

FECHA: 17/10/2025

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	PROIN
RAZÓN SOCIAL	PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA REGISTRAL, S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

S&P Global Ratings confirmó calificaciones de los certificados bursátiles PROIN 10 y PROIN 10-2 y del crédito del IFREM con Banobras

EVENTO RELEVANTE

AVISO IMPORTANTE: Esta calificación es asignada por S&P Global Ratings S.A. de C.V. bajo su línea de producto de S&P National Ratings. El logo de S&P National Ratings identifica las calificaciones asignadas con base en criterios para la escala nacional y metodologías específicas para México.

Resumen

- Las calificaciones de deuda de los certificados bursátiles PROIN 10 y PROIN 10-2 y del crédito del IFREM con Banobras reflejan el análisis de los flujos disponibles en los fideicomisos e incorporan los mecanismos de respaldo crediticio adicional que son suficientes para alcanzar la calificación de 'mxAAA'.
- Las calificaciones toman como punto de partida la calificación crediticia de emisor de largo plazo de 'mxAA-' del IFREM.
- El 17 de octubre de 2025, S&P National Ratings confirmó sus calificaciones de deuda en escala nacional de 'mxAAA' de los certificados bursátiles Serie 'A' (con clave de pizarra PROIN 10), Serie 'B' (con clave de pizarra PROIN 10-2) del IFREM y un crédito bancario con Banobras.

Fundamento de la Acción de Calificación

Las calificaciones de deuda de 'mxAAA' se fundamentan en el análisis de estrés sobre los flujos comprometidos a su pago, las garantías otorgadas y los fondos de reserva. Estimamos índices de cobertura del servicio de la deuda (DSCR, por sus siglas en inglés para debt service coverage ratio) mínimos de 12.36x (veces) para la emisión PROIN 10, de 4.95x para PROIN 10-2 y de 3.93x para el crédito con el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (Banobras; mxAAA/Estable/mxA-1+). Los DSCR mínimos se encuentran por encima del umbral de 2x de acuerdo con nuestro criterio para la calificación de 'mxAAA', tomando como punto de partida la calificación crediticia de emisor de 'mxAA-' del Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM).

Los escenarios de estrés aplicados incluyen, entre otros supuestos, un recorte inicial de 30% de los ingresos del Registro Público de la Propiedad (RPP) y del Registro Público de Comercio (RPC), así como proyecciones en las tasas de interés para un objetivo de calificación en las categorías 'mxAAA' de acuerdo con nuestra "Metodología para derivar tasas de interés estresadas en Financiamiento Estructurado", 18 de octubre de 2019. La deuda con calificación de 'mxAAA' tiene el grado más alto que otorga S&P National Ratings en su escala nacional en México, e indica que la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es extremadamente fuerte en relación con otros emisores en el mercado local.

Nuestro análisis incorpora los respectivos mecanismos de respaldo crediticio adicional con los que cuentan los tres financiamientos. La Serie 'A' cuenta con una garantía otorgada por hasta US\$250 millones de Overseas Private Investment Corp. (OPIC, ahora DFC). La Serie 'B' se beneficia de una garantía parcial por el 30% del saldo insoluto de los certificados otorgada por la Corporación Andina de Fomento (CAF), y el crédito con Banobras tiene el respaldo de una línea de liquidez contingente. Esta última está inscrita en el Fideicomiso Maestro del Estado de México, y su ingreso fideicomitado corresponde al 2.54% del Fondo General de Participaciones que le corresponden al Estado. Además, las calificaciones consideran los recursos disponibles en los Fondos de Reserva.

La estructura de los fideicomisos se mantiene sin cambios. Los certificados bursátiles se emitieron en agosto de 2010; la Serie 'A' por un monto de \$2,765 millones de pesos mexicanos (MXN) y la Serie 'B' por MXN1,300 millones. Los certificados bursátiles se encuentran respaldados de manera preferente por el 100% de los flujos futuros que recauda el IFREM por

FECHA: 17/10/2025

concepto del pago de derechos del RPP y del RPC. Por su parte, el crédito que contrató el Instituto con Banobras en marzo de 2011, por un monto de MXN3,000 millones equivalente a 650.9 millones de Unidades de Inversión (UDIs), está subordinado al pago de los certificados bursátiles. Los tres financiamientos se emitieron a un plazo de 20 años, tienen una tasa de interés fija y realizan pagos semestrales de capital e intereses.

Las emisiones PROIN 10 y PROIN 10-2 se encuentran inscritas en el Fideicomiso Irrevocable No. 80615, cuyo fiduciario es Nacional Financiera S.N.C, Institución de Banca de Desarrollo, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (mxAAA/Estable/mxA-1+), División Fiduciaria, el cual fue constituido en julio de 2010. Por otra parte, el crédito suscrito con Banobras se encuentra inscrito en el Fideicomiso Irrevocable no. 1426, cuyo fiduciario es Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Multiva (antes Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), constituido en marzo de 2011. Al 30 de septiembre de 2025, el saldo insoluto de las dos series de certificados bursátiles (Serie 'A' y Serie 'B') era de MXN1,752.27 millones y el crédito con Banobras, denominado en UDIs, tenía un saldo insoluto de 314 millones de UDIs.

Detalle de las Calificaciones

Emisor	Monto original*	Saldo insoluto al 30 de septiembre 2025	Vencimiento legal	Calificación actual	Calificación anterior
PROIN 10	MXN2,765	1,191.89	2030	mxAAA	mxAAA
PROIN 10-2	MXN1,300	560.38	2030	mxAAA	mxAAA
IFREM-Banobras 2011	UDIs650.9	UDIs 314	2030	mxAAA	mxAAA

*En millones.

Criterios

- Metodología y supuestos para calificar transacciones mexicanas respaldadas por flujos futuros de participaciones e ingresos locales, 6 de noviembre de 2015.
- Metodología: Consideraciones complementarias para calificaciones en escala nacional en México, 1 de septiembre de 2025.

Artículos Relacionados

- Descripción General del Proceso de Calificación Crediticia
- Definiciones de Calificaciones en Escala Nacional para México, 1 de septiembre de 2025.
- S&P Global Ratings revisó metodologías para calificar entidades de finanzas públicas en escala nacional en México; calificaciones de 31 entidades y varias emisiones y créditos sin cambios, 1 de septiembre de 2025.
- S&P National Ratings confirmó calificación de 'mxAA-' del Instituto de la Función Registral del Estado de México; la perspectiva es estable, 17 de octubre de 2025.
- S&P Global Ratings confirmó calificaciones de 'mxAAA' de los certificados bursátiles PROIN 10 y PROIN 10-2; subió a 'mxAAA' la del crédito del IFREM con Banobras, 20 de septiembre de 2024.

Algunos términos utilizados en este reporte, en particular algunos adjetivos usados para expresar nuestra opinión sobre factores de calificación importantes, tienen significados específicos que se les atribuyen en nuestros criterios y, por lo tanto, se deben leer junto con los mismos. Para obtener más información, consulte nuestros Criterios de Calificación en nuestro sitio de Escala Nacional para México. Encontrará la descripción de cada una de las categorías de calificación de S&P National Ratings en "Definiciones de calificaciones en escala nacional para México" Toda la información sobre calificaciones está disponible para los suscriptores de RatingsDirect en www.capitaliq.com. Todas las calificaciones a las que se hace referencia en este documento se pueden encontrar en el sitio web público de S&P National Ratings de México, en mexico.ratings.spglobal.com

Información Regulatoria Adicional

1) Información financiera al 30 de septiembre de 2025.

2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P National Ratings por el emisor y/o sus agentes y asesores. Tal información puede incluir, entre otras, según las características de la transacción, valor o entidad calificados, la siguiente: cuentas públicas anuales, estados financieros trimestrales o avances presupuestales más actualizados, como así también toda información relacionada a documentos de cuenta pública que generen, información recabada durante las reuniones con los emisores y distintos participantes del mercado, e información proveniente de otras fuentes externas, por ejemplo, Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), CNBV, Bolsa Mexicana de Valores, Banco de México, FMI, Banco Mundial, BID, OCDE e INEGI.

La calificación se basa en información proporcionada con anterioridad a la fecha de este comunicado de prensa; consecuentemente, cualquier cambio en tal información o información adicional, podría resultar en una modificación de la

FECHA: 17/10/2025

calificación citada.

3) La información regulatoria (PCR, por sus siglas en inglés) de S&P National Ratings se publica en relación con una fecha específica, y está vigente a la fecha de la Acción de Calificación Crediticia que se haya publicado más recientemente. S&P National Ratings actualiza la información regulatoria para una determinada Calificación Crediticia a fin de incluir los cambios en tal información solamente cuando se publica la siguiente Acción de Calificación Crediticia. Por consiguiente, la información regulatoria contenida aquí puede no reflejar los cambios en la misma que pudieran ocurrir durante el periodo posterior a la publicación de tal información regulatoria pero que de otra manera no están asociados con una Acción de Calificación Crediticia. Por favor considere que puede haber casos en los que el PCR refleja una versión actualizada del Modelo de Calificaciones en uso a la fecha de la última Acción de Calificación Crediticia aunque la utilización del Modelo de Calificaciones actualizado se consideró innecesaria para arribar a esa Acción de Calificación Crediticia. Por ejemplo, esto podría ocurrir en el caso de las revisiones impulsadas por un evento (event-driven) en las que se considera que el evento que se está evaluando no es relevante para correr la versión actualizada del Modelo de Calificaciones. Obsérvese que, de acuerdo con los requerimientos regulatorios aplicables, S&P National Ratings evalúa el impacto de los cambios materiales a los Modelos de Calificaciones y, cuando corresponde, emite Calificaciones Crediticias revisadas cuando lo requiera el Modelo de Calificaciones actualizado.

Contacto analítico principal

Fernanda Nieto
Ciudad de México
+52 (55) 5081-4413
fernanda.nieto
@spglobal.com

Contactos secundarios

Santiago Cajal
Ciudad de México
+52 (55) 5081 4521
santiago.cajal
@spglobal.com

Sofia Cavazza
Ciudad de México
+52 (55) 5081-2884
sofia.cavazza
@spglobal.com

MERCADO EXTERIOR