

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

**Estados Financieros Dictaminados**  
31 de diciembre de 2020 y 2019

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Índice

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los Auditores Independientes .....	1 a 5
Estados financieros:	
Balances generales.....	6
Estados de resultados.....	7
Estados de variaciones en el capital contable .....	8
Estados de flujos de efectivo .....	9
Notas sobre los estados financieros .....	10 a 24



## **Informe de los Auditores Independientes**

A la Asamblea General de Accionistas de  
Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V.,  
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada  
(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (la Entidad), que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2020 y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada al 31 de diciembre de 2020 y por el ejercicio terminado en esa fecha han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables para Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

### **Fundamento de la Opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de este informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

### **Cuestiones Clave de la Auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.



Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
<p data-bbox="261 455 857 489"><b>Valuación de la cartera de inversión</b></p> <p data-bbox="261 520 857 709">Como se menciona en la Nota 1 sobre los estados financieros la Compañía invierte en valores de acuerdo con lo establecido en su Prospecto de Información al Público Inversionista (Prospecto) y con los lineamientos operativos emitidos por la CNBV.</p> <p data-bbox="261 741 857 930">Dichos valores e instrumentos financieros que forman parte de la cartera de inversión se valoraron a su costo amortizado al 31 de diciembre de 2020, con base a los precios proporcionados por especialistas autorizados por la CNBV, denominados "Proveedores de precios".</p> <p data-bbox="261 961 857 1224">Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la importancia del valor en libros de la cartera de inversión, la cual representa el 98% del total de activos de la Compañía al 31 de diciembre de 2020 y porque la existencia y valuación de la misma tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.</p>	<p data-bbox="862 520 1464 646">Hemos evaluado y considerado el proceso utilizado por la Compañía para la valuación y existencia de la cartera de inversión. En particular hemos:</p> <p data-bbox="862 678 1464 772">Obtenido la integración de la cartera de inversiones al 31 de diciembre de 2020 y en forma selectiva hemos realizado lo siguiente:</p> <ul data-bbox="862 804 1464 1539" style="list-style-type: none"><li data-bbox="862 804 1464 930">– Obtenido la confirmación del custodio de los valores, sobre la posición de valores de la compañía al 31 de diciembre de 2020.</li><li data-bbox="862 961 1464 1119">– Cotejado los valores razonables, que son base para determinar el costo amortizado, con los proporcionados por el Proveedor de precios autorizado al 31 de diciembre de 2020.</li><li data-bbox="862 1150 1464 1308">– Reprocesado la determinación de los intereses devengados por cobrar, considerando el valor de la inversión, la tasa de interés y los días transcurridos, de acuerdo al Prospecto de inversión.</li><li data-bbox="862 1339 1464 1539">– Reprocesado la valuación de cartera de inversión considerando la posición de valores y costos amortizados antes indicados y, comparamos los resultados obtenidos con la valuación de la cartera reconocida por la Compañía.</li></ul>

**Información Adicional**

La Administración de la Entidad es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la CNBV, pero no incluye los estados financieros ni este informe de los auditores independientes, el cual se emitirá después de la fecha de este informe.



Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros y no expresamos ni expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros de la Entidad, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los encargados del gobierno de la Institución y en dicho informe, de corresponder.

#### **Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Entidad en relación con los Estados Financieros**

La Administración de la Entidad es responsable de la preparación de los estados financieros, de conformidad con los criterios contables para Sociedades Financieras de Objeto Múltiple reguladas en México, emitidos por la CNBV, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Entidad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Entidad.

#### **Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.



El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los encargados del gobierno de la Entidad una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.



El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicolas Germán Ramírez', written over a horizontal line.

C.P.C. Nicolas Germán Ramírez  
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 30 de marzo de 2020

