

**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 2023 y 2022

# 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 2023 y 2022

---

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los Auditores Independientes .....	1 a 5
Estados financieros:	
Estados de situación financiera .....	6
Estados de resultado integral .....	7
Estados de cambios en el capital contable .....	8
Estados de flujos de efectivo .....	9
Notas sobre los estados financieros .....	10 a 31



## **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 estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros, que comprenden la información de las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada al 31 de diciembre de 2023 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 Institución de conformidad con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo Normas Internacionales de Independencia)" ("Código del IESBA"), y los requerimientos éticos del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C. que son relevantes a nuestras auditorías de estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con el Código del IESBA y los requerimientos éticos del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C. . 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.



<b>Cuestión clave de la auditoría</b>	<b>Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión</b>
<p data-bbox="277 522 764 548"><b>Valuación de la cartera de inversión</b></p> <p data-bbox="277 583 846 737">Como se menciona en la Nota 1 sobre los estados financieros la Entidad invierte en instrumentos financieros de acuerdo con lo establecido en su Prospecto de Información al Público Inversionista (Prospecto).</p> <p data-bbox="277 768 846 921">Dichos instrumentos financieros se valoraron a su costo amortizado al 31 de diciembre de 2023, con base a los precios proporcionados por especialistas autorizados por la CNBV, denominados “Proveedores de precios”.</p> <p data-bbox="277 953 846 1192">Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la importancia del valor en libros en instrumentos financieros, la cual representa el 99% del total de activos de la Entidad al 31 de diciembre de 2023 y porque la existencia y valuación de la misma tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Entidad.</p>	<p data-bbox="878 583 1438 705">Hemos evaluado y considerado el proceso utilizado por la Entidad para la valuación y existencia de los valores en instrumentos financieros. En particular hemos:</p> <p data-bbox="878 737 1446 827">Obtenido la integración de los valores en instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2023 y en forma selectiva hemos realizado lo siguiente</p> <ul data-bbox="878 858 1446 1598" style="list-style-type: none"><li data-bbox="878 858 1446 980">- Obtenido la confirmación del custodio de los valores, sobre la posición de instrumentos financieros de la Entidad al 31 de diciembre de 2023.</li><li data-bbox="878 1012 1446 1165">- 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 2023.</li><li data-bbox="878 1197 1446 1350">- Reprocesado la determinación de los intereses devengados por cobrar, considerando el valor de la inversión, la tasa de interés y los días transcurridos, de acuerdo al Prospecto de inversión.</li><li data-bbox="878 1381 1446 1598">- Reprocesado la valuación de los instrumentos financieros considerando la posición de los instrumentos financieros y costos amortizados antes indicados y, comparamos los resultados obtenidos con la valuación de los instrumentos financieros reconocida por la Entidad.</li></ul>



### **Información Adicional**

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

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros y no expresamos 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 y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV. 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.



Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

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

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

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

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



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

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. E. García López', is written over the text 'PricewaterhouseCoopers, S. C.' and the name 'L.C.C. Mario Eduardo García López'.

L.C.C. Mario Eduardo García López  
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 10 de mayo de 2024

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2023 y 2022

Cifras en Miles de pesos mexicanos

	2023	2022		2023	2022
<b>Activo</b>			<b>Pasivo y Capital Contable</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	\$ 22,075	\$ 19,205	<b>Pasivo</b>		
Cuentas de margen	-	-	Pasivos Bursátiles (Nota 8)	\$ 2,169,298	\$ 2,499,936
Inversiones en instrumentos financieros:			Préstamos bancarios y de otros organismos:		
Instrumentos financieros negociables	-	-	De corto plazo	-	-
Instrumentos financieros para cobrar o vender	-	-	De largo plazo	-	-
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (Nota 7):	2,186,211	2,573,077	Acreedores por reporte	-	-
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés	-	-	Préstamo de valores	-	-
Estimación de pérdidas crediticias esperadas para inversiones en instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores)	-	-	Colaterales vendidos:		
	2,186,211	2,573,077	Reportos (saldo acreedor)	-	-
Deudores por reporte	-	-	Derivados	-	-
Instrumentos Financieros Derivados:			Otros colaterales vendidos	-	-
Con fines de negociación	-	-	Instrumentos financieros derivados:		
Con fines de cobertura	-	-	Con fines de negociación	-	-
Ajustes de valuación por cobertura de activos financieros	-	-	Con fines de cobertura	-	-
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1:			Ajustes de valuación por cobertura de pasivos financieros	-	-
Créditos comerciales	-	-	Obligaciones en operaciones de bursatilización	-	-
Créditos del consumo	-	-	Pasivos por arrendamiento	-	-
Créditos a la vivienda	-	-	Otras cuentas por pagar:		
<b>Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1</b>	-	-	Contribuciones por pagar	6	6
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2:			Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 9)	2,689	1,160
Créditos comerciales	-	-		2,694	1,166
Créditos del consumo	-	-	Pasivos relacionados con grupos de activos mantenidos para la venta	-	-
Créditos a la vivienda	-	-	Pasivos relacionados con operaciones discontinuadas	-	-
<b>Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2</b>	-	-	Instrumentos financieros que califican como pasivo	-	-
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3:			Obligaciones asociadas con el retiro de componentes de propiedades, mobiliario y equipo	-	-
Créditos comerciales	-	-	Pasivo por impuestos a la utilidad	269	-
Créditos de consumo	-	-	Pasivo por beneficios a los empleados	162	-
Créditos a la vivienda	-	-	Créditos diferidos y cobros anticipados (Nota 11)	-	2,312
<b>Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3</b>	-	-	<b>Total pasivo</b>	<b>2,172,423</b>	<b>2,503,414</b>
Cartera de crédito	-	-	<b>Capital contable</b>		
Partidas diferidas	-	-	Capital contribuido:		
Menos:			Capital social	850	850
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-	Prima en venta de acciones	-	-
Cartera de crédito – Neto	-	-		850	850
Derechos de cobro adquiridos (neto)	-	-	Capital ganado:		
<b>Total de cartera de crédito (neto)</b>	-	-	Reservas de capital	123	123
Otras cuentas por cobrar - Neto	1,039	1,226	Resultados acumulados	36,474	89,436
Bienes adjudicados - Neto	-	-	Otros resultados integrales	131	-
Activos de larga duración mantenidos para la venta o para distribuir a los propietarios	-	-	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-
Pagos anticipados y otros activos	-	-	Efecto acumulado por conversión	-	-
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	-	-	Remediación de beneficios definidos a los empleados	131	-
Activos por derechos de uso de propiedades, mobiliario y equipo (neto)	-	-	Participación en ORI de otras entidades	-	-
Inversiones permanentes	-	-		36,728	89,559
Activo por impuestos a la utilidad diferidos	676	315	<b>Total participación controladora</b>	-	-
Activos intangibles (neto)	-	-	<b>Total participación no controladora</b>	-	-
Activos por derechos de uso de activos intangibles (neto)	-	-	<b>Total capital contable (Nota 12)</b>	<b>37,578</b>	<b>90,409</b>
Crédito mercantil	-	-			
<b>Total activo</b>	<b>\$ 2,210,001</b>	<b>\$ 2,593,823</b>	<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 2,210,001</b>	<b>\$ 2,593,823</b>

Las veinte notas adjuntas son parte integrante de estos estados de situación financiera.

