

***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 2018 y 2017

**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 2018 y 2017

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes.....	1 a 4
Estados financieros:	
Balances generales.....	5
Estados de resultados.....	6
Estados de variaciones en el capital contable.....	7
Estados de flujos de efectivo.....	8
Notas sobre los estados financieros.....	9 a 23



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 (Compañía), que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2018 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 explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

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 2018 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, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías 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 Compañía 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 de nuestras 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 auditoría**Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión**

Valuación de la cartera de inversión

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 Comisión.

Dichos valores e instrumentos financieros que forman parte de la cartera de inversión, se valúaron a su costo amortizado al 31 de diciembre de 2018, con base a los precios proporcionados por especialistas autorizados por la Comisión, denominados "Proveedores de precios".

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 2018 y porque la existencia y valuación de la misma tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

Hemos evaluado y considerado el proceso utilizado por la Compañía para la valuación y existencia de la cartera de inversión. En particular hemos:

- Obtuvimos la confirmación del custodio de los valores, sobre la posición de valores de la compañía al 31 de diciembre de 2018.
- 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 2018.
- Reprocesamos 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.

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.

Información adicional

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión, 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 expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.



Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros de la Compañía, 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.

Si, basados en este trabajo que realizamos sobre la información adicional, concluimos que existe un error material en dicha información adicional, debemos reportarlo. No tenemos conocimiento de aspectos a reportar en este sentido.

Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la Compañía en relación con los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación de los estados financieros, de conformidad con los criterios contables para sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión, 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 Compañía 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 tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del Gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

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:

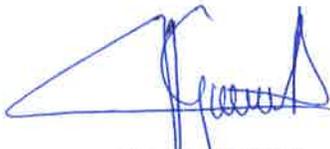
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material derivado de 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 Compañía.
- 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 Compañía 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 Institución deje de ser un negocio en marcha.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, 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.

Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del gobierno de la Compañía, 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 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.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



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

Ciudad de México, 28 de marzo de 2019

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Balances Generales

	Cifras en Miles de pesos mexicanos	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Activo		
Disponibilidades (Nota 6)	\$ 14,333	\$ 12,742
Cuentas de margen	-	-
Inversiones en valores:		
Títulos para negociar	-	-
Títulos disponibles para la venta	3,337,822	3,505,095
Títulos para conservar al vencimiento (Nota 7):	3,337,822	3,505,095
Deudores por reporto	-	-
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	-	-
Total cartera de crédito vigente	-	-
Cartera de crédito vencida:		
Créditos comerciales	-	-
Créditos de consumo	-	-
Créditos a la vivienda	-	-
Total cartera de crédito vencida	-	-
Total cartera de crédito	-	-
Menos:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-
Cartera de crédito - Neto	2,670	3,174
Otras cuentas por cobrar - Neto	-	-
Bienes adjudicados - Neto	-	-
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	-	-
Inversiones permanentes	-	-
Impuestos y participación de los trabajadores en las utilidades diferidos - Neto (Nota 14)	290	78
Otros activos - Neto (Nota 8)	-	-
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	-	-
Otros activos a corto y largo plazos	48,747	50,913
Total activo	\$ 3,403,862	\$ 3,572,002
Las diecinueve milas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.		
El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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, 107 y 108 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia estricta y obligatoria, y el artículo 10 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia estricta y obligatoria, y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.		
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		
Pasivo y Capital Contable		
Pasivo		
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 reporto	-	-
Derivados:		
Con fines de negociación	-	-
Con fines de cobertura	-	-
Otras cuentas por pagar:		
Impuestos a la utilidad por pagar	-	-
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar (Nota 10)	2,760	16,622
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 10)	2,760	16,622
Obligaciones subordinadas en circulación (Nota 9)	3,337,259	3,491,184
Créditos diferidos y cobros anticipados (Nota 12)	48,736	50,913
Total pasivo	3,388,755	3,558,719
Capital contable:		
Capital contribuido:	850	850
Capital social	-	-
Prima en venta de acciones	850	850
Capital ganado:		
Reservas de capital	123	123
Resultado de ejercicios anteriores	12,310	12,506
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	1,824	(196)
Resultado neto	14,257	12,433
Total capital contable (Nota 13)	15,107	13,283
Total pasivo y capital contable	\$ 3,403,862	\$ 3,572,002

