

**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 2025 y 2024

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 2025 y 2024

| 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 29 |



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 2025 y los estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio que terminó 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 2025 y por el ejercicio que terminó 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 los requerimientos éticos del “Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C.” (“Código del IMCP”) que son relevantes para auditorías de estados financieros de Empresas de Interés Público (EIP) en México y 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”), en lo que respecta a las auditorías de estados financieros de EIP. También hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con los requerimientos éticos del Código del IMCP y el Código del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

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

| Cuestión clave de la auditoría | Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión |
|--|--|
| <p data-bbox="159 499 609 525">Valuación de la cartera de inversión</p> <p data-bbox="159 562 755 716">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 Inversorista (Prospecto).</p> <p data-bbox="159 751 792 905">Dichos instrumentos financieros se valoraron a su costo amortizado al 31 de diciembre de 2025, con base a los precios proporcionados por especialistas autorizados por la CNBV, denominados “Proveedores de precios”.</p> <p data-bbox="159 940 792 1157">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 98% del total de activos de la Entidad al 31 de diciembre de 2025 y porque la existencia y valuación de la misma tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Entidad.</p> | <p data-bbox="824 562 1437 682">Hemos evaluado y considerado el proceso utilizado por la Entidad para la valuación y existencia de los valores en instrumentos financieros. En particular hemos:</p> <p data-bbox="824 718 1464 810">Obtenido la integración de los valores en instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2025 y en forma selectiva hemos realizado lo siguiente</p> <ul data-bbox="824 846 1448 1549" style="list-style-type: none"><li data-bbox="824 846 1448 966">• Obtenido la confirmación del custodio de los valores, sobre la posición de instrumentos financieros de la Entidad al 31 de diciembre de 2025.<li data-bbox="824 1001 1448 1121">• 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 2025.<li data-bbox="824 1157 1448 1318">• Reprocesado la determinación de los intereses devengados por cobrar, considerando el valor de la inversión, la tasa de interés y los días transcurridos, de acuerdo al Prospecto de inversión.<li data-bbox="824 1354 1448 1549">• 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. |

Otra Información

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



Esta otra información no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros y no expresaremos ninguna opinión u otra forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros de la Entidad, nuestra responsabilidad es leer esta otra información cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la otra información que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los encargados del gobierno de la Entidad y en dicha declaratoria.

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 liquidación de la Entidad es inminente.

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 importante 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, 31 de marzo de 2026

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 2025 y 2024

Cifras en Miles de pesos mexicanos

| | 2025 | 2025 | | 2025 | 2024 |
|---|---------------------|---------------------|---|---------------------|---------------------|
| Activo | | | Pasivo y Capital Contable | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6) | \$ 23,407 | \$ 25,165 | Pasivo | \$ 1,645,052 | \$ 1,919,242 |
| Cuentas de margen | - | - | Pasivos Bursátiles (Nota 8) | - | - |
| Inversiones en instrumentos financieros: | | | Préstamos bancarios y de otros organismos: | | |
| Instrumentos financieros negociables | - | - | De corto plazo | - | - |
| Instrumentos financieros para cobrar o vender | - | - | De largo plazo | - | - |
| Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (Nota 7): | 1,654,498 | 1,931,723 | Acreeedores por reporto | - | - |
| Instrumentos financieros para cobrar principal e interés | - | - | Préstamo de valores | - | - |
| Estimación de pérdidas crediticias esperadas para inversiones en instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) | - | - | Colaterales vendidos: | | |
| | 1,654,498 | 1,931,723 | Reportos (saldo acreedor) | - | - |
| Deudores por reporto | - | - | Derivados | - | - |
| Instrumentos Financieros Derivados: | | | Otros colaterales vendidos | - | - |
| Con fines de negociación | - | - | Instrumentos financieros derivados: | | |
| Con fines de cobertura | - | - | Con fines de negociación | - | - |
| Ajustes de valuación por cobertura de activos financieros | - | - | Con fines de cobertura | - | - |
| Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1: | | | Ajustes de valuación por cobertura de pasivos financieros | - | - |
| Créditos comerciales | - | - | Obligaciones en operaciones de bursatilización | - | - |
| Créditos del consumo | - | - | Pasivos por arrendamiento | - | - |
| Créditos a la vivienda | - | - | Otras cuentas por pagar: | | |
| Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1 | - | - | Contribuciones por pagar | 21 | 7 |
| Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2: | | | Acreeedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 9) | 2,470 | 1,091 |
| Créditos comerciales | - | - | | 2,491 | 1,098 |
| Créditos del consumo | - | - | Pasivos relacionados con grupos de activos mantenidos para la venta | - | - |
| Créditos a la vivienda | - | - | Pasivos relacionados con operaciones discontinuadas | - | - |
| Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2 | - | - | Instrumentos financieros que califican como pasivo | - | - |
| Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3: | | | Obligaciones asociadas con el retiro de componentes de propiedades, mobiliario y equipo | - | - |
| Créditos comerciales | - | - | Pasivo por impuestos a la utilidad | 569 | 1,478 |
| Créditos de consumo | - | - | Pasivo por beneficios a los empleados | 682 | 795 |
| Créditos a la vivienda | - | - | Créditos diferidos y cobros anticipados | - | - |
| Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 | - | - | Total pasivo | 1,648,794 | 1,922,613 |
| Cartera de crédito | - | - | Capital contable | | |
| Partidas diferidas | - | - | Capital contribuido: | | |
| Menos: | | | Capital social | 850 | 850 |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios | - | - | Prima en venta de acciones | - | - |
| Cartera de crédito - Neto | - | - | | 850 | 850 |
| Derechos de cobro adquiridos (neto) | - | - | Capital ganado: | | |
| Total de cartera de crédito (neto) | - | - | Reservas de capital | 123 | 123 |
| Otras cuentas por cobrar - Neto | 1,432 | 631 | Resultados acumulados | 30,352 | 34,150 |
| Bienes adjudicados - Neto | - | - | Otros resultados integrales | - | - |
| Activos de larga duración mantenidos para la venta o para distribuir a los propietarios | - | - | Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo | - | - |
| Pagos anticipados y otros activos | - | - | Efecto acumulado por conversión | - | - |
| Propiedades, mobiliario y equipo (neto) | - | - | Remediación de beneficios definidos a los empleados | (177) | 31 |
| Activos por derechos de uso de propiedades, mobiliario y equipo (neto) | - | - | Participación en ORI de otras entidades | - | - |
| Inversiones permanentes | - | - | | 30,298 | 34,304 |
| Activo por impuestos a la utilidad diferidos | 605 | 248 | Total participación controladora | - | - |
| Activos intangibles (neto) | - | - | Total participación no controladora | - | - |
| Activos por derechos de uso de activos intangibles (neto) | - | - | Total capital contable (Nota 11) | 31,148 | 35,154 |
| Crédito mercantil | - | - | Total pasivo y capital contable | \$ 1,679,942 | \$ 1,957,767 |
| Total activo | \$ 1,679,942 | \$ 1,957,767 | | | |

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

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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 valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables; conforme lo establecido en el Art. 72 Bis 3 fracción III de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas.

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

Carlos Mendoza Rangel
Director Financiero

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

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 2025 y 2024

Cifras en Miles de pesos mexicanos

| | 2025 | 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingresos por intereses | \$ 164,176 | \$ 188,145 |
| Gastos por intereses | <u>162,427</u> | <u>185,254</u> |
| Margen financiero (Nota 14) | 1,749 | 2,891 |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Margen financiero ajustad por riesgos crediticios | <u>1,749</u> | <u>2,891</u> |
| Comisiones y tarifas cobradas | - | - |
| Comisiones y tarifas pagadas | - | - |
| Resultado por intermediación | - | - |
| Otros ingresos (egresos) de la operación (Nota 15) | 23,772 | 20,350 |
| Gastos de administración y promoción (Nota 15) | <u>(29,356)</u> | <u>(24,335)</u> |
| | <u>(5,584)</u> | <u>(3,985)</u> |
| Resultado de la operación | (3,835) | (1,094) |
| Participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Resultado antes de impuestos a la utilidad | (3,835) | (1,094) |
| Impuestos a la utilidad (netos) (Nota 12) | <u>37</u> | <u>(1,230)</u> |
| Resultado antes de operaciones discontinuas | (3,798) | (2,324) |
| Operaciones discontinuas | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Resultado neto | (3,798) | (2,324) |
| Otros Resultados Integrales | - | - |
| Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender | - | - |
| Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo | - | - |
| Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición | - | - |
| Remediación de beneficios definidos a los empleados | (208) | - |
| Efecto acumulado por conversión | - | - |
| Resultado por tenencia de activos no monetarios | - | - |
| Participación en ORI de otras entidades | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Resultado integral | <u>\$ (4,006)</u> | <u>\$ (2,324)</u> |

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 valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables, conforme lo establecido en el Art. 72 Bis 3 fracción III de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas.

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

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

Carlos Mendoza Rangel
Director Financiero

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

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 2025 y 2024

Cifras en Miles de pesos mexicanos

| | Capital contribuido | | | | Capital ganado | | | | | | | Total capital contable |
|--|---------------------|--|----------------------------|---|---------------------|-----------------------|--|---------------------------------|---|---|----------------------------|------------------------|
| | Capital social | Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas por su órgano de gobierno | Prima en venta de acciones | Instrumentos financieros que califican como capital | Reservas de capital | Resultados acumulados | Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender | Efecto acumulado por conversión | Resultado por tenencia de activos no monetarios | Superávit o déficit por Obligaciones Laborales por retiro | Participación controladora | |
| Saldos al 1 de enero de 2024 | \$ 850 | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 123 | \$ 36,474 | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 131 | \$ - | \$ 37,578 |
| Movimientos por propietarios | | | | | | | | | | | | |
| Aportaciones de capital | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Decreto de dividendos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total | 850 | - | - | - | 123 | 36,474 | - | - | - | 131 | - | 37,578 |
| Resultado integral | | | | | | | | | | | | |
| Resultado integral neto | - | - | - | - | - | (2,324) | - | - | - | - | - | (2,324) |
| Remediones de beneficios definidos a los empleados | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (100) | - | (100) |
| Total | - | - | - | - | - | (2,324) | - | - | - | (100) | - | (2,424) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2024 | 850 | - | - | - | 123 | 34,150 | - | - | - | 31 | - | 35,154 |
| Movimientos por propietarios | | | | | | | | | | | | |
| Aportaciones de capital | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Decreto de dividendos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total | 850 | - | - | - | 123 | 34,150 | - | - | - | 31 | - | 35,154 |
| Resultado integral | | | | | | | | | | | | |
| Resultado integral neto | - | - | - | - | - | (3,798) | - | - | - | - | - | (3,798) |
| Remediones de beneficios definidos a los empleados | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (208) | - | (208) |
| Total | - | - | - | - | - | (3,798) | - | - | - | (208) | - | (4,006) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2025 | \$ 850 | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 123 | \$ 30,352 | \$ - | \$ - | \$ - | \$ (177) | \$ - | \$ 31,148 |

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 valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables, ; conforme lo establecido en el Art. 72 Bis 3 fracción III de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas.

Los presentes estados de cambios en el capital contable fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.

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

Carlos Mendoza Rangel
Director Financiero

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

Estados de Flujos de Efectivo

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras en Miles de pesos mexicanos

| | 2025 | 2024 |
|--|------------------|------------------|
| Actividades de operación | | |
| Resultado antes de impuestos a la utilidad | \$ (3,835) | \$ (1,094) |
| Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión | | |
| Otros ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión | (208) | (100) |
| | <u>(208)</u> | <u>(100)</u> |
| Ajustes por partidas asociadas con actividades de financiamiento | | |
| Intereses asociados con instrumentos financieros que califican como pasivo | 12,818 | 60,293 |
| Otros intereses | - | - |
| | <u>12,818</u> | <u>60,293</u> |
| Cambios en partidas de operación | | |
| Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores) (neto) | 277,225 | 254,488 |
| Cambio en otras cuentas por cobrar (neto) | (801) | 408 |
| Cambio en pasivos bursátiles | (287,007) | (310,349) |
| Cambio en activos/pasivos por beneficios a los empleados | (113) | 128 |
| Cambio en otras cuentas por pagar | 1,393 | (1,596) |
| Pago de impuestos a la utilidad | (1,230) | 912 |
| | <u>(10,533)</u> | <u>(56,009)</u> |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | <u>(1,758)</u> | <u>3,090</u> |
| Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | (1,758) | 3,090 |
| Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo | - | - |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio | <u>25,165</u> | <u>22,075</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio | <u>\$ 23,407</u> | <u>\$ 25,165</u> |

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 valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables, ; conforme lo establecido en el Art. 72 Bis 3 fracción III de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas

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

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



Carlos Mendoza Rangel
Director Financiero

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Nota 1 - Actividades y naturaleza de operaciones:

Naturaleza y objeto social

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

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

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

Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera:

Marco de información financiera aplicable

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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 terminó el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no hubo modificaciones a los Criterios contables aplicables a las instituciones de crédito emitidas por la CNBV.

A partir del 1 de enero de 2025 y 2024 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:

Durante 2025 entraron en vigor los siguientes cambios:

I. Mejoras a las NIF que generan cambios contables

NIF A-1, Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera – se prevé la revelación de políticas contables importantes con el fin de que las entidades hagan una revelación más efectiva de las mismas. La revelación de políticas contable es más útil para el usuario cuando incluye información específica de la entidad en lugar de solo información estandarizada o que duplica o resume el contenido de los requerimientos de las NIF particulares.