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de \$850.

Los conceptos que aparecen en los presentes estados se muestran de manera enunciativa más no limitativa.

Los presentes estados de situación financiera pueden ser consultado en internet, en la página electrónica: <https://www.mbia.com/investor/PROIN.html>, y se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Entidad hasta las fechas arriba mencionadas, 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 situación financiera 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 Resultado Integral

Años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022

*Cifras en Miles de pesos mexicanos*

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingresos por intereses	\$ 208,386	\$ 227,122
Gastos por intereses	<u>205,720</u>	<u>(218,882)</u>
Margen financiero (Nota 15)	2,666	8,240
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>-</u>	<u>-</u>
Margen financiero ajustad por riesgos crediticios	<u>2,666</u>	<u>8,240</u>
Comisiones y tarifas cobradas	-	-
Comisiones y tarifas pagadas	-	-
Resultado por intermediación	-	-
Otros ingresos (egresos) de la operación (Nota 16)	92,840	100,950
Gastos de administración y promoción (Nota 16)	<u>(148,875)</u>	<u>(100,139)</u>
	(56,035)	811
Resultado de la operación	(53,369)	9,051
Participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	<u>(53,369)</u>	<u>9,051</u>
Impuestos a la utilidad (netos) (Nota 13)	<u>407</u>	<u>175</u>
Resultado antes de operaciones discontinuas	(52,962)	9,226
Operaciones discontinuas	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado - Neto	(52,962)	9,226
Otros Resultados Integrales	-	-
Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	-	-
Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-
Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	-	-
Remediación de beneficios definidos a los empleados	-	-
Efecto acumulado por conversión	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-
Participación en ORI de otras entidades	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral	<u>\$ (52,962)</u>	<u>\$ 9,226</u>

Las veinte notas adjuntas son parte integrante de estos estados de resultado integral.

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

Consultar en internet, en la página electrónica: <https://www.mbia.com/investor/PROIN.html>.

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 Cambios en el Capital Contable

Años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022

*Cifras en Miles de pesos mexicanos*

	Capital contribuido				Capital ganado							Total capital contable
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas por su órgano de gobierno	Prima en venta de acciones	Instrumentos financieros que califican como capital	Reservas de capital	Resultados acumulados	Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	Efecto acumulado por conversión	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Superávit o déficit por Obligaciones Laborales por retiro	Participación controladora	
Saldo al 1 de enero de 2022	\$ 850	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 123	\$ 18,993	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 19,966
Ajustes retrospectivos por cambios contables	-	-	-	-	-	61,217	-	-	-	-	-	61,217
Ajustes retrospectivos por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 1 de enero de 2022 ajustado	850	-	-	-	123	80,210	-	-	-	-	-	81,183
Movimientos por propietarios												
Aportaciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Decreto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral												
Resultado integral neto	-	-	-	-	-	9,226	-	-	-	-	-	9,226
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	9,226	-	-	-	-	-	9,226
Saldos al 31 de diciembre de 2022	850	-	-	-	123	89,436	-	-	-	-	-	90,409
Movimientos por propietarios												
Aportaciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Decreto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	850	-	-	-	123	89,436	-	-	-	-	-	90,409
Resultado integral neto	-	-	-	-	-	(52,962)	-	-	-	-	-	(52,962)
Remediones de beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131	-	131
Total	-	-	-	-	-	(52,962)	-	-	-	131	-	(52,831)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 850	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 123	\$ 36,474	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 131	\$ -	\$ 37,578

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

Los conceptos que aparecen en los presentes estados se muestran de manera enunciativa más no limitativa.

Los presentes estados de cambios en el capital contable se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la Institución durante los periodos arriba mencionados, los 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 cambios en el capital contable fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.

Consultar en internet, en la página electrónica: <https://www.mbia.com/investor/PROIN.html>.

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  
Años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022

*Cifras en Miles de pesos mexicanos*

	2023	2022
<b>Actividades de operación</b>		
Resultado antes de impuestos a la utilidad	\$ (52,962)	\$ 9,051
<b>Ajustes por partidas asociadas con actividades de financiamiento</b>		
Intereses asociados con instrumentos financieros que califican como pasivo	67,489	73,898
Otros intereses	-	-
	<u>67,489</u>	<u>73,898</u>
<b>Cambios en partidas de operación</b>		
Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores) (neto)	386,866	215,446
Cambio en otras cuentas por cobrar (neto)	(174)	43,590
Cambio en pasivos bursátiles	(398,127)	(137,670)
Cambio en activos/pasivos por beneficios a los empleados	292	-
Cambio en otras cuentas por pagar	(783)	(39,800)
Pago de impuestos a la utilidad	269	-
	<u>(11,657)</u>	<u>(81,566)</u>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<u>2,870</u>	<u>1,383</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	2,870	1,383
Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	<u>19,205</u>	<u>17,822</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio</b>	<u>\$ 22,075</u>	<u>\$ 19,205</u>

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

Los presentes estados de flujos de efectivo se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las entradas y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la Entidad 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.

Consultar en internet, en la página electrónica: <https://www.mbia.com/investor/PROIN.html>.

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 2023 y 2022

---

*Cifras en miles de pesos mexicanos \$ y dólares Dls.*

### **Nota 1 - Actividades y naturaleza de operaciones:**

#### *Naturaleza y objeto social*

Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (Compañía o Entidad), es subsidiaria directa de MBIA Capital Corp a partir del 15 de abril del 2015, fue constituida el 26 de agosto de 2009 con una duración indefinida y domicilio en la Ciudad de México.

