

El año 2010 continuó siendo un reto para la Sociedad. Los efectos de la crisis que comenzó en 2008 continúan siendo adversos para la industria. El empleo ha recuperado en parte su caída del año anterior, sin embargo, los niveles de ingreso de las personas han disminuido; adicionalmente, para los sectores de medio bajo y bajo ingreso el ponerse al corriente en los pagos que incumplieron en los 18 meses anteriores ha sido muy complicado. Con este entorno tan adverso, Patrimonio ha sabido hacer frente a los retos presentados para salir delante de esta crisis. A continuación se muestran las principales acciones que se han realizado:

- Se han creado reservas adicionales para hacer frente al incremento en la morosidad de la cartera hipotecaria, aun en forma superior a las que establece la Comisión para Instituciones de Crédito.
- Se ha amortizado parte importante de la deuda pública con anticipación a las obligaciones de pago adquiridas. Al 31 de diciembre de 2010, el saldo insoluto de dichos papeles se redujo en un 30% con respecto al monto reestructurado bajo el programa de garantías de la SHF.

- Se continúa teniendo fondeo para operaciones de crédito hipotecario individual y puente, siendo las segundas, las que mayor actividad han tenido debido a la disminución en el otorgamiento de crédito hipotecario en la industria.
- Durante el último trimestre de 2010, la Sociedad celebró acuerdos con diferentes entidades para administrar la cartera de créditos otorgados por otros participantes del sector hipotecario en México, lo que le representará una actividad adicional de negocios para Patrimonio. Esto es una muestra clara de confianza del mercado en los procesos y procedimientos de administración y cobranza de créditos que realiza la Sociedad.
- Se está trabajando con la SHF para otorgar financiamientos a personas no afiliadas al INFONAVIT o al ISSSTE, en donde las estadísticas muestran que hay un rezago importante en el acceso al financiamiento para una vivienda.

Todo lo mencionado anteriormente, permite concluir a la administración que la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad experimentarán una recuperación substancial durante 2011 y en los años siguientes.

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>2011</u>	<u>2010</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

#### BASES DE PREPARACION DE LA INFORMACION FINANCIERA

Los estados financieros al 30 de septiembre de 2011 y 2010 que se acompañan, se han preparado de conformidad con las bases contables establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) a través de los “Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto limitado” contenidas en las “Disposiciones de carácter general aplicables a las organizaciones auxiliares del crédito, casas de cambio, uniones de crédito, sociedades financieras de objeto limitado y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas” (Criterios Contables), los cuales difieren de las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de las Normas de Información Financiera (CINIF)

Para estos efectos, la Sociedad ha elaborado su estado de resultados conforme a la presentación requerida por la Comisión, la cual difiere de los métodos establecidos por las NIF para clasificar el estado de resultados conforme a la función o naturaleza de sus partidas.

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 “Efectos de la inflación” (NIF B-10), la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario, al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo tanto, a partir del 1 de enero de 2008 se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera (desconexión de la contabilidad inflacionaria). Consecuentemente, las cifras al 30 de septiembre de 2011 y 2010 de los estados financieros adjuntos se presentan en pesos históricos modificados por los efectos de la inflación en la información financiera reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

Los estados financieros consolidados adjuntos están sujetos a revisión por parte de la Comisión, que cuenta con la facultad de ordenar a la Sociedad modificaciones a los mismos.

## 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.

De no tener cubierta la posición con un derivado, el efecto sería el siguiente: la fluctuación del valor económico en los créditos hipotecarios no se refleja en la contabilidad dado que se registra a su saldo insoluto, por lo tanto, asumiendo que no se hubieran cubierto estas fluctuaciones con derivados, no hubiera habido ningún efecto contable en resultados; sin embargo, la fluctuación del valor económico de los créditos hubiera quedado sin cubrir.

