

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2017

PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA  
REGISTRAL, S.A. DE C.V., SOFOM,  
E.N.R.

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
10000000			<b>A C T I V O</b>	3,571,826,315	3,841,427,246
10010000			<b>DISPONIBILIDADES</b>	12,742,122	11,586,801
10050000			<b>CUENTAS DE MARGEN</b>	0	0
10100000			<b>INVERSIONES EN VALORES</b>	3,505,095,138	3,772,780,741
	10100100		Títulos para negociar	0	0
	10100200		Títulos disponibles para la venta	0	0
	10100300		Títulos conservados a vencimiento	3,505,095,138	3,772,780,741
10150000			<b>DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR)</b>	0	0
10250000			<b>DERIVADOS</b>	0	0
	10250100		Con fines de negociación	0	0
	10250200		Con fines de cobertura	0	0
10300000			<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS</b>	0	0
10400000			<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)</b>	0	0
10450000			<b>CARTERA DE CRÉDITO NETA</b>	0	0
10500000			<b>CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>	0	0
	10500100		Créditos comerciales	0	0
		10500101	Actividad empresarial o comercial	0	0
		10500102	Entidades financieras	0	0
		10500103	Entidades gubernamentales	0	0
	10500200		Créditos de consumo	0	0
	10500300		Créditos a la vivienda	0	0
10550000			<b>CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>	0	0
	10550100		Créditos comerciales	0	0
		10550101	Actividad empresarial o comercial	0	0
		10550102	Entidades financieras	0	0
		10550103	Entidades gubernamentales	0	0
	10550200		Créditos de consumo	0	0
	10550300		Créditos a la vivienda	0	0
10600000			<b>ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS</b>	0	0
10650000			<b>DERECHOS DE COBRO (NETO)</b>	0	0
10700000			<b>DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS</b>	0	0
10750000			<b>ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO</b>	0	0
10800000			<b>BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN</b>	0	0
10850000			<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)</b>	304,857	133,209
10900000			<b>BIENES ADJUDICADOS (NETO)</b>	0	0
10950000			<b>INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	0	0
11000000			<b>INVERSIONES PERMANENTES</b>	0	0
11050000			<b>ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA</b>	0	0
11100000			<b>IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)</b>	77,577	169,157
11150000			<b>OTROS ACTIVOS</b>	53,606,621	56,757,338
	11150100		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	50,912,946	54,448,916
	11150200		Otros activos a corto y largo plazo	2,693,675	2,308,422
20000000			<b>P A S I V O</b>	3,558,106,330	3,827,947,414
20010000			<b>PASIVOS BURSÁTILES</b>	3,491,184,180	3,758,845,937
20100000			<b>PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS</b>	0	0
	20100200		De corto plazo	0	0
	20100300		De largo plazo	0	0
20300000			<b>COLATERALES VENDIDOS</b>	0	0
	20300100		Reportos (saldo acreedor)	0	0
	20300300		Derivados	0	0
	20300900		Otros colaterales vendidos	0	0
20350000			<b>DERIVADOS</b>	0	0
	20350100		Con fines de negociación	0	0
	20350200		Con fines de cobertura	0	0
20400000			<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS</b>	0	0
20450000			<b>OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN</b>	0	0
20500000			<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	16,009,205	14,652,560
	20500100		Impuestos a la utilidad por pagar	49,993	662,789
	20500200		Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	0	0
	20500300		Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas	0	0

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PROIN**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2017**

**PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA  
REGISTRAL, S.A. DE C.V., SOFOM,  
E.N.R.**

**BALANCE GENERAL DE SOFOM**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

**SIN CONSOLIDAR**

(PESOS)

**Impresión Final**

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
	20500400		Acreedores por liquidación de operaciones	0	0
	20500500		Acreedores por cuentas de margen	0	0
	20500900		Acreedores por colaterales recibidos en efectivo	0	0
	20500600		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	15,959,212	13,989,771
20550000			<b>OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN</b>	0	0
20600000			<b>IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)</b>	0	0
20650000			<b>CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS</b>	50,912,945	54,448,917
30000000			<b>CAPITAL CONTABLE</b>	13,719,985	13,479,832
30050000			<b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>	850,000	850,000
	30050100		Capital social	850,000	850,000
	30050200		Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	0	0
	30050300		Prima en venta de acciones	0	0
	30050400		Obligaciones subordinadas en circulación	0	0
30100000			<b>CAPITAL GANADO</b>	12,869,985	12,629,832
	30100100		Reservas de capital	123,027	123,027
	30100200		Resultado de ejercicios anteriores	12,943,775	10,182,429
	30100300		Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0
	30100400		Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	0	0
	30100500		Efecto acumulado por conversión	0	0
	30100600		Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
	30100700		Resultado neto	196,817	2,324,376
40000000			<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	0	0
40050000			Avales otorgados	0	0
40100000			Activos y pasivos contingentes	0	0
40150000			Compromisos crediticios	0	0
40200000			Bienes en fideicomiso	0	0
40300000			Bienes en administración	0	0
40350000			Colaterales recibidos por la entidad	0	0
40400000			Colaterales recibidos y vendidos por la entidad	0	0
40800000			Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida	0	0
40510000			Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo	0	0
40900000			Otras cuentas de registro	0	0

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 04

AÑO: 2017

PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA  
REGISTRAL, S.A. DE C.V., SOFOM.,  
E.N.R.