El objeto social es: i) celebrar operaciones con todo tipo de valores, así como adquirir, enajenar, arrendar, subarrendar y otorgar los derechos de uso, goce y disposición, y en general la explotación de cualquier bien mueble e inmueble, incluyendo sus componentes y accesorios; ii) adquirir valores emitidos por entidades nacionales o extranjeras, así como emitir y ofrecer toda clase de valores al público y privadamente; iii) emitir y ofrecer valores al público; iv) celebrar directa o indirectamente contratos de fideicomiso, actuar como fiduciaria en los términos permitidos por ley y adquirir derechos fideicomisarios en México o el extranjero; v) celebrar operaciones con todo tipo de valores y operaciones financieras conocidas como derivadas, y vi) en general, realizar todo tipo de actos, celebrar todo tipo de contratos y convenios, así como operaciones de cualquier naturaleza que resulten necesarios y/o convenientes para el cumplimiento de su objeto social en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC).

La Entidad fue constituida específicamente para los fines del Programa de emisiones de Certificados Bursátiles de largo plazo.

#### *Eventos relevantes 2023*

Tedros Adhanom Ghebreyesus, director general de la Organización Mundial de la Salud, anunció un viernes de abril del 2023 que, con gran esperanza, había concluido la emergencia internacional del Covid-19, situación que permitió regresar a la vida cotidiana en todo el mundo.

El 31 de julio de este año terminó el plazo extendido para legitimar los contratos colectivos de trabajo (CCT) registrados en el país. Ese proceso ha sido uno de los más importantes de los que ordena la reforma laboral de 2019.

Con forme a la evaluación realizada por la administración las implicaciones no se consideran significativas.

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

#### *Marco de información financiera aplicable*

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 que se acompañan, han sido preparados de conformidad con los criterios contables aplicable a las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas (Criterios Contables) emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión o CNBV), los cuales observan los lineamientos contables de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico. Para estos efectos, la Entidad ha elaborado su estado de resultados conforme a la

# 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 2023 y 2022

---

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.

De conformidad con los Criterios Contables, a falta de un criterio contable específico de la Comisión, deberán aplicarse las bases de supletoriedad, conforme a lo establecido en la NIF A-8 “Supletoriedad”<sup>19</sup>, en el siguiente orden: i) las NIF20, ii) las Normas Internacionales de Información Financiera, iii) los principios de contabilidad generalmente aceptados aplicables en los Estados Unidos de América, tanto las fuentes oficiales como no oficiales conforme a lo establecido en el Tópico 105 de la Codificación del Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (Financial Accounting Standards Board, FASB), emitidos por el FASB o, en su caso y iv) cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido.

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 el evento de que existan hechos que se consideren relevantes conforme a los Criterios Contables y conforme a los plazos que al efecto establezca.

### *Cambios en los Criterios Contables emitidos por la CNBV*

#### 2023

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 no hubo modificaciones a los Criterios contables aplicables a las instituciones de crédito emitidas por la CNBV.

#### 2022

El 13 de marzo de 2020 la Comisión emitió mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación (DOF) las modificaciones a las Disposiciones, con las que se actualizaron los Criterios contables, que entrarían en vigor el 1º de enero de 2021, fecha que fue modificada mediante la publicación en el DOF del 4 de diciembre de 2020, para establecer la entrada en vigor de dichos cambios a partir del 1º de enero de 2022.

Como parte de las Disposiciones, la Comisión estableció como una solución práctica para aplicar las modificaciones de los Criterios Contables, reconocer en la fecha de aplicación inicial (1 de enero de 2022) el efecto acumulado de los cambios contables mencionados en el párrafo anterior, con excepción de lo señalado en el artículo Transitorio Séptimo. Debido a lo anterior los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se presentan comparativos con los estados financieros al 31 de diciembre de 2021.

El 30 de diciembre de 2021 la Comisión emitió una Resolución que modifica los Criterios Contables A-2 Aplicación de normas particulares, A-3 Aplicación de normas generales, B-1 Efectivo y equivalentes de efectivo y la Serie D “Criterios relativos a los estados financieros básicos”, con el objetivo de realizar algunas precisiones en determinados Criterios Contables a fin de que las instituciones de crédito tengan claridad, seguridad y consistencia en la aplicación de dichos criterios.

# 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 2023 y 2022

---

Derivado de los cambios a las disposiciones antes mencionadas, a partir del 1 de enero de 2022 la Institución adoptó de manera prospectiva los siguientes cambios en los Criterios Contable emitidos por la Comisión que entraron en vigor a partir de la fecha mencionada.

Criterio D-1 - Se modifica el nombre a Estado de situación financiera (antes "Balance general") y la estructura de este estado financiero.

Criterio D-2 - Se modifica el nombre a Estado de resultado integral (antes "Estado de resultados") y la estructura de este estado financiero.

Criterio D-3 - Se modifica el nombre a Estado de cambios en el capital contable (antes "Estado de variaciones en el capital contable") y la estructura de este estado financiero.

Criterio B-1 - Efectivo y equivalentes de efectivo – Se modifica el nombre del criterio contable de "Disponibilidades" a "Efectivo y equivalentes de efectivo"; se incluyen las definiciones de Efectivo, Equivalentes de efectivo e Instrumentos Financieros de alta liquidez, y se especifica que el Efectivo deberá ser reconocido y valuado a su valor nominal, los equivalentes de efectivo a su valor razonable y los Instrumentos financieros de alta liquidez de acuerdo al modelo de negocio que corresponda a cada instrumento.

Modelo de Negocio - El modelo de negocio que utiliza la institución para administrar y gestionar las inversiones en instrumentos financieros y generar flujos de efectivo y si los flujos de efectivo procederán de la obtención de flujos de efectivo contractuales, de la venta o vencimiento de las inversiones en instrumentos financieros, o de ambas. El modelo de negocio es una cuestión de hechos y no de una intención o afirmación.

Las inversiones en instrumentos financieros deben reconocerse bajo el alcance a lo establecido en la NIF C-2, "Inversión en instrumentos financieros".

Requiere la documentación de las pruebas utilizadas para la determinación del modelo de negocio y las utilizadas para evaluar periódicamente el modelo de negocio con base en las políticas establecidas por la Institución.

La Institución debe evaluar periódicamente, de conformidad con sus políticas establecidas y documentadas para tales efectos, las características de su modelo de negocio.

Se derogaron los Criterios Contables B-2 Inversiones en valores, C-1 Reconocimiento y baja de activos financieros, C-3 Partes relacionadas y C-4 Información por segmentos.

### *Criterio A-3 Aplicación de Normas Generales*

Activos restringidos: En el caso de cuentas de margen que se otorguen a la cámara de compensación por operaciones con instrumentos financieros derivados realizadas en mercados o bolsas reconocidos, deberán apegarse a lo establecido en la NIF C-10 "Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura".

Cuentas liquidadoras: Se especifica que para las operaciones en las que no se pacte la liquidación inmediata o fecha valor mismo día, la estimación de pérdidas crediticias esperadas correspondiente a los montos por cobrar, deberá determinarse de conformidad con lo establecido en la NIF C-16.