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 contratados 2 instrumentos financieros derivados al 30 de Septiembre de 2011. A continuación se indica cada uno de ellos (cifras en su moneda original):

	01-001-180308	02-001-180308
Tipo de cobertura	SWAP 10 años TIIIE	SWAP 10 años TIIIE
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	TIIIE a 28 días	TIIIE 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/11	10,010,352 UDIs	31,048,867 Pesos

La Sociedad concretó el fondeo de una parte de la cartera de créditos hipotecarios, los cuales pasaron de tener fondeo a tasa variable a un fondeo de tasa fija (eliminando así el riesgo de mercado por cambio de tasas de interés) en el mes de diciembre de 2010, por lo que la Sociedad decidió deshacer una parte proporcional de ambos derivados de acuerdo al monto del saldo insoluto de los créditos objeto de la mencionada reestructura de fondeo, esto trajo como consecuencia una reducción en el monto nocional en ambos derivados.

### 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. Todos los créditos se encuentran cedidos, ya sea como garantía en primer lugar a un fondeador, o cedidos a un fideicomiso de garantía.

Al 30 de septiembre de 2011 y 2010, 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>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Cartera vigente</u>		
Créditos comerciales:		
Moneda nacional	\$ 1,985,414	\$ 2,314,504
Créditos a la vivienda:		
Udis	3,792,322	4,387,460
Moneda nacional	<u>2,106,397</u>	<u>2,169,220</u>
	<u>5,898,719</u>	<u>6,556,680</u>

Total	<u>7,884,133</u>	<u>8,871,184</u>
<u>Cartera vencida</u>		
Créditos comerciales:		
Udis	36,346	34,935
Moneda nacional	<u>266,455</u>	<u>296,912</u>
	<u>302,801</u>	<u>331,847</u>
Créditos a la vivienda:		
Udis	1,505,789	1,228,025
Moneda nacional	<u>308,228</u>	<u>202,075</u>
	<u>1,814,017</u>	<u>1,430,100</u>
Total	<u>2,116,818</u>	<u>1,761,947</u>
Cartera de crédito	10,000,951	10,633,131
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(964,868)</u>	<u>(1,057,168)</u>
Cartera de crédito - neto	<u>\$ 9,036,083</u>	<u>\$ 9,575,963</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 temporal 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 y los bienes adjudicados o recibidos en dación de pago conforme a la metodología de la Sociedad Hipotecaria Federal y establece que para los créditos individuales, adjudicaciones y las daciones en pago, las reservas preventivas se calculan de acuerdo a lo establecido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en sus Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito. 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.

Adicional a lo anterior, la Sociedad podrá crear reservas adicionales a la cartera vencida que estima no sea recuperada.

## BIENES EN ADMINISTRACION

Al 30 de septiembre de 2011 y 2010, la Sociedad cuenta con cartera en administración hipotecaria por \$8,496,059 y \$2,935,173 respectivamente.

En la siguiente tabla se muestran los montos de los bienes administrados al 30 de Septiembre 2011:

<u>Fideicomiso</u>	<u>Monto administrado</u>	<u>Tipo de bienes</u>	<u>Naturaleza de la operación</u>	<u>Inicio de la Administración</u>	<u>Denominación</u>	<u>Empresa responsable del resguardo de los expedientes</u>
F/196	\$ 279,045	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	18-Jul-05	UDIS	Iron Mountain
F/581	635,329	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	30-Nov-06	UDIS	Iron Mountain
F/648	632,918	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	19-Jul-07	UDIS	Iron Mountain
F/649	653,834	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	28-Jun-07	PESOS	Iron Mountain
F/00364	442,891	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Sep-10	UDIS	Iron Mountain
F/233595	98,205	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
F/238864	211,978	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
F/243264	88,486	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
F/00247	377,922	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
F/00325	374,474	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
F/232017	22,962	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
F/00860	84,805	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
HCC GMAC PROPIOS (Udis)	9,928	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
HCC GMAC PROPIOS (Pesos)	275	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	PESOS	Iron Mountain
F/234036	2,535,098	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-10	UDIS	Fipros
F/00430	2,017,821	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-10	UDIS	Fipros
F/00865 - HITO	30,088	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
<b>Total</b>	<b>\$ 8,496,059</b>					