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Balances Generales

31 de diciembre de 2020 y 2019

Cifras en Miles de pesos mexicanos

	2020	2019	2020	2019
<b>Activo</b>				
Disponibilidades (Nota 6)	\$ 16,629	\$ 15,388	\$	\$
Cuentas de margen	-	-	-	-
Inversiones en valores:	-	-	-	-
Títulos para negociar	-	-	-	-
Títulos disponibles para la venta	2,987,976	3,170,289	-	-
Títulos para conservar al vencimiento (Nota 7):	2,987,976	3,170,289	-	-
Deudores por reporte	-	-	-	-
Derivados:	-	-	-	-
Con fines de negociación	-	-	-	-
Con fines de cobertura	-	-	-	-
Ajustes de valuación por cobertura de activos financieros	-	-	-	-
Cartera de crédito vigente:	-	-	-	-
Créditos comerciales	-	-	-	-
Créditos del consumo	-	-	-	-
Créditos a la vivienda	-	-	-	-
<b>Total cartera de crédito vigente</b>	-	-	713	1,697
Cartera de crédito vencida:	-	-	1,455	1,697
Créditos comerciales	-	-	-	-
Créditos de consumo	-	-	-	-
Créditos a la vivienda	-	-	-	-
<b>Total cartera de crédito vencida</b>	-	-	2,987,472	3,169,755
<b>Total cartera de crédito</b>	-	-	46,513	47,209
Menos:	-	-	3,036,153	3,218,661
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-	-	-
Cartera de crédito - Neto	-	-	850	850
Otros activos por cobrar - Neto	3,123	2,799	-	-
Bienes adjudicados - Neto	-	-	-	-
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	-	-	-	-
Inversiones permanentes	-	-	-	-
Impuestos y participación de los trabajadores en las utilidades diferidos - Neto (Nota 14)	359	1	-	-
Otros activos - Neto (Nota 8)	-	-	-	-
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	-	-	-	-
Otros activos a corto y largo plazos	46,513	47,209	-	-
<b>Total activo</b>	<b>\$ 3,054,600</b>	<b>\$ 3,235,686</b>	<b>\$ 3,054,600</b>	<b>\$ 3,235,686</b>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>				
Capitación tradicional:	-	-	-	-
Depósitos de exigibilidad inmediata	-	-	-	-
Depósitos a plazo:	-	-	-	-
Del público en general	-	-	-	-
Mercado de dinero	-	-	-	-
Títulos de crédito emitidos	-	-	-	-
Préstamos interbancarios y de otros organismos:	-	-	-	-
De exigibilidad inmediata	-	-	-	-
De corto plazo	-	-	-	-
De largo plazo	-	-	-	-
Acreedores por reporte	-	-	-	-
Derivados:	-	-	-	-
Con fines de negociación	-	-	-	-
Con fines de cobertura	-	-	-	-
Otras cuentas por pagar:	-	-	-	-
Impuestos y utilidades por pagar	-	-	-	-
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	-	-	-	-
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 10)	-	-	-	-
Obligaciones subordinadas en circulación (Nota 9)	-	-	-	-
Créditos diferidos y cobros anticipados (Nota 12)	-	-	-	-
<b>Total pasivo</b>	-	-	850	850
<b>Capital contable:</b>				
Capital contribuido:	-	-	-	-
Prima en venta de acciones	-	-	-	-
Capital ganado:	-	-	-	-
Reservas de capital	-	-	123	123
Resultado de ejercicios anteriores	-	-	16,052	14,134
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	-	-	1,422	1,918
Resultado neto	-	-	-	-
<b>Total capital contable (Nota 13)</b>	-	-	17,597	16,175
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 3,054,600</b>	<b>\$ 3,235,686</b>	<b>\$ 3,054,600</b>	<b>\$ 3,235,686</b>

Las veinte notas adjuntas son parte integrante de estos balances generales.

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es de \$850.

Los presentes balances generales se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Compañía hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a las disposiciones legales y administrativas aplicables, conforme lo establecido en el Art. 72 Bis 3 fracción III de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas.

Los presentes balances generales fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.

Carlos Mendoza Rangel  
Director Financiero



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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Estados de Resultados

Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019

*Cifras en Miles de pesos mexicanos*

	2020	2019
Ingresos por intereses	\$ 261,154	\$ 275,414
Gastos por intereses	259,597	273,738
Resultado por posición monetaria - Neto (margen financiero)	<u>-</u>	<u>-</u>
Margen financiero (Nota 15)	1,557	1,676
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>-</u>	<u>-</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	<u>1,557</u>	<u>1,676</u>
Comisiones y tarifas cobradas	-	-
Comisiones y tarifas pagadas	-	-
Resultado por intermediación	-	-
Otros ingresos (egresos) de la operación (Nota 16)	220	1,212
Gastos de administración y promoción	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>220</u>	<u>1,212</u>
Resultado de la operación	1,777	2,888
Participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad (Nota 14)	<u>1,777</u>	<u>2,888</u>
Impuestos a la utilidad causados (Nota 14)	713	681
Impuestos a la utilidad diferidos (Nota 14)	<u>(358)</u>	<u>289</u>
	<u>355</u>	<u>970</u>
Resultado antes de operaciones discontinuas	1,422	1,918
Operaciones discontinuas	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado neto	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 1,918</u>

Las veinte notas adjuntas son parte integrante de estos estados de resultados.

