

***Promotora de Infraestructura Registral II,
S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto
Múltiple, Entidad Regulada (antes Promotora de
Infraestructura Registral, S. A. de C. V., Sociedad
Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No
Regulada)***

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Estados Financieros Dictaminados

31 de diciembre de 2015 y 2014

***Promotora de Infraestructura Registral II,
S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada (antes Promotora de Infraestructura
Registral, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto
Múltiple, Entidad No Regulada)***

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Índice

31 de diciembre de 2015 y 2014

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los Auditores Independientes.....	1 y 2
Estados financieros:	
Balances generales	3
Estados de resultados	4
Estados de variaciones en el capital contable.....	5
Estados de flujos de efectivo.....	6
Notas sobre los estados financieros	7 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
(antes Promotora de Infraestructura Registral, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada)
(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (antes Promotora de Infraestructura Registral, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada) [Compañía], que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo que les son relativos por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación de los estados financieros, de conformidad con las criterios contables aplicables a Sociedades Financieras de Objeto Múltiple reguladas emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión), de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren cumplir requerimientos éticos, así como planear y efectuar la auditoría de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error significativo en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al realizar la evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno que es relevante para la preparación de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que obtuvimos proporciona una base suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión de auditoría.

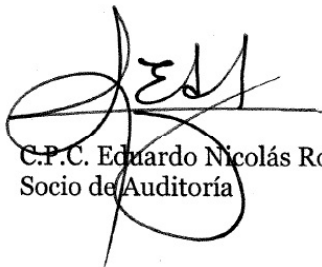
Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (antes Promotora de Infraestructura Registral, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada) al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y por los años terminados en esas fechas han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables para Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades Reguladas en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 1 a los estados financieros, que describe la transformación de la Compañía a una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Entidad Regulada, con motivo de la reforma a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Almacenes Generales de Depósito, Casas de Cambio, Uniones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas emitidas en 2014. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con este asunto.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



C.P.C. Eduardo Nicolás Rodríguez Lam
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 29 de abril de 2016

**Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (antes Promotora
de Infraestructura Registral, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto
Múltiple, Entidad No Regulada)**
(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)
Balances Generales
31 de diciembre de 2015 y 2014

Pesos mexicanos

Activo	31 de diciembre de		Pasivo y Capital Contable	31 de diciembre de	
	2015	2014		2015	2014
Disponibilidades (Nota 6)	\$ 13,303,115	\$ 6,169,527	Pasivo	\$ -	\$ -
Cuentas de margen	-	-	Capitación tradicional:		
Inversiones en valores	-	-	Depósitos de exigibilidad inmediata		
Títulos para negociar	-	-	Depósitos a plazo:		
Títulos disponibles para la venta	-	-	Del público en general		
Títulos para conservar al vencimiento (Nota 7):	3,778,318,390	3,882,704,270	Del mercado de dinero		
	3,778,318,390	3,882,704,270	Títulos de crédito emitidos		
Deudores por reporte	-	-	Préstamos interbancarios y de otros organismos		
Derivados:			De exigibilidad inmediata		
Con fines de negociación	-	-	De corto plazo		
Con fines de cobertura	-	-	De largo plazo		
Ajustes de valuación por cobertura de activos financieros	-	-	Acreedores por reporte		
Cartera de crédito vigente			Derivados:		
Créditos comerciales	-	-	Con fines de negociación		
Créditos del consumo	-	-	Con fines de cobertura		
Créditos a la vivienda	-	-	Otras cuentas por pagar:		
Total cartera de crédito vigente	-	-	Impuestos a la utilidad por pagar	2,203,400	183,066
Cartera de crédito vencida			Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	14,880,299	1,175,792
Créditos comerciales	-	-	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 10)	17,083,699	1,358,858
Créditos de consumo	-	-	Obbligaciones subordinadas en circulación (Nota 9)	3,764,351,524	3,882,049,814
Créditos a la vivienda	-	-	Créditos diferidos y cobros anticipados (Nota 12)	56,724,376	57,612,993
Total cartera de crédito vencida	-	-	Total pasivo	3,838,159,599	3,941,021,665
Total cartera de crédito	-	-	Capital contable:		
Menos:			Capital contable	850,000	850,000
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-	Capital social		
Cartera de crédito - Neto	-	-	Prima en venta de acciones	850,000	850,000
Otras cuentas por cobrar - Neto	800,017	201,213	Capital pagado:		
Bienes adjudicados - Neto	-	-	Reservas de capital	123,027	123,027
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	-	-	Resultado de ejercicios anteriores	4,853,132	3,718,197
Inversiones permanentes	-	-	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-	-
Impuestos y participación de los trabajadores en las utilidades diferidos - Neto (Nota 14)	169,157	159,822	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-
Otros activos - Neto (Nota 8)	-	-	Efecto acumulado por conversión	-	-
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	-	-	Resultado por tenencia de activos no monetarios	5,329,296	1,134,935
Otros activos a corto y largo plazos	56,724,375	57,612,992	Resultado neto	10,305,455	4,975,159
Total activo	\$ 3,849,315,054	\$ 3,946,847,824	Total capital contable (Nota 13)	11,155,455	5,826,159
			Total pasivo y capital contable	\$ 3,849,315,054	\$ 3,946,847,824