## PASIVOS BURSATILES

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

<u>Título</u>	<u>Monto de la emisión</u>	<u>Garantía</u>	<u>Moneda</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>30 de Sep.</u>	
						<u>2011</u>	<u>2010</u>
PATRIMO 1510	102,816	Quirografaria	Pesos	25-Nov-10	TIE+1.25		102,816
PATRIMO 1610	139,314	Quirografaria	Pesos	01-Nov-10	TIE+1.25		139,314
PATRIMO 1210	181,059	Quirografaria	Pesos	07-Oct-10	TIE+1.25		181,059
PATRIMO 1310	238,000	Quirografaria	Pesos	21-Oct-10	TIE+1.25		238,000
PATRIMO 1410	238,000	Quirografaria	Pesos	28-Oct-10	TIE+1.25		238,000
PATRIMO 1710	203,439	Quirografaria	Pesos	05-Nov-10	TIE+1.25		203,439
PATRIMO 07	400,000	Quirografaria	Pesos	06-Ago-12	TIE+1.4	400,000	400,000
PATRIMO 1311	58,263	Quirografaria	Pesos	27-Oct-11	TIE+1.25	58,263	
PATRIMO 1511	102,600	Quirografaria	Pesos	01-Dic-11	TIE+1.25	102,600	
PATRIMO 1611	134,867	Quirografaria	Pesos	15-Dic-11	TIE+1.25	134,867	
PATRIMO 1711	194,226	Quirografaria	Pesos	22-Dic-11	TIE+1.25	194,226	
PATRIMO 1811	134,867	Quirografaria	Pesos	22-Dic-11	TIE+1.25	134,867	
						<u>1,024,823</u>	<u>1,502,628</u>
Intereses devengados por pagar						<u>2,343</u>	<u>3,887</u>
Total						<u>1,027,166</u>	<u>1,506,515</u>

## PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS

La Sociedad tenía contratados préstamos como se muestra a continuación:

<u>Institución</u>	<u>Monto del préstamo o línea de crédito</u>	<u>Moneda</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>30 de Septiembre de</u>			
				<u>2011</u>	<u>2010</u>		
				<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Banca múltiple:							
Banco del Bajío	\$ 850,000	Pesos	29-Mar-12	\$ 48,537	\$ 69,152	\$ 171,859	\$ 22,101
Otras instituciones:	-	Pesos	-	51	13,827	-	-
SHF-FOVI (1)	-	Pesos	-	488,138	7,707,522	539,764	7,956,162
Total				\$ 536,726	\$ 7,790,501	\$ 711,623	\$ 7,978,263

- (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

En Asamblea General Ordinaria celebrada el 18 del noviembre de 2010, los accionistas acordaron incrementar el capital social variable, mediante la capitalización de utilidades retenidas de ejercicios anteriores en \$360,000,000 (Trescientos sesenta millones de pesos 00/100 M.N.) representado por 3,600,000 acciones ordinaria nominativas , serie B, con un valor nominal cada una de ellas, de \$100.00 M.N.(cien pesos 00/100M.N.)

El capital social al 30 de septiembre de 2011 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
3,600,000 (*)	Acciones ordinarias nominativas representativas del capital social variable (Serie “B”)	<u>360,000</u> 450,000
	Incremento por actualización	<u>61,282</u>
	Capital social	<u>\$ 511,282</u>

(\*) Valor nominal de \$100 pesos.

El capital mínimo fijo está íntegramente suscrito y pagado.

Al 30 de septiembre de 2011 y 2010, 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 2011. 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 2011 y de 2010, que la Sociedad determinó asciende a \$8,606 y \$24,247. 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 \$155,569. A continuación se presenta el cálculo al 30 de septiembre de 2011.

Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$1,047,755
Deducción fiscal de la estimación preventiva de riesgos crediticios	(559,021)
Comisiones por devengar por originación de créditos, (neto)	(3,935)
Obligaciones laborales	19,891
Swaps cobertura (neto)	11,056
Activo fijo	1,518
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>1,299</u>
Neto de partidas temporales	518,563
Tasa de ISR	<u>30%</u>
ISR diferido activo-neto	155,569