ESTADO DE RESULTADOS DE SOFOM

SIN CONSOLIDAR

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50050000	Ingresos por intereses	301,769,998	314,360,776
50060000	Ingresos por arrendamiento operativo	0	0
50070000	Otros beneficios por arrendamiento	0	0
50100000	Gastos por intereses	300,060,494	312,487,774
50110000	Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	0	0
50150000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	0
50200000	<b>Margen financiero</b>	1,709,504	1,873,002
50250000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	0	0
50300000	<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	1,709,504	1,873,002
50350000	Comisiones y tarifas cobradas	0	0
50400000	Comisiones y tarifas pagadas	0	0
50450000	Resultado por intermediación	0	0
50500000	Otros ingresos (egresos) de la operación	101,308,952	99,630,281
50600000	Gastos de administración	103,123,693	98,741,937
50650000	<b>Resultado de la operación</b>	-105,237	2,761,346
51000000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	0	0
50820000	<b>Resultado antes de impuestos a la utilidad</b>	105,237	2,761,346
50850000	Impuestos a la utilidad causados	0	436,970
50900000	Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	91,580	0
51100000	<b>Resultado antes de operaciones discontinuadas</b>	196,817	2,324,376
51150000	Operaciones discontinuadas	0	0
51200000	<b>Resultado neto</b>	196,817	2,324,376

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2017

PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA REGISTRAL, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
820101000000		<b>Resultado neto</b>	-196,817	2,324,376
820102000000		<b>Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:</b>	91,580	436,970
	820102040000	Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión	0	0
	820102110000	Depreciaciones de inmuebles, mobiliario y equipo	0	0
	820102120000	Amortizaciones de activos intangibles	0	0
	820102060000	Provisiones	0	0
	820102070000	Impuestos a la utilidad causados y diferidos	91,580	436,970
	820102080000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	0	0
	820102090000	Operaciones discontinuadas	0	0
	820102900000	Otros	0	0
		<b>Actividades de operación</b>		
	820103010000	Cambio en cuentas de margen	0	0
	820103020000	Cambio en inversiones en valores	267,685,603	5,537,649
	820103030000	Cambio en deudores por reporto	0	0
	820103050000	Cambio en derivados (activo)	0	0
	820103060000	Cambio en cartera de crédito (neto)	0	0
	820103070000	Cambio en derechos de cobro adquiridos	0	0
	820103080000	Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	0	0
	820103090000	Cambio en bienes adjudicados (neto)	0	0
	820103100000	Cambio en otros activos operativos (netos)	2,803,243	633,845
	820103210000	Cambio en pasivos bursátiles	-267,661,757	-5,505,587
	820103120000	Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	0	0
	820103150000	Cambio en colaterales vendidos	0	0
	820103160000	Cambio en derivados (pasivo)	0	0
	820103170000	Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	0	0
	820103180000	Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	0	0
	820103190000	Cambio en otros pasivos operativos	-1,566,531	-5,143,567
	820103200000	Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	0	0
	820103230000	Cobros de impuestos a la utilidad (devoluciones)	0	0
	820103240000	Pagos de impuestos a la utilidad	0	0
	820103900000	Otros	0	0
820103000000		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	1,260,558	-4,477,660
		<b>Actividades de inversión</b>		
	820104010000	Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	0	0
	820104020000	Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	0	0
	820104030000	Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas	0	0
	820104040000	Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas	0	0
	820104050000	Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	0	0
	820104060000	Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	0	0
	820104070000	Cobros de dividendos en efectivo	0	0
	820104080000	Pagos por adquisición de activos intangibles	0	0
	820104090000	Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta	0	0
	820104100000	Cobros por disposición de otros activos de larga duración	0	0
	820104110000	Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	0	0
	820104120000	Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
	820104130000	Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
	820104900000	Otros	0	0
820104000000		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	0	0
		<b>Actividades de financiamiento</b>		
	820105010000	Cobros por emisión de acciones	0	0
	820105020000	Pagos por reembolsos de capital social	0	0
	820105030000	Pagos de dividendos en efectivo	0	0
	820105040000	Pagos asociados a la recompra de acciones propias	0	0
	820105050000	Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
	820105060000	Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
	820105900000	Otros	0	0
820105000000		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	0	0
820100000000		<b>Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	1,155,321	-1,716,314
820400000000		<b>Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	0	0
820200000000		<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>	11,586,801	13,303,115

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PROIN**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2017**

**PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA  
REGISTRAL, S.A. DE C.V., SOFOM.,  
E.N.R.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

**SIN CONSOLIDAR**

(PESOS)

**Impresión Final**

			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
820000000000		<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	12,742,122	11,586,801

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

TRIMESTRE: 04

AÑO: 2017

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN  
 PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA  
 REGISTRAL, S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

Concepto	Capital contribuido				Reservas de capital	Capital Ganado						Total capital contable
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asambleas de accionistas	Prima en venta de acciones	Obligaciones subordinadas en circulación		Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Efecto acumulado por conversión	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Resultado neto	
<b>Saldo al inicio del periodo</b>	850,000	0	0	0	123,027	10,182,429	0	0	0	0	2,761,346	13,916,802
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS</b>												
Suscripción de acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitalización de utilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constitución de reservas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	2,761,346	0	0	0	0	-2,761,346	0
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas	0	0	0	0	0	2,761,346	0	0	0	0	-2,761,346	0
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL</b>												
Resultado neto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-196,817	-196,817
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Efecto acumulado por conversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de los movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-196,817	-196,817
<b>Saldo al final del periodo</b>	850,000	0	0	0	123,027	12,943,775	0	0	0	0	-196,817	13,719,985

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PROIN**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2017**

**PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA  
REGISTRAL, S.A. DE C.V., SOFOM.,  
E.N.R.**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA  
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS  
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA  
COMPAÑÍA**

PAGINA 1 / 1

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Final**

---

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Emisora

i. Resultados de la operación

Ingresos por intereses:

Los ingresos por intereses obtenidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 por un importe de \$301,809 miles de pesos, provienen de las inversiones en valores en posición de la Emisora y representan un decremento del 4% en relación a los ingresos por intereses obtenidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016.

Gastos por intereses:

Derivado de la colocación de Certificados Bursátiles durante el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, la Emisora reconoció en los resultados del ejercicio intereses a cargo de los inversionistas por un monto de \$300,099 miles de pesos.

ii. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

La Emisora está constituida para los fines de la Operación, por tal razón, sus principales activos y pasivos se componen de las inversiones en valores adquiridas por la Emisora y los pasivos bursátiles emitidos por la Emisora, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017, la Emisora no tiene deuda contratada.

