



**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 JUNIO DE 2012 Y 2011

(Cifras en pesos)

Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
<b>ACTIVO</b>	<b>9,902,327,844</b>	<b>11,049,063,881</b>
<b>DISPONIBILIDADES</b>	44,857,240	29,975,294
<b>CUENTAS DE MARGEN</b>	9,760,212	9,386,155
<b>INVERSIONES EN VALORES</b>	<b>449,397,932</b>	<b>690,949,905</b>
Títulos para negociar	449,397,932	560,949,905
Títulos disponibles para la venta	0	130,000,000
Títulos conservados a vencimiento	0	0
<b>DEUDORES POR REPORTO (SALDO DEUDOR)</b>	0	0
<b>DERIVADOS</b>	<b>59,209,944</b>	<b>73,159,502</b>
Con fines de negociación	0	0
Con fines de cobertura	59,209,944	73,159,502
<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS</b>	0	0
<b>CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>	<b>6,842,536,143</b>	<b>8,124,663,527</b>
Créditos comerciales	1,315,741,077	2,015,413,715
Créditos de consumo	0	0
Créditos a la vivienda	5,526,795,066	6,109,249,812
<b>CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>	<b>2,168,726,567</b>	<b>2,028,138,366</b>
Créditos comerciales	320,246,299	307,652,175
Créditos consumo	0	0
Créditos vivienda	1,848,480,268	1,720,486,191
<b>ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS</b>	-918,270,664	-1,083,959,217
<b>CARTERA DE CRÉDITO (NETA)</b>	<b>8,092,992,046</b>	<b>9,068,842,676</b>
<b>DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS</b>	0	0
<b>ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO</b>	0	0
<b>DERECHOS DE COBRO (NETO)</b>	0	0
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)</b>	<b>8,092,992,046</b>	<b>9,068,842,676</b>
<b>BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN</b>	116,752,401	138,255,806
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)</b>	184,970,441	102,461,486
<b>BIENES ADJUDICADOS (NETO)</b>	666,197,508	593,215,888
<b>INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	11,773,084	15,485,732
<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>	137,865,673	174,339,325
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>128,551,363</b>	<b>152,992,112</b>
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	128,551,363	152,992,112
Otros activos a corto y largo plazo	0	0
<b>PASIVO</b>	<b>8,964,454,858</b>	<b>10,120,494,415</b>
<b>PASIVOS BURSÁTILES</b>	401,300,445	1,291,362,852
<b>PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS</b>	<b>8,160,899,901</b>	<b>8,421,520,485</b>
De corto plazo	532,105,361	563,635,212
De largo plazo	7,628,794,540	7,857,885,273
<b>COLATERALES VENDIDOS</b>	0	0
Reportos (saldo acreedor)	0	0
Derivados	0	0
Otros colaterales vendidos	0	0
<b>DERIVADOS</b>	<b>70,024,602</b>	<b>83,315,604</b>
Con fines de negociación	0	0
Con fines de cobertura	70,024,602	83,315,604
<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>236,340,160</b>	<b>220,749,304</b>
Impuestos a la utilidad por pagar	735,928	8,854,581
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	3,981,094	1,315,278
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 por colaterales recibidos en efectivo	0	0
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	231,623,138	210,579,445
<b>OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN</b>	0	0
<b>IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)</b>	0	0
<b>CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS</b>	95,889,750	103,546,170
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>937,872,986</b>	<b>928,569,466</b>
<b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>	511,281,701	511,281,701
Capital social	511,281,701	511,281,701
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>426,590,994</b>	<b>417,287,475</b>
Reservas de capital	102,256,340	102,256,340
Resultado de ejercicios anteriores	357,710,457	378,862,111
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-10,814,658	-10,156,102
Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
Resultado neto	-22,561,145	-53,674,874
<b>PARTICIPACION NO CONTROLADORA</b>	291	290
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	<b>15,200,335,556</b>	<b>10,260,199,051</b>
Avales otorgados	0	0
Activos y pasivos contingentes	0	0
Compromisos crediticios	0	0
Bienes en fideicomiso	0	0
Bienes en administración	12,981,135,653	8,642,821,121
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	1,049,874,957	499,068,149
Otras cuentas de registro	1,169,324,945	1,118,309,781



**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 JUNIO DE 2012 Y 2011

(Cifras en pesos)

Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
Ingresos por intereses	509,615,933	571,198,049
Gastos por intereses	415,969,362	513,906,190
Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	0
<b>Margen financiero</b>	<b>93,646,571</b>	<b>57,291,859</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	87,683,453	62,117,788
<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	<b>5,963,118</b>	<b>-4,825,929</b>
Comisiones y tarifas cobradas	133,783,630	124,789,513
Comisiones y tarifas pagadas	82,953,802	80,264,689
Resultado por intermediación	-1,137,732	-844,205
Otros ingresos (egresos) de la operación	59,339,439	26,072,189
Gastos de administración	143,501,793	104,536,530
<b>Resultado de la operación</b>	<b>-28,507,140</b>	<b>-39,609,651</b>
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	0	0
<b>Resultado antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>-28,507,140</b>	<b>-39,609,651</b>
Impuestos a la utilidad causados	735,928	8,854,581
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	6,681,923	-5,210,620
<b>Resultado antes de operaciones discontinuadas</b>	<b>-22,561,145</b>	<b>-53,674,852</b>
Operaciones discontinuadas	0	0
<b>Resultado neto</b>	<b>-22,561,145</b>	<b>-53,674,852</b>
Participación no controladora	0	-22
<b>Resultado neto incluyendo participación de la controladora</b>	<b>-22,561,145</b>	<b>-53,674,874</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 JUNIO 2012 y 2011  
(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	511,281,701	0	0	0	102,256,340	378,862,111	0	-10,788,451	0	-21,151,654	292	960,460,339
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS</b>												
Suscripción de acciones												0
Capitalización de utilidades												0
Constitución de reservas												0
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores						-21,151,654				21,151,654		0
Pago de dividendos												0
Otros												0
Total	0	0	0	0	0	-21,151,654	0	0	0	21,151,654	0	0
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL</b>												
Utilidad integral												0
Resultado neto										-22,561,145		-22,561,145
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta												0
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo								-26,207				-26,207
Resultado por tenencia de activos no monetarios											-1	-1
Otros											-1	-1
Total								-26,207		-22,561,145	-1	-22,587,353
Saldo al final del período	511,281,701	0	0	0	102,256,340	357,710,457	0	-10,814,658	0	-22,561,145	291	937,872,986



**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 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011  
 (Cifras en pesos)

Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
<b>Resultado neto</b>	<b>-22,561,145</b>	<b>-53,674,874</b>
Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociado a actividades de inversión y financiamiento	0	0
Depreciaciones de inmuebles, mobiliario y equipo	1,669,505	2,692,133
Amortizaciones de activos intangibles	0	0
Provisiones	87,665,971	89,688,055
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	-5,945,995	14,053,348
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	0	0
Operaciones discontinuadas	0	0
Otros	1,316,253	1,090,242
<b>Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:</b>	<b>84,705,734</b>	<b>107,523,778</b>
<b><u>Actividades de operación</u></b>		
Cambio en cuentas de margen	0	0
Cambio en inversiones en valores	-150,235,702	189,764,977
Cambio en deudores por reporto	0	0
Cambio en derivados (activo)	6,986,530	6,958,526
Cambio en cartera de crédito (neto)	480,352,111	343,462,728
Cambio en derechos de cobro adquiridos (neto)	0	0
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	11,922,026	6,653,842
Cambio en bienes adjudicados (neto)	20,207,467	142,413,061
Cambio en otros activos operativos (neto)	87,073,260	-50,891,406
Cambio en pasivos bursátiles	-116,244,481	-209,148,820
Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	-426,087,794	-486,022,982
Cambio en derivados (pasivo)	-6,960,322	-8,082,184
Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	0	0
Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	0	0
Cambio en otros pasivos operativos	45,263,461	29,303,171
Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	-26,208	1,123,658
Cobros de impuestos a la utilidad (devoluciones)	0	0
Pagos de impuestos a la utilidad	0	0
Otros	0	0
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>-47,749,652</b>	<b>-34,465,429</b>
<b><u>Actividades de inversión</u></b>		
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	0	0
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-66,618	-267,232
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
Otros	0	0
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>-66,618</b>	<b>-267,232</b>
<b><u>Actividades de financiamiento</u></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
Otros	0	0
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>Incremento o disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo</u></b>	<b>14,328,319</b>	<b>19,116,243</b>
<b><u>Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo</u></b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</u></b>	<b>30,528,921</b>	<b>10,859,051</b>
<b><u>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</u></b>	<b>44,857,240</b>	<b>29,975,294</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 junio de 2012. (Cifras en Pesos).

## **Resultados de la Operación:**

### **Ingresos por intereses**

Los Ingresos por Intereses disminuyeron en un 10.78% de junio 2011 a junio 2012, pasando de \$571,198,049 a \$509,615,933 respectivamente. Los ingresos por intereses provienen de la cartera vigente en balance, sin embargo se observa una disminución de dicha cartera derivado tanto de un incremento en la cartera vencida, así como de los prepagos y amortizaciones programadas recibidas. Es decir; el nivel de disminución neto de la cartera supera a la originación durante el periodo y como resultado se observa la disminución en el ingreso por intereses.