Las diecinueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es de \$850,000.

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, y aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Compañía hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron de acuerdo con las 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 balances generales fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.

Federico Keck
Director General

**Promotora de Infraestructura Registral II,
S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada (antes Promotora de Infraestructura
Registral, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto
Múltiple, Entidad No Regulada)
Estados de Resultados
31 de diciembre de 2015 y 2014**

Pesos mexicanos

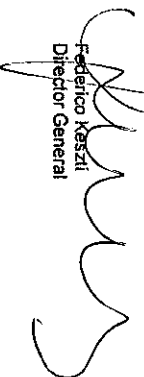
Año que terminó el
31 de diciembre de

	2015	2014
Ingresos por intereses	\$324,107,606	\$333,939,394
Gastos por intereses	322,220,694	332,005,969
Resultado por posición monetaria - Neto (margen financiero)	-	-
Margen financiero (Nota 15)	1,886,912	1,933,425
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	1,886,912	1,933,425
Comisiones y tarifas cobradas	-	-
Comisiones y tarifas pagadas	80	50
Resultado por intermediación	5,636,775	(385,439)
Otros ingresos (egresos) de la operación (Nota 16)	-	-
Gastos de administración y promoción	7,523,607	1,627,936
Resultado de la operación	-	-
Participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas	-	-
Resultado antes de impuestos a la utilidad (Nota 14)	7,523,607	1,627,936
Impuestos a la utilidad causados	2,203,646	511,363
Impuestos a la utilidad diferidos	(9,335)	(18,362)
Resultado antes de operaciones discontinuas	2,194,311	493,001
Operaciones discontinuas	-	-
Resultado neto	\$ 5,329,296	\$ 1,134,935
Utilidad por acción (pesos)	\$ -	\$ -

Las diecinueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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.


 Federico Keszai
 Director General

**Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (antes Promotora de
Infraestructura Registral, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto
Múltiple, Entidad No Regulada)**

Estados de Variaciones en el Capital Contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014

Pesos mexicanos

Concepto	Capital contribuido				Capital ganado					Total capital contable
	Capital social	Prima en venta de acciones	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	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Resultado neto	
Saldos al 1 de enero de 2014	\$ 850,000	\$ -	\$ 123,027	\$ 2,679,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,039,197	\$ 4,691,224
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS:										
Suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constitución de reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspaso del resultado neto de ejercicios anteriores	-	-	-	1,039,197	-	-	-	-	(1,039,197)	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	1,039,197	-	-	-	-	(1,039,197)	-
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL:										
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	-	-	1,134,935	1,134,935
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	1,134,935	1,134,935
Saldos al 31 de diciembre de 2014	850,000	-	123,027	3,718,197	-	-	-	-	1,134,935	5,826,159
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	-	-	-	1,134,935	-	-	-	-	(1,134,935)	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	1,134,935	-	-	-	-	(1,134,935)	-
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL:										
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	-	-	5,329,296	5,329,296
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	5,329,296	5,329,296
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ 850,000	\$ -	\$ 123,027	\$ 4,853,132	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,329,296	\$ 11,155,455

Las diecinueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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 derivados de las operaciones efectuadas por la Compañía durante los periodos arriba mencionados, los cuales se realizaron y valuaron con apego a las 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.

Federico Keszi
Director General

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

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 (antes Promotora de Infraestructura Registral, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada) [Compañía], es subsidiaria de directa de MBIA Capital Corp, fue constituida el 26 de agosto de 2009 con una duración indefinida y domicilio en la Ciudad de México. Véase Nota 13

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 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.

