

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2020

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

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 31 DE MARZO DE 2020 Y 2019

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
100000000000			<b>A C T I V O</b>	3,107,397,016	3,308,647,924
110000000000			<b>DISPONIBILIDADES</b>	22,203,289	14,665,406
115000000000			<b>Cuentas de margen (derivados)</b>	0	0
120000000000			<b>INVERSIONES EN VALORES</b>	3,014,322,889	3,262,891,552
	120100000000		Títulos para negociar	0	0
	120200000000		Títulos disponibles para la venta	0	0
	120300000000		Títulos conservados a vencimiento	3,014,322,889	3,262,891,552
120800000000			<b>DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR)</b>	0	0
121400000000			<b>DERIVADOS</b>	0	0
	121406000000		Con fines de negociación	0	0
	121407000000		Con fines de cobertura	0	0
121700000000			<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS</b>	0	0
128000000000			<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)</b>	0	0
129000000000			<b>CARTERA DE CRÉDITO NETA</b>	0	0
129500000000			Cartera de crédito	0	0
130000000000			<b>CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>	0	0
	130100000000		Créditos comerciales	0	0
		130107010000	Actividad empresarial o comercial	0	0
		130107020000	Entidades financieras	0	0
		130107030000	Entidades gubernamentales	0	0
	131100000000		Créditos de consumo	0	0
	132100000000		Créditos a la vivienda	0	0
		132107010000	Media y residencial	0	0
		132107020000	De interés social	0	0
		132107040000	Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la Banca de Desarrollo o fideicomisos públicos	0	0
135000000000			<b>CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>	0	0
	135051000000		Créditos comerciales	0	0
		135051010000	Actividad empresarial o comercial	0	0
		135051020000	Entidades financieras	0	0
		135051030000	Entidades gubernamentales	0	0
	135061000000		Créditos de consumo	0	0
	135071000000		Créditos a la vivienda	0	0
		135071010000	Media y residencial	0	0
		135071020000	De interés social	0	0
		135071040000	Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la Banca de Desarrollo o fideicomisos públicos	0	0
139000000000			<b>ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS</b>	0	0
139700000000			<b>DERECHOS DE COBRO (NETO)</b>	0	0
	139798000000		<b>DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS</b>	0	0
	139799000000		<b>ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO</b>	0	0
179700000000			<b>BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN</b>	0	0
140000000000			<b>Otras cuentas por cobrar</b>	2,344,870	2,481,628
150000000000			<b>Bienes adjudicados</b>	0	0
160000000000			<b>Propiedades, mobiliario y equipo</b>	0	0
170000000000			<b>INVERSIONES PERMANENTES</b>	0	0
179500000000			<b>ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA</b>	0	0
180000000000			<b>Impuestos y ptu diferidos (a favor)</b>	695	289,851
190000000000			<b>OTROS ACTIVOS</b>	68,525,273	28,319,487
	190300000000		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	68,487,670	28,129,923
	191600000000		Otros activos a corto y largo plazo	37,603	189,564
200000000000			<b>P A S I V O</b>	3,089,580,263	3,293,379,847
250000000000			<b>PASIVOS BURSÁTILES</b>	3,014,189,940	3,262,755,451
230000000000			<b>Préstamos interbancarios y de otros organismos</b>	0	0
	230200000000		De corto plazo	0	0
	230300000000		De largo plazo	0	0
220900000000			<b>Colaterales vendidos o dados en garantía</b>	0	0
	220901000000		Reportos	0	0
	220903000000		Derivados	0	0
	220990000000		Otros colaterales vendidos	0	0
221400000000			<b>DERIVADOS</b>	0	0
	221406000000		Con fines de negociación	0	0