# 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 2023 y 2022

---

Reglas de compensación: Se eliminaron las especificaciones sobre compensación de activos y pasivos financieros.

Revelaciones de valor razonable: Requiere revelaciones adicionales de valor razonable.

### *NIF aplicables a partir de 1 de enero de 2023*

Marco Conceptual. Se modifica la estructura del Marco Conceptual para incluir en una sola NIF las ocho NIF previamente emitidas, relacionadas al Marco Conceptual. Asimismo, se hicieron adecuaciones/precisiones relacionadas con, la reestructuración de la jerarquía y descripción de las características cualitativas de los estados financieros, con la definición de activo y pasivo, con aspectos relacionados con temas de valuación, con requerimientos relacionados para lograr que los estados financieros sean útiles a los usuarios y con bases de presentación en cuanto a la compensación y agrupación de partidas de los estados financieros.

### *Mejoras a las NIF 2023*

NIF B-15 “Conversión de monedas extranjeras”. Modifica la solución práctica para no convertir los estados financieros de la moneda de registro a la moneda funcional, con el fin de hacer una precisión y dejar más claro que en el supuesto que no tengan subsidiarias ni controladoras también deben cumplir el requisito de no tener usuarios que requieran los estados financieros considerando los efectos de la conversión a la moneda funcional.

Asimismo, se hicieron modificaciones en las siguientes NIF, que no generan cambios contables, consecuentemente, no se establece fecha de entrada en vigor, y cuyas modificaciones implican sólo ajustes a la redacción e incorporación de ciertos conceptos:

- B-10 “Efectos de inflación”.
- C-2 “Inversiones en instrumentos financieros”.
- C-3 “Cuentas por cobrar”.

Derivado de la promulgación del Nuevo Marco Conceptual vigente a partir del 1 de enero de 2023, se hicieron una serie de cambios consecuenciales a lo largo de las normas particulares y del Glosario, tanto en índices, párrafos y referencias.

### *NIF aplicables a partir de 1 de enero de 2022*

Como parte de las modificaciones a las Disposiciones a partir del 1 de enero de 2022 la Institución adoptó de manera prospectiva las siguientes NIF con ciertas aclaraciones que se mencionan a continuación y que adecuan las normas de reconocimiento, valuación, presentación o revelación incorporadas en el criterio A-2 “Aplicación de normas particulares” tomando en consideración que las instituciones llevan a cabo operaciones especializadas:

NIF B-5 Información financiera por segmentos – Se establecen requerimientos mínimos de revelación de los segmentos de Operaciones crediticias, Operaciones de tesorería y banca de inversión y Operaciones por cuenta de terceros.

# 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 2023 y 2022

---

NIF C-2 Inversiones en instrumentos financieros – Con la adopción de esta NIF se modifica el nombre de la anterior clasificación de las inversiones a “Instrumentos negociables”, “Instrumentos financieros para comprar o vender” en “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”.

No resultará aplicable a las entidades la excepción del párrafo 32.6 de la NIF C-2 para designar irrevocablemente en su reconocimiento inicial a un instrumento financiero para cobrar o vender, para ser valuado subsecuentemente a su valor razonable con efectos en el resultado neto.

En caso de reclasificaciones se deberá informar a la Comisión exponiendo detalladamente el cambio en el modelo de negocio que lo justifique.

NIF C-13 Partes relacionadas – Se especifica que adicional a lo observado en la NIF C-13 se debe considerar como parte relacionada: a) los miembros del consejo de administración o consejo directivo de la sociedad controladora o de las entidades financieras y empresas integrantes del grupo financiero. b) Las personas distintas al personal gerencial clave o directivo relevante o empleados que con su firma puedan generar obligaciones para la entidad. c) Las personas morales en las que el personal gerencial clave o directivo relevante de la entidad sean consejeros o administradores u ocupen cualquiera de los tres primeros niveles jerárquicos. d) las personas morales que tengan poder de mando entendiéndose este como la capacidad de hecho de influir de manera decisiva en los acuerdos adoptados en las asambleas de accionistas o sesiones del consejo de administración o en la gestión.

Se requieren revelaciones adicionales con partes relacionadas que representen más del 1% del Capital Neto del mes anterior a la fecha de la elaboración de la información financiera.

NID C-16 Deterioro de instrumentos financieros por cobrar – Se aclara que no es aplicable esta NIF para los activos derivados de las operaciones a que se refiere el Criterio Contable B-6 Cartera de crédito.

Se realizan especificaciones para los sobregiros en las cuentas de cheques y las operaciones con documentos de cobro inmediato no cobrados a que se refiere el criterio B-1 “Efectivo y equivalentes de efectivo”

Se indica que cuando la entidad utilice las soluciones prácticas a que se refiere el párrafo 42.6 de la NIF C-16, la constitución de estimaciones deberá ser por el importe total del adeudo y no deberá exceder los 60 días naturales para deudores no identificados y 90 días para deudores identificados, así como no se constituirán estimaciones de pérdidas crediticias a los saldos a favor de impuestos e impuesto al valor acreditable.

Aclara que las pérdidas crediticias esperadas por el deterioro de las inversiones en instrumentos financieros para comprar y vender conforme lo indicado en el apartado 45 de la NIF C-2 deberán determinarse conforme a lo establecido en la NIF C-16.

NIF C-19 Instrumentos financieros por pagar- requiere revelaciones adicionales para la Captación Tradicional y préstamos bancarios y de otros organismos.

# 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 2023 y 2022

---

Modificaciones al criterio A-2 Aplicación de normas particulares

NIF C-9 Provisiones contingencia y compromisos – Se eliminaron las especificaciones para las operaciones de Captación Tradicional y las de Obligaciones subordinadas de conversión forzosa a capital.

D-3 Beneficios a empleados – Se deroga el requerimiento de incluir el activo neto de beneficios definidos a empleados dentro del rubro de otros activos y el pasivo por beneficios a empleados dentro de otras cuentas por pagar.

Requiere la revelación de la identificación de las obligaciones por beneficios a los empleados en: beneficios directos a corto plazo, beneficios directos a largo plazo, beneficios por terminación y beneficios postempleo.

D-4 Impuesto a la utilidad - se eliminó el requerimiento de revelar mediante notas a los estados financieros la forma en la que estos fueron determinados, explicando las bases utilizadas para su cálculo a valor razonable con efecto en el resultado neto a que se refiere el apartado 42.2 de la NIF C-19.

### *Autorización de los estados financieros*

Los estados financieros adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fueron autorizados, para su emisión el 28 de abril de 2023 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.

Los criterios contables 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 Entidad. 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 Entidad son el peso, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

## Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

---

b. Efecto 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 2023 y 2022 de los estados financieros adjuntos se presentan en pesos históricos.

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

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>(%)</b>	<b>(%)</b>
Del año	4.66	7.82
Acumulada en los últimos tres años (Sin considerar el año base)	19.39	13.87
Acumulada en los últimos tres años (Considerando el año base)	21.14	19.39

c. Efectivo y equivalentes de efectivo

Se reconoce inicialmente a su valor nominal y el efectivo en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio al cierre de la jornada o elaboración de los estados financieros publicado por Banco de México (Banxico). Los rendimientos que generan las disponibilidades se reconocen en resultados conforme se devengan.

Los rendimientos que generan el efectivo se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan.

d. Valor razonable

Los activos y pasivos valuados a valor razonable se clasifican en Niveles con base en la disponibilidad de los datos de entrada relevantes y a la subjetividad de las técnicas de valuación utilizadas.

La Entidad clasifica sus activos y pasivos valuados a valor razonable en el Nivel 1 cuando la evidencia de los datos de entrada se encuentra disponible en el mercado principal del activo y/o pasivo, y cuando la Entidad puede realizar una transacción para ese activo y/o pasivo al precio de mercado en la fecha de la valuación.

Los activos y pasivos a valor razonable presentados en el Nivel 1 deben transferirse a un Nivel menor cuando: i) los activos y pasivos similares valuados a valor razonable cuentan con un precio cotizado en un mercado activo, pero este no es observable; ii) un precio en un mercado activo no representa el valor razonable en la fecha de valuación, o iii) se determina el valor razonable de un pasivo o de un instrumento de capital utilizando un precio cotizado en un mercado activo y dicho precio requiere ajustarse por factores específicos.

# 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 2023 y 2022

---

### e. Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones en instrumentos financieros se clasifican de acuerdo al modelo de negocio empleado por la Entidad al momento de administrar los instrumentos financieros para generar flujos de efectivo. Dichos títulos se clasifican como sigue:

- i. Instrumento Financiero para Cobrar o Vender (IFCV), cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales por cobros de principal e interés, o bien, obtener una utilidad en su venta, cuando esta sea conveniente.
- ii. Instrumento Financiero Negociable (IFN), cuyo objetivo es invertir con el propósito de obtener una utilidad entre el precio de compra y el de venta, o sea en función de la administración de los riesgos de mercado de dicho instrumento.
- iii. Instrumentos Financieros para Cobrar Principal e Interés (IFCPI), cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales en fechas preestablecidas que corresponden a principal e intereses pendientes de pago. Los IFCPI incluyen tanto los generados por ventas de bienes o servicios, arrendamientos o préstamos.

Tanto los IFN como los IFCV se reconocen inicial y posteriormente a su valor razonable. La diferencia entre el valor en libros anterior y el valor razonable actual afecta la utilidad (pérdida) neta del periodo para los IFN, excepto en aquellas inversiones en instrumentos de capital que no se negocian en el corto plazo por las cuales la Entidad ejerció la opción irrevocable para reconocer a través del ORI los cambios en el valor razonable. Los cambios en el valor razonable de estos instrumentos se reconocen desde el inicio en el ORI. En el caso de los IFCV, las partidas que se mencionan a continuación afectan a la utilidad o pérdida neta y el valor del IFCV antes de afectar al ORI:

- a. Los intereses devengados sobre la base de su tasa de interés efectiva;
- b. Las fluctuaciones cambiarias en el momento en que estas ocurran, y
- c. Las disminuciones en valor que sean atribuibles a un deterioro por pérdidas crediticias esperadas en el IFCV.

Al efectuar una inversión en un IFN, cualquier costo de transacción se reconoce de inmediato en la utilidad o pérdida neta. En caso de costos de transacción en la adquisición de un IFCV, este se reconoce como parte implícita del costo amortizado del IFCV y se aplica a la utilidad o pérdida neta en la vida esperada del IFCV, con base en su tasa de interés efectiva.

A la fecha de los estados financieros no existieron cambios o modificaciones en el modelo de negocio de los instrumentos financieros.

Cuando se espera que los (IFN, IFCV o IFCPI) se recuperen en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre (o en el ciclo normal de operaciones del negocio en el caso que este ciclo exceda este periodo) se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir lo mencionado se presentan como activos no circulantes.

# 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 2023 y 2022

---

f. Otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar diferentes a la operación de la Entidad 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.

g. Otros activos

Representan aquellas erogaciones efectuadas por la Entidad 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.

h. 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 y son valuados a su costo amortizado el cual es muy similar a su valor razonable.

i. 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.

j. 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 (pérdidas fiscales, provisiones, estimaciones, etc.), a las tasas promulgadas en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de los estados financieros. La Entidad reconoció el ISR diferido, toda vez que las proyecciones financieras y fiscales preparadas por la Entidad indican que generarán utilidades en el futuro.

El ISR diferido identificado con otras partidas integrales que no han sido identificadas como realizadas, continúa presentándose en el capital contable y se reclasificará a los resultados del año conforme se vaya realizando. Véase Nota 13.

# 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 2023 y 2022

---

La Entidad reconoce en el ISR causado y diferido el efecto de las incertidumbres de sus posiciones fiscales inciertas cuando afectan la determinación de la utilidad fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales, bajo los siguientes supuestos:

- a. Si la Entidad concluye que no es probable que la autoridad fiscal acepte una posición fiscal incierta, la Entidad refleja el efecto de la incertidumbre al determinar la utilidad fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

Bajo este supuesto, la Entidad refleja el efecto de la incertidumbre por cada posición fiscal incierta utilizando uno de los siguientes métodos, el que mejor prediga la resolución de la incertidumbre: i) el importe más probable, que corresponde al único importe más probable en un rango de posibles resultados, y ii) el valor esperado, que corresponde a la suma de los importes ponderados por su probabilidad en un rango de resultados, o

- b. Si la Entidad concluye que es probable que la autoridad fiscal acepte una posición fiscal incierta, la Entidad determina la utilidad fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales de forma congruente con el tratamiento previsto en la legislación fiscal.

- k. Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) diferida

El reconocimiento de la PTU diferida se efectúa con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer una PTU diferida para todas las diferencias entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, en donde es probable su pago o recuperación.

La PTU causada se presenta en el estado de resultados en los gastos de operación.

La Entidad reconoce en la PTU causada y diferida el efecto de las incertidumbres de sus posiciones fiscales inciertas observando las mismas normas utilizadas para la determinación del impuesto a la utilidad.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la PTU causada y diferida fue no significativa.