NIF B-15, Conversión de monedas extranjeras – se incluye la normatividad aplicable de lo que debe hacer una entidad cuando en la fecha de conversión de monedas extranjeras se determina que cierta moneda no es intercambiable.

NIF C-3, Cuentas por cobrar – se elimina el requerimiento de presentar un rubro con el importe de las bonificaciones, descuentos y devoluciones.

NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar – se adicionan ciertos requisitos para dar de baja un pasivo financiero cuando se realiza su pago en efectivo utilizando un sistema de pagos electrónicos. Adicionalmente, incorpora requerimientos de revelación de información que permita a los usuarios de los estados financieros conocer la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros, como inversionista y/o emisor de instrumentos financieros (este requerimiento entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2026).

NIF C-20, Instrumentos financieros para cobrar principal e interés – se adicionan revelaciones para los instrumentos financieros vinculados a eventos contingentes (este requerimiento entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2026).

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Estas normas entran en vigor para el ejercicio que inició a partir del 1 de enero de 2025, excepto donde se ha indicado una fecha distinta y se permite su aplicación anticipada.

II. Mejoras a las NIF que no generan cambios contables 2024

NIF A-1, Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera – Se realizaron distintas modificaciones para efectos de consistencia entre las NIF y las Normas de Información de Sostenibilidad y para requerir revelaciones de riesgos importantes por temas ambientales, sociales o de gobernanza que pueden tener un efecto en los estados financieros.

Se realizaron precisiones para aclarar cómo se recicla el otro resultado integral (ORI), considerando que el reciclaje del ORI al estado de resultado integral debe ser proporcional a la realización de la partida que le dio origen.

NIF B-1, Cambios contables y corrección de errores – se hacen precisiones para consistencia con la definición de “reclasificación”.

NIF B-5, Información financiera por segmentos – se aclara que la norma es aplicable a Entidades de Interés Público (EIP) que tengan instrumentos financieros listados o por listar instrumentos financieros, en una bolsa de valores.

NIF B-9, Información financiera a fechas intermedias – se realizaron modificaciones para efectos de consistencia con las modificaciones a otras normas que requieren revelaciones de nuevos riesgos y cambios que hubieran ocurrido en el periodo. Adicionalmente, se aclara que se requiere la revelación de políticas importantes en las notas a los estados financieros de fechas intermedias y el reconocimiento de partidas devengadas conforme a los requerimientos de la NIF A-1.

NIF B-17, Determinación del valor razonable – indica la información que debe revelarse.

NIF C-2, Inversiones en instrumentos financieros – se hicieron modificaciones para propósitos de consistencia con la definición de “concentración”.

NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos – se agregó una descripción de los costos a considerar en la determinación de los costos de los contratos de carácter oneroso.

NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar – se realizaron precisiones para aclarar que las cuentas por pagar, cuyo plazo exceda de un año deben valuarse a su costo amortizado, considerando el valor del dinero en el tiempo.

NIF C-20, Instrumentos financieros para cobrar y vender - se hicieron modificaciones para propósitos de consistencia con la definición de “concentración”.

Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron autorizados, para su emisión el 31 de marzo de 2026 por Federico Keszti (Administrador Único), con poder legal para autorizar los estados financieros y sus notas.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 3 - 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 2025 y 2024 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 | |
|---|---------------------------|-------------|
| | 2025 | 2024 |
| | (%) | (%) |
| Del año | 3.69 | 4.21 |
| Acumulada en los últimos tres años (Sin considerar el año base) | 16.69 | 16.69 |
| Acumulada en los últimos tres años (Considerando el año base) | 12.56 | 19.84 |

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.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

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

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

- 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.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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 12.

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.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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 2025 y 2024, la PTU causada y diferida fue no significativa.

I. 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 2025 y 2024 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:

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

i) operaciones crediticias; ii) operaciones de tesorería y banca de inversión y iii) operaciones por cuenta de terceros. Asimismo, atendiendo la importancia relativa, se pueden identificar segmentos operativos adicionales o subsegmentos.

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

Nota 4 - Estimaciones contables:

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

Nota 5 - Posición en moneda extranjera:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Entidad tiene activos y pasivos monetarios en miles de dólares estadounidenses (Dls.) como sigue:

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Efectivo y equivalente de efectivo | Dls. 57 | Dls. 57 |
| Pasivos | <u>(40)</u> | <u>(38)</u> |
| Posición larga (corta) | <u>Dls. 17</u> | <u>Dls. 19</u> |

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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 \$18.0080 y \$20.8829 dólar de los Estados Unidos, respectivamente.

Al 31 de marzo de 2026, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio era de 18.1253 por dólar de los Estados Unidos.

Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el rubro de efectivo y equivalente de efectivo se compone como se muestra a continuación:

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bancos en moneda nacional | \$ 22,374 | \$ 23,975 |
| Bancos en moneda extranjera | <u>1,033</u> | <u>1,190</u> |
| Total | <u>\$ 23,407</u> | <u>\$ 25,165</u> |

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Institución no tiene efectivo restringidos.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 7 - Inversiones en instrumentos financieros:

Las inversiones en instrumentos financieros están sujetas a diversos tipos de riesgos, los cuales pueden asociarse con el mercado en donde operan, las tasas de interés asociadas al plazo, los tipos de cambio y el riesgo inherente de crédito y de la liquidez del mercado.

Las políticas de administración de riesgos, así como el análisis sobre los riesgos a los que se encuentra expuesto la Institución, se describen en la Nota 16

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las inversiones en valores se integran como sigue:

| | Número de títulos | Fecha de emisión | Vigencia | Tasa de interés | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|------------------|--|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes Serie "A" | 27,650 | Agosto 2010 | Agosto 2030 Intereses devengados por cobrar | 7.91% | \$ 1,092,655 <u>32,736</u> | \$ 1,276,110 <u>37,782</u> |
| | | | Subtotal | | <u>1,125,391</u> | <u>1,313,892</u> |
| Fiduciarios preferentes Serie "B" | 13,000 | Agosto 2010 | Agosto 2030 Intereses devengados por cobrar | 10.18% | 509,299 <u>19,808</u> | 594,969 <u>22,862</u> |
| | | | Subtotal | | <u>529,107</u> | <u>617,831</u> |
| | | | Total | | <u>\$ 1,654,498</u> | <u>\$ 1,931,723</u> |

El 19 de agosto de 2010 la Entidad celebró una operación de financiamiento con el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), en el cual el IFREM, como fideicomitente y fideicomisario en cuarto lugar, constituyó un Fideicomiso de Cobranza, aportando irrevocablemente, al Fideicomiso de Cobranza, los ingresos del Registro Público de la Propiedad del Estado de México (RPP) por el periodo de afectación, los cuales constituyen la fuente principal de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fideicomiso de Cobranza y adquiridos por la Entidad, quien simultáneamente, emitió Certificados Bursátiles entre el público inversionista (véase Nota 8), con fuente de pago de los ingresos del RPP.

De conformidad con los términos de constitución del Fideicomiso de Cobranza, este efectuará una serie de pagos, como son: el fondeo de reservas de servicio de principal e intereses de los Certificados Bursátiles, el fondeo de reservas de gastos de operación, el pago de ciertos gastos de emisión y administración, etc., por lo cual los gastos de emisión y garantías de Certificados Bursátiles fueron pagados por la Entidad y reembolsados por el Fideicomiso de Cobranza, presentando los gastos por amortizar en cargos diferidos y su recuperación en créditos diferidos, mientras que, en el estado de resultados, su amortización y recuperación se presentan netos en el rubro de otros ingresos netos.

La Entidad celebró un Convenio Global Estabilizador, por el cual el IFREM y el Gobierno del Estado de México asumen una serie de obligaciones de hacer y no hacer orientadas a garantizar la estabilidad de la operación.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos por el Fideicomiso de Cobranza, a través de Nacional Financiera, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria (NAFIN), en su carácter de Fiduciario, tienen una vigencia de 7,310 días, equivalente a aproximadamente 20 años y cinco días a partir de la fecha de la emisión.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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).

Con base en la información presentada en los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Entidad mantiene su portafolio de instrumentos financieros para cobrar principal e interés integrado por Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes Serie "A" y Serie "B", sin que se identifiquen bajas significativas de dichos instrumentos distintas de su recuperación conforme a los términos contractuales.

Nota 8 - Pasivos Bursátiles:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Entidad tiene el siguiente pasivo bursátil:

| | Monto del programa | Monto de emisión | Fecha de emisión | Fecha de vencimiento | Tasa de interés | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|--------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| Certificados Bursátiles Serie "A" | | \$ 2,765,000 | Agosto 2010 | Agosto 2030 | 7.86% | \$ 1,088,369 | \$ 1,270,364 |
| | | | | Intereses devengados por pagar | | <u>32,529</u> | <u>37,543</u> |
| | | | | Subtotal | | <u>1,120,898</u> | <u>1,307,907</u> |
| Serie "B" | | <u>1,300,000</u> | Agosto 2010 | Agosto 20230 | 10.13% | 504,443 | 588,586 |
| | | | | Intereses devengados por pagar | | <u>19,711</u> | <u>22,749</u> |
| | | | | Subtotal | | <u>524,154</u> | <u>611,335</u> |
| Total | <u>\$ 4,300,000</u> | <u>\$ 4,065,000</u> | | | | <u>\$ 1,645,052</u> | <u>\$ 1,919,242</u> |

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 2025), respectivamente; para los Certificados Bursátiles Serie B sus calificaciones crediticias son "mxAAA", y "AAA (mex)vra" por Fitch Ratings (sin cambios y ratificadas durante 2025), 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 2025 y 2024 los intereses devengados por pagar ascienden a \$52,240 y \$60,293 respectivamente.

Durante 2025 y 2024 la Entidad no presentó incumplimientos a las cláusulas contractuales de los certificados bursátiles que dieran derecho a los acreedores a exigir el pago anticipado.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Durante 2025 y 2024, la disminución en el principal de los certificados bursátiles correspondió a las amortizaciones contractuales. La Entidad no reconoció utilidad o pérdida por baja de pasivos financieros.

Al 31 de diciembre de 2025, los flujos contractuales no descontados de los certificados bursátiles (serie A y Serie B) son como sigue: dentro de 1 año \$293,966, de 1 a 3 años \$850,659, de 3 a 5 años \$1,340,827 y más de 5 años \$1,752,273, incluyendo principal e intereses contractuales. La Entidad administra su riesgo de liquidez mediante monitoreo de flujos del RPP y sus inversiones en valores mencionadas en la Nota 7.

Los certificados bursátiles están denominados en pesos mexicanos y devengan intereses a tasa fija, por lo que la exposición a riesgo cambiario es nula y la exposición a riesgo de tasa se limita a cambios en valor razonable económico, no en flujos contractuales del pasivo.

Nota 9 - Acreedores diversos y otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de este rubro se integra como se muestra a continuación:

| | 2025 | 2024 |
|--|-----------------|-----------------|
| Acreedores diversos | \$ 2,290 | \$ 1,063 |
| Cuenta por pagar a partes relacionadas (Nota 10) | <u>180</u> | <u>28</u> |
| | <u>\$ 2,470</u> | <u>\$ 1,091</u> |

Nota 10 - Saldos y transacciones con partes relacionadas:

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los principales saldos con partes relacionadas son los siguientes:

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|---------------|-------------|
| Cuentas por pagar | | |
| MBIA México, S. A. de C. V. | - | 28 |
| MBIA Services Corporation | <u>\$ 180</u> | <u>\$ -</u> |
| | <u>180</u> | <u>28</u> |

En 2025 y 2024 se celebraron las siguientes operaciones con partes relacionadas:

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------|-----------------|---------------|
| Egresos | | |
| Servicios administrativos | \$ 1,162 | \$ 526 |
| Arrendamiento de oficina | <u>-</u> | <u>205</u> |
| Total | <u>\$ 1,162</u> | <u>\$ 731</u> |

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 11 - Capital contable:

El capital social al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como sigue:

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

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

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

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

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

Nota 12 - ISR:

- El ISR del periodo se calcula aplicando la tasa del 30% sobre la utilidad gravable. En 2025 la Entidad determinó un resultado fiscal de \$1,895 (\$4,925 en 2024). 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.
- La provisión para ISR se analiza como se muestra a continuación:

| | 2025 | 2024 |
|--|--------------|-------------------|
| ISR causado | \$ (568) | \$ (1,478) |
| ISR diferido | <u>605</u> | <u>248</u> |
| Total de impuestos a la utilidad según el estado de resultado integral | <u>\$ 37</u> | <u>\$ (1,230)</u> |

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

| | 2025 | 2024 |
|---|---------------|-----------------|
| Pérdida/Utilidad antes de impuestos a la utilidad | \$ (3,835) | \$ (1,094) |
| Tasa legal del ISR | <u>30%</u> | <u>30%</u> |
| ISR a la tasa legal | (1,151) | (328) |
| Más (menos) efecto neto de las partidas en conciliación contable fiscal | | |
| Otras partidas permanentes | (529) | (302) |
| Costo amortizado | 896 | 1,317 |
| Gastos no deducibles | 962 | 280 |
| Ajuste anual por inflación | <u>390</u> | <u>511</u> |
| ISR a la tasa efectiva | <u>\$ 568</u> | <u>\$ 1,478</u> |
| Tasa efectiva de ISR | <u>15%</u> | <u>135%</u> |

iv. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las principales diferencias temporales sobre las que se determinó ISR diferido, se analizan como sigue:

| | 2025 | 2024 |
|--------------|-----------------|-----------------|
| Provisiones | \$ (1,837) | \$ (827) |
| Tasas de ISR | <u>30%</u> | <u>30%</u> |
| ISR diferido | <u>\$ (551)</u> | <u>\$ (248)</u> |

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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 2025 y 2024 se determinó una PTU causada de 109 y 506, respectivamente.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 14 - Margen financiero:

En 2025 y 2024, los saldos que integran el margen financiero de la Entidad se muestran a continuación:

| | 2025 | 2024 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingresos: | | |
| intereses de Certificados Bursátiles Series "A" y "B" | \$ 164,177 | \$ 188,145 |
| Gastos: | | |
| Intereses de Certificados Bursátiles fiduciarios Series "A" y "B" | <u>162,427</u> | <u>185,254</u> |
| Margen financiero | <u>\$ 1,750</u> | <u>\$ 2,891</u> |

Nota 15 - Otros egresos de la operación, neto:

En 2025 y 2024 de este rubro se integra como se muestra en la página siguiente.

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos: | | |
| Garantías | \$ 11,271 | \$ 11,186 |
| Gastos reembolsados | 12,500 | 9,150 |
| Amortización de gastos de emisión | - | - |
| Otros ingresos | 1 | 14 |
| Otros productos y beneficios | <u>-</u> | <u>(3,183)</u> |
| | <u>23,772</u> | <u>20,350</u> |
| Gastos: | | |
| Garantías | 2,988 | 4,390 |
| Impuestos y derechos | 12,362 | 12,136 |
| PTU | 109 | 642 |
| Gastos de administración | 3,791 | 2,067 |
| Honorarios | 9,378 | 4,123 |
| Otros | 510 | 737 |
| Rentas | <u>218</u> | <u>240</u> |
| | <u>29,356</u> | <u>24,335</u> |
| Neto | <u>\$ (5,584)</u> | <u>\$ (3,985)</u> |

Nota 16 - Administración de Riesgos:

I. Información cualitativa:

- Objetivos del proceso de administración integral de riesgos.
- Objetivos de la UAIR (Unidad de Administración Integral de Riesgos, encargada de identificar, medir, vigilar, controlar y reportar los riesgos a los que está expuesta la entidad).

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

- 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:
 - a. Breve descripción de las metodologías establecidas por la Administración para identificar y cuantificar los riesgos de crédito, liquidez y mercado.
 - b. Breve descripción de las metodologías empleadas para la administración y control del riesgo operacional, incluyendo el tecnológico y el legal.
 - c. Carteras y portafolios a los que se les está aplicando.
 - d. 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.
 - e. El Valor en Riesgo, también llamado VaR (Value at Risk, en inglés) es un método para cuantificar la exposición al riesgo de mercado.
 - 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.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

- 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, esta se encuentra constituida específicamente para los fines del Programa de emisiones de Certificados Bursátiles de largo plazo, por lo que los riesgos de crédito y de mercado son los que más podrían afectarla, derivado de los valores comprados (Certificados Bursátiles Fiduciarios) y los valores colocados al público inversionista. En ese sentido, la Entidad realiza el monitoreo de dichos riesgos.

Al 31 de diciembre de 2025, la exposición cuantitativa de la Entidad a los riesgos derivados de instrumentos financieros se encuentra concentrada en su portafolio de instrumentos financieros para cobrar principal e interés por \$1,654,498, integrado por Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes Serie "A" por \$1,125,391 y Serie "B" por \$529,107. La Entidad identifica como principales riesgos asociados a dicho portafolio el riesgo de mercado, el riesgo de crédito y el riesgo de liquidez.

La Entidad mantiene una concentración relevante de riesgo derivada de que la totalidad de su portafolio de instrumentos financieros para cobrar principal e interés se encuentra vinculada a una misma estructura de financiamiento y a su fuente de pago asociada a los ingresos del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

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.

Al 31 de diciembre de 2025, la exposición de la Entidad al riesgo de tasa de interés se encuentra asociada a su portafolio de instrumentos financieros para cobrar principal e interés por \$1,654,498, integrado por instrumentos con tasa de interés de 7.91% para la Serie "A" y 10.18% para la Serie "B", con vigencia hasta agosto de 2030.

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.

La metodología de Valor en Riesgo es utilizada por la Entidad como parte de su proceso de administración integral de riesgos para evaluar la pérdida esperada bajo condiciones específicas de mercado aplicable a su portafolio de inversión. Al 31 de diciembre de 2025, dicho portafolio asciende a \$1,654,498 y corresponde a instrumentos financieros para cobrar principal e interés.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la exposición crediticia de la Entidad se encuentra asociada principalmente a su portafolio de instrumentos financieros para cobrar principal e interés por \$1,654,498 y \$1,931,723, respectivamente. Como resultado de la evaluación efectuada sobre dicho portafolio, la Entidad no reconoció pérdidas crediticias esperadas al cierre de ambos ejercicios, por lo que la estimación correspondiente asciende a \$0.

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.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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:

Cambios en Criterios Contables emitidos por la CNBV

El 8 de septiembre de 2025 la Comisión realizó las siguientes modificaciones a las Disposiciones de carácter general aplicables a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas que entraran en vigor el 1 de enero de 2026. Se considera que dichas modificaciones no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Sociedad.

Anexo 33 - "Criterios de contabilidad para instituciones de crédito" aplicables a la Sociedad en términos de lo establecido por el artículo 87-D de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

- a. Se efectuaron modificaciones en los criterios A-1, A-3, A-4, B-1, B-6 para actualizar referencias a la NIFA-1 vigente.
- b. Criterio A-2 "Aplicación de Normas Particulares"

Se actualiza el concepto de Instrumentos financieros crediticios - Se realiza modificación para enfatizar sobre el análisis de la sustancia económica en un contrato para definir si se trata de un instrumento financiero derivado (IFD) o una garantía financiera. Adicionalmente se elimina la mención de que en un IFD derivado se puede pactar que una de las partes se obligue a pagar a la otra "cantidades que no hubieran sido cubiertas por el emisor" y en su lugar se incluye que en un IFD se puede pactar que una de las partes se obligue a pagar a la otra "por cambios en una calificación crediticia o en un índice de crédito.

Se sustituye en la definición de IFD de crédito que son contratos en los que únicamente se transfiere a la contraparte el "riesgo de crédito" en lugar de "riesgo de incumplimiento" como lo mencionaba anteriormente.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

- c. Criterio A-3 “Aplicación de Normas Generales” – Se realizaron cambios principalmente en el concepto de:

Reconocimiento o cancelación de activos y/o pasivos - Menciona que el reconocimiento o la cancelación de activos y pasivos se realizará a la fecha en que se afecten económicamente a la entidad independientemente de la fecha en que se realicen, sustituyendo a lo antes mencionado que se debía realizar a la fecha en que se concierte la operación, independientemente de la fecha de liquidación o entrega del bien.

Cambios en Normas de Información Financiera

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 el 1 o después del enero 2025, de 2026 y/o de 2028 según corresponda. Se considera que dichas NIF y mejoras a las NIF no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía. Se considera que las NIF y mejoras a las NIF tendrán una afectación importante en la información financiera que se presenta, según se explica (cuantifica) a continuación:

Nuevas NIF

NIF B-1 “Bases para la preparación y presentación de estados financieros” (antes Cambios contables y corrección de errores), fue actualizada para converger con las NIIF. Se amplió su alcance, estableciendo requisitos generales para preparar y presentar los cuatro estados financieros básicos, incluyendo la identificación, agrupación o separación de partidas, periodicidad de la información comparativa y elección de políticas contables. Además, se incorporaron normas del Marco Conceptual aplicables en la preparación de los estados financieros. La entrada en vigor de esta norma es a partir del 1° de enero de 2028.

NIF B-3 “Estado de Resultados Integral” (ERI): la norma fue modificada para alinearse con las NIIF. La estructura del ERI ahora clasifica ingresos, costos y gastos en las categorías de: operación, inversión, financiamiento, impuestos a la utilidad y operaciones discontinuadas, eliminando el rubro de Resultado Integral de financiamiento, cuyas partidas se presentan según la categoría que les dio origen. La entrada en vigor de esta norma es a partir del 1° de enero de 2028.

Mejoras a las NIF 2026

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 B-4, Estado de cambios en el capital contable
- NIF B-6, Estado de situación financiera
- NIF C-20, Instrumentos financieros para cobrar principal e interés
- NIF D-4, Impuestos a la utilidad

Nuevas NIF 2025

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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 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:

- a) La entidad no tiene la capacidad de retirar, detener o cancelar la instrucción de pago, ni de acceder al efectivo pagado.
- b) El riesgo de liquidación asociado con el sistema de pagos electrónicos es poco importante.

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 B-9, Información financiera a fechas intermedias.
- NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos.
- NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar.

Dentro de estos cambios, uno de los más importantes es la inclusión del riesgo operacional y del riesgo en materia de sostenibilidad que se mencionan en la NIF A-1.