

***Promotora de Infraestructura Registral II,  
S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto  
Múltiple, Entidad Regulada***  
(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)  
Estados Financieros Dictaminados  
31 de diciembre de 2016 y 2015

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Índice

31 de diciembre de 2016 y 2015

---

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los Auditores Independientes .....	1 a 4
Estados financieros:	
Balances generales .....	5
Estados de resultados .....	6
Estados de variaciones en el capital contable .....	7
Estados de flujos de efectivo .....	9
Notas sobre los estados financieros .....	10 a 24



## **Informe de los Auditores Independientes**

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

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2016 y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (Compañía) al 31 de diciembre de 2016 y por el ejercicio terminado en esa fecha han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables para Sociedades Financieras de Objeto Múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión).

### **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 Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros en México, y hemos cumplido con el resto de nuestras responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

### **Cuestiones Clave de la Auditoría**

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



<b>Cuestión clave de auditoría</b>	<b>Como nuestra auditoría abordó la cuestión</b>
<b>Reconocimiento de los instrumentos financieros de deuda (Certificados Bursátiles)</b>	
<p>Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros, la Compañía adquiere valores emitidos por entidades nacionales o extranjeras, así como emite y ofrece toda clase de valores al público inversionista; fue constituida específicamente para fines del Programa de emisiones de Certificados Bursátiles a largo plazo, de acuerdo con los lineamientos operativos y criterios contables emitidos por la Comisión para Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas.</p>	<p>Los procedimientos de auditoría aplicados son los que se describen a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Confirmamos los precios y tasas de interés directamente con el proveedor de precios utilizado por la Compañía.</li><li>- Comparamos que los montos aplicados para la determinación del valor nominal corresponden a los prospectos de emisión de Certificados Bursátiles correspondientes.</li></ul>
<p>Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la importancia del valor en libros de los Certificados Bursátiles, mismos que representan el 98% del total de los pasivos de la Compañía (\$3,758,845,937 al 31 de diciembre de 2016) y porque la existencia y valuación de los mismos tienen un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Recalculamos los intereses devengados durante el ejercicio y cotejamos los montos con los registrados en el estado de resultados.</li><li>- Recalculamos los intereses devengados pendientes de pago al cierre del ejercicio y cotejamos los montos con los registrados en el balance general.</li></ul>
<p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en identificar los proyectos de emisión de certificados bursátiles realizados por la Compañía, el valor nominal, plazos, precios y tasas de interés.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Cotejamos que la información revelada en las notas a los estados financieros fuera consistente con la información proporcionada por la Compañía y de acuerdo a lo descrito en los párrafos anteriores.</li></ul>

### **Información adicional**

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión, pero no incluye los estados financieros y nuestro dictamen de auditoría relacionado.

Esta información adicional no se incluye en nuestra opinión sobre los estados financieros y no expresamos ni expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.



Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros de la Compañía, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la Comisión. Si, basados en este trabajo que realizamos sobre la información adicional, concluimos que existe un error material en dicha información adicional, debemos reportarlo. No tenemos conocimiento de aspectos a reportar en este sentido.

### **Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la Compañía en relación con los Estados Financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación de los estados financieros, de conformidad con los criterios contables para Sociedades Financieras de Objeto Múltiple reguladas, 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 Compañía para continuar como negocio en marcha; revelar, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizar la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

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

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

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

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. Asimismo, 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 derivado de 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 Compañía.
- Evaluamos la propiedad de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe 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 Compañía deje de ser un negocio en marcha.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, 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 responsables del gobierno de la Compañía 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 salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido más significativas en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría a menos 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 esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría de la Compañía es Eduardo Nicolás Rodríguez Lam.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eduardo Nicolás Rodríguez Lam'.

