

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PROIN**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2025**

PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA REGISTRAL, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
100000000000			A C T I V O	1,751,412,502	2,041,020,795
100200001001			Efectivo y equivalentes de efectivo	23,866,198	24,776,378
100400001001			Cuentas de margen (instrumentos financieros derivados)	0	0
100600001001			Inversiones en instrumentos financieros	1,726,433,605	2,015,086,091
	100600102001		Instrumentos financieros negociables	0	0
	100600102002		Instrumentos financieros para cobrar o vender	0	0
	130600102003		Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores)(neto)	1,726,433,605	2,015,086,091
		100600303005	Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores)	0	0
		100600303006	Estimación de pérdidas crediticias esperadas para inversiones en instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores)	0	0
100800001001			DEUDORES POR REPORTE	0	0
101000001001			Préstamo de valores (aplicable únicamente para entidades vinculadas con instituciones de crédito)	0	0
101200001001			Instrumentos Financieros Derivados	0	0
	101200102001		Con fines de negociación	0	0
	101200102002		Con fines de cobertura	0	0
101400001001			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS	0	0
	101600104001		Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1	0	0
	101600105001		Créditos comerciales	0	0
		101600107001	Actividad empresarial o comercial	0	0
		101600107002	Entidades financieras	0	0
		101600107003	Entidades gubernamentales	0	0
	101600105002		Créditos de consumo	0	0
	101600105003		Créditos a la vivienda	0	0
		101600507023	Media y residencial	0	0
		101600507024	De interés social	0	0
		101600507025	Créditos adquiridos al INFONAVIT o el FOVISSTE	0	0
		101600507026	Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la Banca de Desarrollo o fideicomisos públicos	0	0
		101600507027	Remodelación o mejoramiento con garantía de la subcuenta de vivienda	0	0
	101600104002		Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2	0	0
	101600205004		Créditos comerciales	0	0
		101600406007	Actividad empresarial o comercial	0	0
		101600406008	Entidades financieras	0	0
		101600406009	Entidades gubernamentales	0	0
	101600205005		Créditos de consumo	0	0
	101600205006		Créditos a la vivienda	0	0
		101600606018	Media y residencial	0	0
		101600606019	De interés social	0	0
		101600606020	Créditos adquiridos al INFONAVIT o el FOVISSTE	0	0
		101600606021	Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la banca de desarrollo o fideicomisos públicos	0	0
		101600606022	Remodelación o mejoramiento con garantía de la subcuenta de vivienda	0	0
	101600104003		Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	0	0
	101600305007		Créditos comerciales	0	0
		101600706023	Actividad empresarial o comercial	0	0
		101600706024	Entidades financieras	0	0
		101600706025	Entidades gubernamentales	0	0
	101600305008		Créditos de consumo	0	0
	101600305009		Créditos a la vivienda	0	0
		101600906034	Media y residencial	0	0
		101600906035	De interés social	0	0
		101600906036	Créditos adquiridos al INFONAVIT o el FOVISSTE	0	0
		101600906037	Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la banca de desarrollo o fideicomisos públicos	0	0
		101600906038	Remodelación o mejoramiento con garantía de la subcuenta de vivienda	0	0
	101600104004		Cartera de crédito valuada a valor razonable	0	0
	101600405010		Créditos comerciales	0	0
		101601006039	Actividad empresarial o comercial	0	0
		101601006040	Entidades financieras	0	0
		101601006041	Entidades gubernamentales	0	0
	101600405011		Créditos de consumo	0	0
	101600405012		Créditos a la vivienda	0	0
		101601206050	Media y residencial	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2025

PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA
REGISTRAL, S.A. DE C.V., SOFOM,
E.N.R.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
		101601206051	De interés social	0	0
		101601206052	Créditos adquiridos al INFONAVIT o el FOVISSSTE	0	0
		101601206053	Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la banca de desarrollo o fideicomisos públicos	0	0
		101601206054	Remodelación o mejoramiento con garantía de la subcuenta de vivienda	0	0
		131600103001	Cartera de crédito	0	0
		131600103002	Partidas diferidas	0	0
		101600103003	Estimación preventiva para riesgos crediticios	0	0
	131600102001		Cartera de crédito (neto)	0	0
	131600102002		Derechos de cobro adquiridos (neto)	0	0
131600001001			Total de cartera de crédito (neto)	0	0
101800001001			BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	0	0
132000001001			OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	864,605	482,495
132200001001			BIENES ADJUDICADOS (NETO)	0	0
102400001001			Activos de larga duración mantenidos para la venta o para distribuir a los propietarios	0	0
102800001001			Pagos anticipados y otros activos	0	0
133000001001			Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	0	0
133200001001			Activos por derechos de uso de propiedades, mobiliario y equipo (neto)	0	0
103400001001			INVERSIONES PERMANENTES	0	0
103600001001			Activo por impuestos a la utilidad diferidos	248,094	675,831
133800001001			Activos intangibles (neto)	0	0
134000001001			Activos por derechos de uso de activos intangibles (neto)	0	0
104200001001			Crédito mercantil	0	0
200000000000			P A S I V O	1,716,656,920	2,000,777,486
200200001001			PASIVOS BURSÁTILES	1,716,143,050	2,000,383,812
200400001001			PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	0	0
	200400102001		De corto plazo	0	0
	200400102002		De largo plazo	0	0
200600001001			Acreedores por reporto (aplicable únicamente para entidades vinculadas con instituciones de crédito)	0	0
200800001001			Préstamo de valores (aplicable únicamente para entidades vinculadas con instituciones de crédito)	0	0
201000001001			COLATERALES VENDIDOS	0	0
	201000102001		Reportos (saldo acreedor)	0	0
	201000102002		Préstamo de valores (aplicable únicamente para entidades vinculadas con instituciones de crédito)	0	0
	201000102003		Instrumentos financieros derivados	0	0
	201000102004		Otros colaterales vendidos	0	0
201200001001			Instrumentos financieros derivados	0	0
	201200102001		Con fines de negociación	0	0
	201200102002		Con fines de cobertura	0	0
201400001001			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS	0	0
201600001001			OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	0	0
201800001001			Pasivo por arrendamiento	0	0
202000001001			OTRAS CUENTAS POR PAGAR	163,394	194,985
	202000102001		Acreedores por liquidación de operaciones	0	0
	202000102002		Acreedores por cuentas de margen	0	0
	202000102003		Acreedores por colaterales recibidos en efectivo	0	0
	202000102004		Contribuciones por pagar	14,268	6,775
	202000102005		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	149,126	188,210
202200001001			Pasivos relacionados con grupos de activos mantenidos para la venta	0	0
202400001001			Pasivos relacionados con operaciones discontinuadas	0	0
202600001001			Instrumentos financieros que califican como pasivo	0	0
	202600102001		Obligaciones subordinadas en circulación	0	0
	202600102002		Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas	0	0
	202600102003		Otros	0	0
202800001001			Obligaciones asociadas con el retiro de componentes de propiedades, mobiliario y equipo	0	0
203000001001			Pasivo por impuestos a la utilidad	0	1
203200001001			Pasivo por beneficios a los empleados	350,476	198,688
203400001001			Créditos diferidos y cobros anticipados	0	0
400000000000			CAPITAL CONTABLE	34,755,582	40,243,309
440200001001			Participación controladora	34,755,582	40,243,309
400200102001			CAPITAL CONTRIBUIDO	850,000	850,000

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2025

PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA
REGISTRAL, S.A. DE C.V., SOFOM,
E.N.R.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
	400200103001		Capital social	850,000	850,000
	400200103002		Capital social no exhibido	0	0
	400200103003		Incremento por actualización del capital social pagado	0	0
	400200103004		Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	0	0
	400200103005		Incremento por actualización de las aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	0	0
	400200103006		Prima en venta de acciones	0	0
	400200103007		Incremento por actualización de la prima en venta de acciones	0	0
	400200103008		Instrumentos financieros que califican como capital	0	0
	400200103009		Incremento por actualización de instrumentos financieros que califican como capital	0	0
400200102002			CAPITAL GANADO	33,905,582	39,393,309
	400200203010		Reservas de capital	123,027	123,027
	400200203011		Incremento por actualización de reservas de capital	0	0
	400200203012		Resultados acumulados	0	0
		400201204003	Resultado de ejercicios anteriores	34,150,355	36,473,667
		400201204004	Incremento por actualización del resultado de ejercicios anteriores	0	0
		430201204005	Resultado neto	-398,763	2,666,036
	400200203013		Otros resultados integrales	30,963	130,579
		400201304006	Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	0	0
		400201304007	Incremento por actualización de la valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	0	0
		400201304008	Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo	0	0
		400201304009	Incremento por actualización de la valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo	0	0
		400201304010	Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	0	0
		400201304011	Incremento por actualización de ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	0	0
		400201304012	Remediones por beneficios definidos a los empleados	30,963	130,579
		400201304013	Incremento por actualización de la remediación de beneficios definidos a los empleados	0	0
		400201304014	Efecto acumulado por conversión	0	0
		400201304015	Incremento por actualización del efecto acumulado por conversión	0	0
		400201304016	Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
		400201304017	Incremento por actualización del resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
	400200203014		Participación en ORI de otras entidades	0	0
700000000000			CUENTAS DE ORDEN	0	0
700200001001			Avales otorgados	0	0
700400001001			Activos y pasivos contingentes	0	0
700600001001			Compromisos crediticios	0	0
700800001001			Bienes en fideicomiso o mandato	0	0
701000001001			Bienes en administración	0	0
701200001001			Colaterales recibidos por la entidad	0	0
701400001001			Colaterales recibidos y vendidos por la entidad	0	0
701600001001			Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	0	0
701800001001			Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo	0	0
702000001001			Otras cuentas de registro	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 03