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

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

Derivado de lo anterior, mediante Asamblea Extraordinaria celebrada el 10 de junio de 2015, los accionistas acordaron el 12 de noviembre de 2014, los accionistas acordaron la transformación de la Compañía, a través de la CUB, derivado de lo anterior le aplican las reglas de agrupación establecidas.

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Principales lineamientos operativos

La LGOAAC, aplicable a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofom/Sofomes), establece que las Sofomes pueden ser o no reguladas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión). Las entidades no reguladas (E. N. R.) son entidades que no mantienen vínculos patrimoniales con instituciones de crédito, por lo que no se encuentran sujetas a la supervisión de la Comisión.

De conformidad con el cuarto párrafo del artículo 78 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (Circular Única de Emisoras), se indica que las sociedades financieras de objeto múltiple no reguladas, que sean emisoras de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores de la Comisión, deben elaborar sus estados financieros de conformidad con los criterios de contabilidad que, en términos del artículo 87-D de la LGOAAC, les sean aplicables a las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas. Por lo tanto, son aplicables a la Compañía, los criterios de contabilidad contenidos en las “Disposiciones de carácter general aplicables a las organizaciones auxiliares del crédito, casas de cambio, uniones de crédito, sociedades financieras de objeto limitado y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas” (Disposiciones), emitidas por la Comisión.

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:

Marco de información financiera aplicable

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014 que se acompañan, han sido preparados de acuerdo con las Disposiciones de carácter General aplicable a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Criterios Contables) establecidos por la Comisión, los cuales observan los lineamientos contables de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico. Para estos efectos, la Compañía ha elaborado su estado de resultados conforme a la presentación requerida por la Comisión, el cual tiene por objetivo presentar información sobre las operaciones desarrolladas por la entidad, así como otros eventos económicos que le afectan, que no necesariamente provengan de decisiones o transacciones derivadas de los propietarios de la misma en su carácter de accionistas, durante un periodo determinado.

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

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Las NIIF requieren realizar ciertas estimaciones contables críticas para preparar los estados financieros. Asimismo, requieren que la administración ejerza su juicio para definir las políticas contables que aplicará la Compañía. Los rubros que involucren un mayor grado de juicio o complejidad y en los que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Criterios Contables específicos

Durante 2015 no existen cambios en los Criterios Contables aplicables a la Compañía.

Nuevos pronunciamientos contables

A partir del 1 de enero de 2015 y 2014, la Compañía adoptó de manera retrospectiva las siguientes mejoras a las Normas de Información Financiera (NIF), emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (CINIF) y que entraron en vigor a partir de la fecha antes mencionada. Se considera que la NIF antes mencionada y las mejoras a las NIF, no tuvieron una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

2015

Mejoras a las NIF

NIF C-9: “Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos”. Establece que los anticipos de clientes en moneda extranjera, deben reconocerse al tipo de cambio de la fecha de la transacción, es decir, al tipo de cambio histórico, y dicho monto, no debe modificarse por posteriores fluctuaciones cambiarias.

2014

NIF

- NIF C-11 “Capital contable”. Establece las normas de valuación, presentación y revelación de las partidas que integran el capital contable en el estado de situación financiera de las entidades lucrativas. Los principales cambios en relación con la norma anterior son: requiere que se fije el precio por acción a emitir por anticipos para futuros aumentos de capital y que se establezca que no pueden reembolsarse antes de capitalizarse, para que califiquen como capital contable, e incluye la normativa relativa a instrumentos financieros que en su reconocimiento inicial se identifiquen como capital.
- NIF C-12 “Instrumentos financieros con características de pasivo y de capital”. Establece las normas de reconocimiento inicial de los instrumentos financieros con características de pasivo y de capital en los estados financieros de las entidades lucrativas. Se incorpora el concepto de subordinación.