Debido a que la Emisora solo realiza actividades relacionadas con la Operación, las políticas relacionadas con la tesorería se basan en las políticas institucionales de MBIA Asset Finance, LLC. La administración del Emisor considera que sus políticas son adecuadas para el nivel actual de sus operaciones.

Al 31 de diciembre de 2017, la Emisora no tuvo transacciones relevantes no registradas en sus estados financieros

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PROIN**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2017**

**PROMOTORA DE  
INFRAESTRUCTURA REGISTRAL,  
S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 15

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Final**

---

Promotora de Infraestructura Registral II,  
S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada  
(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)  
Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 1 - Actividades y naturaleza de operaciones:

Naturaleza y objeto social

Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (Compañía), es subsidiaria directa de MBIA Asset Finance LLC., fue constituida el 26 de agosto de 2009 con una duración indefinida y domicilio en la Ciudad de México.

El objeto social es: i) celebrar operaciones con todo tipo de valores, así como adquirir, enajenar, arrendar, subarrendar y otorgar los derechos de uso, goce y disposición, y en general la explotación de cualquier bien mueble e inmueble, incluyendo sus componentes y accesorios; ii) adquirir valores emitidos por entidades nacionales o extranjeras, así como emitir y ofrecer toda clase de valores al público y privadamente; iii) emitir y ofrecer valores al público; iv) celebrar directa o indirectamente contratos de fideicomiso, actuar como fiduciaria en los términos permitidos por ley y adquirir derechos fideicomisarios en México o el extranjero; v) celebrar operaciones con todo tipo de valores y operaciones financieras conocidas como derivadas, y vi) en general, realizar todo tipo de actos, celebrar todo tipo de contratos y convenios, así como operaciones de cualquier naturaleza que resulten necesarios y/o convenientes para el cumplimiento de su objeto social en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC).

La Compañía fue constituida específicamente para los fines del Programa de emisiones de Certificados Bursátiles de largo plazo. Véase Nota 9.

Hasta el ejercicio 2014 y de conformidad con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOME) Reguladas, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión), en su disposición 72-Bis 3, la Compañía al ser una SOFOME se consideraba entidad regulada al emitir valores inscritos en la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V.

Mediante resolución Décima Tercera, publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 12 de enero de 2015, se establece que dichas Sociedades deben efectuar las modificaciones a sus estatutos sociales y de actualizar su información en el registro de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios (CONDUSEF), a fin de cambiar su régimen a entidades reguladas. Con base en lo anterior al ser considerada una SOFOME Regulada, a partir del ejercicio 2015 debe sujetar a los requerimientos establecidos en la Circular Única de Bancos (CUB) emitida por la Comisión, que le sean aplicables.

Derivado de lo anterior mediante Asamblea Extraordinaria celebrada el 10 de junio de 2015, los accionistas acordaron la transformación de la Compañía a través de la CUB, derivado de lo anterior le aplican las reglas de agrupación establecidas.

La Compañía no cuenta con empleados y todos los servicios legales, contables y administrativos le son prestados por MBIA Inc. y/o alguna de sus subsidiarias

---



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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PROIN**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2017**

**PROMOTORA DE  
INFRAESTRUCTURA REGISTRAL,  
S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 2 / 15

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Final**

---

(compañías relacionadas), así como prestadores de servicios externos, con el fin de que la Compañía desarrolle sus actividades.

Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera:

Elaboración de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 que se acompañan, han sido preparados de acuerdo con las Disposiciones de carácter General aplicable a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Criterios Contables) establecidos por la Comisión, los cuales observan los lineamientos contables de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico. Para estos efectos, la Compañía ha elaborado su estado de resultados conforme a la presentación requerida por la Comisión, el cual tiene por objetivo presentar información sobre las operaciones desarrolladas por la entidad, así como otros eventos económicos que le afectan, que no necesariamente provengan de decisiones o transacciones derivadas de los propietarios de la misma en su carácter de accionistas, durante un periodo determinado.

Adicionalmente, de conformidad con lo señalado en la Ley, la Comisión podrá ordenar que los estados financieros de las instituciones se difundan con las modificaciones pertinentes, en los plazos que al efecto establezca.

Cambios en Criterios Contables de la Comisión en 2016

El 9 de noviembre de 2015, se publicaron diversas modificaciones en el DOF a los Criterios Contables, con el propósito de efectuar ajustes necesarios a dichos criterios de contabilidad con el fin de tener información financiera confiable. Estas modificaciones entraron en vigor el 1 de enero de 2016.

Los cambios más relevantes se mencionan a continuación, sin embargo no tuvieron un efecto significativo en la información que presenta la Compañía:

Criterio Contable A-2, Aplicación de normas particulares:

- Se elimina el Criterio Contable C-5, Consolidación de entidades de propósito específico.
- Para estados financieros consolidados, se aclara que aquellas Entidades de Propósito Específico (EPE) creadas con anterioridad al 1 de enero de 2009 en donde se haya mantenido control, no se obliga a aplicar las disposiciones contenidas en la NIF B-8, Estados financieros consolidados o combinados, respecto a su consolidación.
- Se establece que el activo neto por beneficios definidos a los empleados se deberá presentar en el balance general dentro del rubro de "Otros activos".

Criterio Contable B-1, Disponibilidades:

- Se especifica que se debe atender a la regulación aplicable conforme lo establece Banxico para incluir como "Disponibilidades", la compra de divisas que no se consideren instrumentos financieros derivados.
  - Se incorpora que en caso de que el saldo compensado de divisas a recibir con las divisas a entregar, muestre saldo negativo, dicho concepto deberá ser presentado en el rubro de "Otras cuentas por pagar".
-

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2017

PROMOTORA DE  
INFRAESTRUCTURA REGISTRAL,  
S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 3 / 15

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

---

•Se especifica que si algún concepto de disponibilidades restringidas llegara a mostrar saldo negativo, dicho concepto deberá ser presentado en el rubro de "Otras cuentas por pagar".

