

**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 2019 y 2018

# 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 2019 y 2018

---

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



## **Informe de los Auditores Independientes**

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

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (la Entidad), que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019 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 2019 y por el ejercicio terminado en esa fecha han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables para Sociedades Financieras de Objeto Múltiple reguladas, en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

### **Fundamento de la Opinión**

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



## Cuestiones Clave de la Auditoría

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

Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
<p><b>Valuación de la cartera de inversión</b></p> <p>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.</p> <p>Dichos valores e instrumentos financieros que forman parte de la cartera de inversión se valoraron a su costo amortizado al 31 de diciembre de 2019, con base a los precios proporcionados por especialistas autorizados por la Comisión, denominados “Proveedores de precios”.</p> <p>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 97% del total de activos de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y porque la existencia y valuación de la misma tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.</p>	<p>Hemos evaluado y considerado el proceso utilizado por la Compañía para la valuación y existencia de la cartera de inversión. En particular hemos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Obtenido la integración de la cartera de valores al 31 de diciembre de 2019 y en forma selectiva hemos realizado lo siguiente:</li><li>- Obtenido la confirmación del custodio de los valores, sobre la posición de valores de la compañía al 31 de diciembre de 2019.</li><li>- Cotejado los valores razonables, que son base para determinar el costo amortizado, con los proporcionados por el Proveedor de precios autorizado al 31 de diciembre de 2019.</li><li>- Reprocesado la determinación de los intereses devengados por cobrar, considerando el valor de la inversión, la tasa de interés y los días transcurridos, de acuerdo al Prospecto de inversión.</li><li>- Reprocesado la valuación de cartera de inversión considerando la posición de valores y costos amortizados antes indicados y, comparamos los resultados obtenidos con la valuación de la cartera reconocida por la Compañía.</li></ul>



### **Información Adicional**

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

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

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros de la Entidad, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional 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 Encargados del Gobierno de la Entidad en relación con los Estados Financieros**

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

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

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

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

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



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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.
- Comunicamos a los encargados del gobierno de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.



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

PricewaterhouseCoopers, S. C.

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

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

Ciudad de México, 15 de mayo de 2020

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Balances Generales

31 de diciembre de 2019 y 2018

### Cifras en Mies de pesos mexicanos

	2019	2018	2019	2018
<b>Activo</b>				
Disponibilidades (Nota 6)	\$ 15,388	\$ 14,333		
Cuentas de margen	-	-		
Inversiones en valores:				
Títulos para negociar	-	-		
Títulos disponibles para la venta	3,170,289	3,337,822		
Títulos para conservar al vencimiento (Nota 7):	3,170,289	3,337,822		
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	-	-		
Menus:				
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-		
Cartera de crédito - Neto	-	-		
Otras cuentas por cobrar - Neto	2,799	2,670		
Bienes adjudicados - Neto	-	-		
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	-	-		
Inversiones permanentes	-	-		
Impuestos y participación de los trabajadores en las utilidades diferidas - Neto (Nota 8)	1	290		
Otros activos - Neto (Nota 8)	-	-		
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	47,209	48,747		
Otros activos a corto y largo plazos	-	-		
<b>Total activo</b>	<b>\$ 3,235,686</b>	<b>\$ 3,403,862</b>		
<b>Pasivo y Capital Contable</b>				
Pasivo				
Captación 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	1,697	2,760		
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	-	-		
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 10)	3,169,755	3,337,259		
Obligaciones subordinadas en circulación (Nota 9)	47,209	48,736		
Créditos diferidos y cobros anticipados (Nota 12)	3,218,681	3,388,755		
<b>Total pasivo</b>	<b>850</b>	<b>850</b>		
<b>Capital contable:</b>				
Capital contribuido:				
Capital social	850	850		
Prima en venta de acciones	-	-		
Capital ganado:				
Reservas de capital	123	123		
Resultado de ejercicios anteriores	14,134	12,310		
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	1,918	1,824		
Resultado neto	16,175	14,257		
<b>Total capital contable (Nota 13)</b>	<b>17,095</b>	<b>15,107</b>		
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 3,235,686</b>	<b>\$ 3,403,862</b>		

Las 20 notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es de \$850.