**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

Cifras en miles de pesos mexicanos

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por intereses	\$ 289,177	\$ 301,803
Gastos por intereses	287,571	300,060
Resultado por posición monetaria - Neto (margen financiero)	<u>-</u>	<u>-</u>
Margen financiero (Nota 15)	1,606	1,743
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>-</u>	<u>-</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	<u>1,606</u>	<u>1,743</u>
Comisiones y tarifas cobradas	-	-
Comisiones y tarifas pagadas	-	-
Resultado por intermediación	-	-
Otros ingresos (egresos) de la operación (Nota 16)	(6)	(1,848)
Gastos de administración y promoción	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(6)</u>	<u>(1,848)</u>
Resultado de la operación	1,612	(105)
Participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad (Nota 14)	1,612	(105)
Impuestos a la utilidad causados (Nota 14)	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos (Nota 14)	<u>212</u>	<u>91</u>
Resultado antes de operaciones discontinuas	1,824	(196)
Operaciones discontinuas	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado neto	<u>\$ 1,824</u>	<u>(\$ 196)</u>

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.

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


Carlos Mendoza Bangel
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

Cifras en miles de pesos mexicanos (Nota 13)

Concepto	Capital contribuido		Capital ganado					Resultado neto	Total capital contable
	Capital social	Prima en venta de acciones	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		
Saldo al 1 de enero de 2017	\$ 850	\$ -	\$ 123	\$ 10,182	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,324	\$ 13,479
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS:									
Suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constitución de reservas	-	-	-	2,324	-	-	-	(2,324)	-
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	2,324	-	-	-	(2,324)	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total									
Saldo al 31 de diciembre de 2017	850	-	123	12,506	-	-	-	(196)	13,283
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS:									
Suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constitución de reservas	-	-	-	(196)	-	-	-	196	-
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total									
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ 850	\$ -	\$ 123	\$ 12,310	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,824	\$ 15,107

Los diecinueve estados adjuntos 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 90, 11 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 Institución durante los periodos arriba mencionados, los cuales se realizaron y valoraron con apego a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

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
Cofundador y Director General

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

Estados de Flujos de Efectivo

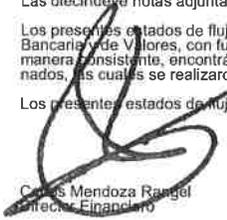
Cifras en miles de pesos mexicanos

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Resultado neto	\$ 1,824	(\$ 196)
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	-	91
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	-	-
Operaciones discontinuadas	-	-
Otros	-	-
	1,824	(105)
Actividades de operación		
Cambio en cuentas de margen	-	-
Cambio en inversiones en valores	167,273	267,686
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	281	2,803
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	(153,925)	(267,662)
Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	-	-
Cambio en otros pasivos operativos	(13,862)	(1,567)
Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	-	-
Otros	-	-
	1,591	1,155
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		
Actividades de Inversión		
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)	-	-
	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		
Actividades de financiamiento		
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	-	-
	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		
Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	1,591	1,155
Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	12,742	11,587
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 14,333	\$ 12,742

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

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.

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 2018 y 2017

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), 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 2018 y 2017 que se acompañan, han sido preparados de conformidad con los criterios contables aplicable a las sociedades financieras de objeto múltiple (Criterios Contables) emitidos por la Comisión, los cuales observan los lineamientos contables de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico. Para estos efectos, la Compañía ha elaborado su estado de resultados conforme a la presentación requerida por la Comisión, el cual tiene por objetivo presentar información sobre las operaciones desarrolladas por la entidad, así como otros eventos económicos que le afectan, que no necesariamente provengan de decisiones o transacciones derivadas de los propietarios de la misma en su carácter de accionistas, durante un periodo determinado.

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 MBLA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

Criterios Contables y nuevas NIF y Mejoras a las NIFs

En 2018 no entraron en vigor nuevos Criterios Contables, NIF y Mejoras a las NIF que afectaran significativamente la información financiera de la Compañía.

Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2018, fueron autorizados, para su emisión el 25 de marzo de 2019 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 involucren un mayor grado de juicio o complejidad y cuyos supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros.

a. Monedas de registro, funcional y de informe

Debido a que tanto las monedas de registro, funcional y de informe de la Compañía son el peso, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.

b. Reconocimiento de la inflación en la información financiera

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 "Efectos de la inflación", a partir del 1 de enero de 2008 la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo tanto, desde esa fecha se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera. Consecuentemente, las cifras al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de los estados financieros adjuntos se presentan en pesos históricos.

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(%)	(%)
Del año	4.83	6.77
Acumulada en los últimos tres años	14.96	12.71

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

(subsidiaria de MBLA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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 2017 y 2018 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 2018 y 2017

g. Pasivos bursátiles

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

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

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

h. Provisiones

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

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

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

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

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

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 MBLA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

l. Resultado integral

Está compuesto por la utilidad del ejercicio y por aquellas partidas que, por disposición específica, se reflejan en el capital contable, y no constituyen aportaciones, reducciones o distribuciones de capital. La utilidad integral de 2018 y 2017 se expresa en pesos históricos.

m. Reconocimiento de ingresos

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

n. 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 2018 y 2017 la Compañía tiene activos y pasivos monetarios en miles de dólares estadounidenses (Dls.) como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos	Dls. 55	Dls. 55
Pasivos	<u>(33)</u>	<u>(33)</u>
Posición larga (corta)	<u>Dls. 22</u>	<u>Dls. 22</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el tipo de cambio fijado por Banxico fue de \$19.6512 y \$19.6629 por dólar, respectivamente. Al 28 de marzo, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el tipo de cambio es de \$19.3793 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 2018 y 2017

Nota 6 - Disponibilidades:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el rubro de Disponibilidades se compone como se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bancos en moneda nacional	\$ 13,257	\$ 11,665
Bancos en moneda extranjera	<u>1,076</u>	<u>1,077</u>
Total	<u>\$ 14,333</u>	<u>\$ 12,742</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 2018 y 2017 las inversiones en valores se integran como sigue:

<u>Certificados Bursátiles</u>	<u>Número de títulos</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Vigencia</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fiduciarios preferentes Serie "A"	27,650	Ago-10	Ago-30	7.91%	\$ 2,204,278	\$ 2,305,947
			Intereses devengados por cobrar		<u>60,541</u>	<u>71,634</u>
			Subtotal		<u>2,264,820</u>	<u>2,377,581</u>
Fiduciarios preferentes Serie "B"	13,000	Ago-10	Ago-30	10.18%	1,036,370	1,084,170
			Intereses devengados por cobrar		<u>36,633</u>	<u>43,345</u>
			Subtotal		<u>1,073,002</u>	<u>1,127,515</u>
			Total		<u>\$ 3,337,822</u>	<u>\$ 3,505,096</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

**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 2018 y 2017

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 2018 y 2017 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos por emisión de pasivos bursátiles	\$ 35,545	\$ 38,592
Gastos de garantías	<u>13,202</u>	<u>12,321</u>
	<u>\$48,747</u>	<u>\$ 50,913</u>

Nota 9 - Obligaciones subordinadas en circulación:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía tiene el siguiente pasivo bursátil:

Certificados Bursátiles	Monto del programa	Monto de emisión	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	<u>31 de diciembre de</u>	
						<u>2018</u>	<u>2017</u>
Serie "A"		\$2,765,000	Ago-10	Ago-30	7.86%	\$ 2,204,279	\$ 2,305,947
						<u>60,158</u>	<u>62,933</u>
						<u>2,264,437</u>	<u>2,368,880</u>
Serie "B"		1,300,000	Ago-10	Ago-30	10.13%	1,036,370	1,084,170
						<u>36,453</u>	<u>38,134</u>
						<u>1,072,822</u>	<u>1,122,304</u>
Total	<u>\$4,300,000</u>	<u>\$4,065,000</u>				<u>\$ 3,337,259</u>	<u>\$ 3,491,184</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 2018 y 2017

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 2018), respectivamente; para los Certificados Bursátiles Serie B sus calificaciones crediticias son “mxAAA”, y “AAA (mex)” por Fitch Ratings (sin cambios y ratificadas durante 2018), 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.