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2020

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

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 31 DE MARZO DE 2020 Y 2019

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
	221407000000		Con fines de cobertura	0	0
221700000000			<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS</b>	0	0
221900000000			<b>OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN</b>	0	0
240000000000			<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	6,902,653	2,607,551
	240200000000		Impuestos a la utilidad por pagar	5,928,539	49,992
	240800000000		Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	0	0
	240300000000		Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas	0	0
	240900000000		Acreedores por liquidación de operaciones	0	0
	241000000000		Acreedores por cuentas de margen	0	0
	241300000000		Acreedores por colaterales recibidos en efectivo	0	0
	240100000000		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	974,114	2,557,559
270000000000			<b>OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN</b>	0	0
280000000000			<b>Impuestos y ptu diferidos (a cargo)</b>	0	0
290000000000			<b>CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS</b>	68,487,670	28,016,845
400000000000			<b>CAPITAL CONTABLE</b>	17,816,753	15,268,077
450000000000			Participación controladora	0	0
410000000000			<b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>	850,000	850,000
	410100000000		Capital social	850,000	850,000
	410700000000		Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	0	0
	410400000000		Prima en venta de acciones	0	0
	411100000000		Obligaciones subordinadas en circulación	0	0
420000000000			<b>CAPITAL GANADO</b>	16,966,753	14,418,077
	420100000000		Reservas de capital	123,027	123,027
	420300000000		Resultado de ejercicios anteriores	16,051,804	14,134,307
	420500000000		Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0
	421500000000		Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	0	0
	421700000000		Efecto acumulado por conversión	0	0
	422300000000		Remediones por beneficios definidos a los empleados	0	0
	420900000000		Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
	421100000000		Resultado neto	791,922	160,743
700000000000			<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	0	0
710000000000			Avales otorgados	0	0
790000000000			Activos y pasivos contingentes	0	0
730000000000			Compromisos crediticios	0	0
740000000000			Bienes en fideicomiso o mandato	0	0
750000000000			Bienes en administración	0	0
773100000000			Colaterales recibidos por la entidad	0	0
773200000000			Colaterales recibidos y vendidos por la entidad	0	0
771000000000			Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida	0	0
774000000000			Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo	0	0
780000000000			Otras cuentas de registro	0	0

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PROIN**

TRIMESTRE: **01**

AÑO: **2020**

**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 MARZO DE 2020 Y 2019

(PESOS)

**Impresión Final**

CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
510000000000	Ingresos por intereses	66,908,556	69,368,358
610000000000	Gastos por intereses	66,141,671	68,971,545
520000000000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	0
670100000000	<b>Margen financiero</b>	766,885	396,813
620000000000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	0	0
670200000000	<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	766,885	396,813
530000000000	Comisiones y tarifas cobradas	0	0
630000000000	Comisiones y tarifas pagadas	0	0
540000000000	Resultado por intermediación	0	0
590000000000	Resultado por arrendamiento operativo	0	0
505000000000	Otros ingresos (egresos) de la operación	30,915,723	27,787,586
640000000000	Gastos de administración y promoción	30,890,686	28,023,656
670400000000	<b>Resultado de la operación</b>	791,922	160,743
570000000000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos	0	0
672500000000	<b>Resultado antes de impuestos a la utilidad</b>	791,922	160,743
660000000000	Impuestos a la utilidad causados	0	0
560000000000	Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	0	0
670700000000	<b>RESULTADO ANTES DE OPERACIONES DISCONTINUAS</b>	791,922	160,743
580000000000	Operaciones discontinuadas	0	0
671100000000	<b>Resultado neto</b>	791,922	160,743

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2020

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 31 DE MARZO DE 2020 Y 2019

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
820103500000		<b>Resultado neto</b>	791,922	160,743
820103600000		<b>Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:</b>	0	0
	820103600100	Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión	0	0
	820103600200	Depreciaciones de propiedades, mobiliario y equipo	0	0
	820103600300	Amortizaciones de activos intangibles	0	0
	820103600400	Provisiones	0	0
	820103600500	Impuestos a la utilidad causados y diferidos	0	0
	820103600600	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos	0	0
	820103600700	Operaciones discontinuadas	0	0
	820103609000	Otros	0	0
		<b>Actividades de operación</b>		
	820103010000	Cambio en cuentas de margen	0	0
	820103020000	Cambio en inversiones en valores	155,966,106	75,793,057
	820103030000	Cambio en deudores por reporto	0	0
	820103040000	Cambio en préstamo de valores (activo)	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)	-20,862,307	20,599,551
	820103110000	Cambio en captación tradicional	0	0
	820103120000	Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	0	0
	820103130000	Cambio en acreedores por reporto	0	0
	820103140000	Cambio en préstamo de valores (pasivo)	0	0
	820103150000	Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía	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	26,483,891	-20,859,025
	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>	6,023,007	171,273
		<b>Actividades de inversión</b>		
	820104010000	Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo	0	0
	820104020000	Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	0	0
	820104030000	Cobros por disposición de subsidiarias, asociadas y acuerdos con control conjunto	0	0
	820104040000	Pagos por adquisición de subsidiarias, asociadas y acuerdos con control conjunto	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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PROIN**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2020**

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM**

AL 31 DE MARZO DE 2020 Y 2019

**SIN CONSOLIDAR**

**(PESOS)**

**Impresión Final**

			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
820100000000		<b>Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	6,814,929	332,016
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>	15,388,360	14,333,390
820000000000		<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	22,203,289	14,665,406

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

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

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2020

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE DE SOFOM

AL 31 DE MARZO DE 2020 Y 2019

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

Concepto	Participación controladora	Capital contribuido				Capital Ganado							Capital contable	
		Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asambleas 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	Efecto Acumulado por conversión	Remediones por beneficios definidos a los empleados	Resultado por tenencia de activos no monetarios		Resultado neto
<b>Saldo al inicio del periodo</b>	0	850,000	0	0	0	123,027	14,134,307	0	0	0	0	0	1,917,497	17,024,831
<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	0	0
Capitalización de utilidades	0	0	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	0	0
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	1,917,497	0	0	0	0	0	-1,917,497	0
Pago de dividendos	0	0	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	0	0
Total de movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	1,917,497	0	0	0	0	0	-1,917,497	0
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL</b>														
-Resultado neto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	791,922	791,922
-Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0	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	0	0
-Efecto acumulado por conversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remediones por beneficios definidos a los empleados	0	0	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	0	0
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	791,922	791,922
<b>Saldo al final del periodo</b>	0	850,000	0	0	0	123,027	16,051,804	0	0	0	0	0	791,922	17,816,753

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PROIN**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2020**

**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**

---

SE ADJUNTA ARCHIVO EN PDF CON COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PROIN**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2020**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 1

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Final**

---

SE ADJUNTA ARCHIVO EN PDF CON NOTAS COMPLEMENTARIAS

---



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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PROIN**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2020**

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

**INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

PAGINA 1 / 1

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Final**

---

SE ADJUNTA ARCHIVO EN PDF CON LA CARTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

---

# Promotora de Infraestructura Registral II, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.

México, D.F., a 20 de abril de 2020.

## COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Insurgentes Sur No. 1971  
Torre Sur, 7° Piso Col.  
Guadalupe Inn C.P. 01020

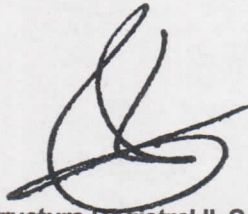
At'n: Lic. Jorge Armando Sánchez Pasaye  
Director General Adjunto de Vigilancia de Emisoras

En referencia al Oficio Número 151-2/76211/2009 enviado el 20 de enero de 2009 por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores a través de la Dirección General de la Supervisión de Mercados. El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que al día de hoy PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA REGISTRAL II, S. A. DE C. V., SOFOM, E.R., NO cuenta con ninguna operación de instrumentos financieros derivados.

Lo anterior en cumplimiento a la obligación contractual de envío de información correspondiente al Oficio Número 151-2/76211/2009.

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente,



Promotora de Infraestructura Registral II, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.

Por: Carlos Mendoza Rangel

Cargo: Apoderado

# Promotora de Infraestructura Registral II, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.

Ciudad de México a 20 de abril de 2020

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores**  
Av. Insurgentes Sur no. 1971  
Torre Norte, Planta Baja  
Colonia Guadalupe Inn  
01020, Ciudad de México, México

**Atención:** Lic. Leonardo Molina Vázquez  
Dirección General de Emisoras

**Asunto:** Entrega de Estados Financieros correspondientes al 1er. trimestre de 2020.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que en ámbito de nuestras respectivas funciones, se preparó la información relativa a Promotora de Infraestructura Registral II, S.A. de C.V., SOFOM, E.R. contenida en el presente reporte trimestral, la cual, bajo nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos no tener conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a errores a los inversionistas.

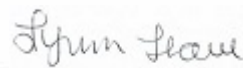
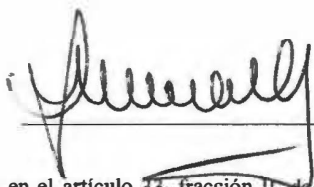
Atentamente,

Promotora de Infraestructura Registral II, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.

Federico Keszti  
Director General

Lynn Leone  
Contador General

Gary Saunders  
Director Legal



Con fundamento en el artículo 33, fracción II, de las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, las firmas que anteceden corresponden al Director General de Promotora de Infraestructura Registral, S.A. de C.V. II, SOFOM, E.R y al titular del área de finanzas y titular del área jurídica de MBIA Insurance Corporation, con quien la Emisora tiene un acuerdo de administración.

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

### **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 Marzo de 2020 por un importe de \$66,908,55 pesos, provienen de las inversiones en valores en posición de la Emisora y representan un decremento del 3.55% en relación a los ingresos por intereses obtenidos del 1 de enero al 31 de Marzo de 2019, siendo de \$69,368,358.

Gastos por intereses:

Derivado de la colocación de Certificados Bursátiles la emisora reconoció en el período comprendido del 1 de enero al 31 de Marzo de 2020 en los resultados del ejercicio intereses a cargo de los inversionistas por un monto de \$ 66,141,671 pesos y representan un decremento del 4.10% en relación a los gastos por intereses realizados del 1 de enero al 31 de Marzo de 2019, siendo de \$ 68,971,545.

#### **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 Marzo de 2020, 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 Marzo de 2020, la Emisora no tuvo transacciones

***Promotora de Infraestructura Registral II,  
S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,  
Entidad Regulada***

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas Complementarias

---

**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.

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

**Bases de preparación de la información financiera:**

Elaboración de estados financieros

Los estados financieros al 31 de marzo 2020 que se acompañan, han sido preparados de conformidad con los criterios contables aplicable a las sociedades financieras de objeto múltiple (Criterios Contables) emitidos 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.

***Promotora de Infraestructura Registral II,  
S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,  
Entidad Regulada***

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

**Notas Complementarias**

---

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.

**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 involucren un mayor grado de juicio o complejidad y cuyos supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros.

a. Monedas de registro, funcional y de informe

Debido a que tanto las monedas de registro, funcional y de informe de la Compañía son 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 2018 y 2018 de los estados financieros adjuntos se presentan en pesos históricos.

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.

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.

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.

***Promotora de Infraestructura Registral II,  
S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,  
Entidad Regulada***

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

**Notas Complementarias**

---

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 marzo de 2020 y 2019, 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 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.

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.

***Promotora de Infraestructura Registral II,  
S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,  
Entidad Regulada***

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

**Notas Complementarias**

---

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.

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 reflejan en el capital contable, y no constituyen aportaciones, reducciones o distribuciones de capital. La utilidad integral de 2018 y 2017 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



***Promotora de Infraestructura Registral II,  
S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,  
Entidad Regulada***  
(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)  
Notas Complementarias

---

valuación al cierre del ejercicio se reconocen en resultados como un componente de Otros ingresos (egresos) de la operación.

**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.