Los presentes estados de resultados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la Compañía durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables, conforme lo establecido en el Art. 72 Bis 3 fracción III de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas.

Los presentes estados de resultados fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.

Carlos Mendoza Rangel  
Director Financiero

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Estados de Variaciones en el Capital Contable

Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019

Cifras en Miles de pesos mexicanos

Concepto	Capital contribuido				Capital ganado				Resultado neto	Total capital contable		
	Capital social	Capital en asamblea de accionistas	Prima en venta de acciones	Obligaciones subordinadas en circulación	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valoración de títulos disponibles para la venta	Resultado por valoración de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo			Efecto acumulado por conversión	Resultado por tenencia de activos no monetarios
Saldo al 1 de enero de 2019	\$ 850	-	\$ -	\$ -	\$ 123	\$ 12,310	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,824	\$ 15,107
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constitución de reservas	-	-	-	-	-	1,824	-	-	-	-	(1,824)	-
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,824)	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	1,824	-	-	-	-	(1,824)	-
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,918	1,918
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por valoración de títulos disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por valoración de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efecto acumulado por conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,918	1,918
Saldo al 31 de diciembre de 2019	850	-	-	-	123	14,134	-	-	-	-	1,918	17,025
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constitución de reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	1,918	-	-	-	-	(1,918)	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	1,918	-	-	-	-	(1,918)	-
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,422	1,422
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por valoración de títulos disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por valoración de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efecto acumulado por conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,422	1,422
Saldo al 31 de diciembre de 2020	850	-	-	-	123	16,052	-	-	-	-	1,422	18,447

Los veinte notas adjuntas son parte integrante de estos estados de variaciones en el capital contable.

Los presentes estados de variaciones en el capital contable se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivadas de las operaciones efectuadas por la Institución durante los períodos aquí mencionados, los cuales se realizaron y valoraron con apego a normas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables; conforme lo establecido en el Art. 72 Bis 3 fracción III de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas.

Los presentes estados de variaciones en el capital contable fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.

Carlos Mendoza Rangel  
Director Financiero

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

## Estados de Flujos de Efectivo

### Año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019

Cifras en Miles de pesos mexicanos

	2020	2019
Resultado neto	\$ 1,422	\$ 1,918
Ajustes por partidas que no implican flujos de efectivo:		
Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento	-	-
Estimación preventiva para riesgo crediticio	-	-
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	-	-
Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión y financiamiento	-	-
Depreciaciones y amortizaciones	-	-
Provisiones	-	-
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	355	970
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	-	-
Operaciones discontinuadas	-	-
Otros	-	-
	<u>1,777</u>	<u>2,888</u>
<b>Actividades de operación</b>		
Cambio en cuentas de margen	-	-
Cambio en inversiones en valores	182,313	167,533
Cambio en deudores por reporte	-	-
Cambio en préstamo de valores (activo)	-	-
Cambio en derivados (activo)	-	-
Cambio en cartera de crédito	-	-
Cambio en derechos de cobro adquiridos	-	-
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-	-
Cambio en bienes adjudicados	-	-
Cambio en otros activos operativos	372	(118)
Cambio en captación tradicional	-	-
Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	-	-
Cambio en acreedores por reporte	-	-
Cambio en préstamo de valores (pasivo)	-	-
Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía	-	-
Cambio en derivados (pasivo)	-	-
Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	(182,283)	(167,504)
Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	-	-
Cambio en otros pasivos operativos	(938)	(1,744)
Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	-	-
Otros	-	-
	<u>1,241</u>	<u>1,055</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		
<b>Actividades de inversión</b>		
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	-	-
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-	-
Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas	-	-
Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas	-	-
Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	-	-
Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	-	-
Cobros de dividendos en efectivo	-	-
Pagos por adquisición de activos intangibles	-	-
Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta	-	-
Cobros por disposición de otros activos de larga duración	-	-
Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	-	-
Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	-	-
Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Cobros por emisión de acciones	-	-
Pagos por reembolsos de capital social	-	-
Pagos de dividendos en efectivo	-	-
Pagos asociados a la recompra de acciones propias	-	-
Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	-	-
Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		
Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	1,241	1,055
Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	15,388	14,333
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 16,629</u>	<u>\$ 15,388</u>

Las veinte notas adjuntas son parte integrante de estos estados de flujos de efectivo

Los presentes estados de flujos de efectivo se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las entradas y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la Compañía durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables, conforme lo establecido en el Art. 72 Bis 3 fracción III de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas

Los presentes estados de flujos de efectivo fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.