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

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

Carlos Mendoza Rangel  
Director Financiero

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Estados de Resultados

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019 y 2018

*Cifras en Mies de pesos mexicanos*

	2019	2018
Ingresos por intereses	\$ 275,414	\$ 289,177
Gastos por intereses	273,738	287,571
Resultado por posición monetaria - Neto (margen financiero)	<u>-</u>	<u>-</u>
Margen financiero (Nota 15)	1,676	1,606
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>-</u>	<u>-</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	<u>1,676</u>	<u>1,606</u>
Comisiones y tarifas cobradas	-	-
Comisiones y tarifas pagadas	-	-
Resultado por intermediación	-	-
Otros ingresos (egresos) de la operación (Nota 16)	1,212	6
Gastos de administración y promoción	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1,212</u>	<u>6</u>
Resultado de la operación	<u>2,888</u>	<u>1,612</u>
Participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad (Nota 14)	<u>2,888</u>	<u>1,612</u>
Impuestos a la utilidad causados (Nota 14)	681	-
Impuestos a la utilidad diferidos (Nota 14)	289	212
	<u>970</u>	<u>212</u>
Resultado antes de operaciones discontinuas	1,918	1,824
Operaciones discontinuas	-	-
Resultado neto	<u>\$ 1,918</u>	<u>\$ 1,824</u>

Las 20 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.

Carlos Mendoza Rangel  
Director Financiero

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Estados de Variaciones en el Capital Contable

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019 y 2018

Cifras en Mies de pesos mexicanos

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 valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Efecto acumulado por conversión		
Saldos al 1 de enero de 2018	\$ 850	\$ -	\$ 123	\$ 12,566	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 13,283
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS:</b>									
Suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constitución de reservas	-	-	-	(196)	-	-	-	-	-
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	196	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	(196)	-	-	-	196	-
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL:</b>									
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	-	1,824	1,824
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	1,824	1,824
Saldos al 31 de diciembre de 2018	850	-	123	12,310	-	-	-	1,824	15,107
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS:</b>									
Suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constitución de reservas	-	-	-	1,824	-	-	-	-	-
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	(1,824)	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	1,824	-	-	-	(1,824)	-
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL:</b>									
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	-	1,918	1,918
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	1,918	1,918
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 850	\$ -	\$ 123	\$ 14,134	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,918	\$ 17,025

Las 20 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, en contrarresto reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivadas de las operaciones efectuadas por la Institución durante los periodos arriba mencionados, los cuales se realizaron y valoraron con apoyo 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 variaciones en el capital contable fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.

Carlos Mendoza Rangel  
Director Financiero

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

## Estados de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019 y 2018

Cifras en Mies de pesos mexicanos

	2019	2018
Resultado neto	\$ 1,918	\$ 1,824
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	970	-
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	-	-
Operaciones discontinuadas	-	-
Otros	-	-
	<b>2,888</b>	<b>1,824</b>
<b>Actividades de operación</b>		
Cambio en cuentas de margen	-	-
Cambio en inversiones en valores	167,533	167,273
Cambio en deudores por reporto	-	-
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	(118)	281
Cambio en captación tradicional	-	-
Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	-	-
Cambio en acreedores por reporto	-	-
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	(167,504)	(153,925)
Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	-	-
Cambio en otros pasivos operativos	(1,744)	(13,862)
Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	-	-
Otros	-	-
	<b>1,055</b>	<b>1,591</b>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>		
<b>Actividades de inversión</b>		
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	-	-
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-	-
Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas	-	-
Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas	-	-
Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	-	-
Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	-	-
Cobros de dividendos en efectivo	-	-
Pagos por adquisición de activos intangibles	-	-
Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta	-	-
Cobros por disposición de otros activos de larga duración	-	-
Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	-	-
Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	-	-
Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-	-
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Cobros por emisión de acciones	-	-
Pagos por reembolsos de capital social	-	-
Pagos de dividendos en efectivo	-	-
Pagos asociados a la recompra de acciones propias	-	-
Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	-	-
Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-	-
Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	1,055	1,591
Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	14,333	12,742
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<b>\$ 15,388</b>	<b>\$ 14,333</b>

Las 20 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, conforme lo establecido en el Art. 72 Bis 3 fracción III de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas.