AÑO: 2025

PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA
REGISTRAL, S.A. DE C.V., SOFOM,
E.N.R.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL DE SOFOM

SIN CONSOLIDAR

DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
500200101001	Ingresos por intereses	125,429,280	143,034,063
600400101002	Gastos por intereses	124,048,596	140,921,443
500600101003	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	0
330000000001	Margen financiero	1,380,684	2,112,620
600800201004	Estimación preventiva para riesgos crediticios	0	0
330000000002	Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	1,380,684	2,112,620
501000301005	Comisiones y tarifas cobradas	0	0
601200301006	Comisiones y tarifas pagadas	0	0
501400301007	Resultado por intermediación	0	0
501600301008	Resultado por arrendamiento operativo	0	0
501800301009	Otros ingresos (egresos) de la operación	18,883,797	17,781,257
602000301010	Gastos de administración y promoción	20,663,244	17,091,068
330000000003	Resultado de la operación	-398,763	2,802,809
502200401011	Participación en el resultado neto de otras entidades	0	0
330000000004	Resultado antes de impuestos a la utilidad	-398,763	2,802,809
602400501012	Impuestos a la utilidad	0	-136,773
330000000005	RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUAS	-398,763	2,666,036
502600601013	Operaciones discontinuadas	0	0
330000000006	Resultado neto	-398,763	2,666,036
502800701014	Otros Resultados Integrales	0	0
502801402130	Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	0	0
502801402131	Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo	0	0
502801402132	Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	0	0
502801402133	Remedición de beneficios definidos a los empleados	0	0
502801402134	Efecto acumulado por conversión	0	0
502801402135	Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
503000701015	Participación en ORI de otras entidades	0	0
330000000007	RESULTADO INTEGRAL	-398,763	2,666,036
330000000008	UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN ORDINARIA	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2025

PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA
REGISTRAL, S.A. DE C.V., SOFOM,
E.N.R.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
		Actividades de operación		
851000102001		Resultado antes de impuestos a la utilidad	-398,763	2,666,036
851000102002		Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión:	0	0
	851000203001	Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo	0	0
	851000203002	Amortizaciones de activos intangibles	0	0
	851000203003	Pérdidas o reversión de pérdidas por deterioro de activos de larga duración	0	0
	851000203004	Participación en el resultado neto de otras entidades	0	0
	851000203005	Otros ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión	0	0
	851000203006	Operaciones discontinuadas	0	0
	851000203007	Activos de larga duración mantenidos para la venta o para distribuir a los propietarios	0	0
851000102003		Ajustes por partidas asociadas con actividades de financiamiento	0	0
	851000303001	Intereses asociados con préstamos bancarios y de otros organismos	0	0
	851000303002	Intereses asociados con instrumentos financieros que califican como pasivo	0	0
	851000303003	Intereses asociados con instrumentos financieros que califican como capital	0	0
	851000303004	Otros intereses	0	0
851000102004		Cambios en partidas de operación	0	0
	851000403001	Cambios de préstamos bancarios y de otros organismos	0	0
	851000403002	Cambio en cuentas de margen (instrumentos financieros derivados)	0	0
	851000403003	Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores)(neto)	205,289,233	171,124,991
	851000403004	Cambio en deudores por reporto (neto)	0	0
	851000403005	Cambio en préstamo de valores (activo)(aplicable únicamente para entidades vinculadas con instituciones de crédito)	0	0
	851000403006	Cambio en instrumentos financieros derivados (activo)	0	0
	851000403007	Cambio en cartera de crédito (neto)	0	0
	851000403008	Cambio en derechos de cobro adquiridos (neto)	0	0
	851000403009	Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	0	0
	851000403010	Cambio en otras cuentas por cobrar (neto)	-233,727	556,675
	851000403011	Cambio en bienes adjudicados (neto)	0	0
	851000403012	Cambio en pasivos bursátiles	-203,098,468	-168,914,167
	851000403013	Cambio en acreedores por reporto	0	0
	851000403014	Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía	0	0
	851000403015	Cambio en instrumentos financieros derivados (pasivo)	0	0
	851000403016	Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	0	0
	851000403017	Cambio en instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	0	0
	851000403018	Cambio en activos/pasivos por beneficios a los empleados	-444,733	36,684
	851000403019	Cambio en otras cuentas por pagar	-934,535	-2,499,389
	851000403020	Cambio en otras provisiones	0	0
	851000403021	Devoluciones de impuestos a la utilidad	0	0
	851000403022	Pagos de impuestos a la utilidad	-1,477,649	-269,380
851000001001		Flujos netos de efectivo de actividades de operación	-899,879	35,414
		Actividades de inversión		
	851000202001	Pagos por instrumentos financieros a largo plazo	0	0
	851000202002	Cobros por instrumentos financieros a largo plazo	0	0
	851000202003	Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	0	0
	851000202004	Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo	0	0
	851000202005	Pagos por operaciones discontinuadas	0	0
	851000202006	Cobros por operaciones discontinuadas	0	0
	851000202007	Pagos por adquisición de subsidiarias	0	0
	851000202008	Cobros por disposición de subsidiarias	0	0
	851000202009	Pagos por adquisición de asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes	0	0
	851000202010	Cobros por disposición de asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes	0	0
	851000202011	Cobros de dividendos en efectivo de inversiones permanentes	0	0
	851000202012	Pagos por adquisición de activos intangibles	0	0
	851000202013	Cobros por disposición de activos intangibles	0	0
	851000202014	Cobros asociados con instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
	851000202015	Pagos asociados con instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
	851000202016	Otros cobros por actividades de inversión	0	0
	851000202017	Otros pagos por actividades de inversión	0	0
851000001002		Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	0	0
		Actividades de financiamiento		

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PROIN**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2025**

**PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA
REGISTRAL, S.A. DE C.V., SOFOM,
E.N.R.**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
	851000302001	Cobros por la obtención de préstamos bancarios y de otros organismos	0	0
	851000302002	Pagos de préstamos bancarios y de otros organismos	0	0
	851000302003	Pagos de pasivo por arrendamiento	0	0
	851000302004	Cobros por emisión de acciones	0	0
	851000302005	Pagos por reembolsos de capital social	0	0
	851000302006	Cobros por la emisión de instrumentos financieros que califican como capital	0	0
	851000302007	Pagos asociados a instrumentos financieros que califican como capital	0	0
	851000302008	Pagos de dividendos en efectivo	0	0
	851000302009	Pagos asociados a la recompra de acciones propias	0	0
	851000302010	Cobros por la emisión de instrumentos financieros que califican como pasivo	0	0
	851000302011	Pagos asociados con instrumentos financieros que califican como pasivo	0	0
	851000302012	Pagos por intereses por pasivo por arrendamiento	0	0
	851000302013	Cobros asociados con instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de financiamiento)	0	0
	851000302014	Pagos asociados con instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de financiamiento)	0	0
	851000302015	Otros cobros por actividades de financiamiento	0	0
	851000302016	Otros pagos por actividades de financiamiento	0	0
851000001003		Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	0	0
851000000000		Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-1,298,642	2,701,450
851200000000		Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
851400000000		Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	25,164,840	22,074,928
100200001001		Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	23,866,198	24,776,378

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2025

CLAVE DE COTIZACIÓN: PROIN
 PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA
 REGISTRAL, S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