### **Gastos por Intereses**

Los Gastos por Intereses disminuyeron en un 19.060% de junio 2011 a junio de 2012, pasando de \$513,906,190 a \$415,969,362 respectivamente. El pasivo bursátil disminuyó de \$1,290,4535,355 a \$400,754,111, es decir un 69%, asimismo el pasivo bancario y de otros organismos disminuyó un 3% lo cual explica la disminución en el gasto total por intereses.

### **Margen Financiero**

Al 31 de marzo de 2012, el margen financiero tuvo un incremento de \$36,354,712 al pasar de \$57,291,859 en junio de 2011 a \$93,646,571 en junio 2012, un incremento del 63.46%. Esto obedece al efecto de reducción de pasivo bursátil el cual generaba un elevado costo financiero por su nivel de tasa el cual se redujo con los pasivos bancarios.

### **Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios**

El requerimiento en la generación de Estimación Preventiva para riesgos crediticios de junio 2011 a junio 2012 paso de \$62,117,788 a \$87,683,453 respectivamente. La estimación generada durante el 2do trimestre 2012 refleja el nivel de cobertura requerido de acuerdo a la metodología de la CNBV, esto dado a que, a partir de abril 2011 la compañía se apegó a la metodología para la generación de reservas crediticias establecida por la CNBV en sus disposiciones aplicables a instituciones de crédito.

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

Los otros ingresos (egresos) de la operación se incrementaron en un 127.60% al pasar de \$26,072,189 en junio de 2011 a \$59,339,439 en junio de 2012, un incremento de \$33,267,250.

### **Resultado Neto**

Al 30 de junio de 2011 se tenía una pérdida de \$53,674,874 la cual paso en junio de 2012 a 22,561,145.

### **Situación Financiera:**

#### **Activos**

El Activo Total disminuyó en un 10.38%, pasando de \$11,049,063,881 en junio de 2011 a \$9,902,327,844 en junio de 2012.

El Activo principal de la Compañía lo constituye la Cartera de Crédito Neta, la cual representó el 81.73% del Activo Total a junio de 2012 y el 82.08% en junio de 2011.

#### **Inversiones en Valores**

La Inversiones en Valores disminuyeron \$241,551,973 de \$690,949,905 en junio de 2011 a \$449,397,932 en junio de 2012, lo que representa una disminución del 34.96%. Dichos recursos de inversiones que se ven reflejados durante el periodo anterior, fueron parcialmente utilizados para amortización de deuda bursátil durante el periodo 2012.

#### **Cartera de Crédito Vigente**

La cartera de crédito vigente disminuyo en un 15.78%, pasando de \$8,124,663,527 en junio de 2011 a \$6,842,536,143 en junio 2012. En junio de 2012 la cartera vigente está formada por \$5,526,795,066 de créditos individuales y por \$1,315,741,077 de créditos para la construcción, en junio de 2011 por \$6,109,249,812 y \$2,015,413,715 respectivamente.

#### **Cartera de Crédito Vencida**

La cartera vencida se incremento 6.93% de \$2,028,138,366 quedando en marzo de 2012 en \$2,168,726,567. La cartera vencida de créditos individuales es de \$1,848,480,268 y de créditos a la construcción es de \$320,246,299 en junio de 2012 y en junio de 2011 \$1,720,486,191 y \$307,652,175 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, reflejándose en un incremento en la cartera vencida.

#### **Otras Cuentas por Cobrar**

Otras Cuentas por Cobrar al 30 de junio de 2012 aumento a \$81,508,955 lo que representa un incremento del 80.53% comparado contra \$102,461,486 que se tenía al 30

de junio de 2011. La empresa ha estado activamente participando en el negocio de administración de portafolios hipotecarios lo cual ha incrementado substancialmente el volumen de operaciones. Dicha administración requiere de procesos de cobranza y transferencia de fondos hacia los dueños de los portafolios correspondientes lo cual genera un requerimiento de incremento en el registro contable tanto en cuentas por pagar (al momento de la recepción de la cobranza) así como en cuentas por cobrar (al momento de la transferencia del pago) .

### **Pasivos Totales**

El Pasivo Total tuvo un decremento del 11.42%, pasando de \$10,120,494,415 en junio de 2011 a \$8,964,454,858 en junio de 2012. Dicha reducción se atribuye en gran medida a que durante el periodo transcurrido se llevo a cabo amortizaciones a pasivos bursátiles por un monto de \$890 millones de pesos así como disminución de otros pasivos no bursátiles.