C.P.C. Eduardo Nicolás Rodríguez Lam  
Socio de auditoría

Ciudad de México, 29 de mayo de 2017

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

Pesos mexicanos

	<u>31 de diciembre de</u>			<u>31 de diciembre de</u>	
<b>Activo</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Pasivo y Capital Contable</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Disponibilidades (Nota 6)	\$ 11,586,801	\$ 13,303,115	<b>Pasivo</b>		
Cuentas de margen	-	-	Captación tradicional:		
Inversiones en valores:			Depósitos de exigibilidad inmediata	\$ -	\$ -
Títulos para negociar	-	-	Depósitos a plazo:		
Títulos disponibles para la venta	-	-	Del público en general	-	-
Títulos para conservar al vencimiento (Nota 7):	<u>3,772,780,741</u>	<u>3,778,318,390</u>	Mercado de dinero	-	-
	<u>3,772,780,741</u>	<u>3,778,318,390</u>	Títulos de crédito emitidos	-	-
Deudores por reporte	-	-	Préstamos interbancarios y de otros organismos:		
Derivados:			De exigibilidad inmediata	-	-
Con fines de negociación	-	-	De corto plazo	-	-
Con fines de cobertura	-	-	De largo plazo	-	-
Ajustes de valuación por cobertura de activos financieros	-	-	Acreeedores por reporte	-	-
Cartera de crédito vigente:			Derivados:		
Créditos comerciales	-	-	Con fines de negociación	-	-
Créditos del consumo	-	-	Con fines de cobertura	-	-
Créditos a la vivienda	-	-	Otras cuentas por pagar:		
<b>Total cartera de crédito vigente</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	Impuestos a la utilidad por pagar	175,826	2,203,400
Cartera de crédito vencida:			Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	-	-
Créditos comerciales	-	-	Acreeedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 10)	<u>14,039,767</u>	<u>14,880,299</u>
Créditos de consumo	-	-		<u>14,215,593</u>	<u>17,083,699</u>
Créditos a la vivienda	-	-	Obligaciones subordinadas en circulación (Nota 9)	3,758,845,937	3,764,351,524
<b>Total cartera de crédito vencida</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	Créditos diferidos y cobros anticipados (Nota 12)	<u>54,448,916</u>	<u>56,724,376</u>
<b>Total cartera de crédito</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<b>Total pasivo</b>	<u>3,827,510,446</u>	<u>3,838,159,599</u>
Menos:			<b>Capital contable:</b>		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-	Capital contribuido:		
Cartera de crédito - Neto	-	-	Capital social	850,000	850,000
Otras cuentas por cobrar - Neto	2,004,662	800,017	Prima en venta de acciones	-	-
Bienes adjudicados - Neto	-	-		850,000	850,000
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	-	-	Capital ganado:		
Inversiones permanentes	-	-	Reservas de capital	123,027	123,027
Impuestos y participación de los trabajadores en las utilidades diferidos - Neto (Nota 14)	169,157	169,157	Resultado de ejercicios anteriores	10,182,428	4,853,132
Otros activos - Neto (Nota 8)	-	-	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-	-
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	-	-	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-
Otros activos a corto y largo plazos	<u>54,448,916</u>	<u>56,724,375</u>	Efecto acumulado por conversión	-	-
<b>Total activo</b>	<u>\$ 3,840,990,277</u>	<u>\$ 3,849,315,054</u>	Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-
			Resultado neto	<u>2,324,376</u>	<u>5,329,296</u>
			<b>Total capital contable (Nota 13)</b>	<u>12,629,831</u>	<u>10,305,455</u>
			<b>Total pasivo y capital contable</b>	<u>13,479,831</u>	<u>11,155,455</u>
				<u>\$ 3,840,990,277</u>	<u>\$ 3,849,315,054</u>

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

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es de \$850,000.

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

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

Sergio Emanuel Trujano Bello  
Administrador Único

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

## **Estados de Resultados**

*Pesos mexicanos*

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2016	2015
Ingresos por intereses	\$ 314,302,461	\$324,107,606
Gastos por intereses	312,487,774	322,220,694
Resultado por posición monetaria - Neto (margen financiero)	<u>-</u>	<u>-</u>
Margen financiero (Nota 15)	1,814,687	1,886,912
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>-</u>	<u>-</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	1,814,687	1,886,912
Comisiones y tarifas cobradas	-	-
Comisiones y tarifas pagadas	55	80
Resultado por intermediación	-	-
Otros ingresos (egresos) de la operación (Nota 16)	946,604	5,636,775
Gastos de administración y promoción	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado de la operación	<u>2,761,346</u>	<u>7,523,607</u>
Participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad (Nota 14)	<u>2,761,346</u>	<u>7,523,607</u>
Impuestos a la utilidad causados (Nota 14)	436,970	2,203,646
Impuestos a la utilidad diferidos (Nota 14)	<u>-</u>	<u>(9,335)</u>
	<u>436,970</u>	<u>2,194,311</u>
Resultado antes de operaciones discontinuas	<u>-</u>	<u>-</u>
Operaciones discontinuas	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado neto	<u>\$ 2,324,376</u>	<u>\$ 5,329,296</u>

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

Los presentes estados de resultados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la Compañía durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

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

Sergio Emanuel Trujano Bello  
Administrador Único

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

## Estados de Variaciones en el Capital Contable

Pesos mexicanos (Nota 13)

Concepto	Capital contribuido				Capital ganado					
	Capital social	Prima en venta de acciones	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Efecto acumulado por conversión	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Resultado neto	Total capital contable
Saldos al 1 de enero de 2015	\$ 850,000	\$ -	\$ 123,027	\$ 3,718,197	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,134,935	\$ 5,826,159
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS:										
Suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constitución de reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	1,134,935	-	-	-	-	(1,134,935)	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	1,134,935	-	-	-	-	(1,134,935)	-
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL:										
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	-	-	5,329,296	5,329,296
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efecto acumulado por conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	5,329,296	5,329,296
Saldos al 31 de diciembre de 2015	850,000	-	123,027	4,853,132	-	-	-	-	5,329,296	11,155,455
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS:										
Suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constitución de reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	5,329,296	-	-	-	-	(5,329,296)	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	5,329,296	-	-	-	-	(5,329,296)	-
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL:										
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	-	-	2,324,376	2,324,376
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efecto acumulado por conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	2,324,376	2,324,376
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ 850,000	\$ -	\$ 123,027	\$ 10,182,428	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,324,376	\$ 13,479,831

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

Los presentes estados de variaciones en el capital contable se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, 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.

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

Sergio Emanuel Trujano Bello  
Administrador Único

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

## **Estados de Flujos de Efectivo**

Pesos mexicanos

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2016	2015
Resultado neto	\$ 2,324,376	\$ 5,329,296
Ajustes por partidas que no implican flujos de efectivo:		
Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento	-	-
Estimación preventiva para riesgo crediticio	-	-
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	-	-
Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión y financiamiento	-	-
Depreciaciones y amortizaciones	-	-
Provisiones	-	-
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	436,970	2,194,311
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	-	-
Operaciones discontinuadas	-	-
Otros	-	-
	2,761,346	7,523,607
<b>Actividades de operación</b>		
Cambio en cuentas de margen	-	-
Cambio en inversiones en valores	5,537,649	104,385,880
Cambio en deudores por reporto	-	-
Cambio en préstamo de valores (activo)	-	-
Cambio en derivados (activo)	-	-
Cambio en cartera de crédito	-	-
Cambio en derechos de cobro adquiridos	-	-
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-	-
Cambio en bienes adjudicados	-	-
Cambio en otros activos operativos	1,070,814	289,813
Cambio en captación tradicional	-	-
Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	-	-
Cambio en acreedores por reporto	-	-
Cambio en préstamo de valores (pasivo)	-	-
Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía	-	-
Cambio en derivados (pasivo)	-	-
Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	(5,505,587)	(117,698,290)
Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	-	-
Cambio en otros pasivos operativos	(5,580,536)	12,632,578
Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	-	-
Otros	-	-
	(1,716,314)	7,133,588
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		
	(1,716,314)	7,133,588
<b>Actividades de inversión</b>		
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	-	-
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-	-
Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas	-	-
Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas	-	-
Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	-	-
Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	-	-
Cobros de dividendos en efectivo	-	-
Pagos por adquisición de activos intangibles	-	-
Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta	-	-
Cobros por disposición de otros activos de larga duración	-	-
Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	-	-
Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	-	-
Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	-	-
	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		
	-	-
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Cobros por emisión de acciones	-	-
Pagos por reembolsos de capital social	-	-
Pagos de dividendos en efectivo	-	-
Pagos asociados a la recompra de acciones propias	-	-
Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	-	-
Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital	-	-
	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		
	-	-
Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,716,314)	7,133,588
Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	13,303,115	6,169,527
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 11,586,801	\$ 13,303,115

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

Los presentes estados de flujos de efectivo se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las entradas y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la Compañía durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

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

Sergio Emanuel Trujano Bello  
Administrador Único

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

---

*Pesos mexicanos*

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

Naturaleza y objeto social

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

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

La Compañía fue constituida específicamente para los fines del Programa de emisiones de Certificados Bursátiles de largo plazo. Véase Nota 9.

Hasta el ejercicio 2014 y de conformidad con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOME) Reguladas, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión), en su disposición 72-Bis 3, la Compañía al ser una SOFOME se consideraba entidad regulada al emitir valores inscritos en la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V.

Mediante resolución Décima Tercera, publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 12 de enero de 2015, se establece que dichas Sociedades deben efectuar las modificaciones a sus estatutos sociales y de actualizar su información en el registro de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios (CONDUSEF), a fin de cambiar su régimen a entidades reguladas. Con base en lo anterior al ser considerada una SOFOME Regulada, a partir del ejercicio 2015 debe sujetar a los requerimientos establecidos en la Circular Única de Bancos (CUB) emitida por la Comisión, que le sean aplicables.

Derivado de lo anterior mediante Asamblea Extraordinaria celebrada el 10 de junio de 2015, los accionistas acordaron la transformación de la Compañía a través de la CUB, derivado de lo anterior le aplican las reglas de agrupación establecidas.

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

---

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

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

### Elaboración de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015 que se acompañan, han sido preparados de acuerdo con las Disposiciones de carácter General aplicable a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Criterios Contables) establecidos por la Comisión, los cuales observan los lineamientos contables de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico. Para estos efectos, la Compañía ha elaborado su estado de resultados conforme a la presentación requerida por la Comisión, el cual tiene por objetivo presentar información sobre las operaciones desarrolladas por la entidad, así como otros eventos económicos que le afectan, que no necesariamente provengan de decisiones o transacciones derivadas de los propietarios de la misma en su carácter de accionistas, durante un periodo determinado.

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

### Cambios en Criterios Contables de la Comisión en 2016

El 9 de noviembre de 2015, se publicaron diversas modificaciones en el DOF a los Criterios Contables, con el propósito de efectuar ajustes necesarios a dichos criterios de contabilidad con el fin de tener información financiera confiable. Estas modificaciones entraron en vigor el 1 de enero de 2016.

Los cambios más relevantes se mencionan a continuación, sin embargo no tuvieron un efecto significativo en la información que presenta la Compañía:

#### *Criterio Contable A-2, Aplicación de normas particulares:*

- Se elimina el Criterio Contable C-5, *Consolidación de entidades de propósito específico*.
- Para estados financieros consolidados, se aclara que aquellas Entidades de Propósito Específico (EPE) creadas con anterioridad al 1 de enero de 2009 en donde se haya mantenido control, no se obliga a aplicar las disposiciones contenidas en la NIF B-8, *Estados financieros consolidados o combinados*, respecto a su consolidación.
- Se establece que el activo neto por beneficios definidos a los empleados se deberá presentar en el balance general dentro del rubro de "Otros activos".

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

---

Criterio Contable B-1, *Disponibilidades*:

- Se especifica que se debe atender a la regulación aplicable conforme lo establece Banxico para incluir como “Disponibilidades”, la compra de divisas que no se consideren instrumentos financieros derivados.
- Se incorpora que en caso de que el saldo compensado de divisas a recibir con las divisas a entregar, muestre saldo negativo, dicho concepto deberá ser presentado en el rubro de “Otras cuentas por pagar”.
- Se especifica que si algún concepto de disponibilidades restringidas llegara a mostrar saldo negativo, dicho concepto deberá ser presentado en el rubro de “Otras cuentas por pagar”.

Criterio Contable B-2, *Inversiones en valores* y Criterio Contable B-5, *Derivados y operaciones de cobertura*:

- Se modifica la definición de “Costos de transacción”.

Criterio Contable C-2, *Operaciones de bursatilización*:

- Se aclara que en caso de vehículos de bursatilización reconocidos en los estados financieros consolidados con anterioridad al 1 de enero de 2009, no será necesario reevaluar la transferencia de activos financieros reconocidos previo a dicha fecha.

Criterio Contable C-3, *Partes relacionadas*:

- Se incorpora la definición de “Acuerdo con Control Conjunto”, “Control Conjunto” y se modifica la definición de “Asociada”, “Control”, “Controladora”, “Influencia Significativa”, “Partes Relacionadas” y “Subsidiaria”.
- Se consideran ahora como partes relacionadas, las personas físicas o morales que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios ejerzan influencia significativa sobre, sean influidas significativamente por o estén bajo influencia significativa común de la entidad, así como los acuerdos con control conjunto en que la entidad participe.
- Se amplían los requerimientos de revelación para los acuerdos con control conjunto.
- Se adiciona como parte del capital ganado, un rubro denominado “Remediciones por beneficios definidos a los empleados” con motivo de la entrada en vigor de la NIF D-3, *Beneficios a los empleados*.
- Se incorpora al pie del balance general dentro de cuentas de orden, el rubro de “Avales otorgados”.

Criterio Contable D- 2, *Estado de resultados*:

- Se especifica que se debe incluir en el estado de resultados como parte del rubro de “Gastos de administración y promoción”, los seguros y fianzas, los gastos por asistencia técnica, gastos de mantenimiento, cuotas distintas a las pagadas al Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB), así como consumibles y enseres menores.

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

---

Criterio Contable D- 3, *Estado de variaciones en el capital contable*:

- El estado de variaciones en el capital contable debe considerar dentro de los movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral, las remediones por beneficios definidos a los empleados derivado de la entrada en vigor de la NIF D-3, *Beneficios a los empleados*.

## Nuevos pronunciamientos contables

A partir del 1 de enero de 2016, la Compañía adoptó de manera prospectiva las siguientes mejoras e Interpretaciones a las NIF (“INIF”), emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (“CINIF”) y que entraron en vigor a partir de la fecha antes mencionada. Se considera que dichas NIF e INIF, no tuvieron una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

## 2016

### *Mejoras a las NIF*

NIF C- 1 “Efectivo y equivalentes de efectivo”. Establece que tanto el reconocimiento inicial como posterior del efectivo debe valuarse a su valor razonable; indica que los equivalentes de efectivo se mantienen para cumplir obligaciones de corto plazo y, modifica el término “Inversiones disponibles para la venta” por el de “Instrumentos financieros de alta liquidez”, los cuales no deben ser mayores a tres meses y para su valuación debe aplicarse la NIF de instrumentos financieros correspondiente.

Boletín C-9 “Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos”. Se incorpora el concepto de “Costos de transacción” estableciendo que son aquellos en los que se incurre para generar un activo financiero o mediante los que se asume un pasivo financiero, los cuales no se hubieran incurrido de no haberse reconocido dicho activo o pasivo financiero.

## Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2016, fueron autorizados, para su emisión el 29 de mayo de 2017 por el licenciado Sergio Emanuel Trujano Bello (Administrador Único), con poder legal para autorizar los estados financieros y sus notas.

## **Nota 3 - Resumen de políticas de contabilidad significativas:**

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

Las NIF requieren el uso de ciertas estimaciones contables en la preparación de estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas de contabilidad que aplicará la Compañía. Los rubros que involucren un mayor grado de juicio o complejidad y cuyos supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, se describen en las Notas 4.

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

---

a. Moneda de registro, funcional y de informe

Debido a que tanto la moneda de registro, como funcional y de informe de la Compañía es el peso, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.

b. Reconocimiento de la inflación en la información financiera

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 “Efectos de la inflación”, a partir del 1 de enero de 2008 la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo tanto, desde esa fecha se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera. Consecuentemente, las cifras al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de los estados financieros adjuntos se presentan en pesos históricos.

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(%)	(%)
Del año	3.36	2.13
Acumulada en los últimos tres años	9.87	10.18

c. Disponibilidades

Se registran a su valor nominal y las disponibilidades en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio publicado por Banco de México (Banxico) a la fecha de formulación de estos estados financieros. Los rendimientos que generan las disponibilidades se reconocen en resultados conforme se devengan. Véase Nota 6.

d. Inversiones en valores

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. Véase Nota 7.

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 sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

---

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 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no cuenta con partidas superiores a los 60 o 90 días de vencimiento, por lo cual no creó estimación alguna.

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.

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

---

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

h. Provisiones

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

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

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

El ISR 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. Véase Nota 14.

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 2016 y 2015 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.

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

---

n. Diferencia cambiarias

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente en la moneda de registro, aplicando el tipo de cambio vigente a la fecha de su operación. Los activos y pasivos denominados en dicha moneda se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las diferencias generadas por fluctuaciones en el tipo de cambio entre las fechas de las transacciones y las de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se reconocen en resultados como un componente de Otros ingresos (egresos) de la operación.

**Nota 4 - Estimaciones contables:**

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

ISR causado y diferido

La Compañía está sujeta al pago del impuesto a la utilidad. Se requiere realizar juicios significativos para reconocer el impuesto a la utilidad causado y diferido. Existen muchas operaciones y cálculos para los cuales la determinación exacta del impuesto es incierta. La Compañía reconoce un pasivo por aquellos asuntos observados en las auditorías fiscales que considera probable deriven en la determinación de un impuesto adicional al originalmente causado. Cuando el resultado final de estos procesos es diferente al pasivo estimado, las diferencias se reconocen en el impuesto a la utilidad diferido y/o causado del ejercicio. Asimismo, la Compañía reconoce un impuesto diferido cuya realización se determinó con base en las tasas de crecimiento anuales estimadas.

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Compañía tiene activos y pasivos monetarios en dólares estadounidenses (Dls.) como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos	Dls. 54,548	Dls. 54,548
Pasivos	<u>(24,470)</u>	<u>(77,240)</u>
Posición larga (corta)	<u>Dls. 30,078</u>	<u>(Dls. 22,692)</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el tipo de cambio fijado por Banxico fue de \$20.6640 y \$17.2487 por dólar, respectivamente. Al 29 de mayo de 2017, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el tipo de cambio es de \$18.4849 por dólar.

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 6 - Disponibilidades:**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el rubro de Disponibilidades se compone como se muestra a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bancos en moneda nacional	\$ 10,459,617	\$ 12,364,531
Bancos en moneda extranjera	<u>1,127,184</u>	<u>938,584</u>
Total	<u>\$ 11,586,801</u>	<u>\$ 13,303,115</u>

**Nota 7 - Inversiones en valores:**

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las inversiones en valores se integran como sigue:

<u>Certificados Bursátiles</u>	<u>Número de títulos</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Vigencia</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fiduciarios preferentes Serie "A"	27,650,000	Ago-10	Ago-30	7.91%	\$ 2,485,224,083	\$ 2,485,224,083
			Intereses devengados por cobrar		<u>74,199,528</u>	<u>77,649,584</u>
			Subtotal		<u>2,559,423,611</u>	<u>2,562,873,667</u>
Fiduciarios preferentes Serie "B"	13,000,000	Ago-10	Ago-30	10.18%	1,168,459,787	1,168,459,787
			Intereses devengados por cobrar		<u>44,897,343</u>	<u>46,984,936</u>
			Subtotal		<u>1,213,357,130</u>	<u>1,215,444,723</u>
			Total		<u>\$ 3,772,780,741</u>	<u>\$ 3,778,318,390</u>

El 19 de agosto de 2010 la Compañía celebró una operación de financiamiento con el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), en el cual el IFREM, como fideicomitente y fideicomisario en cuarto lugar, constituyó un Fideicomiso de Cobranza, aportando irrevocablemente, al Fideicomiso de Cobranza, los ingresos del Registro Público de la Propiedad del Estado de México (RPP) por el periodo de afectación, los cuales constituyen la fuente principal de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fideicomiso de Cobranza y adquiridos por la Compañía, quien simultáneamente, emitió Certificados Bursátiles entre el público inversionista (véase Nota 9), con fuente de pago de los ingresos del RPP.

De conformidad con los términos de constitución del Fideicomiso de Cobranza, este efectuará una serie de pagos, como son: el fondeo de reservas de servicio de principal e intereses de los Certificados Bursátiles, el fondeo de reservas de gastos de operación, el pago de ciertos gastos de emisión y administración, etc., por lo cual los gastos de emisión y garantías de Certificados Bursátiles fueron pagados por la Compañía y

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

rembolsados por el Fideicomiso de Cobranza, presentando los gastos por amortizar en cargos diferidos y su recuperación en créditos diferidos, mientras que, en el estado de resultados, su amortización y recuperación se presentan netos en el rubro de otros ingresos netos.

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

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

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la Serie "A" se encuentran garantizados por Overseas Private Investment Corporation (OPIC) mientras que los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Serie "B" se encuentran garantizados por Corporación Andina de Fomento (CAF).

**Nota 8 - Otros activos:**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos por emisión de pasivos bursátiles	\$ 41,638,953	\$ 44,685,706
Gastos de garantías	<u>12,809,963</u>	<u>12,038,669</u>
	<u>\$ 54,448,916</u>	<u>\$ 56,724,375</u>

**Nota 9 - Pasivos bursátiles:**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Compañía tiene el siguiente pasivo bursátil:

Certificados Bursátiles	Monto del programa	Monto de emisión	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Serie "A"		\$ 2,765,000,000	Ago-10	Ago-30	7.86%	\$ 2,485,224,083	\$ 2,485,224,083
				Intereses devengados por pagar		<u>65,482,874</u>	<u>68,911,122</u>
				Subtotal		<u>2,550,706,957</u>	<u>2,554,135,205</u>
Serie "B"		1,300,000,000	Ago-10	Ago-30	10.13%	1,168,459,786	1,168,459,786
				Intereses devengados por pagar		<u>39,679,194</u>	<u>41,756,533</u>
				Subtotal		<u>1,208,138,980</u>	<u>1,210,216,319</u>
Total	<u>\$ 4,300,000,000</u>	<u>\$ 4,065,000,000</u>				<u>\$ 3,758,845,937</u>	<u>\$ 3,764,351,524</u>

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

---

Los Certificados Bursátiles Serie A cuentan con calificaciones crediticias “mxAAA” y “AAA (mex)” por parte de Standard & Poor’s y Fitch Ratings (sin cambios y ratificadas durante 2016), respectivamente; para los Certificados Bursátiles Serie B sus calificaciones crediticias son “mxAAA”, y “AAA (mex)” por Fitch Ratings (sin cambios y ratificadas durante 2016), respectivamente.

Los Certificados Bursátiles de la Serie “A” se encuentran garantizados por Overseas Private Investment Corporation (OPIC) y la Serie “B” por Corporación Andina de Fomento (CAF).

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los intereses devengados ascienden a \$105,162,068 y \$110,667,655, respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto al Valor Agregado no cobrado	\$ 13,322,396	\$ 13,322,396
Acreedores diversos	161,731	742,738
Cuenta por pagar a partes relacionadas (Nota 11)	505,648	765,173
Otras cuentas por pagar	<u>49,992</u>	<u>49,992</u>
	<u>\$ 14,039,767</u>	<u>\$ 14,880,299</u>

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los saldos con partes relacionadas son los siguientes:

<u>Cuentas por pagar</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
MBIA Asset Finance	\$ 505,648	\$ 421,043
MBIA Services	<u>-</u>	<u>344,130</u>
Total	<u>\$ 505,648</u>	<u>\$ 765,173</u>

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

Durante 2016 y 2015 se celebraron las siguientes operaciones con partes relacionadas:

<u>Egresos</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Servicios administrativos	\$ 557,070	\$ 654,424
Arrendamiento de oficina	<u>188,066</u>	<u>190,377</u>
Total	<u>\$ 745,136</u>	<u>\$ 844,801</u>

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Recuperación de gastos de emisión de pasivos bursátiles	\$ 41,638,953	\$ 44,685,706
Recuperación de gastos de garantías	<u>12,809,963</u>	<u>12,038,670</u>
	<u>\$ 54,448,916</u>	<u>\$ 56,724,376</u>

**Nota 13 - Capital contable:**

El capital social al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se integra como sigue:

<u>Acciones *</u>	<u>Descripción</u>	
50,000	Capital social mínimo fijo	\$ 50,000
<u>800,000</u>	Capital social variable	<u>800,000</u>
<u>850,000</u>	Total capital social	<u>\$ 850,000</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), y estarán gravados a una tasa que fluctúa entre 4.62 y 7.69% si provienen de la CUFIN reinvertida. Los dividendos que excedan de CUFIN y CUFIN reinvertida causarán un impuesto equivalente al 42.86% si se pagan en 2016. El impuesto causado será a cargo de la Compañía y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

En caso de reducción de capital, los procedimientos establecidos por la 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.

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

---

**Nota 14 - Impuesto sobre la renta:**

ISR

- i. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía determinó una utilidad fiscal de \$1,456,568 (\$7,344,667 en 2015). El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal.
- ii. La Ley del ISR aplicable para el ejercicio 2014 y los ejercicios subsecuentes es del 30% sobre la utilidad fiscal gravable.
- iii. La provisión para ISR se analiza cómo se muestra a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ISR causado	\$ 436,970	\$ 2,203,646
ISR diferido	<u>-</u>	<u>(9,335)</u>
Total	<u>\$ 436,970</u>	<u>\$ 2,194,311</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 2,761,346	\$ 7,523,607
Tasa legal del ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	828,404	2,257,082
Más (menos) efecto neto de partidas de la conciliación contable fiscal		
Provisiones por pagar	-	169,157
Provisiones del año anterior pagadas en este año	(137,778)	(137,778)
Gastos no deducibles	587	-
Ajuste anual por inflación	(254,243)	(65,766)
Otros	<u>-</u>	<u>(28,384)</u>
ISR a la tasa efectiva	<u>\$ 436,970</u>	<u>\$ 2,194,311</u>
Tasa efectiva de ISR	<u>16%</u>	<u>29%</u>

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las principales diferencias temporales sobre las que se determinó ISR diferido, se analizan como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Provisiones	\$ 563,857	\$ 563,857
Tasas de ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR diferido	<u>\$ 169,157</u>	<u>\$ 169,157</u>

**Nota 15 - Margen financiero:**

Los saldos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, que integran el margen financiero de la Compañía, se muestran a continuación:

<u>Ingresos:</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Registro de intereses de Certificados Bursátiles Series "A" y "B"	\$ 314,302,461	\$ 324,107,606
<u>Gastos:</u>		
Registro de intereses de Certificados Bursátiles fiduciarios Series "A" y "B"	<u>312,487,774</u>	<u>322,220,694</u>
Margen financiero	<u>\$ 1,814,687</u>	<u>\$ 1,886,912</u>

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

El saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de este rubro se integra a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Ingresos:</u>		
Garantías	\$ 89,716,659	\$ 79,638,623
Amortización de gastos de emisión	4,786,143	4,732,760
Gastos reembolsados	5,127,479	5,522,826
Otros ingresos	<u>5,130</u>	<u>98,123</u>
	<u>99,635,411</u>	<u>89,992,332</u>
<u>Gastos:</u>		
Garantías	90,216,835	73,947,536
Amortización de gastos de emisión	4,786,143	4,732,760
Reembolso de gastos	3,685,719	5,675,261
Otros gastos	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>98,688,697</u>	<u>84,355,557</u>
Neto	<u>\$ 946,714</u>	<u>\$ 5,636,775</u>

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

---

## **Nota 17 - Administración de Riesgos:**

De acuerdo a la operatividad de la Sociedad, se ha definido medir los Riesgos de Crédito y Mercado, al ser dichos indicadores los que más podrían afectar a la Sociedad derivado de los valores comprados (los Certificados Bursátiles Fiduciarios) y los valores colocados al público inversionista. Se están actualizando las políticas que permitirán a PIR realizar la adecuada medición y mitigación de dichos riesgos.

Otros riesgos, como el de tipo legal, operativo, reputacional, se encuentran en proceso de análisis y definición de medición por los integrantes del Consejo de Administración de la Sociedad. El proceso de medición de riesgo, se prevé será finalizado en agosto de 2017.

## **Nota 18 - Contingencias:**

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía no tiene contingencias.

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

A continuación se describe una serie de NIF que el CINIF emitió durante diciembre de 2013, 2014 y 2015, las cuales entrarán en vigor en los años 2016 y 2018. Se considera que dichas NIF no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

2018

NIF B-17 "Determinación de valor razonable". Establece las normas para la determinación del valor razonable y su revelación. Menciona que el valor razonable debe utilizar supuestos que los participantes del mercado usarían al fijar el precio de un activo o un pasivo en las condiciones actuales del mercado a una fecha determinada, incluyendo los supuestos sobre el riesgo. Se establece que se debe considerar el activo o pasivo particular que se está valuando, si es monetario y si es utilizado en combinación con otros activos o sobre una base independiente, el mercado en el que tendría lugar para el activo o el pasivo; y la técnica o técnicas de valuación apropiadas para la determinación del valor razonable, así como maximizar el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizar los datos de entrada no observables.

NIF C-2 "Inversión en instrumentos financieros". Establece las normas de valuación, representación y revelación de la inversión en instrumentos financieros. Descarta el concepto de intención de adquisición" y utilización de una inversión en un instrumento financiero de deuda o capital para determinar su clasificación y elimina las categorías de instrumento conservado para su vencimiento y disponibles para la venta. Adopta el concepto de "Modelo de negocios de la Administración de las inversiones" en instrumentos financieros.\*

NIF C-3 "Cuentas por cobrar". Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de las cuentas por cobrar comerciales y las otras cuentas por cobrar en los estados financieros de una entidad económica. Especifica que las cuentas por cobrar que se basan en un contrato representan un instrumento financiero.\*

NIF C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos". Establece las normas de valuación, presentación y revelación de los pasivos, provisiones y compromisos, disminuyendo su alcance para reubicar el tema relativo a pasivos financieros en la NIF C-19. Se modificó la definición de pasivo, eliminando el concepto de "virtualmente ineludible" e incluyendo el término "probable". \*

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

(subsidiaria de MBIA Asset Finance LLC.)

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

---

NIF C-10 “Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura”. Establece las características que debe tener un instrumento financiero para ser considerado como derivado con fines de negociación o de cobertura, define las reglas presentación y revelación, así como el reconocimiento y valuación para los instrumentos financieros derivados, incluyendo aquellos con fines de cobertura y los aplicables a las operaciones de cobertura estructuradas a través de derivados, no se permitirá separar los instrumentos financieros derivados implícitos que existan cuando el instrumento anfitrión sea un activo financiero, si el monto del contrato híbrido se va a modificar, se cobrará el monto modificado; y se permitirá designar como partida cubierta a una posición neta de ingresos y egresos, si refleja la estrategia de administración de riesgos de la entidad.

NIF C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”. Establece las normas de valuación, reconocimiento contable, presentación y revelación de las pérdidas por deterioro de instrumentos financieros por cobrar.\*

NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”. Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de las cuentas por pagar, préstamos y otros pasivos financieros en los estados financieros de una entidad económica. Se introducen los conceptos de costo amortizado para valuar los pasivos financieros y el de método de interés efectivo, basado en la tasa de interés efectiva, para efectuar dicha valuación. Tanto los descuentos como los costos de emisión de un pasivo financiero se deducen del pasivo.\*

NIF C-20 “Instrumentos de financiamiento por cobrar”. Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de los instrumentos de financiamiento por cobrar en los estados financieros de una entidad económica que realiza actividades de financiamiento. Descarta el concepto de intención de adquisición y tenencia de los instrumentos financieros en el activo para determinar su clasificación. Adopta el concepto de modelo de negocios de la Administración.\*

\* La aplicación de estas NIF se permite de manera anticipada a partir del 1 de enero de 2016, siempre y cuando se apliquen de forma conjunta la NIF C-2 “Inversión en instrumentos financieros”, NIF C-3 “Cuentas por cobrar”, NIF C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”, NIF C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”, NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar” y NIF C-20 “Instrumentos de financiamiento por cobrar”.

Mejoras a las NIF 2017

NIF B-13 “Hechos posteriores a la fecha de los estados financieros”. Establece que si durante el periodo posterior (lapso comprendido entre la fecha de los estados financieros y la fecha en que son autorizados para su emisión a terceros) una entidad deudora logra un convenio para mantener los pagos a largo plazo para un pasivo contratado con condiciones de pago a largo plazo y en el que ha caído en incumplimiento, conserve la clasificación de dicho pasivo como partida de largo plazo a la fecha de los estados financieros.

Sergio Emanuel Trujano Bello  
Administrador Único