En 2018 y 2017 los intereses devengados ascienden a \$97,469 y \$101,067, respectivamente.

Nota 10 - Acreedores diversos y otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto al valor agregado no cobrado	\$ -	\$13,322
Acreedores diversos	2,047	1,895
Cuenta por pagar a partes relacionadas (Nota 11)	662	742
Otras cuentas por pagar	<u>50</u>	<u>663</u>
	<u>\$2,760</u>	<u>\$16,622</u>

Nota 11 - Saldos y transacciones con partes relacionadas:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los saldos con partes relacionadas son los siguientes:

<u>Cuentas por pagar</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
MBIA Asset Finance	<u>\$662</u>	<u>\$742</u>

En 2018 y 2017 se celebraron las siguientes operaciones con partes relacionadas:

<u>Egresos</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Servicios administrativos	\$ 754	\$374
Arrendamiento de oficina	<u>314</u>	<u>457</u>
Total	<u>\$1,068</u>	<u>\$831</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 2018 y 2017

Nota 12 - Créditos diferidos y cobros anticipados:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Recuperación de gastos de emisión de pasivos bursátiles	\$35,545	\$ 38,592
Recuperación de gastos de garantías	<u>13,202</u>	<u>12,321</u>
	<u>\$48,747</u>	<u>\$ 50,913</u>

Nota 13 - Capital contable:

El capital social al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se integra como sigue:

<u>Acciones *</u>	<u>Descripción</u>	
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), 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 2018. 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 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:

En 2018 la Compañía determinó una utilidad fiscal de \$977 amortizando pérdidas fiscales (Pérdida fiscal de \$1,770 en 2017). 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.

**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 2018 y 2017

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ISR causado	\$ -	\$ -
ISR diferido	<u>212</u>	<u>91</u>
Total	<u>\$ 212</u>	<u>\$91</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida/Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 1,824	(\$ 196)
Tasa legal del ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	547	-
Más (menos) efecto neto de partidas de la conciliación contable fiscal		
Provisiones por pagar	241	-
Provisiones del año anterior pagadas en este año	(210)	-
Gastos no deducibles	182	-
Ajuste anual por inflación	(404)	-
Ingreso contable no fiscal	64	-
Amortización de Pérdida fiscal	<u>(293)</u>	<u>-</u>
ISR a la tasa efectiva	-	-
Tasa efectiva de ISR	<u>- %</u>	<u>- %</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las principales diferencias temporales sobre las que se determinó ISR diferido, se analizan como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Provisiones	\$ 947	\$259
Pérdidas Fiscal	<u>18</u>	<u>-</u>
	965	259
Tasas de ISR	30%	30%
ISR diferido	<u>\$290</u>	<u>\$ 78</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 2018 y 2017

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía mantiene pérdidas fiscales acumuladas por un total de \$18, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

<u>Año de la pérdida</u>	<u>Actualizado importe</u>	<u>Año de caducidad</u>
2017	<u>18</u>	2027
	<u>\$ 18</u>	

Nota 15 - Margen financiero:

En 2018 y 2017, los saldos que integran el margen financiero de la Compañía, se muestran a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ingresos:</u>		
Registro de intereses de Certificados Bursátiles Series "A" y "B"	\$ 289,177	\$ 301,803
<u>Gastos:</u>		
Registro de intereses de Certificados Bursátiles fiduciarios Series "A" y "B"	<u>287,571</u>	<u>300,060</u>
Margen financiero	<u>\$ 1,606</u>	<u>\$ 1,743</u>

Nota 16 - Otros egresos de la operación, neto:

El saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de este rubro se integra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ingresos:</u>		
Garantías	\$ 92,118	\$ 93,634
Amortización de gastos de emisión	3,047	4,685
Gastos reembolsados	4,591	2,989
Otros ingresos	<u>9</u>	<u>6</u>
	<u>99,765</u>	<u>101,314</u>
<u>Gastos:</u>		
Garantías	92,550	93,300
Amortización de gastos de emisión	3,047	4,685
Reembolso de gastos	<u>4,162</u>	<u>5,177</u>
	<u>99,759</u>	<u>103,162</u>
Neto	<u>(\$ 6)</u>	<u>(\$ 1,848)</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 2018 y 2017

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.

a. 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.

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.

Otros riesgos, como el de tipo legal, operativo, reputacional.

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.

***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 2018 y 2017

Nota 19 - Nuevos pronunciamientos contables:

Criterios Contables

Con base en lo señalado en el artículo cuarto transitorio de la 115ª Resolución Modificatoria publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha 15 de noviembre de 2018 que modifica a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de crédito (las Disposiciones), publicada el 27 de diciembre de 2017, las Normas de Información Financiera B-17 “Determinación del valor razonable”, C-3 “Cuentas por cobrar”, C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”, C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”, C-19 “Instrumentos financieros por pagar”, C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”, D-1 “Ingresos por contratos con clientes” y D-2 “Costos por contratos con clientes” emitidas por el CINIF y referidas en el párrafo 3 del Criterio A-2 “Aplicación de normas particulares” del Anexo 33 de las Disposiciones, que se modificó mediante dicha Resolución, entrarán en vigor el 1 de enero de 2020.

Los nuevos Criterios Contables antes mencionados no tendrán un impacto significativo sobre la información financiera

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

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

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

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

**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 2018 y 2017

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

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

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

NIF D-1 “Ingresos por contratos con clientes”. Establece las normas de valuación, presentación y revelación de los ingresos que se incurren para obtener o cumplir con los contratos con clientes. Se establecen los 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. Esta NIF elimina la supletoriedad de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 18 “Ingresos de actividades ordinarias”, y sus interpretaciones, según se establece en la NIF A-8 “Supletoriedad”.

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. Establece la a normativa relativa al reconocimiento de los costos por contratos con clientes, asimismo 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. Esta NIF, en conjunto con la NIF D-1, “Ingresos por contratos con clientes”, deroga el Boletín D-7 “Contratos de construcción y de fabricación de ciertos bienes de capital” y a la INIF 14 “Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles”.

**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 2018 y 2017

NIF

El CINIF ha emitido las NIF y Mejoras que se mencionan a continuación y que son aplicables para periodos anuales:

NIF B-11 “Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas” - Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 10. de enero de 2020, no permitiendo su aplicación anticipada, dado que es necesario aplicarla junto con la NIF C-15 que se reemitirá durante 2019 y también será aplicable a partir del 2020. La aplicación por primera vez de esta NIF no genera cambios contables en los estados financieros. Entre los principales aspectos que cubre esta NIF se encuentran los siguientes:

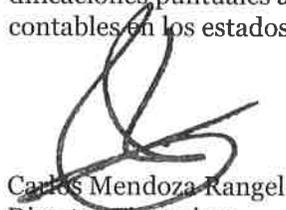
- Aclara que los activos de larga duración no se reclasifican como activos circulantes hasta que cumplan los criterios para ser clasificados como mantenidos para la venta. Además, ciertos activos de una clase que una entidad normalmente considera como no circulantes, pero que exclusivamente se adquieren con la finalidad de revenderlos, no se reclasificarán como circulantes a menos que cumplan los criterios para ser clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con esta NIF.
- En relación con los activos presentados en el estado de situación financiera con un criterio basado en la liquidez, considera como no circulantes aquellos activos que se espera recuperar en un plazo superior a los doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera o al de su ciclo de operaciones en caso de que sea mayor a doce meses.
- Establece los requerimientos de información a revelar para los activos de larga duración o grupos para disposición que se clasifican como mantenidos para la venta, así como para operaciones discontinuadas.

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.

Modifica la presentación del estado de flujos de efectivo, presentado los pagos para reducir los pasivos por arrendamiento dentro de las actividades de financiamiento. Asimismo, 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.

Mejoras a las NIF 2019

En diciembre de 2018 el CINIF emitió el documento llamado “Mejoras a las NIF 2019”, que contiene modificaciones puntuales a algunas NIF ya existentes. Las mejoras realizadas a las NIF no generan cambios contables en los estados financieros anuales ya que la Compañía cumple con lo señalado en el documento.


Carlos Mendoza Rangel
Director Financiero