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Mejoras a las NIF

- NIF C-5 “Pagos anticipados”. Se establece el tratamiento contable de los pagos anticipados por la compra de partidas cuyo pago está denominado en moneda extranjera. También precisa que las pérdidas por deterioro en el valor de los pagos anticipados (y reversiones de las mismas) deben presentarse formando parte de la utilidad o pérdida neta del periodo en el rubro que la Compañía considere conveniente de acuerdo con su juicio profesional, en lugar del estado de resultados del periodo del rubro de otros ingresos y gastos.
- Se eliminan de las NIF B-3 “Estado de resultado integral”; NIF B-16 “Estados financieros de entidades con propósitos no lucrativos”; NIF C-6 “Propiedades, planta y equipo”; NIF C-8 “Activos intangibles”; del Boletín C-9 “Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos”, y de la NIF D-3 “Beneficios a los empleados”, el requerimiento de presentar ciertas operaciones en el rubro de otros ingresos y gastos y, en su lugar, se deja al criterio de la Compañía la utilización de dicho rubro.

Interpretación a las NIF

INIF-20 “Efectos contables de la Reforma Fiscal 2014”. La INIF 20 fue emitida para dar respuesta a cómo deben reconocerse en los estados financieros de las entidades los efectos contables de la Reforma Fiscal 2014.

Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2015, fueron autorizados, para su emisión el 15 de abril de 2016 por el licenciado Federico Kezsti (Director General), con poder legal para autorizar los estados financieros y sus notas.

Nota 3 - Resumen de políticas de contabilidad significativas:

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

Las NIF requieren el uso de ciertas estimaciones contables en la preparación de estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas de contabilidad que aplicará la Compañía. Los rubros que involucran un mayor grado de juicio o complejidad y cuyos supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, se describen en las Notas 4 y 13.

a. Moneda de registro, funcional y de informe

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

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

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 2015 y 2014 de los estados financieros adjuntos se presentan en pesos históricos.

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

	31 de diciembre de	
	2015	2014
	(%)	(%)
Del año	2.13	4.18
Acumulada en los últimos tres años	10.18	12.34

c. Disponibilidades

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

d. Inversiones en valores

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

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

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

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no cuenta con partidas superiores a los 60 o 90 días de vencimiento, por lo cual no creó estimación alguna.

f. Otros activos

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

g. Pasivos bursátiles

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

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

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

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

h. Provisiones

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

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

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

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

La Compañía reconoció el ISR diferido, toda vez que las proyecciones financieras y fiscales preparadas por la Compañía indican que generarán utilidades en el futuro. Véase Nota 14.

j. Créditos diferidos

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

k. Capital contable

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

l. Resultado integral

Está compuesto por la utilidad del ejercicio y por aquellas partidas que, por disposición específica, se reflejan en el capital contable, y no constituyen aportaciones, reducciones o distribuciones de capital. La utilidad integral de 2015 y 2014 se expresa en pesos históricos.

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

m. Reconocimiento de ingresos

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

n. Diferencia cambiarias

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

Nota 4 - Estimaciones contables:

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

ISR causado y diferido

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

Nota 5 - Posición en moneda extranjera:

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Compañía tiene activos y pasivos monetarios en dólares estadounidenses (Dls.) como sigue:

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos	Dls. 54,548	Dls. 17,876
Pasivos	<u>(77,240)</u>	<u>(24,470)</u>
Posición corta	<u>(Dls. 22,692)</u>	<u>(Dls. 6,594)</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el tipo de cambio fijado por Banxico fue de \$ 17.2487 y \$14.7414 por dólar, respectivamente. Al 29 abril de 2015, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el tipo de cambio es de \$17.2125 por dólar.

Nota 6 - Disponibilidades:

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el rubro de Disponibilidades se compone como se muestra a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bancos en moneda nacional	\$ 12,364,531	\$ 5,906,425
Bancos en moneda extranjera	<u>938,584</u>	<u>263,102</u>
Total	<u>\$ 13,303,115</u>	<u>\$ 6,169,527</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 2015 y 2014 las inversiones en valores se integran como sigue:

<u>Certificados Bursátiles</u>	<u>Número de títulos</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fiduciarios preferentes Serie "A"	27,650,000	Ago-2010	Ago-2030	7.91%	\$ 2,485,224,083	\$ 2,564,115,589
				Intereses devengados por cobrar	<u>77,649,584</u>	<u>70,424,147</u>
				Subtotal	<u>2,562,873,667</u>	<u>2,634,539,736</u>
Fiduciarios preferentes Serie "B"	13,000,000	Ago-2010	Ago-2030	10.18%	1,168,459,787	1,205,551,633
				Intereses devengados por cobrar	<u>46,984,936</u>	<u>42,612,901</u>
				Subtotal	<u>1,215,444,723</u>	<u>1,248,164,534</u>
				Total	<u>\$ 3,778,318,390</u>	<u>\$ 3,882,704,270</u>

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

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.