- l. Capital contable

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

- m. Resultado integral

El resultado integral está compuesto por la utilidad neta, los efectos por conversión, los efectos por valuación de los instrumentos financieros disponibles para su venta, la cual se refleja en el capital contable y no constituye aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Los importes del resultado integral de 2023 y 2022 se expresan en pesos históricos.

# 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 2023 y 2022

---

n. 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.

o. Presentación de costos, gastos y rubros adicionales en el estado de resultado integral

La Entidad presenta los costos y gastos en los estados de resultados integrales, bajo el criterio de clasificación con base en la función de partidas, la cual tiene como característica fundamental separar el costo de ventas de los demás costos y gastos. Adicionalmente, para un mejor análisis de su situación financiera, la Entidad ha considerado necesario presentar el importe de la utilidad de operación por separado en el estado de resultado integral, debido a que dicha información es una práctica común del sector al que pertenece la Entidad.

p. 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.

q. Información financiera por segmentos

Los Criterios Contables establecen que para efectos de llevar a cabo la identificación de los distintos segmentos operativos que conforman a las instituciones de banca múltiple, estas deben en lo conducente, segregar sus actividades de acuerdo con los siguientes segmentos como mínimo: i) operaciones crediticias; ii) operaciones de tesorería y banca de inversión y iii) operaciones por cuenta de terceros. Asimismo, atendiendo la importancia relativa, se pueden identificar segmentos operativos adicionales o subsegmentos.

Debido a que la totalidad de la operación del negocio corresponde a un mismo segmento no se considera necesario mostrar su información financiera por segmentos.

### Nota 4 - Estimaciones contables:

La Entidad 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 2023 y 2022

### Nota 5 - Posición en moneda extranjera:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Entidad tiene activos y pasivos monetarios en miles de dólares estadounidenses (Dls.) como sigue:

	2023	2022
Efectivo y equivalente de efectivo	Dls. 56	Dls. 55
Pasivos	<u>(44)</u>	<u>(25)</u>
Posición larga (corta)	<u>Dls. 12</u>	<u>Dls. 30</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el tipo de cambio de cierre de la jornada o de elaboración de los estados financieros publicados por Banxico y utilizados por la Entidad para la valuación de sus activos y pasivos en moneda extranjera fue de \$16.9666 y \$19.5089 dólar de los Estados Unidos, respectivamente.

Al 10 de mayo de 2024, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio era de \$16.7926 por dólar de los Estados Unidos.

### Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el rubro de efectivo y equivalente de efectivo se compone como se muestra a continuación:

	2023	2022
Bancos en moneda nacional	\$ 21,118	\$ 18,134
Bancos en moneda extranjera	<u>957</u>	<u>1,071</u>
Total	<u>\$ 22,075</u>	<u>\$ 19,205</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Institución no tiene efectivo restringidos.

### Nota 7 - Inversiones en instrumentos financieros:

Las inversiones en instrumentos financieros están sujetas a diversos tipos de riesgos, los cuales 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.

Las políticas de administración de riesgos, así como el análisis sobre los riesgos a los que se encuentra expuesto la Institución, se describen en la Nota 17.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las inversiones en valores se integran como sigue:

	Número de títulos	Fecha de emisión	Vigencia	Tasa de interés	2023	2022
Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes Serie "A"	27,650	ago-10	ago-30	7.91%	\$ 1,444,646	\$ 1,699,641
			Intereses devengados por cobrar		<u>42,420</u>	<u>46,308</u>
			Subtotal		<u>1,487,066</u>	<u>1,745,949</u>
Fiduciarios preferentes Serie "B"	13,000	ago-10	ago-30	10.18%	673,683	799,108
			Intereses devengados por cobrar		<u>25,462</u>	<u>28,020</u>
			Subtotal		<u>699,145</u>	<u>827,128</u>
		Total		<u>\$ 2,186,211</u>	<u>\$ 2,573,077</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 2023 y 2022

El 19 de agosto de 2010 la Entidad 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 Entidad, quien simultáneamente, emitió Certificados Bursátiles entre el público inversionista (véase Nota 8), 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 Entidad 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 Entidad 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 United States International Development Finance Corporation (DFC), como agencia de los United States of America, mientras que los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Serie "B" se encuentran garantizados por Corporación Andina de Fomento (CAF).

### Nota 8 - Obligaciones subordinadas en circulación:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Entidad tiene el siguiente pasivo bursátil:

	Monto del programa	Monto de emisión	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	2023	2022
Certificados Bursátiles Serie "A"		\$ 2,765,000	ago-10	ago-30	7.86%	\$ 1,436,823	\$ 1,653,557
				Intereses devengados por pagar		<u>42,152</u>	<u>46,015</u>
				Subtotal		<u>1,478,975</u>	<u>1,699,572</u>
Serie "B"		<u>1,300,000</u>	ago-10	ago-30	10.13%	664,986	772,481
				Intereses devengados por pagar		<u>25,337</u>	<u>27,883</u>
				Subtotal		<u>690,323</u>	<u>800,364</u>
Total	<u>\$ 4,300,000*</u>	<u>\$ 4,065,000</u>				<u>2,169,298</u>	<u>\$ 2,499,936</u>

Derivado a los cambios en los criterios contables en 2022, el efecto inicial por la adopción del costo amortizado reconocido en el resultado acumulado es de \$61,217.

# 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 2023 y 2022

---

Los Certificados Bursátiles Serie A cuentan con calificaciones crediticias “mxAAA” y “AAA (mex)vra” por parte de Standard & Poor’s y Fitch Ratings (sin cambios y ratificadas durante 2023), respectivamente; para los Certificados Bursátiles Serie B sus calificaciones crediticias son “mxAAA”, y “AAA (mex)vra” por Fitch Ratings (sin cambios y ratificadas durante 2023), respectivamente.

Los Certificados Bursátiles de la Serie “A” se encuentran garantizados por United States International Development Financial Corporation y la Serie “B” por Corporación Andina de Fomento (CAF).

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los intereses devengados por pagar ascienden a \$67,489 y \$73,898 respectivamente.