Concepto	Capital contribuido				Capital Ganado									Total participación de la controladora	Total capital contable	
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asambleas de accionistas	Prima en venta por acciones	Instrumentos financieros que califican como capital	Reservas de capital	Resultados acumulados	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	Remediones por beneficios definidos a los empleados	Efecto Acumulado por conversión	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Participación en ORI de otras entidades			
Inicio al inicio del periodo	850,000	0	0	0	123,027	34,150,355	0	0	0	30,963	0	0	0	0	0	35,154,345
Ajustes retrospectivos por cambios contables	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes retrospectivos por correcciones de errores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inicio ajustado	850,000	0	0	0	123,027	34,150,355	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35,154,345
MOVIMIENTOS DE PROPIETARIOS																
Aportaciones de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reembolsos de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Decreto de dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitalización de otros conceptos del capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en la participación controladora que no implican pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MOVIMIENTOS DE RESERVAS																
Reservas de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO INTEGRAL																
Resultado neto	0	0	0	0	0	-398,763	0	0	0	0	0	0	0	-398,763	0	-398,763
Otros resultados integrales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remediación de beneficios definidos a los empleados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,963	0	0	0	0	0	30,963
Efecto acumulado por conversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación en ORI de otras entidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	-398,763	0	0	0	30,963	0	0	0	0	0	-367,800
Inicio al final del periodo	850,000	0	0	0	123,027	33,751,592	0	0	0	30,963	0	0	0	0	0	34,755,562

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PROIN**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2025**

**PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA
REGISTRAL, S.A. DE C.V., SOFOM.,
E.N.R.**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 1 / 1

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

SE ADJUNTA ARCHIVO EN PDF CON COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PROIN**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2025**

**PROMOTORA DE
INFRAESTRUCTURA REGISTRAL,
S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 1

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

SE ADJUNTA ARCHIVO EN PDF CON NOTAS COMPLEMENTARIAS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PROIN**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2025**

**PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA
REGISTRAL, S.A. DE C.V., SOFOM,
E.N.R.**

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 1 / 1

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

SE ADJUNTA ARCHIVO EN PDF CON LA CARTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

México, D.F., a 09 de octubre de 2025.

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Insurgentes Sur No. 1971
Torre Sur, 7º Piso Col.
Guadalupe Inn C.P. 01020

At'n: Lic. Jorge Armando Sánchez Pasaye
Director General Adjunto de Vigilancia de Emisoras

En referencia al Oficio Número 151-2/76211/2009 enviado el 20 de enero de 2009 por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores a través de la Dirección General de la Supervisión de Mercados. El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que al día de hoy PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA REGISTRAL II, S. A. DE C. V., SOFOM, E.R., NO cuenta con ninguna operación de instrumentos financieros derivados.

Lo anterior en cumplimiento a la obligación contractual de envío de información correspondiente al Oficio Número 151-2/76211/2009.

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente,



Promotora de Infraestructura Registral II, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.

Por: Carlos Mendoza Rangel

Cargo: Apoderado

Ciudad de México a 09 de octubre de 2025

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Av. Insurgentes Sur no. 1971
Torre Norte, Planta Baja
Colonia Guadalupe Inn
01020, Ciudad de México, México

Atención: Lic. Leonardo Molina Vázquez
Dirección General de Emisoras

Asunto: Entrega de Estados Financieros correspondientes al 3er. trimestre de 2025.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en ámbito de nuestras respectivas funciones, se preparó la información relativa a Promotora de Infraestructura Registral II, S.A. de C.V., SOFOM, E.R. contenida en el presente reporte anual, la cual, bajo nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos no tener conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a errores a los inversionistas.

Atentamente,

Promotora de Infraestructura Registral II, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.

Federico Keszti


Lynn Leone

Gary Saunders

Director General

Contador General

Director Legal



Con fundamento en el artículo 33, fracción II, de las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, las firmas que anteceden corresponden al Director General de Promotora de Infraestructura Registral, S.A. de C.V. II, SOFOM, E.R y al titular del área de finanzas y titular del área jurídica de MBIA Insurance Corporation, con quien la Emisora tiene un acuerdo de administración.

PROIN - PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA REGISTRAL, S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Emisora

i. Resultados de la operación

Ingresos por intereses:

Los ingresos por intereses obtenidos del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025 por un importe de \$125,429,280 pesos, provienen de las inversiones en valores en posición de la Emisora y representan un decremento del 14.04% en relación con los ingresos por intereses obtenidos del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024, siendo de \$143,034,063.

Gastos por intereses:

Derivado de la colocación de Certificados Bursátiles la emisora reconoció en el período comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025 en los resultados del ejercicio intereses a cargo de los inversionistas por un monto de \$124,048,596 pesos y representan un decremento del 13.60% en relación con los gastos por intereses realizados del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024, siendo de \$140,921,443.

ii. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

La Emisora está constituida para los fines de la Operación, por tal razón, sus principales activos y pasivos se componen de las inversiones en valores adquiridas por la Emisora y los pasivos bursátiles emitidos por la Emisora, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2025, la Emisora no tiene deuda contratada.

Debido a que la Emisora solo realiza actividades relacionadas con la Operación, las políticas relacionadas con la tesorería se basan en las políticas institucionales de MBIA Asset Finance, LLC. La administración del Emisor considera que sus políticas son adecuadas para el nivel actual de sus operaciones.

Al 30 de septiembre de 2025, la Emisora no tuvo transacciones.

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

Actividades y naturaleza de operaciones:

Naturaleza y objeto social

Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (Compañía), es subsidiaria directa de MBIA Asset Finance LLC., fue constituida el 26 de agosto de 2009 con una duración indefinida y domicilio en Insurgentes Sur 1898 en la Ciudad de México.

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

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

La Compañía no cuenta con empleados y todos los servicios legales, contables y administrativos le son prestados por MBIA Inc. y/o alguna de sus subsidiarias (compañías relacionadas), así como prestadores de servicios externos, con el fin de que la Compañía desarrolle sus actividades.

Bases de preparación de la información financiera:

Elaboración de estados financieros

Los estados financieros al 30 de septiembre 2025 que se acompañan, han sido preparados de conformidad con los criterios contables aplicable a las sociedades financieras de objeto múltiple (Criterios Contables) emitidos por la Comisión, los cuales observan los lineamientos contables de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico. Para estos efectos, la Compañía ha elaborado su estado de resultados conforme a la presentación requerida por la Comisión, el cual tiene por objetivo presentar información sobre las operaciones desarrolladas por la entidad, así como otros eventos económicos que le afectan, que no necesariamente provengan de decisiones o transacciones derivadas de los propietarios de la misma en su carácter de accionistas, durante un periodo determinado.

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

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

Resumen de políticas de contabilidad significativas:

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

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

a. Monedas de registro, funcional y de informe

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

b. Reconocimiento de la inflación en la información financiera

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 “Efectos de la inflación”, a partir del 1 de enero de 2008 la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo tanto, desde esa fecha se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera. Consecuentemente, las cifras al 30 de septiembre de 2024 y 2025 de los estados financieros adjuntos se presentan en pesos históricos.

c. Disponibilidades

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

d. Inversiones en valores

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2024 y 2025, conforme a la evaluación antes mencionada, la Compañía no observó evidencia objetiva de deterioro de los títulos.

e. Otras cuentas por cobrar

Representan saldos por impuestos pendientes de acreditar y deudores diversos.

Por las demás cuentas por cobrar relativas a deudores identificados con vencimiento mayor a 90 días naturales, se crea una estimación que refleja su grado de irrecuperabilidad. No se constituye dicha estimación por saldos a favor de impuestos y cuentas liquidadoras.

Las estimaciones por irrecuperabilidad o difícil cobro a que se refiere el párrafo anterior, se obtienen de efectuar un estudio que sirve de base para determinar los eventos futuros que pudiesen afectar el importe de las cuentas por cobrar, mostrando el valor de recuperación estimado de los derechos de crédito. Por aquellas partidas diferentes a las anteriores en las que su vencimiento se pacte a un plazo mayor a 90 días naturales para deudores identificados y 60 días para deudores no identificados, se constituye una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por el importe total del adeudo.

f. Otros activos

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

g. Pasivos bursátiles

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

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

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

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas Complementarias

h. Provisiones

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

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

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

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

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

j. Créditos diferidos

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

k. Capital contable

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

l. Resultado integral

Está compuesto por la utilidad del ejercicio y por aquellas partidas que, por disposición específica, se reflejan en el capital contable, y no constituyen aportaciones, reducciones o distribuciones de capital. La utilidad integral de 2024 y 2025 se expresa en pesos históricos.

m. Reconocimiento de ingresos

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

n. Diferencias cambiarias

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente en la moneda de registro, aplicando el tipo de cambio vigente a la fecha de su operación. Los activos y pasivos denominados en dicha moneda se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las diferencias generadas por fluctuaciones en el tipo de cambio entre las fechas de las transacciones y las de su liquidación o

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

valuación al cierre del ejercicio se reconocen en resultados como un componente de Otros ingresos (egresos) de la operación.

Estimaciones contables:

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