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

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

Nota 8 - Otros activos:

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gastos por emisión de pasivos bursátiles	\$ 44,685,706	\$ 47,732,459
Gastos de garantías	<u>12,038,669</u>	<u>9,880,533</u>
	<u>\$ 56,724,375</u>	<u>\$ 57,612,992</u>

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 9 - Pasivos bursátiles:

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Compañía tiene el siguiente pasivo bursátil:

Certificados Bursátiles	Monto del programa	Monto de emisión	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	2015	2014
Serie "A"		\$ 2,765,000,000	Ago-10	Ago-30	7.86%	\$ 2,485,224,083	\$ 2,564,115,589
					Intereses devengados por pagar	<u>68,911,122</u>	<u>69,978,988</u>
					Subtotal	<u>2,554,135,205</u>	<u>2,634,094,577</u>
Serie "B"		1,300,000,000	Ago-10	Ago-30	10.13%	1,168,459,786	1,205,551,633
					Intereses devengados por pagar	<u>41,756,533</u>	<u>42,403,604</u>
					Subtotal	<u>1,210,216,319</u>	<u>1,247,955,237</u>
Total	<u>\$ 4,300,000,000</u>	<u>\$ 4,065,000,000</u>				<u>\$ 3,764,351,524</u>	<u>\$ 3,882,049,814</u>

Los Certificados Bursátiles son quirografarios a un plazo de veinte años y cinco días. Los Certificados Bursátiles Serie "A" cuentan con calificaciones crediticias "mxAAA" y "AAA (mex)" por parte de Standard & Poor's y Fitch Ratings (sin cambios y ratificadas durante 2015), respectivamente; para los Certificados Bursátiles Serie "B" sus calificaciones crediticias son "mxAAA" y "mxAA+", incrementada por parte de Standard & Poor's el 6 de agosto de 2015 y "AAA (mex)" por Fitch Ratings, respectivamente.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los intereses devengados ascienden a \$110,667,655 y \$112,382,592, respectivamente.

Nota 10 - Acreedores diversos y otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el saldo de este rubro se integra como sigue:

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto al Valor Agregado no cobrado	\$ 13,322,396	\$ -
Acreedores diversos	742,738	686,977
Cuenta por pagar a partes relacionadas (Nota 11)	765,173	438,823
Otras cuentas por pagar	<u>49,992</u>	<u>49,992</u>
	<u>\$ 14,880,299</u>	<u>\$ 1,175,792</u>

Nota 11 - Saldos y transacciones con partes relacionadas:

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los saldos con partes relacionadas son los siguientes:

<u>Cuentas por pagar</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
MBIA Asset Finance	\$ 421,043	\$ 438,823
MBIA Services	<u>344,130</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 765,173</u>	<u>\$ 428,823</u>

Durante 2015 y 2014 se celebraron las siguientes operaciones con partes relacionadas:

<u>Egresos</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Management fee	\$ 654,424	\$ 547,590
Arrendamiento de oficina	<u>190,377</u>	<u>159,055</u>
Total	<u>\$ 844,801</u>	<u>\$ 706,645</u>

Nota 12 - Créditos diferidos y cobros anticipados:

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Recuperación de gastos de emisión de pasivos bursátiles	\$ 44,685,706	\$ 47,732,459
Recuperación de gastos de garantías	<u>12,038,670</u>	<u>9,880,534</u>
	<u>\$ 56,724,376</u>	<u>\$ 57,612,993</u>

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 13 - Capital contable:

Con fecha 15 de abril de 2015, MBIA Asset Finance, LLC enajenó a MBIA Capital Corp. (MBIA Capital), 849,999 acciones, por lo cual ahora es accionista mayoritario de la Compañía. MBIA Capital es subsidiaria de MBIA Inc. Con la misma fecha CapMAC Holdings Inc (CapMAC), enajenó 1 acción a MBIA Inc., por lo cual, esta última, se convirtió en propietario del .0001% de la tenencia accionaria de la Compañía.

El capital social al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se integra como sigue:

<u>Acciones *</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
50,000	Capital social mínimo fijo	\$ 50,000
<u>800,000</u>	Capital social variable	<u>800,000</u>
<u>850,000</u>	Total capital social	<u>\$ 850,000</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.