Criterio Contable B-2, Inversiones en valores y Criterio Contable B-5, Derivados y operaciones de cobertura:

•Se modifica la definición de "Costos de transacción".

Criterio Contable C-2, Operaciones de bursatilización:

•Se aclara que en caso de vehículos de bursatilización reconocidos en los estados financieros consolidados con anterioridad al 1 de enero de 2009, no será necesario reevaluar la transferencia de activos financieros reconocidos previo a dicha fecha.

Criterio Contable C-3, Partes relacionadas:

•Se incorpora la definición de "Acuerdo con Control Conjunto", "Control Conjunto" y se modifica la definición de "Asociada", "Control", "Controladora", "Influencia Significativa", "Partes Relacionadas" y "Subsidiaria".

•Se consideran ahora como partes relacionadas, las personas físicas o morales que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios ejerzan influencia significativa sobre, sean influidas significativamente por o estén bajo influencia significativa común de la entidad, así como los acuerdos con control conjunto en que la entidad participe.

•Se amplían los requerimientos de revelación para los acuerdos con control conjunto.

•Se adiciona como parte del capital ganado, un rubro denominado "Remediones por beneficios definidos a los empleados" con motivo de la entrada en vigor de la NIF D-3, Beneficios a los empleados.

•Se incorpora al pie del balance general dentro de cuentas de orden, el rubro de "Avales otorgados".

Criterio Contable D- 2, Estado de resultados:

•Se especifica que se debe incluir en el estado de resultados como parte del rubro de "Gastos de administración y promoción", los seguros y fianzas, los gastos por asistencia técnica, gastos de mantenimiento, cuotas distintas a las pagadas al Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB), así como consumibles y enseres menores.

Criterio Contable D- 3, Estado de variaciones en el capital contable:

•El estado de variaciones en el capital contable debe considerar dentro de los movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral, las remediones por beneficios definidos a los empleados derivado de la entrada en vigor de la NIF D-3, Beneficios a los empleados.

Nuevos pronunciamientos contables

A partir del 1 de enero de 2016, la Compañía adoptó de manera prospectiva las siguientes mejoras e Interpretaciones a las NIF ("INIF"), emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera ("CINIF") y que entraron en vigor a partir de la fecha antes mencionada. Se considera

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PROIN**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2017**

**PROMOTORA DE  
INFRAESTRUCTURA REGISTRAL,  
S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 4 / 15

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Final**

---

que dichas NIF e INIF, no tuvieron una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

2016

Mejoras a las NIF

NIF C- 1 "Efectivo y equivalentes de efectivo". Establece que tanto el reconocimiento inicial como posterior del efectivo debe valuarse a su valor razonable; indica que los equivalentes de efectivo se mantienen para cumplir obligaciones de corto plazo y, modifica el término "Inversiones disponibles para la venta" por el de "Instrumentos financieros de alta liquidez", los cuales no deben ser mayores a tres meses y para su valuación debe aplicarse la NIF de instrumentos financieros correspondiente.

Boletín C-9 "Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos". Se incorpora el concepto de "Costos de transacción" estableciendo que son aquellos en los que se incurre para generar un activo financiero o mediante los que se asume un pasivo financiero, los cuales no se hubieran incurrido de no haberse reconocido dicho activo o pasivo financiero.

Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2016, fueron autorizados, para su emisión el de de 2018 por el licenciado Sergio Emanuel Trujano Bello (Administrador Único), con poder legal para autorizar los estados financieros y sus notas.

Nota 3 - Resumen de políticas de contabilidad significativas:

A continuación se resumen las políticas de contabilidad significativas, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario:

Las NIF requieren el uso de ciertas estimaciones contables en la preparación de estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas de contabilidad que aplicará la Compañía. Los rubros que involucran un mayor grado de juicio o complejidad y cuyos supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, se describen en las Notas 4.

a. Moneda de registro, funcional y de informe

Debido a que tanto la moneda de registro, como funcional y de informe de la Compañía es el peso, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.

b. Reconocimiento de la inflación en la información financiera

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 "Efectos de la inflación", a partir del 1 de enero de 2008 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, desde esa fecha se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera. Consecuentemente, las cifras al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de los estados financieros adjuntos se presentan en pesos históricos.

A continuación se presentan los porcentajes de la inflación, según se indica:

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2017

PROMOTORA DE  
INFRAESTRUCTURA REGISTRAL,  
S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 5 / 15

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

---

31 de diciembre de

20172016

(%) (%)

Del año3.36

Acumulada en los últimos tres años9.87

## c. Disponibilidades

Se registran a su valor nominal y las disponibilidades en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio publicado por Banco de México (Banxico) a la fecha de formulación de estos estados financieros. Los rendimientos que generan las disponibilidades se reconocen en resultados conforme se devengan. Véase Nota 6.

## d. Inversiones en valores

Incluyen inversiones en Certificados Bursátiles, los cuales se clasifican de acuerdo con la intención de uso que la Compañía les asigna en el momento de su adquisición en inversiones conservadas a vencimiento. Inicialmente, se registran a su valor razonable, el cual incluye, en su caso, el descuento o sobreprecio. Los costos de transacción por su adquisición se reconocen como parte de la inversión. Los intereses devengados se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan. Véase Nota 7.

Los títulos conservados a vencimiento se valúan a su costo amortizado, es decir, el valor razonable afectado por los intereses devengados que incluyen la amortización del premio o descuento y los costos de transacción que, en su caso, hubieran sido reconocidos.

La Compañía evalúa constantemente si existe evidencia suficiente, de que algún título presenta un elevado riesgo de crédito y que su valor experimente un decremento. Para tales efectos, se realiza una nueva valuación, con base en los flujos esperados de efectivo descontados. Si en fecha posterior existe certeza de que el emisor de un determinado título cubrirá un monto mayor al registrado en libros, se realiza una nueva estimación de valor sin que esta sea superior al valor en libros, que dicho título tenía registrado antes de la evaluación del decremento.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, conforme a la evaluación antes mencionada, la Compañía no observó evidencia objetiva de deterioro de los títulos.

## e. Otras cuentas por cobrar

Representan saldos por impuestos pendientes de acreditar y deudores diversos.

Por las demás cuentas por cobrar relativas a deudores identificados con vencimiento mayor a 90 días naturales, se crea una estimación que refleja su grado de irrecuperabilidad. No se constituye dicha estimación por saldos a favor de impuestos y cuentas liquidadoras.

Las estimaciones por irrecuperabilidad o difícil cobro a que se refiere el párrafo anterior, se obtienen de efectuar un estudio que sirve de base para determinar los eventos futuros que pudiesen afectar el importe de las cuentas por cobrar, mostrando el valor de recuperación estimado de los derechos de crédito.

Por aquellas partidas diferentes a las anteriores en las que su vencimiento se pacte a

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2017

PROMOTORA DE  
INFRAESTRUCTURA REGISTRAL,  
S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 6 / 15

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

---

un plazo mayor a 90 días naturales para deudores identificados y 60 días para deudores no identificados, se constituye una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por el importe total del adeudo.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no cuenta con partidas superiores a los 60 o 90 días de vencimiento, por lo cual no creó estimación alguna.

## f.Otros activos

Representan aquellas erogaciones efectuadas por la Compañía en donde no han sido transferidos los beneficios y riesgos inherentes a los bienes que está por adquirir o a los servicios que está por recibir. Se integran por los gastos de emisión y garantía de los pasivos bursátiles, que son sujetos a recuperación. Se registran inicialmente a su valor histórico como cargos diferidos y se amortizan contra los resultados del ejercicio, tomando como base el plazo del pasivo bursátil.

## g.Pasivos bursátiles

Están representados por la emisión de instrumentos financieros de deuda (Certificados Bursátiles), y se registran al valor nominal de la obligación que representan, reconociendo los intereses devengados no pagados, por los días transcurridos a la fecha de la formulación de los estados financieros, en los resultados del ejercicio.

Los gastos relacionados con la emisión se reconocen inicialmente como cargos diferidos y se amortizan con base en el plazo de los Certificados Bursátiles que le dieron origen.

Los intereses por pagar se calculan en relación a los días devengados de cada mes durante la vigencia de los Certificados Bursátiles, con base en lo establecido en el macrotítulo de los Certificados Bursátiles respectivos y a la tasa de rendimiento bruto establecida en dichos macrotítulos. Los intereses devengados se registran mensualmente en el pasivo, el cual se liquida dependiendo los días y características de la deuda contratada.

## h.Provisiones

Representan obligaciones presentes por eventos pasados en las que es probable (hay más posibilidad de que ocurra a que no ocurra) la salida de recursos económicos en el futuro. Estas provisiones se han registrado bajo la mejor estimación realizada por la Administración.

## i.Impuesto sobre la Renta (ISR) causado y diferido

El impuesto causado y diferido es reconocido como un gasto en los resultados del periodo, excepto cuando haya surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado del periodo como otro resultado integral o una partida reconocida directamente en el capital contable.

El ISR diferidos se registra con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer un impuesto diferido para todas las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se esperan materializar en el futuro, a las tasas promulgadas en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de los estados financieros.

La Compañía reconoció el ISR diferido, toda vez que las proyecciones financieras y fiscales preparadas por la Compañía indican que generarán utilidades en el futuro.

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2017

PROMOTORA DE  
INFRAESTRUCTURA REGISTRAL,  
S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 7 / 15

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

---

Véase Nota 14.

## j. Créditos diferidos

Representan las recuperaciones realizadas por los gastos de emisión y garantías de los Pasivos Bursátiles. Se reconocen inicialmente como créditos diferidos y se amortizan con base en el plazo del pasivo bursátil, que le dio origen.

## k. Capital contable

El capital social, la reserva legal y los resultados de ejercicios anteriores se expresan a su costo histórico.

## l. Resultado integral

Está compuesto por la utilidad del ejercicio y por aquellas partidas que, por disposición específica, se re-flejan en el capital contable, y no constituyen aportaciones, reducciones o distribuciones de capital. La utilidad integral de 2017 y 2016 se expresa en pesos históricos.

## m. Reconocimiento de ingresos

Los intereses que generen las disponibilidades y las inversiones en valores, así como los que generan los pasivos bursátiles, se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan, en este último caso, conforme al método de interés efectivo.

## n. Diferencia cambiarias

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente en la moneda de registro, aplicando el tipo de cambio vigente a la fecha de su operación. Los activos y pasivos denominados en dicha moneda se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las diferencias generadas por fluctuaciones en el tipo de cambio entre las fechas de las transacciones y las de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se reconocen en resultados como un componente de Otros ingresos (egresos) de la operación.

## Nota 4 - Estimaciones contables:

La Compañía realiza estimaciones y proyecciones sobre eventos futuros para reconocer y medir ciertos rubros de los estados financieros, por tanto, las estimaciones contables resultantes reconocidas probablemente difieran de los resultados o eventos reales. Las estimaciones y proyecciones que tienen un riesgo significativo de derivar en ajustes materiales sobre los activos y pasivos reconocidos durante el ejercicio siguiente, refieren al impuesto causado y diferido, se detallan a continuación:

### ISR causado y diferido

La Compañía está sujeta al pago del impuesto a la utilidad. Se requiere realizar juicios significativos para reconocer el impuesto a la utilidad causado y diferido. Existen muchas operaciones y cálculos para los cuales la determinación exacta del impuesto es incierta. La Compañía reconoce un pasivo por aquellos asuntos observados en las auditorías fiscales que considera probable deriven en la determinación de un impuesto adicional al originalmente causado. Cuando el resultado final de estos procesos es diferente al pasivo estimado, las diferencias se reconocen en el impuesto a la utilidad diferido y/o causado del ejercicio. Asimismo, la Compañía reconoce un impuesto diferido cuya realización se determinó con base en las tasas de crecimiento anuales estimadas.

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2017

PROMOTORA DE  
INFRAESTRUCTURA REGISTRAL,  
S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 8 / 15

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

Nota 5 - Posición en moneda extranjera:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía tiene activos y pasivos monetarios en dólares estadounidenses (Dls.) como sigue:

20172016

Activos Dls. 54,571 Dls. 54,548  
Pasivos (24,470) (24,470)

Posición larga (corta) Dls. 30,101 Dls. 30,078

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el tipo de cambio fijado por Banxico fue de \$ 19.7354 y \$20.6640 por dólar, respectivamente. Al de de 2018, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el tipo de cambio es de \$18.4849 por dólar.

Nota 6 - Disponibilidades:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el rubro de Disponibilidades se compone como se muestra a continuación:

20172016

Bancos en moneda nacional \$ 11,665,135 \$10,459,617  
Bancos en moneda extranjera 1,076,987 1,127,184

Total \$12,742,122 \$11,586,801

Nota 7 - Inversiones en valores:

Las inversiones en valores están sujetas a diversos tipos de riesgos y que principalmente pueden asociarse con el mercado en donde operan, las tasas de interés asociadas al plazo, los tipos de cambio y el riesgo inherente de crédito y de la liquidez del mercado.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las inversiones en valores se integran como sigue:

Número de Fecha de Tasa de  
Certificados Bursátiles título emisión Vigencia interés 20172016

Fiduciarios preferentes Serie "A" 27,650,000 Ago-10 Ago-30 7.91% \$2,485,224,083

Intereses devengados por cobrar 74,199,528

Subtotal 2,559,423,611

Fiduciarios preferentes Serie "B" 13,000,000 Ago-10 Ago-30 10.18% 1,168,459,787

Intereses devengados por cobrar 44,897,343

Subtotal 1,213,357,130

Total \$3,772,780,741

El 19 de agosto de 2010 la Compañía celebró una operación de financiamiento con el

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2017

PROMOTORA DE  
INFRAESTRUCTURA REGISTRAL,  
S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 9 / 15

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), en el cual el IFREM, como fideicomitente y fideicomisario en cuarto lugar, constituyó un Fideicomiso de Cobranza, aportando irrevocablemente, al Fideicomiso de Cobranza, los ingresos del Registro Público de la Propiedad del Estado de México (RPP) por el periodo de afectación, los cuales constituyen la fuente principal de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fideicomiso de Cobranza y adquiridos por la Compañía, quien simultáneamente, emitió Certificados Bursátiles entre el público inversionista (véase Nota 9), con fuente de pago de los ingresos del RPP.

De conformidad con los términos de constitución del Fideicomiso de Cobranza, este efectuará una serie de pagos, como son: el fondeo de reservas de servicio de principal e intereses de los Certificados Bursátiles, el fondeo de reservas de gastos de operación, el pago de ciertos gastos de emisión y administración, etc., por lo cual los gastos de emisión y garantías de Certificados Bursátiles fueron pagados por la Compañía y reembolsados por el Fideicomiso de Cobranza, presentando los gastos por amortizar en cargos diferidos y su recuperación en créditos diferidos, mientras que, en el estado de resultados, su amortización y recuperación se presentan netos en el rubro de otros ingresos netos.

La Compañía celebró un Convenio Global Estabilizador, por el cual el IFREM y el Gobierno del Estado de México asumen una serie de obligaciones de hacer y no hacer orientadas a garantizar la estabilidad de la operación.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos por el Fideicomiso de Cobranza, a través de Nacional Financiera, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria (NAFIN), en su carácter de Fiduciario, tienen una vigencia de 7,310 días, equivalente a aproximadamente 20 años y cinco días a partir de la fecha de la emisión.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la Serie "A" se encuentran garantizados por Overseas Private Investment Corporation (OPIC) mientras que los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Serie "B" se encuentran garantizados por Corporación Andina de Fomento (CAF).

Nota 8 - Otros activos:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo de este rubro se integra como sigue:

31 de diciembre de

20172016

Gastos por emisión de pasivos bursátiles \$38,592,200 \$41,638,953

Gastos de garantías 12,320,744 12,809,963

\$50,912,943 \$54,448,916

Nota 9 - Pasivos bursátiles:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía tiene el siguiente pasivo bursátil:

Certificados Bursátiles	Monto del programa	Monto de emisión	Fecha de vencimiento	Fecha de emisión	Tasa de interés
				2017	2016

Serie "A" \$2,765,000,000 Ago-10 Ago-30 7.86% \$2,485,224,083



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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2017

PROMOTORA DE  
INFRAESTRUCTURA REGISTRAL,  
S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 10 / 15

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

---

Intereses devengados por pagar65,482,874

Subtotal2,550,706,957

Serie "B"1,300,000,000Ago-10Ago-3010.13%1,168,459,786

Intereses devengados por pagar39,679,194

Subtotal1,208,138,980

Total\$4,300,000,000\$4,065,000,000\$3,758,845,937

Los Certificados Bursátiles Serie A cuentan con calificaciones crediticias "mxAAA" y "AAA (mex)" por parte de Standard & Poor's y Fitch Ratings (sin cambios y ratificadas durante 2016), respectivamente; para los Certificados Bursátiles Serie B sus calificaciones crediticias son "mxAAA", y "AAA (mex)" por Fitch Ratings (sin cambios y ratificadas durante 2016), respectivamente.