### **Pasivos Bursátiles**

Los Pasivos Bursátiles se disminuyeron en un 68.92% de junio 2011 a junio de 2012, pasando de \$1,291,362,852 a \$401,300,445 respectivamente. Ha sido parte de la estrategia de la empresa el ir disminuyendo el pasivo bursátil dando cumplimiento a sus obligaciones por lo cual a la fecha solo se tiene un certificado bursátil con vencimiento el 6 de Agosto 2012 por un monto de principal de \$400 millones de pesos.

### **Capital Contable**

El total del capital contable se incremento en un 1.00% de \$928,569,466 en junio de 2011 a \$937,872,986 en junio de 2012, El capital contable en el 2012 represento un 9.47% del activo total y en el 2011 un 8.40%.

## **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 2011 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 de años anteriores, 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 siguen conservando reservas adicionales para hacer frente al incremento en la morosidad de la cartera hipotecaria, aún 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 2011, el saldo insoluto de dichos papeles se redujo en un 90% con respecto al monto reestructurado bajo el programa de garantías de la SHF que se menciona en la Nota 14.



- 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 representa 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. Al 30 de junio del 2012 y 2011, el monto de la cartera de créditos que se recibió en administración ascendió a \$12,981,136 y \$8,642,821, respectivamente.
- 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 2012 y en los años siguientes.

En el ejercicio de 2011 Patrimonio cambia de estrategias respecto a su estructura quedándose con las áreas de negocio, el personal que realiza funciones administrativas y corporativas fue trasladado a la empresa Productora de Servicios Patrimonio, S. A. de C. V. (subsidiaria) la cual a partir de éste ejercicio le presta servicios a Patrimonio.

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 junio de 2012 y 2011 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 junio de 2012 y 2011 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 Junio de 2012. 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 TIIE	SWAP 10 años TIIE
Cobertura	Flujo de efectivo	Flujo de efectivo
Fecha inicial	18/03/2008	18/03/2008
Fecha de vencimiento	31/05/2017	31/01/2016
Patrimonio paga	UDI fijo	Peso fijo
Patrimonio recibe	TIIE a 28 días	TIIE a 28 días
Convenio de devengar intereses	Fin de mes	Fin de mes
Convenio días festivos	México	México
Pago entre instituciones	Todas las posiciones serán netas	Todas las posiciones serán netas
Saldo nocional	Amortizable	Amortizable
Saldo nocional inicial	53,116,154 UDIs	125,226,357 Pesos
Saldo nocional al 30/Jun/12	8,663,075 UDIs	25,934,152 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. 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 junio de 2012 y 2011, 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>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Cartera vigente</u>		
Créditos comerciales:		
Moneda nacional	\$ <u>1,315,741</u>	\$ <u>2,015,414</u>
Créditos a la vivienda:		
Udis	2,658,912	4,058,769
Moneda nacional	<u>2,867,883</u>	<u>2,050,480</u>
	<u>5,526,795</u>	<u>6,109,250</u>
Total	<u>6,842,536</u>	<u>8,124,664</u>
<u>Cartera vencida</u>		
Créditos comerciales:		
Udis	37,546	36,068
Moneda nacional	<u>282,700</u>	<u>271,584</u>
	<u>320,246</u>	<u>307,652</u>
Créditos a la vivienda:		
Udis	1,529,675	1,453,024
Moneda nacional	<u>318,805</u>	<u>267,462</u>
	<u>1,848,480</u>	<u>1,720,486</u>
Total	<u>2,168,728</u>	<u>2,028,138</u>
Cartera de crédito	9,011,263	10,152,802
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(918,270)</u>	<u>(1,083,959)</u>
Cartera de crédito - neto	<u>\$ 8,092,992</u>	<u>\$ 9,068,843</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:

Representa la afectación que se realiza en los resultados del ejercicio y que mide aquella porción del crédito que se estima no tendrá viabilidad de cobro.

A partir de Marzo de 2011 se califica el total de la cartera de crédito conforme a la metodología de la Sociedad Hipotecaria Federal que establece que para los créditos individuales 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.

Se califica el total de la cartera de crédito 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 estime no sea recuperada.

Cuando existe evidencia de créditos incobrables, se aplica directamente contra la estimación preventiva para riesgos crediticios y cualquier recuperación se acredita contra otros ingresos en el estado de resultados.