Carlos Mendoza Rangel  
Director Financiero

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

*Cifras en miles de pesos mexicanos*

### **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 o Entidad), es subsidiaria directa de MBIA Capital Corp a partir del 15 de abril del 2015, 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.

### **Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera:**

#### Elaboración de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 que se acompañan, han sido preparados de conformidad con los criterios contables aplicable a las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas (Criterios Contables) emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión o CNBV), 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.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

### Criterios Contables y nuevas NIF y Mejoras a las NIFs

Durante 2020 entraron en vigor nuevas NIF o Mejoras a las NIF, emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF), las cuales no afectaran significativamente en la información financiera que presenta la Compañía.

Durante 2020 no entraron en vigor nuevos Criterios Contables emitidos por la Comisión que tuvieran un efecto importante en la información que presenta la Compañía.

### Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2020 fueron autorizados, para su emisión el 30 de marzo de 2021 por Carlos Mendoza Rangel (Director Financiero), 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.

#### 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 2020 y 2019 de los estados financieros adjuntos se presentan en pesos históricos.

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

	2020 (%)	2019 (%)
Del año	3.15	2.83
Acumulada en los últimos tres años (Sin considerar el año base)	15.10	15.69
Acumulada en los últimos tres años (Considerando el año base)	11.19	15.10

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

### 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

Las inversiones en valores se clasifican de acuerdo con la intención que la Administración de la Institución les asigna al momento de su adquisición en “títulos para negociar”, “disponibles para la venta” o “conservados a vencimiento”.

Al momento de su adquisición, las inversiones en valores se reconocen inicialmente a su valor razonable, que corresponde al precio pactado en la operación incluyendo, en su caso, cualquier descuento o sobreprecio. Los costos de transacción por la adquisición o disposición de los títulos para negociar se reconocen en los resultados del ejercicio en la fecha de adquisición, y los que corresponden a títulos disponibles para la venta y conservados a vencimiento se reconocen como parte de la inversión.

Posteriormente, las inversiones en valores se valúan como se describe en los párrafos siguientes:

Los títulos para negociar y disponibles para la venta se valúan a su valor razonable. De conformidad con las disposiciones de la CNBV, el valor razonable corresponde a los precios actualizados proporcionados por especialistas en el cálculo y suministro de precios para valorar carteras de valores, autorizados por la CNBV.

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.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Institución tiene inversiones conservadas a vencimiento.

### e. Otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar diferentes a la operación de la Compañía se presentan a su valor de realización, y representan entre otros conceptos, saldos por impuestos pendientes de acreditar y deudores diversos. Por las cuentas de deudores identificados cuya vigencia es mayor a 90 días naturales y 60 días para los 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.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

### 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 diferido 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 (p.e. pérdidas fiscales, provisiones, estimaciones, etc.), 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.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

### I. 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 2020 y 2019 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. Diferencias 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.

### Nota 5 - Posición en moneda extranjera:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía tiene activos y pasivos monetarios en miles de dólares estadounidenses (Dls.) como sigue:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Activos	Dls. 55	Dls. 55
Pasivos	<u>(18)</u>	<u>-</u>
Posición larga (corta)	<u>Dls. 37</u>	<u>Dls. 55</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el tipo de cambio fijado por Banxico fue de \$19.9487 y \$18.8642 por dólar, respectivamente. Al 30 de marzo de 2021, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el tipo de cambio es de \$20.6047 por dólar.



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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

### Nota 6 - Disponibilidades:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el rubro de Disponibilidades se compone como se muestra a continuación:

	2020	2019
Bancos en moneda nacional	\$ 15,531	\$ 14,351
Bancos en moneda extranjera	<u>1,098</u>	<u>1,037</u>
Total	<u>\$ 16,629</u>	<u>\$ 15,388</u>

### 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 2020 y 2019 las inversiones en valores se integran como sigue:

	Número de títulos	Fecha de emisión	Vigencia	Tasa de interés	2020	2019
Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes Serie "A"	27,650	ago-10	ago-30 Intereses devengados por cobrar	7.91%	\$ 1,973,242	\$ 2,093,640
					<u>54,196</u>	<u>57,502</u>
			Subtotal		<u>2,027,438</u>	<u>2,151,142</u>
Fiduciarios preferentes Serie "B"	13,000	ago-10	ago-30 Intereses devengados por cobrar	10.18%	927,745	984,353
					<u>32,793</u>	<u>34,794</u>
			Subtotal		<u>960,538</u>	<u>1,019,147</u>
			Total		<u>\$2,987,976</u>	<u>\$ 3,170,289</u>

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

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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 United States International Development Finance Corporation (DFC), como agencia de los United States of America, a partir del 1 de enero de 2020, fecha que asumió las operaciones de Overseas Private Investment Corporation (OPIC) [ garante hasta el 31 de diciembre de 2019], 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 2020 y 2019 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gastos por emisión de pasivos bursátiles	\$ 29,452	\$ 32,499
Gastos de garantías	<u>17,061</u>	<u>14,710</u>
	<u>\$ 46,513</u>	<u>\$ 47,209</u>

### Nota 9 - Obligaciones subordinadas en circulación:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía tiene el siguiente pasivo bursátil:

	Monto del programa	Monto de emisión	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	2020	2019
Certificados Bursátiles Serie "A"		\$ 2,765,000	ago-10	ago-30	7.86%	\$ 1,973,242	\$ 2,093,640
				Intereses devengados por pagar		<u>53,853</u>	<u>57,138</u>
				Subtotal		<u>2,027,095</u>	<u>2,150,778</u>
Serie "B"		<u>1,300,000</u>	ago-10	ago-30	10.13%	927,745	984,353
				Intereses devengados por pagar		<u>32,632</u>	<u>34,624</u>
				Subtotal		<u>960,377</u>	<u>1,018,977</u>
Total	<u>\$ 4,300,000</u>	<u>\$ 4,065,000</u>				<u>\$ 2,987,472</u>	<u>\$ 3,169,755</u>

Los Certificados Bursátiles Serie A y Serie B cuentan con calificaciones crediticias "mxAAA" y "AA (mex)" por parte de Standard & Poor's (a partir de junio 2020) y Fitch Ratings (a partir de octubre 2020), respectivamente.

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.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

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 2020 y 2019 los intereses devengados por pagar ascienden a \$86,485 y \$91,762, respectivamente.

### Nota 10 - Acreedores diversos y otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	2020	2019
Acreedores diversos	\$ 1,415	\$ 926
Cuenta por pagar a partes relacionadas (Nota 11)	40	40
Otras cuentas por pagar	<u>-</u>	<u>731</u>
	<u>\$ 1,455</u>	<u>\$ 1,697</u>

### Nota 11 - Saldos y transacciones con partes relacionadas:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los saldos con partes relacionadas son los siguientes:

	2020	2019
Cuentas por pagar		
MBIA Asset Finance	<u>\$ 40</u>	<u>\$ 40</u>

En 2020 y 2019 se celebraron las siguientes operaciones con partes relacionadas:

	2020	2019
Egresos		
Servicios administrativos	\$ 858	\$ 781
Arrendamiento de oficina	<u>341</u>	<u>318</u>
Total	<u>\$ 1,199</u>	<u>\$ 1,099</u>

### Nota 12 - Créditos diferidos y cobros anticipados:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	2020	2019
Recuperación de gastos de emisión de pasivos bursátiles	\$ 29,452	\$ 32,499
Recuperación de gastos de garantías	<u>17,061</u>	<u>14,710</u>
Total	<u>\$ 46,513</u>	<u>\$ 47,209</u>

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

### Nota 13 - Capital contable:

El capital social al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integra como sigue:

Acciones *	Descripción	
50	Capital social mínimo fijo	\$ 50
<u>800</u>	Capital social variable	<u>800</u>
<u>850</u>	Total capital social	<u>\$ 850</u>

\* 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). Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFIN reinvertida (CUFINRE) causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de la Compañía y podrá acreditarse contra el ISR causado del ejercicio en el que se pague. El monto restante podrá acreditarse en los dos ejercicios inmediatos siguientes contra el impuesto del ejercicio y contra los pagos provisionales. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos. La Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) establece la obligación de mantener la CUFIN con las utilidades generadas hasta el 31 de diciembre de 2013 e iniciar otra CUFIN con las utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014.

En caso de reducción de capital, los procedimientos establecidos por la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) disponen que se dé a cualquier 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 - ISR:

La Compañía está sujeta a ISR, conforme la LISR vigente en 2020 y 2019. La tasa para dichos años fue del 30% y continuará al 30% el año siguiente. En 2020 y 2019 la Compañía determinó una utilidad fiscal de \$2,375 y \$2,290, respectivamente. 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.

La provisión para ISR se analiza como se muestra a continuación:

	2020	2019
ISR causado	\$ 713	\$ 681
ISR diferido	<u>(358)</u>	<u>289</u> *
Total	<u>\$ 355</u>	<u>\$ 970</u>

\* Incluye \$42 de impuestos diferidos correspondiente a ejercicios anteriores.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Pérdida/Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 1,777	\$ 2,888
Tasa legal del ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	533	866
Más (menos) efecto neto de partidas de la conciliación contable fiscal		
Gastos no deducibles	-	200
Ajuste anual por inflación	<u>(178)</u>	<u>(138)</u>
ISR a la tasa efectiva	<u>\$ 355</u>	<u>\$ 928</u>
Tasa efectiva de ISR	<u>20%</u>	<u>32%</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las principales diferencias temporales sobre las que se determinó ISR diferido, se analizan como sigue:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Provisiones	\$ 1,195	\$ 2
Pérdidas Fiscal	<u>-</u>	<u>-</u>
	1,195	2
Tasas de ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR diferido	<u>\$ 359</u>	<u>\$ 1</u>

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía no mantiene pérdidas fiscales acumuladas.

### Nota 15 - Margen financiero:

En 2020 y 2019, los saldos que integran el margen financiero de la Compañía, se muestran a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ingresos:		
intereses de Certificados Bursátiles Series "A" y "B"	\$ 261,154	\$ 275,414
Gastos:		
Intereses de Certificados Bursátiles fiduciarios Series "A" y "B"	<u>259,597</u>	<u>273,738</u>
Margen financiero	<u>\$ 1,557</u>	<u>\$ 1,676</u>

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

### Nota 16 - Otros egresos de la operación, neto:

En 2020 y 2019 de este rubro se integra a continuación:

	2020	2019
Ingresos:		
Garantías	\$ 99,033	\$ 95,221
Amortización de gastos de emisión	3,186	3,046
Gastos reembolsados	10,812	8,797
Otros ingresos	<u>1,400</u>	<u>428</u>
	<u>114,431</u>	<u>107,492</u>
Gastos:		
Garantías	101,918	96,292
Amortización de gastos de emisión	3,186	3,047
Reembolso de gastos	<u>9,107</u>	<u>6,941</u>
	<u>114,211</u>	<u>106,280</u>
Neto	<u>\$ 220</u>	<u>\$ 1,212</u>

### Nota 17 - Administración de Riesgos:

De acuerdo con la operación de la Compañía, se está constituida específicamente para los fines del Programa de emisiones de Certificados Bursátiles de largo plazo, se tienen los Riesgos de Crédito y Mercado, al ser dichos riesgos los que más podrían afectar a la Compañía derivado de los valores comprados (Certificados Bursátiles Fiduciarios) y los valores colocados al público inversionista a la Compañía realizar el monitoreo de,

#### *Riesgo de mercado*

El riesgo de mercado se refiere a las pérdidas potenciales que tiene una Compañía ante cambios no esperados en los factores de riesgo que incidan sobre la valuación de las posiciones, tales como movimientos de precios, tasas de interés, tipos de cambio e índices de precios, entre otros.

Valor en Riesgo (VaR) - El VaR estima la pérdida esperada, en un horizonte de tiempo dado (1, 7 y 28 días dependiendo de la Compañía, corto, mediano y largo plazos), calculado bajo condiciones específicas de mercado con un nivel de confianza dado.

El método utilizado para el cálculo del VaR es el de simulación histórica, y para su cálculo se utilizan las matrices de escenarios proporcionadas por el proveedor de precios. La matriz incluye 500 escenarios históricos de pérdida para cada uno de los instrumentos en el mercado, de donde se valúa el portafolio con cada uno de los escenarios y se ordenan los resultados de menor a mayor, obteniendo el decimotercero peor el cual corresponde al VaR al 95% de confianza.

#### *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito, es aquel que se deriva de una pérdida potencial que tiene la Compañía por la falta de pago de un emisor o contraparte en las inversiones, incluyendo las garantías reales o personales que les otorguen, así como cualquier otro mecanismo de mitigación utilizado por las Compañías.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

La pérdida esperada por eventos crediticios se estima a partir de una matriz denominada de transición, que es calculada por el proveedor de información de riesgos, donde se estiman las probabilidades de cambio para diferentes niveles de calificación y sus pérdidas asociadas, para los instrumentos que componen las carteras de inversión.

### **Nota 18 - Contingencias:**

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del ISR presentada.

De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país o en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que estos deben ser equiparables a los que utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparable.

### **Nota 19 - Implicaciones derivadas del COVID:**

El brote mundial del coronavirus COVID-19 ("COVID-19"), enfermedad respiratoria causada por una cepa de coronavirus, fue declarado pandemia por la Organización Mundial de la Salud en marzo de 2020 y sigue causando importantes trastornos económicos a nivel mundial y afectando a una amplia gama de actividades económicas, así como, a los mercados financieros, comerciales nacionales y mundiales. El 29 de diciembre de 2020, el presidente de México informó que China enviaría ocho millones de dosis de su vacuna CanSino BIO a México entre enero y marzo de 2021, y podría comenzar la vacunación de los ancianos mexicanos. La vacuna no requiere almacenamiento en frío y solo se requiere una dosis. En diciembre de 2020, la Administración de Alimentos y Medicamentos de EE. UU. aprobó la distribución de dos vacunas COVID-19 que, una vez adoptadas y utilizadas ampliamente, pueden reducir materialmente el impacto del COVID-19 en el futuro, aunque el impacto del virus incluye ciertas cepas nuevas. Esto sigue siendo incierto. Continuamos monitoreando de cerca los desarrollos relacionados con la pandemia para evaluar su impacto en nuestras carteras y negocios. No hay garantía de que las condiciones económicas nacionales e internacionales no sigan empeorando. Sigue siendo un desafío cuantificar de manera integral o dar cuenta del impacto del brote en la mayoría de los créditos dentro de nuestras carteras, carteras de inversión u operaciones comerciales generales. El alcance de dicho impacto dependerá de los desarrollos futuros que son altamente inciertos, que incluyen, entre otros, la gravedad de la pandemia y la efectividad de las acciones financieras y regulatorias tomadas a nivel estatal y federal para contener o abordar su impacto. Si bien las organizaciones gubernamentales y no gubernamentales están realizando esfuerzos para combatir la propagación y la gravedad de la pandemia de COVID-19 y los problemas de salud pública relacionados, no se puede asegurar la efectividad de tales medidas. Tampoco podemos predecir cómo las respuestas políticas, legales y regulatorias a la pandemia, tales como la naturaleza y las condiciones para ayudar a los estados o municipios, la política fiscal o los programas diseñados para ayudar a las personas afectadas, afectarán nuestro negocio.

Desarrollos adversos sobre factores macroeconómicos resultantes de la propagación de COVID-19, que incluyen, entre otros, la reducción de la actividad económica y la certeza, aumento del desempleo, aumento de la morosidad o morosidad de los préstamos y un mayor estrés en los presupuestos municipales, incluso debido a la reducción de los ingresos fiscales y la incapacidad de recaudar impuestos o limitar el gasto, podría afectar material y adversamente el desempeño de nuestra cartera y nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación. Específicamente, tales efectos adversos podrían afectar si los créditos de financiamiento estructurado o individuales que aseguramos podremos continuar

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

cumpliendo con las obligaciones de servicio de la deuda o evitar el deterioro a largo plazo y, por lo tanto, podrían resultar en un aumento en los incumplimientos y en la cantidad de reclamaciones que recibamos que estaremos obligados a pagar las pólizas de seguro correspondientes.

Nuestra posición de liquidez y nuestra cartera de inversión (y, específicamente, las valoraciones de los activos de inversión que tenemos) han sido, y pueden seguir siendo, afectadas negativamente como resultado de la evolución del mercado de la pandemia de COVID-19 y la incertidumbre con respecto a su resultado. Los cambios en las tasas de interés, la reducción de la liquidez del mercado o una desaceleración continua en las condiciones económicas mexicanas, estadounidenses o globales también pueden afectar negativamente los valores y flujos de efectivo de estos activos o el rendimiento y los ingresos de la cartera de inversiones. Además, la volatilidad extrema del mercado puede afectar nuestra capacidad para reaccionar de manera eficiente y efectiva a los eventos del mercado. El acceso restringido a cambios en la información financiera mundial puede hacer que los saldos de nuestros estados financieros y las estimaciones y supuestos utilizados para administrar nuestro negocio estén sujetos a una mayor variabilidad y subjetividad.

Si bien hemos implementado planes de gestión de riesgos operativos y continuidad comercial y hemos tomado medidas preventivas y otras precauciones para abordar la pandemia, no hay garantía de que dichas medidas prevengan un impacto material en nuestras operaciones comerciales. Actualmente, nuestro personal trabaja de forma remota. Un período prolongado de acuerdos de trabajo remoto podría introducir riesgos operativos, incluidos, entre otros, el riesgo de ciberseguridad, y afectar nuestra capacidad para administrar nuestro negocio. También subcontratamos ciertas actividades comerciales a terceros y, por lo tanto, confiamos en la implementación y ejecución exitosa de los planes de continuidad comercial de esos terceros. Si uno o más de los terceros a quienes subcontratamos ciertas actividades comerciales experimentan fallas operativas como resultado de los impactos de la propagación de COVID-19, puede tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones, liquidez y flujos de caja.

### **Nota 20 - Nuevos pronunciamientos contables:**

#### *Criterios Contables*

En el 2018, el CINIF emitió nuevas NIF relacionadas con NIF B-17 “Determinación del valor razonable”, NIF C-3 “Cuentas por cobrar”, NIF C-9 “Provisiones, contingencia y compromisos”, NIF C-16 “Deterioro de instrumentos Financieros por cobrar”, NIF C-19 “Instrumentos Financieros por Pagar”, NIF C-20 “Instrumentos Financieros para cobrar principal e interés”, NIF D-1 “Ingresos por contratos con clientes”, NIF D-2 “Costo por contratos con clientes” y NIF D-5 “Arrendamientos”, y referidas en el párrafo 3 del criterio A-2 “Aplicación de normas particulares” de los Anexos 1, 4 y 5, las NIF C-14, C-20 y D-5., las cuales de acuerdo con las disposiciones emitidas por la CNBV el 25 de octubre de 2019 entrarían en vigor el 1 de enero de 2021. El 8 de abril de 2020 la CNBV emitió disposiciones que postergan la entrada en vigor hasta el 1 de enero de 2022

La Compañía considera que los nuevos Criterios Contables no tendrán un impacto significativo sobre la información financiera de la Compañía



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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

A continuación, se describe una serie de NIF que el CINIF emitió durante diciembre de 2018, 2019 y 2020 las cuales entrarán en vigor en 2021 y 2022. Se considera que dichas NIF no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

- 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-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 relativo a pasivos financieros en la NIF C-19, además modificó la definición de pasivo, eliminando el concepto de “virtualmente ineludible” e incluyendo el término “probable”.
- 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 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. Establece que 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 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.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

---

- NIF D-1 “Ingresos por contratos con clientes”. Establece normas de valuación, presentación y revelación de los ingresos que se incurren para obtener o cumplir con los contratos con clientes.

Establece aspectos más significativos para el reconocimiento de los ingresos a través de la transferencia de control, identificación de las obligaciones a cumplir de un contrato, asignación del monto de la transacción y el reconocimiento de derechos de cobro.

- NIF D-2 “Costos por contratos con clientes”. Establece las normas de valuación, presentación y revelación de los costos que surgen de contratos con clientes. Incorpora el tratamiento contable de los costos relacionado con contratos de construcción y fabricación de bienes de capital incluyendo los costos relacionados con contratos de clientes.
- NIF D-5 “Arrendamientos”. Establece las normas de valuación, presentación y revelación de los arrendamientos mediante un único modelo de contabilización por el arrendatario. Requiere que el arrendatario reconozca, desde el inicio del arrendamiento: a) un pasivo por arrendamiento (rentas por pagar a valor presente), y b) por ese mismo monto, un activo llamado activo por derecho de uso, que representa su derecho a usar el activo subyacente arrendado. Asimismo, modifica la presentación del estado de flujos de efectivo, presentado los pagos para reducir los pasivos por arrendamiento dentro de las actividades de financiamiento y modifica el reconocimiento de los arrendamientos en vía de regreso requiriendo al vendedor - arrendatario reconocer como una venta los derechos transferidos al comprador-arrendador que no le regresan. Los cambios contables que surjan de la aplicación de estas mejoras se aplicaran de manera retrospectiva, prospectiva o anticipada, según corresponda.

Carlos Mendoza Rangel  
Director Financiero