### Nota 9 - Acreedores diversos y otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	2023	2022
Acreedores diversos	\$ 2,656	\$ 1,113
Cuenta por pagar a partes relacionadas (Nota 10)	<u>32</u>	<u>47</u>
	<u>\$ 2,688</u>	<u>\$ 1,160</u>

### Nota 10 - Saldos y transacciones con partes relacionadas:

Como se señala en la Nota 1, la Entidad es subsidiaria directa de MBIA Capital Corp. con la que no se tiene una relación de negocios.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los principales saldos con partes relacionadas son los siguientes:

	2023	2022
<b>Cuentas por pagar</b>		
MBIA México, S. A. de C. V.	<u>\$ 32</u>	<u>\$ 47</u>

En 2023 y 2022 se celebraron las siguientes operaciones con partes relacionadas:

	2023	2022
<b>Egresos</b>		
Servicios administrativos	\$ 531	\$ 802
Arrendamiento de oficina	<u>303</u>	<u>297</u>
Total	<u>\$ 834</u>	<u>\$ 1,099</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 2023 y 2022

---

### Nota 11 - Créditos diferidos y cobros anticipados:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	2023	2022
Cobros anticipados	\$ -	\$ 2,312
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,312</u>

### Nota 12 - Capital contable:

El capital social al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se integra como sigue:

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

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

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

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFIN reinvertida (CUFINRE) causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de la Entidad 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 13 - ISR:

- i. El ISR del periodo se calcula aplicando la tasa del 30% sobre la utilidad gravable. En 2023 la Entidad determinó una utilidad fiscal de \$898 y en 2022 una pérdida de \$455. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y 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 como el ajuste anual por inflación o el costo amortizado.

# 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 2023 y 2022

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
ISR causado	\$ (296)	\$ -
ISR diferido	<u>676</u>	<u>175</u>
Total de impuestos a la utilidad según el estado de resultado integral	<u>\$ 407</u>	<u>\$ 175</u>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pérdida/Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ (52,962)	\$ 9,051
Tasa legal del ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	(15,889)	2,715
Más (menos) efecto neto de las partidas en conciliación contable fiscal:		
Otras partidas permanentes	(517)	(3,502)
Costo Amortizado	16,164	-
Gastos no deducibles	950	478
Ajuste anual por inflación	<u>(296)</u>	<u>484</u>
ISR a la tasa efectiva	<u>(412)</u>	<u>(175)</u>
Tasa efectiva de ISR	<u>(1%)</u>	<u>(2%)</u>

iv. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las principales diferencias temporales sobre las que se determinó ISR diferido, se analizan como sigue:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Provisiones	\$ (2,253)	\$ (580)
Perdida Fiscal	<u>-</u>	<u>(468)</u>
	(2,253)	(1,048)
Tasas de ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR diferido	<u>\$ (676)</u>	<u>\$ (315)</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Entidad no mantiene pérdidas fiscales acumuladas.

### Nota 14 - PTU:

La Entidad está sujeta al pago de la PTU, la cual se calcula aplicando los procedimientos establecidos en el artículo 9 de la LISR, en el que se considera como base gravable la utilidad fiscal para efectos de ISR, sin disminuir la PTU pagada del ejercicio, ni las pérdidas fiscales aplicadas. Adicionalmente, debe disminuirse de los ingresos acumulables la parte no deducida de la previsión social exenta a que se refiere la fracción XXX del artículo 28 de la LISR.

En 2023 se determinó una PTU causada de \$137 y en 2022 la Entidad no determinó una PTU causada derivado a que se determinó una pérdida 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 2023 y 2022

---

### Nota 15 - Margen financiero:

En 2023 y 2022, los saldos que integran el margen financiero de la Entidad se muestran a continuación:

	2023	2022
Ingresos:		
intereses de Certificados Bursátiles Series "A" y "B"	\$ 208,386	\$ 227,122
Gastos:		
Intereses de Certificados Bursátiles fiduciarios Series "A" y "B"	<u>205,720</u>	<u>218,882</u>
Margen financiero	<u>\$ 2,666</u>	<u>\$ 8,240</u>

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

En 2023 y 2022 de este rubro se integra a continuación:

	2023	2022
Ingresos:		
Garantías	\$ 85,979	\$ 94,073
Gastos reembolsados	6,816	6,735
Amortización de gastos de emisión	3,183	3,183
Otros ingresos	45	141
Otros productos y beneficios	<u>(3,183)</u>	<u>(3,182)</u>
	<u>92,840</u>	<u>100,950</u>
Gastos:		
Garantías	128,722	77,933
Impuestos y derechos	11,720	13,551
Gastos de administración	1,565	4,721
Honorarios	6,186	2,150
Otros	342	1,454
Rentas	<u>340</u>	<u>330</u>
	<u>148,875</u>	<u>100,139</u>
Neto	<u>\$ (56,035)</u>	<u>\$ 811</u>

### Nota 17 - Administración de riesgos:

#### I. Información cualitativa:

- Objetivos del proceso de administración integral de riesgos.
- Objetivos de la UAIR.
- Responsabilidad en la fijación de políticas, seguimiento y vigilancia en materia de administración integral de riesgos.
- Funciones e integración del Comité de Administración Integral de Riesgos.

# 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 2023 y 2022

---

- Funciones de la UAIR.
- Principales elementos de las metodologías empleadas en la administración de los riesgos de mercado, liquidez, crédito o crediticio y operacional, incluyendo:
- Breve descripción de las metodologías establecidas por la Administración para identificar y cuantificar los riesgos de crédito, liquidez y mercado.
- Breve descripción de las metodologías empleadas para la administración y control del riesgo operacional, incluyendo el tecnológico y el legal.
- Carteras y portafolios a los que se les está aplicando.
- Breve explicación de la forma en que se deben interpretar los resultados de las cifras de riesgo que se den a conocer, incorporando, entre otros, la descripción del nivel de confianza y horizonte de tiempo utilizados en cada metodología, así como una descripción del tratamiento de riesgo de mercado aplicado a los títulos disponibles para la venta.
- Proceso de cálculo de VaR

### II. Información cuantitativa:

- Forma de cálculo y características del VaR.
- Monto de VaR e importancia relativa tomando en consideración en capital neto.
- Pruebas de backtesting (objetivo y frecuencias).
- Pruebas de estrés (metodología).
- Revelación de los riesgos de mercado, crédito, liquidez y operacional, incluyendo el tecnológico y legal, a que esté expuesto la Institución. En este sentido deberán revelar, cuando menos lo siguiente:
  - Valor en riesgo de crédito, mercado y operacional, incluyendo el tecnológico y legal; este último, solo cuando la Institución esté autorizada para calcular sus requerimientos de capital mediante modelos internos.
  - Evaluación de variaciones en los ingresos financieros y en el valor económico.
  - Estadística descriptiva del riesgo de crédito o crediticio, incluyendo, entre otros, los niveles de riesgo y las pérdidas esperadas.
  - Valores promedio de la exposición por tipo de riesgo correspondiente al período de revelación.
  - Informe de las consecuencias y pérdidas que sobre el negocio generaría la materialización de los riesgos operacionales identificados, solo cuando la Institución esté autorizada para calcular sus requerimientos de capital mediante modelos internos.