Dividendos

En octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y Diputados aprobaron la emisión de una nueva Ley de Impuesto sobre la Renta (LISR) que entró en vigor el 1 de enero de 2014. Entre otros aspectos, en esta Ley se establece un impuesto del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se pagan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas; asimismo, se establece que para los ejercicios de 2001 a 2013, la utilidad fiscal neta se determinará en los términos de la LISR vigente en el ejercicio fiscal de que se trate.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), y estarán gravados a una tasa que fluctúa entre 4.62 y 7.69% si provienen de la CUFIN reinvertida. Los dividendos que excedan de CUFIN y CUFIN reinvertida causarán un impuesto equivalente al 42.86% si se pagan en 2016. El impuesto causado será a cargo de la Compañía y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

En caso de reducción de capital, los procedimientos establecidos por la LISR disponen que se dé a cualquier excedente de capital contable sobre los saldos de las cuentas del capital contribuido, el mismo tratamiento fiscal que el aplicable a los dividendos.

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 14 - Impuesto sobre la renta e Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU):

Nueva LISR

En octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y Diputados aprobaron la emisión de una nueva LISR, la cual entró en vigor el 1 de enero de 2014, abrogando la LISR publicada el 1 de enero de 2002 (anterior LISR). La nueva LISR recogió la esencia de la anterior LISR, sin embargo, realizó modificaciones importantes, entre las cuales se pueden destacar las siguientes:

- i. Establece la mecánica para determinar el saldo inicial de la Cuenta de Capital de Aportación (CUCA) y de la CUFIN.
- ii. Establece una tasa del ISR aplicable para 2014 y los siguientes ejercicios de 30%; a diferencia de la anterior LISR que establecía una tasa del 29, y 28% para 2014 y 2015, respectivamente.

La Compañía revisó y ajustó el saldo de impuesto diferido al 31 de diciembre de 2015, considerando en la determinación de las diferencias temporales la aplicación de estas nuevas disposiciones, cuyos impactos se detallan en la reconciliación de la tasa efectiva presentada a continuación. Sin embargo, los efectos en la limitación de deducciones y otros previamente indicados fueron aplicados a partir de 2014, y afectan principalmente al impuesto causado a partir de dicho ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía determinó una utilidad fiscal de \$7,344,667 (\$1,704,543 en 2014). 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 cómo se muestra a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ISR causado	\$2,203,646	\$ 511,363
ISR diferido	<u>(9,335)</u>	<u>(18,362)</u>
Total	<u>\$2,194,311</u>	<u>\$ 493,001</u>

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 7,523,607	\$ 1,627,936
Tasa legal del ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	2,257,082	488,381
Más (menos) efecto neto de partidas de la conciliación contable fiscal		
Provisiones por pagar	169,157	159,822
Provisiones del año anterior pagadas en este año	(137,778)	(117,869)
Gastos no deducibles	-	72,277
Ajuste anual por inflación	(65,766)	(69,700)
Otros	<u>(28,384)</u>	<u>(39,910)</u>
ISR a la tasa efectiva	<u>\$2,194,311</u>	<u>\$ 493,001</u>
Tasa efectiva de ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 las principales diferencias temporales sobre las que se determinó ISR diferido, se analizan como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Provisiones	\$ 563,857	\$ 532,740
Tasas de ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR diferido	<u>\$ 169,157</u>	<u>\$ 159,822</u>

IETU

En octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y Diputados aprobaron la abrogación de la Ley del IETU. Debido a lo anterior, a partir del 1 de enero de 2014 la Compañía es causante de ISR.

Nota 15 - Margen financiero:

Los saldos al 31 de diciembre de 2015 y 2014, que integran el margen financiero de la Compañía, se muestran a continuación:

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos:		
Registro de intereses de Certificados Bursátiles Series "A" y "B"	\$324,107,606	\$ 333,939,394
Gastos:		
Registro de intereses de Certificados Bursátiles fiduciarios Series "A" y "B"	<u>322,220,694</u>	<u>332,005,969</u>
Margen financiero	<u>\$ 1,886,912</u>	<u>\$ 1,933,425</u>

Nota 16 - Otros egresos de la operación, neto:

El saldo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 de este rubro se integra a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos:		
Garantías	\$ 79,638,623	\$ 70,825,308
Amortización de gastos de emisión	4,732,760	4,850,443
Gastos reembolsados	5,522,826	3,817,985
Otros ingresos	<u>98,123</u>	<u>-</u>
	<u>89,992,332</u>	<u>79,493,736</u>
Gastos:		
Garantías	73,947,536	71,226,807
Amortización de gastos de emisión	4,732,760	4,704,213
Reembolso de gastos	5,675,261	3,859,433
Otros gastos	<u>-</u>	<u>8,722</u>
	<u>84,355,557</u>	<u>79,799,175</u>
Neto	<u>\$ 5,636,775</u>	<u>(\$ 305,439)</u>

Nota 17 - Administración de Riesgos:

La Administración de la Compañía, se encuentra definiendo los parámetros de riesgos que serán medidos de acuerdo a las Disposiciones aplicables a las SOFOMES Reguladas. La fecha probable para implementar y consolidar dichas mediciones, políticas, áreas administrativas y manuales es durante mayo de 2016.

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 18 - Contingencias:

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía no tiene contingencias.

Nota 19 - Nuevos pronunciamientos contables:

En 2015 y 2014 la Comisión emitió cambios en los Criterios Contables para las Instituciones de Crédito que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2016. Se considera que los Criterios Contables no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

Criterio A-2 “Aplicación de normas particulares”. Se actualizan los nombres y se agregan las NIF que son aplicables a la Compañía. Se especifica el tratamiento contable para los sobregiros en las cuentas de cheques que no cuenten con una línea de crédito, así como la aplicación uniforme de criterios de contabilidad para instituciones de crédito por las Sociedades de inversión, para el reconocimiento de la participación de las entidades en una operación conjunta, excepto por la reexpresión de estados financieros.

Criterio C-3 “Partes relacionadas”: se modifican los conceptos de “Acuerdo con control conjunto”, “Control”, “Control conjunto”, “Controladora”, “Influencia significativa” y “Subsidiaria” para adecuar los conceptos con las NIF aplicables.

Criterio D-1 “Balance General”: se agregan clasificaciones a la categoría de “Créditos a la vivienda”, “Captación tradicional”, “Cuentas de orden”.

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

2018:

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. Se modificó la definición de pasivo, eliminando el concepto de “virtualmente ineludible” e incluyendo el término “probable”.

NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”. Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de las cuentas por pagar, préstamos y otros pasivos financieros en los estados financieros de una entidad económica. Se introducen los conceptos de costo amorti-

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

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2015 y 2014

zado para valorar los pasivos financieros y el de método de interés efectivo, basado en la tasa de interés efectiva, para efectuar dicha valuación. Tanto los descuentos como los costos de emisión de un pasivo financiero se deducen del pasivo.

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

Mejoras a las NIF 2016:

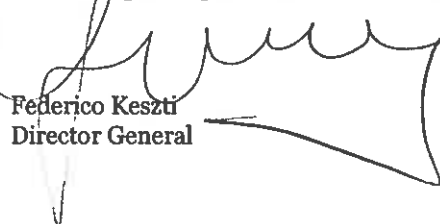
NIF C- 1 "Efectivo y equivalentes de efectivo". Establece que tanto el reconocimiento inicial como posterior del efectivo debe valuarse a su valor razonable; indica que los equivalentes de efectivo se mantienen para cumplir obligaciones de corto plazo y, modifica el término "Inversiones disponibles para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

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

Mejoras a las NIF 2015:

Boletín C-9 "Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos". Se establece el tratamiento contable de los pasivos por anticipos de clientes por la venta de bienes o servicios cuyo cobro está denominado en moneda extranjera, estableciendo que el saldo del rubro de anticipos de clientes no debe modificarse ante fluctuaciones cambiarias entre su moneda funcional y la moneda de pago. De esta manera se establece un tratamiento contable consistente con el de los pagos anticipados en moneda extranjera.

NIF C-3 "Cuentas por cobrar" y NIF C-20 "Instrumentos de financiamiento por cobrar". Se modificó la fecha de entrada en vigor de estas NIF, pasando del 1 de enero de 2016 (permitiendo su adopción anticipada a partir del 1 de enero de 2015, siempre y cuando se adopten conjuntamente ambas NIF), para dejar como fecha de entrada en vigor para dichas NIF, a partir del 1 de enero de 2018 (permitiendo su aplicación anticipada a partir del 1 de enero de 2016, siempre y cuando se adopten conjuntamente ambas NIF).


Federico Keszt
Director General