Los Certificados Bursátiles de la Serie "A" se encuentran garantizados por Overseas Private Investment Corporation (OPIC) y la Serie "B" por Corporación Andina de Fomento (CAF).

A partir de la fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados totalmente, los Certificados Bursátiles Series "A" y "B" (Claves de Pizarra PROIN 10 y PROIN 10-2, respectivamente) devengan un interés a la tasa de interés bruto anual de 7.86 y 10.13%, respectivamente, sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles Series "A" y "B", y después de la primera amortización, sobre el valor nominal ajustado de los Certificados Bursátiles Series "A" y "B", según lo establecido en los macrotítulos respectivos.

Tanto en el caso de la Serie "A" como en la Serie "B", la tasa de rendimiento bruta se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los intereses devengados ascienden a \$105,162,068 y \$105,162,068, respectivamente.

Nota 10 - Acreedores diversos y otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo de este rubro se integra como sigue:

20172016

Impuesto al Valor Agregado no cobrado\$13,322,396\$13,322,396

Acreedores diversos161,727161,731

Cuenta por pagar a partes relacionadas (Nota 11)741,515505,648

Otras cuentas por pagar49,99249,992

\$14,275,630\$14,039,767

Nota 11 - Saldos y transacciones con partes relacionadas:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los saldos con partes relacionadas son los siguientes:

Cuentas por pagar20172016

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2017

PROMOTORA DE  
INFRAESTRUCTURA REGISTRAL,  
S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 11 / 15

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

---

MBIA Asset Finance\$741,515\$505,648  
MBIA Services-

Total\$741,515\$505,648

Durante 2017 y 2016 se celebraron las siguientes operaciones con partes relacionadas:

Egresos20172016

Servicios administrativos\$373,538\$557,070  
Arrendamiento de oficina456,696188,066

Total\$830,235\$745,136

Nota 12 - Créditos diferidos y cobros anticipados:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo de este rubro se integra como sigue:

20172016

Recuperación de gastos de emisión de pasivos bursátiles\$38,592,200\$41,638,953  
Recuperación de gastos de garantías12,320,74412,809,963

\$50,912,944\$54,448,916

Nota 13 - Capital contable:

El capital social al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se integra como sigue:

Acciones \*Descripción  
50,000Capital social mínimo fijo\$50,000  
800,000Capital social variable800,000  
850,000Total capital social\$850,000

\*Acciones ordinarias, sin valor nominal, totalmente suscritas y pagadas.

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), y estarán gravados a una tasa que fluctúa entre 4.62 y 7.69% si provienen de la CUFIN reinvertida. Los dividendos que excedan de CUFIN y CUFIN reinvertida causarán un impuesto equivalente al 42.86% si se pagan en 2016. 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. 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 LISR disponen que se dé a cual-quier excedente de capital contable sobre los saldos de las cuentas del capital contribuido, el mismo tratamiento fiscal que el aplicable a los dividendos.

Nota 14 - Impuesto sobre la renta:

ISR

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2017

PROMOTORA DE  
INFRAESTRUCTURA REGISTRAL,  
S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 12 / 15

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

i. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía determinó una utilidad fiscal de \$1,456,568 (\$1,456,568 en 2016). El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal.

ii. La Ley del ISR aplicable para el ejercicio 2014 y los ejercicios subsecuentes es del 30% sobre la utilidad fiscal gravable.

iii. La provisión para ISR se analiza cómo se muestra a continuación:

2017	2016
ISR causado\$-	\$436,970
ISR diferido	91,580-
Total\$	91,580\$436,970

La conciliación entre las tasas causada y efectiva del ISR se muestra como sigue:

2017

Utilidad antes de impuestos a la utilidad\$		-\$2,761,346
Tasa legal del ISR%	30%	

ISR a la tasa legal\$828,404

Más (menos) efecto neto de partidas de la conciliación contable fiscal

Provisiones por pagar	-
Provisiones del año anterior pagadas en este año	(137,778)
Gastos no deducibles	587
Ajuste anual por inflación	(254,243)
Otros	-

ISR a la tasa efectiva\$436,970

Tasa efectiva de ISR%	16%
-----------------------	-----

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las principales diferencias temporales sobre las que se determinó ISR diferido, se analizan como sigue:

2017

Provisiones\$	258,590\$563,857
Tasas de ISR	30%

ISR diferido\$77,577\$169,157

Nota 15 - Margen financiero:

Los saldos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, que integran el margen financiero de la Compañía, se muestran a continuación:

Ingresos: 2017

Registro de intereses de Certificados Bursátiles	
Series "A" y "B"\$	301,808,512\$314,302,461

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PROIN**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2017**

**PROMOTORA DE  
INFRAESTRUCTURA REGISTRAL,  
S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 13 / 15

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Final**

Gastos:

Registro de intereses de Certificados Bursátiles  
fiduciarios Series "A" y "B" 300,098,958 312,487,774

Margen financiero \$ 1,709,554 \$ 1,814,687

Nota 16 - Otros egresos de la operación, neto:

El saldo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de este rubro se integra a continuación:

2017 2016

Ingresos:

Garantías \$ 93,634,167 \$ 89,716,659

Amortización de gastos de emisión 4,685,474 4,786,143

Gastos reembolsados 2,989,087 5,127,479

Otros ingresos 5,432 5,130

101,314,160 99,635,411

Gastos:

Garantías 79,995,996 90,216,835

Amortización de gastos de emisión 4,685,474 4,786,143

Reembolso de gastos 5,175,586 3,685,719

Otros gastos - -

89,857,056 98,688,697

Neto \$ 11,457,104 \$ 946,714

Nota 17 - Administración de Riesgos:

De acuerdo a la operatividad de la Sociedad, se ha definido medir los Riesgos de Crédito y Mercado, al ser dichos indicadores los que más podrían afectar a la Sociedad derivado de los valores comprados (los Certificados Bursátiles Fiduciarios) y los valores colocados al público inversionista. Se están actualizando las políticas que permitirán a PIR realizar la adecuada medición y mitigación de dichos riesgos.

Otros riesgos, como el de tipo legal, operativo, reputacional, se encuentran en proceso de análisis y definición de medición por los integrantes del Consejo de Administración de la Sociedad. El proceso de medición de riesgo, se prevé será finalizado en agosto de 2017.

Nota 18 - Contingencias:

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía no tiene contingencias.

Nota 19 - Nuevos pronunciamientos contables:

A continuación se describe una serie de NIF que el CINIF emitió durante diciembre de 2013, 2014 y 2015, las cuales entrarán en vigor en los años 2016 y 2018. Se considera que dichas NIF no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

2018

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2017

PROMOTORA DE  
INFRAESTRUCTURA REGISTRAL,  
S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 14 / 15

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

---

NIF B-17 "Determinación de valor razonable". Establece las normas para la determinación del valor razonable y su revelación. Menciona que el valor razonable debe utilizar supuestos que los participantes del mercado usarían al fijar el precio de un activo o un pasivo en las condiciones actuales del mercado a una fecha determinada, incluyendo los supuestos sobre el riesgo. Se establece que se debe considerar el activo o pasivo particular que se está valuando, si es monetario y si es utilizado en combinación con otros activos o sobre una base independiente, el mercado en el que tendría lugar para el activo o el pasivo; y la técnica o técnicas de valuación apropiadas para la determinación del valor razonable, así como maximizar el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizar los datos de entrada no observables.

NIF C-2 "Inversión en instrumentos financieros". Establece las normas de valuación, representación y revelación de la inversión en instrumentos financieros. Descarta el concepto de intención de adquisición" y utilización de una inversión en un instrumento financiero de deuda o capital para determinar su clasificación y elimina las categorías de instrumento conservado para su vencimiento y disponibles para la venta. Adopta el concepto de "Modelo de negocios de la Administración de las inversiones" en instrumentos financieros.\*

NIF C-3 "Cuentas por cobrar". Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de las cuentas por cobrar comerciales y las otras cuentas por cobrar en los estados financieros de una entidad económica. Especifica que las cuentas por cobrar que se basan en un contrato representan un instrumento financiero.\*

NIF C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos". Establece las normas de valuación, presentación y revelación de los pasivos, provisiones y compromisos, disminuyendo su alcance para reubicar el tema re-lativo a pasivos financieros en la NIF C-19. Se modificó la definición de pasivo, eliminando el concepto de "virtualmente ineludible" e incluyendo el término "probable". \*

NIF C-10 "Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura". Establece las características que debe tener un instrumento financiero para ser considerado como derivado con fines de negociación o de cobertura, define las reglas presentación y revelación, así como el reconocimiento y valuación para los instrumentos financieros derivados, incluyendo aquellos con fines de cobertura y los aplicables a las operaciones de cobertura estructuradas a través de derivados, no se permitirá separar los instrumentos financieros derivados implícitos que existan cuando el instrumento anfitrión sea un activo financiero, si el monto del contrato híbrido se va a modificar, se cobrará el monto modificado; y se permitirá designar como partida cubierta a una posición neta de ingresos y egresos, si refleja la estrategia de administración de riesgos de la entidad.

NIF C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar". Establece las normas de valuación, reconocimiento contable, presentación y revelación de las pérdidas por deterioro de instrumentos financieros por cobrar.\*

NIF C-19 "Instrumentos financieros por pagar". Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de las cuentas por pagar, préstamos y otros pasivos financieros en los estados financieros de una entidad económica. Se introducen los conceptos de costo amortizado para valuar los pasivos financieros y el de método de interés efectivo, basado en la tasa de interés efectiva, para efectuar dicha valuación. Tanto los descuentos como los costos de emisión de un pasivo financiero se deducen del pasivo.\*

NIF C-20 "Instrumentos de financiamiento por cobrar". Establece las normas de

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2017

PROMOTORA DE  
INFRAESTRUCTURA REGISTRAL,  
S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 15 / 15

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

---

valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de los instrumentos de financiamiento por cobrar en los estados financieros de una entidad económica que realiza actividades de financiamiento. Descarta el concepto de intención de adquisición y tenencia de los instrumentos financieros en el activo para determinar su clasificación. Adopta el concepto de modelo de negocios de la Administración.\*

\* La aplicación de estas NIF se permite de manera anticipada a partir del 1 de enero de 2016, siempre y cuando se apliquen de forma conjunta la NIF C-2 "Inversión en instrumentos financieros", NIF C-3 "Cuentas por cobrar", NIF C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos", NIF C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar", NIF C-19 "Instrumentos financieros por pagar" y NIF C-20 "Instrumentos de financiamiento por cobrar".

Mejoras a las NIF 2017

NIF B-13 "Hechos posteriores a la fecha de los estados financieros". Estable que si durante el periodo posterior (lapso comprendido entre la fecha de los estados financieros y la fecha en que son autorizados para su emisión a terceros) una entidad deudora logra un convenio para mantener los pagos a largo plazo para un pasivo contratado con condiciones de pago a largo plazo y en el que ha caído en incumplimiento, conserve la clasificación de dicho pasivo como partida de largo plazo a la fecha de los estados financieros.

Federico Keszti  
aPODERADO

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PROIN**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2017**

**PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA  
REGISTRAL, S.A. DE C.V., SOFOM,  
E.N.R.**

**INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

PAGINA 1 / 1

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Final**

---

SE HA ADJUNTADO EL ARCHIVO CORRESPONDIENTE A ESTA INFORMACIÓN EN FORMATO .PDF CON NOMBRE "Instrumentos Financieros Derivados".

---