# 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 2023 y 2022

---

De acuerdo con la operación de la Entidad, 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 Entidad derivado de los valores comprados (Certificados Bursátiles Fiduciarios) y los valores colocados al público inversionista a la Entidad realizar el monitoreo de,

### *Riesgo de mercado*

El riesgo de mercado se refiere a las pérdidas potenciales que tiene una Entidad 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 Entidad, corto, mediano y largo plazos), calculado bajo condiciones específicas de mercado con un nivel de confianza dado.

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

### *Riesgo de liquidez*

El riesgo de liquidez hace referencia a la dificultad de una empresa para poder hacer frente a sus obligaciones de pago a corto plazo debido a la incapacidad de convertir sus activos en liquidez sin incurrir en pérdidas.

Una buena gestión del riesgo de liquidez en las empresas implica el mantenimiento de suficiente efectivo en caja, así como la posibilidad de acceder a créditos financieros o tener capacidad para liquidar sus activos con cierta inmediatez.

### *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito es aquel que se deriva de una pérdida potencial que tiene la Entidad 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 entidades.

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.

# 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 2023 y 2022

---

### *Riesgo operacional*

El riesgo operacional se define como aquel que puede provocar pérdidas como resultado de: errores humanos; procesos internos inadecuados o defectuosos; conducta inadecuada frente a clientes, o contra la entidad; fallos, interrupciones o deficiencias de los sistemas o comunicaciones, robo, pérdida o mal uso de la información, así como deterioro de su calidad, fraudes internos o externos incluyendo, en todos los casos, aquellos derivados de ciberataques; robo o daños físicos a activos o personas; riesgos legales; riesgos derivados de la gestión de la plantilla y salud laboral; inadecuado servicio prestado por proveedores; así como perjuicios derivados de eventos climáticos extremos, pandemias y otros desastres naturales.

La gestión del riesgo operacional está orientada a la identificación de sus causas raíz, para prevenir su ocurrencia, y a la mitigación de las posibles consecuencias, mediante el establecimiento de marcos de control y monitorización y el desarrollo de planes de mitigación, al objeto de minimizar las pérdidas económicas y reputacionales derivadas del mismo y su impacto sobre la generación recurrente de resultados, y contribuir a elevar la calidad, seguridad y disponibilidad del servicio prestado..

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

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la Entidad debe aplicar las disposiciones fiscales a las que esté sujeta y la autoridad tiene la facultad de revisar operaciones, cálculos y/o tratamientos, entre otros, seguidos por la Entidad para cumplir con dichas disposiciones fiscales. En caso de que las autoridades fiscales revisen a la Entidad y consideren que los montos, operaciones y/o tratamientos, entre otros, se aparten de los supuestos previstos en las Leyes, podrían requerir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos) multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta del 100% sobre su monto.

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.

La Entidad al 31 de diciembre de 2023 y 2022 cuenta con la siguiente contingencia:

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

Derivado de la contingencia COVID-19, nuestra posición de liquidez y nuestra cartera de inversión pueden ser afectadas como resultado de la evolución del mercado en la pandemia de COVID-19. Los cambios en las tasas de interés, la reducción de la liquidez del mercado y supuestos utilizados para administrar nuestro negocio estén sujetos a una mayor variabilidad y subjetividad.

Hemos implementado planes de gestión de riesgos operativos y continuidad comercial y hemos tomado medidas preventivas y otras precauciones para abordar la pandemia. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se tienen impactos relevantes.

# 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 2023 y 2022

---

### Nota 20 - Nuevos pronunciamientos contables:

A continuación, se describe una serie de NIF y Mejoras a las NIF emitidas por el CINIF efectivas por primera vez para los periodos que comienzan en o después del 1 de enero 2024 (es decir, años que terminan el 31 de diciembre de 2023), así como las Mejoras a las NIF que entrarán en vigor a partir del 1 de enero 2024. Se considera que dichas NIF y mejoras a las NIF no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía, según se explica a continuación:

#### *Mejoras a las NIF 2024*

Las modificaciones que generan cambios contables en valuación, presentación o revelación en los estados financieros son las siguientes:

NIF A-1, Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera.

Se incluyeron precisiones sobre la revelación de las notas de los estados financieros, para una adecuada revelación las notas deben incluir información:

- a. Acerca de las bases de preparación de los estados financieros, y sobre las políticas contables específicas;
- b. Requerida por las NIF que no haya sido incluida en otro lugar de los estados financieros básicos;
- c. Que no se presente en ninguno de los estados financieros básicos, pero que es relevante para entender cualquiera de ellos.; y
- d. Respecto a que la entidad se considera una entidad de interés público, por encontrarse en algunos de los supuestos señalados en el párrafo 84.5.2.

Se adicionaron definiciones sobre la revelación de los estados financieros:

#### *Entidades de interés público*

Con base en los requerimientos de revelación de los distintos usuarios de la información financiera se identifican los siguientes tipos de entidades:

- a. Entidades de interés público; y
- b. Entidades que no son de interés público.

Una entidad de interés público es aquella que tiene obligación pública de rendir cuentas porque se encuentra en alguno de los supuestos siguientes:

- a. Sus instrumentos financieros de deuda y/o de capital se negocian en un mercado público (ya sea en una bolsa de valores nacional o extranjera, o bien, en un mercado no organizado, incluyendo mercados locales y regionales). por ejemplo, una entidad listada en alguna bolsa de valores; está en proceso de emitir sus instrumentos financieros de deuda y/o de capital para ser negociados en un mercado público, por ejemplo, una entidad que ha iniciado los trámites de registro ante una comisión de valores u otro organismo regulador;

# 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 2023 y 2022

---

- b. Posee activos en calidad de fiduciaria para un amplio grupo de terceros como uno de sus negocios principales; por ejemplo, las siguientes entidades a menudo cumplen con este criterio: instituciones de crédito, sociedades cooperativas de ahorro y préstamo, sociedades financieras populares, sociedades financieras comunitarias, instituciones de seguros, instituciones de fianzas, comisionistas, casas de bolsa, sociedades de inversión, administradoras de fondos para el retiro, fondos de pensiones, fondos de inversión colectiva y bancos de inversión; o
- c. Sus decisiones podrían tener un riesgo sistémico con repercusiones en la economía nacional o regional en la que opera la entidad, por ejemplo, una entidad gubernamental o paraestatal o una empresa productiva del estado, que tenga control sobre un cierto sector económico.

Las modificaciones al Marco Conceptual y las adiciones de los párrafos originadas por las Mejoras a las NIF 2024 entran en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1º de enero de 2024; se permite su aplicación anticipada. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores.