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 2024 y 2023

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 2024 y 2023

Contenido **Página**

Informe de los Auditores Independientes .....1 a 4

Estados financieros:

Estados de situación financiera 5

Estados de resultado integral 6

Estados de cambios en el capital contable.....7

Estados de flujos de efectivo 8

Notas sobre los estados financieros .....9 a 26

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 2024 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 el resumen de las políticas contables importantes 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 2024 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 Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo Normas Internacionales de Independencia)” emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (“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. 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.

Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
Valuación de la cartera de inversión	
Como se menciona en la Nota 1 sobre los estados financieros la Entidad invierte en instrumentos financieros de acuerdo con lo establecido en su Prospecto de Información al Público Inversionista (Prospecto). Dichos instrumentos financieros se valuaron a su costo amortizado al 31 de diciembre de 2024, con base a los precios proporcionados por especialistas autorizados por la CNBV, denominados “Proveedores de precios”. 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 2024 y porque la existencia y valuación de la misma tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Entidad.	Hemos evaluado y considerado el proceso utilizado por la Entidad para la valuación y existencia de los valores en instrumentos financieros. En particular hemos: Obtenido la integración de los valores en instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2024 y en forma selectiva hemos realizado lo siguiente • Obtenido la confirmación del custodio de los valores, sobre la posición de instrumentos financieros de la Entidad al 31 de diciembre de 2024. • 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 2024. • 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. • 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.

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.

- Concluimos 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.

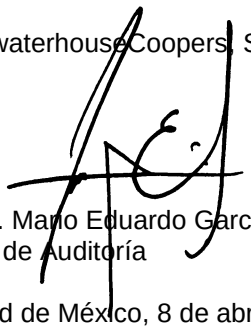
Comunicamos a los encargados del gobierno de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

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.



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

Ciudad de México, 8 de abril de 2025

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Av. Insurgentes Sur, No. 1898 int. piso 12 Col. Florida, Delegación Álvaro Obregón, Ciudad de México, C. P. 01020

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2024 y 2023

Cifras en Miles de pesos mexicanos

	2024	2023
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	$ 25,165	$ 22,075
Cuentas de margen	-	-
Inversiones en instrumentos financieros:		
Instrumentos financieros negociables	-	-
Instrumentos financieros para cobrar o vender	-	-
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (Nota 7):	1,931,723	2,186,211
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés	-	-
Estimación de pérdidas crediticias esperadas para inversiones en instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores)	-	-
	1,931,723	2,186,211
Deudores por reporto		
Instrumentos Financieros Derivados:		
Con fines de negociación	-	-
Con fines de cobertura	-	-
Ajustes de valuación por cobertura de activos financieros	-	-
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1:		
Créditos comerciales	-	-
Créditos del consumo	-	-
Créditos a la vivienda	-	-
Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1	-	-
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2:		
Créditos comerciales	-	-
Créditos del consumo	-	-
Créditos a la vivienda	-	-
Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2	-	-
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3:		
Créditos comerciales	-	-
Créditos de consumo	-	-
Créditos a la vivienda	-	-
Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	-	-
Cartera de crédito		
Partidas diferidas	-	-
Menos:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-
Cartera de crédito – Neto	-	-
Derechos de cobro adquiridos (neto)	-	-
Total de cartera de crédito (neto)	-	-
Otras cuentas por cobrar - Neto	631	1,039
Bienes adjudicados - Neto	-	-
Activos de larga duración mantenidos para la venta o para distribuir a los propietarios	-	-
Pagos anticipados y otros activos	-	-
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	-	-
Activos por derechos de uso de propiedades, mobiliario y equipo (neto)	-	-
Inversiones permanentes	-	-
Activo por impuestos a la utilidad diferidos	248	676
Activos intangibles (neto)	-	-
Activos por derechos de uso de activos intangibles (neto)	-	-
Crédito mercantil	-	-
Total activo	$ 1,957,767	$ 2,210,001

	2024	2023
Pasivo y Capital Contable		
Pasivo		
Pasivos Bursátiles (Nota 8)	$ 1,919,242	$ 2,169,298
Préstamos bancarios y de otros organismos:		
De corto plazo	-	-
De largo plazo	-	-
	-	-
Acreedores por reporto	-	-
Préstamo de valores	-	-
Colaterales vendidos:		
Reportos (saldo acreedor)	-	-
Derivados	-	-
Otros colaterales vendidos	-	-
Instrumentos financieros derivados:		
Con fines de negociación		-
Con fines de cobertura	-	-
Ajustes de valuación por cobertura de pasivos financieros	-	-
Obligaciones en operaciones de bursatilización	-	-
Pasivos por arrendamiento	-	-
Otras cuentas por pagar:		
Contribuciones por pagar	7	6
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 9)	1,091	2,688
	1,098	2,694
Pasivos relacionados con grupos de activos mantenidos para la venta	-	-
Pasivos relacionados con operaciones discontinuadas	-	-
Instrumentos financieros que califican como pasivo	-	-
Obligaciones asociadas con el retiro de componentes de propiedades, mobiliario y equipo	-	-
Pasivo por impuestos a la utilidad	1,478	269
Pasivo por beneficios a los empleados	795	162
Créditos diferidos y cobros anticipados (Nota11)	-	-
Total pasivo	1,922,613	2,172,423
Capital contable		
Capital contribuido:		
Capital social	850	850
Prima en venta de acciones	-	-
	850	850
Capital ganado:		
Reservas de capital	123	123
Resultados acumulados	34,150	36,474
Otros resultados integrales:		
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-
Efecto acumulado por conversión	-	-
Remedición de beneficios definidos a los empleados	31	131
Participación en ORI de otras entidades	-	-
	34,304	36,728
Total participación controladora	-	-
Total participación no controladora	-	-
Total capital contable (Nota 12)	35,154	37,578
Total pasivo y capital contable	$ 1,957,767	$ 2,210,001

Las notas aclaratorias que se acompañan forman parte integrante de estos estados financieros.

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es de $850.

Los presentes estados de situación financiera pueden ser consultados 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 valuaron 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.)
Av. Insurgentes Sur, No. 1898 int. piso 12 Col. Florida, Delegación Álvaro Obregón, Ciudad de México, C. P. 01020

Estados de Resultado Integral
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Cifras en Miles de pesos mexicanos

	2024	2023
Ingresos por intereses	$ 188,145	$ 208,386
Gastos por intereses	185,254	205,720
Margen financiero (Nota 15)	2,891	2,666
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-
Margen financiero ajustad por riesgos crediticios	2,891	2,666
Comisiones y tarifas cobradas	-	-
Comisiones y tarifas pagadas	-	-
Resultado por intermediación	-	-
Otros ingresos (egresos) de la operación (Nota 16)	20,350	92,840
Gastos de administración y promoción (Nota 16)	(24,335)	(148,875)
	(3,985)	(56,035)
Resultado de la operación	(1,094)	(53,369)
Participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas	-	-
Resultado antes de impuestos a la utilidad	(1,094)	(53,369)
Impuestos a la utilidad (netos) (Nota 13)	(1,230)	407
Resultado antes de operaciones discontinuas	(2,324)	(52,962)
Operaciones discontinuas	-	-
Resultado neto	(2,324)	(52,962)
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	-	-
Remedición de beneficios definidos a los empleados	-	-
Efecto acumulado por conversión	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-
Participación en ORI de otras entidades	-	-
	-	-
Resultado integral	$ (2,324)	$ (52,962)

Las notas aclaratorias que se acompañan forman parte integrante de estos estados financieros.

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 valuaron 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.)

Av. Insurgentes Sur, No. 1898 int. piso 12 Col. Florida, Delegación Álvaro Obregón, Ciudad de México, C. P. 01020

Estados de Cambios en el Capital Contable

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Cifras en Miles de pesos mexicanos

	Capital contribuido				Capital ganado							
	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	Total capital contable
Saldos al 1 de enero de 2023	$ 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)
Remediciones 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
Movimientos por propietarios												
Aportaciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Decreto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	850	-	-	-	123	36,474	-	-	-	-	-	37,447
Resultado integral neto	-	-	-	-	-	(2,324)	-	-	-	-	-	(2,324)
Remediciones de beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	-	31
Total	-	-	-	-	-	(2,324)	-	-	-	31	-	(2,293)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	$ 850	$ -	$ -	$ -	$ 123	$ 34,150	$ -	$ -	$ -	$ 31	$ -	$ 35,154

Las notas aclaratorias que se acompañan forman parte integrante de estos estados financieros.

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 valuaron 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

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Cifras en Miles de pesos mexicanos

	2024	2023
Actividades de operación		
Resultado antes de impuestos a la utilidad	$ (1,094)	$ (53,369)
Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión:		
Otros ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión	(100)	-
	(100)	-
Ajustes por partidas asociadas con actividades de financiamiento:		
Intereses asociados con instrumentos financieros que califican como pasivo	60,293	67,489
Otros intereses	-	-
	60,293	67,489
Cambios en partidas de operación		
Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores) (neto)	254,488	386,866
Cambio en otras cuentas por cobrar (neto)	408	(174)
Cambio en pasivos bursátiles	(310,349)	(398,127)
Cambio en activos/pasivos por beneficios a los empleados	128	292
Cambio en otras cuentas por pagar	(1,596)	(783)
Pago de impuestos a la utilidad	912	676
	(56,009)	(11,250)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	3,090	2,870
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	3,090	2,870
Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	22,075	19,205
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	$ 25,165	$ 22,075

Las notas aclaratorias que se acompañan forman 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 Entidad durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron 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

Cifras en miles de pesos mexicanos $ y dólares Dls.

Nota 13 - 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.

Nota 14 - Bases de preparación de la información financiera:

Marco de información financiera aplicable

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 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 el criterio contable A- 4 “Aplicación supletoria a los criterios contables”, en el siguiente orden: i) las NIF, 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

Durante el año que termino el 31 de diciembre de 2024 y 2023 no hubo modificaciones a los Criterios contables aplicables a las instituciones de crédito emitidas por la CNBV.

A partir del 1 de enero de 2024 y 2023 la Compañía adoptó de manera prospectiva las siguientes NIF, INIF y Mejoras a las NIF, emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF), y que entraron en vigor a partir de la fecha mencionada. Se considera que las NIF, INIF y las Mejoras a las NIF no tuvieron una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía:

Mejoras a las NIF 2024

NIF A-1, Marco conceptual de las normas de información financiera. Se incluyen las definiciones de “Entidades de interés Público” y “Entidades que no son de interés Público”, con objeto de establecer las bases de revelación que le aplican a cada tipo de entidades. Esto genera cambios importantes en diferentes párrafos de cada una de las NIF particulares.

Las modificaciones originadas por las Mejoras a las NIF 2024 entran en Vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2025; se permite su aplicación anticipada para el ejercicio 2023

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:

- NIF A-1, Marco conceptual de las Normas de Información Financiera.
- NIF C-2, Inversiones en instrumentos financieros.
- Garantías financieras.
- NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar,

Revelaciones revisadas

Se ajustaron las revelaciones a ser hechas por las entidades, considerando los cambios hechos al Marco Conceptual y dependiendo de lo siguiente:

a. Revelaciones aplicables a todas las entidades en general (Entidades de interés Público (EIP) y Entidades que no son de interés Público (ENIP); estas revelaciones representan un paquete básico de revelaciones para todo tipo de entidades; y

b. Revelaciones adicionales obligatorias solo para EIP.

Los nuevos requerimientos de revelación serán obligatorios para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2025; no obstante, se permite su aplicación anticipada a partir del 1 de enero de 2024. La separación de requerimientos de revelación se incorporará dentro del Capítulo 60, Normas de Revelación, en cada una de las NIF particulares, la cual se reordenará como sigue:

a. Las secciones enumeradas del 61 al 65 mostrarán los requerimientos de revelación obligatorios para todas las entidades en general (EIP y ENIP).

b. Las secciones enumeradas del 66 al 69 mostrarán los requerimientos de revelación obligatorios solo para las EIP y opcionales para las entidades que no lo son.

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 practica 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.

Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fueron autorizados, para su emisión el 27 de marzo de 2025 por Carlos Mendoza Rangel (Director Financiero), con poder legal para autorizar los estados financieros y sus notas.

Nota 15 - Resumen de políticas de contabilidad importantes:

A continuación, se resumen las políticas de contabilidad importantes, 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 importantes 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.

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 2024 y 2023 de los estados financieros adjuntos se presentan en pesos históricos.

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

	31 de diciembre de	
	2024 (%)	**2023 (%)**
Del año	4.21	4.66
Acumulada en los últimos tres años (Sin considerar el año base)	16.69	19.39
Acumulada en los últimos tres años (Considerando el año base)	19.84	21.14

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.

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 prestablecidas 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 IFPCI) 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.

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.

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 2024 y 2023, 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 2024 y 2023 se expresan en pesos históricos.

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 16 - 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.

Nota 17 - Posición en moneda extranjera:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Entidad tiene activos y pasivos monetarios en miles de dólares estadounidenses (Dls.) como sigue:

	2024	2023
Efectivo y equivalente de efectivo	Dls. 57	Dls. 56
Pasivos	(38)	(44)
Posición larga (corta)	Dls. 19	Dls. 12

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 $20.8829 y $16.9666 dólar de los Estados Unidos, respectivamente.

Al 8 de abril de 2025, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio era de $20.6889 por dólar de los Estados Unidos.

Nota 18 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el rubro de efectivo y equivalente de efectivo se compone como se muestra a continuación:

	2024	2023
Bancos en moneda nacional	$ 23,975	$ 21,118
Bancos en moneda extranjera	1,190	957
Total	$ 25,165	$ 22,075

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Institución no tiene efectivo restringidos.

Nota 19 - 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 2024 y 2023 las inversiones en valores se integran como sigue:

	Número de títulos	Fecha de emisión	Vigencia	Tasa de interés	2024	2023
Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes Serie "A"	27,650	Ago-10	Ago-30	7.91%	$ 1,276,110	$ 1,444,646
			Intereses devengados por cobrar		37,782	42,420
			Subtotal		1,313,892	1,487,066
Fiduciarios preferentes Serie "B"	13,000	Ago-10	Ago-30	10.18%	594,969	673,683
			Intereses devengados por cobrar		22,862	25,462
			Subtotal		617,831	699,145
			Total		$ 1,931,723	$ 2,186,211

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 rembolsados 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 20 - Obligaciones subordinadas en circulación:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Entidad tiene el siguiente pasivo bursátil:

	Monto del programa	Monto de emisión	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	2024	2023
Certificados Bursátiles Serie "A"		$ 2,765,000	Ago-10	Ago-30	7.86%	$ 1,270,364	$ 1,436,823
				Intereses devengados por pagar		37,543	42,152
				Subtotal		1,307,907	1,478,975
Serie "B"		1,300,000	Ago-10	Ago-30	10.13%	588,586	664,986
				Intereses devengados por pagar		22,749	25,337
			Subtotal			611,335	690,323
Total	$ 4,300,000	$ 4,065,000				$ 1,919,242	$ 2,169,298

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 2024), respectivamente; para los Certificados Bursátiles Serie B sus calificaciones crediticias son "mxAAA", y "AAA (mex)vra" por Fitch Ratings (sin cambios y ratificadas durante 2024), 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 2024 y 2023 los intereses devengados por pagar ascienden a $60,293 y $67,489 respectivamente.

Nota 9 - Acreedores diversos y otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	2024	2023
Acreedores diversos	$ 1,063	$ 2,656
Cuenta por pagar a partes relacionadas (Nota 10)	28	32
	$ 1,091	$ 2,688

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 2024 y 2023 los principales saldos con partes relacionadas son los siguientes:

	2024	2023
Cuentas por pagar		
MBIA México, S. A. de C. V.	$ 28	$ 32

En 2024 y 2023 se celebraron las siguientes operaciones con partes relacionadas:

	2024	2023
Egresos		
Servicios administrativos	$ 526	$ 531
Arrendamiento de oficina	205	303
Total	$ 731	$ 834

Nota 11 - Capital contable:

El capital social al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integra como sigue:

Acciones *	Descripción	
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.

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 12 - ISR:

i. El ISR del periodo se calcula aplicando la tasa del 30% sobre la utilidad gravable. En 2024 la Entidad determinó un resultado fiscal de $4,925 ($898.en 2023). 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.