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

Carlos Mendoza Rangel  
Director Financiero

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

---

*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 2019 y 2018 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 MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

---

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

En 2019 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 2019 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 involucran un mayor grado de juicio o complejidad y cuyos supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros.

### a. Monedas de registro, funcional y de informe

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

### b. Reconocimiento de la inflación en la información financiera

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 "Efectos de la inflación", a partir del 1 de enero de 2008 la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo tanto, desde esa fecha se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera. Consecuentemente, las cifras al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de los estados financieros adjuntos se presentan en pesos históricos.

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>(%)</b>	<b>(%)</b>
Del año	2.83	4.83
Acumulada en los últimos tres años (Sin considerar el año base)	14.96	12.71
Acumulada en los últimos tres años (Considerando el año base)	14.43	14.96

**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 2019 y 2018

---

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 valuar 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 2018 y 2019 la Institución tiene inversiones conservadas a vencimiento.

e. Otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar diferentes a la operación de la Compañía se presentan a su valor de realización, y representan entre otros conceptos, saldos por impuestos pendientes de acreditar y deudores diversos. Por las cuentas de deudores identificados cuya vigencia es mayor a 90 días naturales y 60 días para los deudores no identificados, se constituye una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por el importe total del adeudo.

**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 2019 y 2018

---

f. Otros activos

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

g. Pasivos bursátiles

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

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

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

h. Provisiones

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

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

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

El ISR diferido se registra con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer un impuesto diferido para todas las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se esperan materializar en el futuro (p.e. pérdidas fiscales, provisiones, estimaciones, etc.), a las tasas promulgadas en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de los estados financieros. La Compañía reconoció el ISR diferido, toda vez que las proyecciones financieras y fiscales preparadas por la Compañía indican que generarán utilidades en el futuro.

***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 2019 y 2018

---

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 2019 y 2018 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.

**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 2019 y 2018

**Nota 5 - Posición en moneda extranjera:**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía tiene activos y pasivos monetarios en miles de dólares estadounidenses (Dls.) como sigue:

		<b>2019</b>		<b>2018</b>
Activos	Dls.	55	Dls.	55
Pasivos		<u>-</u>		<u>(33)</u>
Posición larga (corta)	Dls.	<u>55</u>	Dls.	<u>22</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el tipo de cambio fijado por Banxico fue de \$18.8642 y \$19.6512 por dólar, respectivamente. Al 15 de mayo de 2020, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el tipo de cambio es de \$23.9580 por dólar.

**Nota 6 - Disponibilidades:**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el rubro de Disponibilidades se compone como se muestra a continuación:

		<b>2019</b>		<b>2018</b>
Bancos en moneda nacional	\$	14,351	\$	13,257
Bancos en moneda extranjera		<u>1,037</u>		<u>1,076</u>
Total	\$	<u>15,388</u>	\$	<u>14,333</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 2019 y 2018 las inversiones en valores se integran como sigue:

	Número de títulos	Fecha de emisión	Vigencia	Tasa de interés	2019	2018
Certificados Bursátiles	27,650	ago-10	ago-30	7.91%	\$ 2,093,640	\$ 2,204,278
Fiduciarios preferentes Serie "A"			Intereses devengados por cobrar		<u>57,502</u>	<u>60,541</u>
			Subtotal		<u>2,151,142</u>	<u>2,264,819</u>
Fiduciarios preferentes Serie "B"	13,000	ago-10	ago-30	10.18%	984,353	1,036,370
			Intereses devengados por cobrar		<u>34,794</u>	<u>36,633</u>
			Subtotal		<u>1,019,147</u>	<u>1,073,003</u>
			Total		<u>\$ 3,170,289</u>	<u>\$ 3,337,822</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 2019 y 2018

---

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 2019 y 2018 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gastos por emisión de pasivos bursátiles	\$ 32,499	\$ 35,545
Gastos de garantías	14,710	13,202
	<b>\$ 47,209</b>	<b>\$ 48,747</b>

**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 2019 y 2018

**Nota 9 - Obligaciones subordinadas en circulación:**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía tiene el siguiente pasivo bursátil:

	Monto del programa	Monto de emisión	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	2019	2018
Certificados Bursátiles Serie "A"		\$ 2,765,000	ago-10	ago-30	7.86%	\$ 2,093,640	\$ 2,204,279
				Intereses devengados por pagar		57,138	60,158
				Subtotal		2,150,778	2,264,437
Serie "B"		1,300,000	ago-10	ago-30	10.13%	984,353	1,036,370
				Intereses devengados por pagar		34,624	36,452
				Subtotal		1,018,977	1,072,822
Total	\$ 4,300,000	\$ 4,065,000				\$ 3,169,755	\$ 3,337,259

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 2019), 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 2019 y 2018 los intereses devengados por pagar ascienden a \$91,762 y \$96,611, respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	2019	2018
Acreedores diversos	\$ 926	\$ 2,047
Cuenta por pagar a partes relacionadas (Nota 11)	40	662
Otras cuentas por pagar	731	50
	<u>\$ 1,697</u>	<u>\$ 2,759</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 2019 y 2018

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los saldos con partes relacionadas son los siguientes:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cuentas por pagar		
MBIA Asset Finance	\$ 40	\$ 662

En 2019 y 2018 se celebraron las siguientes operaciones con partes relacionadas:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Egresos		
Servicios administrativos	\$ 781	\$ 754
Arrendamiento de oficina	318	314
Total	\$ 1,099	\$ 1,068

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Recuperación de gastos de emisión de pasivos bursátiles	\$ 32,499	\$ 35,545
Recuperación de gastos de garantías	14,710	13,202
	\$ 47,209	\$ 48,747

**Nota 13 - Capital contable:**

El capital social al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integra como sigue:

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

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

**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 2019 y 2018

---

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

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

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

**Nota 14 - ISR:**

En 2019 la Compañía determinó una utilidad fiscal de \$ 2,290, la cual una parte fue amortizada con pérdidas fiscales por la cantidad de \$19 (Utilidad fiscal de \$977 en 2018). El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal.

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
ISR causado	\$ 681	\$ -
ISR diferido	289	212
Total	<u>\$ 970</u>	<u>\$ 212</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 2019 y 2018

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

	2019	2018
Pérdida/Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 2,888	\$ 1,824
Tasa legal del ISR	30%	30%
ISR a la tasa legal	866	547
Más (menos) efecto neto de partidas de la conciliación contable fiscal		
Provisiones por pagar	-	241
Provisiones del año anterior pagadas en este año	(241)	(210)
Gastos no deducibles	200	182
Ajuste anual por inflación	(138)	(404)
Ingreso contable no fiscal	-	64
Amortización de Pérdida fiscal	(6)	(293)
ISR a la tasa efectiva	-	-
Tasa efectiva de ISR	-	-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las principales diferencias temporales sobre las que se determinó ISR diferido se analizan como sigue:

	2019	2018
Provisiones	\$ 2	\$ 947
Pérdidas Fiscal	-	18
	2	965
Tasas de ISR	30%	30%
ISR diferido	\$ 1	\$ 290

**Nota 15 - Margen financiero:**

En 2019 y 2018, los saldos que integran el margen financiero de la Compañía, se muestran a continuación:

	2019	2018
Ingresos:		
Registro de intereses de Certificados Bursátiles Series "A" y "B"	\$ 275,414	\$ 289,177
Gastos:		
Registro de intereses de Certificados Bursátiles fiduciarios Series "A" y "B"	273,738	287,571
Margen financiero	\$ 1,676	\$ 1,606

**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 2019 y 2018

---

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

El saldo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de este rubro se integra a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingresos:		
Garantías	\$ 95,221	\$ 92,118
Amortización de gastos de emisión	3,046	3,047
Gastos reembolsados	8,797	4,591
Otros ingresos	428	9
	<u>107,492</u>	<u>99,765</u>
Gastos:		
Garantías	96,292	92,550
Amortización de gastos de emisión	3,047	3,047
Reembolso de gastos	6,941	4,162
	<u>106,280</u>	<u>99,759</u>
Neto	<u>\$ 1,212</u>	<u>\$ 6</u>

**Nota 17 - Administración de Riesgos:**

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

Riesgo de mercado

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

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

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

# ***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 2019 y 2018

---

## 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.

## **Nota 19 - Nuevos pronunciamientos contables:**

### *Criterios Contables*

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

De acuerdo con las disposiciones emitidas por la CNBV del 25 de octubre de 2019 las NIF antes mencionadas entrarían en vigor el 1 de enero de 2021. El 8 de abril de 2020 la CNBV emitió disposiciones que postergan la entrada en vigor hasta el 1 de enero de 2022

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

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

---

NIF

A continuación, se describe una serie de NIF que el CINIF emitió durante diciembre de 2017, 2018 y 2019 las cuales entrarán en vigor en 2020 y 2021. Se considera que dichas NIF no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

2021

NIF C-17 “Propiedades de Inversión” Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento de las propiedades de inversión en los estados financieros de una entidad. Abre la posibilidad de que las propiedades de inversión se valúen a elección de la entidad, a su costo de adquisición o a su valor razonable. Elimina la supletoriedad de la Norma Internacional de Contabilidad 40, Propiedades de inversión y deroga la Circular 55, Aplicación supletoria de la NIC 40. Su adopción inicial debe hacerse en forma retrospectiva con base en la NIF B-1 “Cambios contables y correcciones de errores” a partir del 1 de enero de 2021.

Mejoras a las NIF 2020

NIF C-16 “Deterioro de Instrumentos Financieros por Cobrar”. Establece las normas para el tratamiento contable de los efectos de la renegociación de un Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés (IFCPI) que no fue dado de baja como consecuencia de una renegociación.

NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar” y NIF C-20 “Instrumentos financieros por cobrar principal e interés”. Elimina el requisito de recalcular periódicamente la tasa efectiva durante la vida del Instrumento Financiero por Pagar (IFP) y del IFCPI cuando dichos Instrumentos tienen una tasa de interés variable que no produce efectos de importancia relativa.

NIF D-4 “Impuestos a la utilidad”. Incorpora los lineamientos de reconocimiento y medición de los impuestos a la utilidad cuando existen incertidumbres sobre posiciones fiscales inciertas en la determinación del impuesto a la utilidad. Asimismo, incluye normas para el reconocimiento.

Los cambios contables que surjan de la aplicación de estas mejoras se aplicaran de manera retrospectiva, prospectiva o anticipada, según corresponda.

***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 2019 y 2018

---

**Nota 20 - Hechos posteriores: Impactos por el COVID 19:**

Dada su evolución y propagación del virus COVID 19 en nuestro país, el Gobierno Federal de México realizó un llamado al aislamiento social realizado el 15 de marzo pasado y la declaración de emergencia sanitaria por el gobierno de México a partir del 30 de marzo de 2020, el brote del virus COVID está afectando la economía mexicana y podría afectar su portafolio de inversiones, principal ingreso y activo, de la Compañía. Si bien la Compañía actualmente no cree que sea probable que su portafolio de inversiones, por sus características, se vea afectado significativamente, no puede predecir los posibles efectos directos o indirectos futuros a causa de esta situación. La Compañía está tomando las medidas para mitigar los posibles riesgos causados por COVID 19.

Carlos Mendoza Rangel  
Director Financiero