## BIENES EN ADMINISTRACION

Al 30 de junio de 2012 y 2011, la Sociedad cuenta con cartera en administración hipotecaria por \$12,981,136 y \$8,642,821 respectivamente.

En la siguiente tabla se muestran los montos de los bienes administrados al 30 de Junio 2012:

<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	\$ 254,605	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	18-Jul-05	UDIS	Iron Mountain
F/581	583,921	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	30-Nov-06	UDIS	Iron Mountain
F/648	581,786	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	19-Jul-07	UDIS	Iron Mountain
F/649	580,630	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	28-Jun-07	PESOS	Iron Mountain
F/HCC 364	434,241	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Sep-10	UDIS	Iron Mountain
F/HCC 233595	93,807	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
F/HCC 238864	201,964	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
F/HCC 243264	84,240	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
F/HCC 00247	361,482	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
F/HCC 00325	357,020	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
F/HCC 232017	22,262	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
F/HCC 860	83,218	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
HCC GMAC						
PROPIOS (Udis)	8,115	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	UDIS	Iron Mountain
HCC GMAC						
PROPIOS (Pesos)	271	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Nov-10	PESOS	Iron Mountain
F/SC 234036	2,448,591	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-10	UDIS	Fipros
F/SC 430	1,897,005	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-10	UDIS	Fipros
F/SC F232017	399,530	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-11	UDIS	Fipros
F/SC F238	401,008	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Oct-11	UDIS	Fipros
F/SC F238864	445,673	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-11	UDIS	Fipros
F/SC F243264	384,798	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-11	UDIS	Fipros
F/SC F247	56,311	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-11	UDIS	Fipros
F/SC F325	15,193	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-11	UDIS	Fipros
F/SC F860	316,873	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-11	UDIS	Fipros
F/SC FGMAC						
PROPIOS	67,893	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Dic-11	UDIS	Fipros
F/SC F250295	1,493,210	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Feb-12	UDIS	Fipros
F/SC F253936	1,407,489	Créditos Hipotecarios	Bursatilización	01-Feb-12	UDIS	Fipros
Total	<u>12,981,136</u>					

## 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 Junio</u>	
						<u>2012</u>	<u>2011</u>
PATRIMO 07	400,000	Quirografaria	Pesos	06-Ago-12	TIIIE+1.4	400,000	400,000
PATRIMO 511	82,792	Quirografaria	Pesos	07-Jul-11	TIIIE+1.25		82,792
PATRIMO 911	275,998	Quirografaria	Pesos	07-Jul-11	TIIIE+1.25		275,998
PATRIMO 1011	145,796	Quirografaria	Pesos	08-Sep-11	TIIIE+1.25		145,796
PATRIMO 1111	191,647	Quirografaria	Pesos	22-Sep-11	TIIIE+1.25		191,647
PATRIMO 811	191,647	Quirografaria	Pesos	07-Jul-11	TIIIE+1.25		191,647
						400,000	1,287,880
Intereses devengados por pagar						1,300	3,483
Total						<u>401,300</u>	<u>1,291,363</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 Junio de</u>			
				<u>2012</u>	<u>2011</u>		<u>2011</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-13	\$ 55,752	\$ -	\$ 61,263	\$ 72,497
Otras instituciones:					20,452	44	
SHF-FOVI (1)	-	Pesos		<u>476,353</u>	<u>7,608,343</u>	<u>502,327</u>	<u>7,785,388</u>
Total				<u>\$ 532,105</u>	<u>\$7,628,795</u>	<u>\$563,634</u>	<u>\$7,857,885</u>

(1) Los préstamos y financiamientos recibidos del FOVI y de SHF representan las disposiciones de efectivo destinadas al otorgamiento de créditos comerciales y a la vivienda.

Los préstamos anteriores tienen garantía hipotecaria.



## CAPITAL CONTABLE

Al 30 de junio de 2012 y 2011, el capital social 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 junio de 2012 y 2011, 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 2012. 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 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 junio de 2012 y de 2011, que la Sociedad determinó asciende a \$736 y \$8,854. 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 \$135,926. A continuación se presenta el cálculo al 30 de junio de 2012.

Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$1,022,339
Deducción fiscal de la estimación preventiva de riesgos crediticios	(626,635)
Comisiones por devengar por originación de créditos, (neto)	(33,626)
Obligaciones laborales	19,398
Swaps cobertura (neto)	10,815
Activo fijo	(3,013)
Pérdida fiscal pendiente de amortizar	59,828
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>3,981</u>
Neto de partidas temporales	453,087
Tasa de ISR	<u>30%</u>
ISR diferido activo-neto	135,926
PTU diferida	<u>1,939</u>
	137,865