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

	2024	2023
ISR causado	$ (1,478)	$ (269)
ISR diferido	248	676
Total de impuestos a la utilidad según el estado de resultado integral	$ (1,230)	$ 407

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

	2024	2023
Pérdida/Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$ (1,094)	$ (53,369)
Tasa legal del ISR	30%	30%
ISR a la tasa legal	(328)	(16,010)
Más (menos) efecto neto de las partidas en conciliación contable fiscal:		
Otras partidas permanentes	(302)	(517)
Costo amortizado	1,317	16,164
Gastos no deducibles	280	950
Ajuste anual por inflación	511	(296)
ISR a la tasa efectiva	$ 1,478	$ 291
Tasa efectiva de ISR	135%	(1.8%)

iv. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las principales diferencias temporales sobre las que se determinó ISR diferido, se analizan como sigue:

	2024	2023
Provisiones	$ (827)	$ (2,253)
Tasas de ISR	30%	30%
ISR diferido	$ (248)	$ (676)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Entidad no mantiene pérdidas fiscales acumuladas.

Nota 13 - 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 2024 y 2023 se determinó una PTU causada de 506 y 137, respectivamente.

Nota 14 - Margen financiero:

En 2024 y 2023, los saldos que integran el margen financiero de la Entidad se muestran a continuación:

	2024	2023
Ingresos:		
intereses de Certificados Bursátiles Series “A” y “B”	$ 188,145	$ 208,386
Gastos:		
Intereses de Certificados Bursátiles fiduciarios Series “A” y “B”	185,254	205,720
Margen financiero	$ 2,891	$ 2,666

Nota 15 - Otros egresos de la operación - Neto:

En 2024 y 2023 de este rubro se integra a continuación:

	2024	2023
Ingresos:		
Garantías	$ 11,186	$ 85,979
Gastos reembolsados	9,150	6,816
Amortización de gastos de emisión	-	3,183
Otros ingresos	14	45
Otros productos y beneficios	-	(3,183)
	$ 20,350	$ 92,840
Gastos:		
Garantías	$ 4,390	$ 128,722
Impuestos y derechos	12,136	11,720
PTU	642	-
Gastos de administración	2,067	1,565
Honorarios	4,123	6,186
Otros	737	342
Rentas	240	340
	24,335	148,875
Neto	$ (3,985)	$ (56,035)

Nota 16 - 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.
- 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.

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.

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.

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 17 - 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.

Nota 18 - 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 2025, así como las Mejoras a las NIF que entrarán en vigor a partir del 1 de enero 2025. Se considera que dichas NIF y mejoras a las NIF no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

Nuevas NIF 2025

NIF A-2 Incertidumbres sobre negocio en marcha. Esta NIF establecen las bases para el análisis de los eventos y condiciones que podrían generar incertidumbres sobre negocio en marcha de una entidad, así las normas de valuación, presentación y revelación aplicables a los estados financieros de una entidad que:

a. Es un negocio en marcha, pero que tiene incertidumbres importantes sobre su condición para continuar como negocio en marcha;

b. Continúa como negocio en marcha, pero está en un proceso de reorganización legal con la finalidad de conservar su condición de negocio en marcha; o

c. No es un negocio en marcha.

Mejoras a las NIF 2025

NIF A-1, Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera. Se incluye la revelación de políticas contables importantes con el objeto de que las entidades hagan una revelación más efectiva de las mismas.

NIF B-2, Estado de flujos de efectivo. Se establecen normas de revelación sobre los acuerdos de financiamiento para pago a proveedores (factoraje inverso). Dichas revelaciones son de aplicación general.

Se realizaron cambios en las NIF, NIF B-3, Estado de resultados integral, NIF B-16, Estados financieros de entidades con propósitos no lucrativos y NIF C-3, Cuentas por cobrar; con la finalidad de aclarar que los ingresos deben ser presentados netos de montos variables y no se permite su presentación separada.

NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar. Se precisa que un pasivo financiero puede considerarse pagado cuando se utiliza un sistema de pagos electrónicos y si la entidad no tiene la capacidad de retirar, detener o cancelar la instrucción de pago, ni de acceder al efectivo pagado.

El riesgo de liquidación asociado con el sistema de pagos electrónicos es poco importante.

NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar y NIF C-20, Instrumentos financieros para cobrar principal e interés. Por los IFP que tengan cláusulas contingentes vinculadas al cumplimiento de un objetivo ambiental, social o de gobernanza, las EIP deberán revelar: una descripción de la naturaleza del evento contingente, información cuantitativa sobre los posibles cambios en los flujos de efectivo contractuales, el costo amortizado de los IFP y su efecto en el resultado integral.

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:

NIF A-1, Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera.
NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos.
NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar.