

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Deuda LP
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM)
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No

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

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

Av. Insurgentes Sur 1898, Piso 12, Oficina 01. Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P.
01020, Ciudad de México

Clave de cotización:

PROIN

La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

2025

Serie [Eje]	SERIE 1	SERIE 2
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]		
Serie de deuda	Serie A PROIN 10	Serie B PROIN 10-2
Fecha de emisión	2026-04-29	2010-08-18
Fecha de vencimiento	2026-04-29	2030-08-28
Plazo de la emisión en años	20	20
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles será fija en Pesos. Dicha tasa se establecerá en el Suplemento y en el Macrotítulo respectivo, así como el procedimiento para calcular los intereses respectivos. Para determinar los intereses a pagar sobre los Certificados Bursátiles Serie A y de los Certificados Bursátiles Serie B, se	La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles será fija en Pesos. Dicha tasa se establecerá en el Suplemento y en el Macrotítulo respectivo, así como el procedimiento para calcular los intereses respectivos. Para determinar los intereses a pagar sobre los Certificados Bursátiles Serie A y de los Certificados Bursátiles Serie B, se

Serie [Eje]	SERIE 1	SERIE 2
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]		
	utilizará la fórmula siguiente: $I=(VNA \times T) \times D/360$ En donde: I= Intereses que deberán ser pagados en la Fecha de Pago correspondiente. VNA= Valor Nominal y después de la primera amortización el Valor Nominal Ajustado vigente en la fecha en que se realice el cálculo. T= Tasa de interés Bruto Anual. D= Días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses de que se trate. En su caso, los intereses moratorios que devenguen los Certificados Bursátiles se indicarán en el Suplemento y en el Macro título respectivo.	utilizará la fórmula siguiente: $I=(VNA \times T) \times D/360$ En donde: I= Intereses que deberán ser pagados en la Fecha de Pago correspondiente. VNA= Valor Nominal y después de la primera amortización el Valor Nominal Ajustado vigente en la fecha en que se realice el cálculo. T= Tasa de interés Bruto Anual. D= Días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses de que se trate. En su caso, los intereses moratorios que devenguen los Certificados Bursátiles se indicarán en el Suplemento y en el Macro título respectivo.
Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Rendimientos	El principal de los Certificados Bursátiles será pagado en 10 pagos consecutivos, en los días 28 de febrero y 28 de agosto de los años de vigencia de la Emisión, a prorrata entre los Tenedores, en el entendido de que, si cualquiera de dichas fechas ocurriese en un día que no fuere un Día Hábil, los pagos deberán efectuarse en el Día Hábil inmediato siguiente.	El principal de los Certificados Bursátiles será pagado en 10 pagos consecutivos, en los días 28 de febrero y 28 de agosto de los años de vigencia de la Emisión, a prorrata entre los Tenedores, en el entendido de que, si cualquiera de dichas fechas ocurriese en un día que no fuere un Día Hábil, los pagos deberán efectuarse en el Día Hábil inmediato siguiente.
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	El pago de principal, intereses ordinarios y comisiones pagaderas bajo los Certificados Bursátiles será efectuado en Pesos en las oficinas del Indeval, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso. Colonia Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal. Los pagos podrán efectuarse mediante transferencia electrónica. El Último pago de principal e intereses se efectuará en la Fecha de Vencimiento, contra la entrega del propio título de crédito, o constancia al efecto emitida por el Indeval. En el caso de que la Fecha de Vencimiento sea un día inhábil, el pago correspondiente se realizará el Día Hábil inmediato siguiente.	El pago de principal, intereses ordinarios y comisiones pagaderas bajo los Certificados Bursátiles será efectuado en Pesos en las oficinas del Indeval, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso. Colonia Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal. Los pagos podrán efectuarse mediante transferencia electrónica. El Último pago de principal e intereses se efectuará en la Fecha de Vencimiento, contra la entrega del propio título de crédito, o constancia al efecto emitida por el Indeval. En el caso de que la Fecha de Vencimiento sea un día inhábil, el pago correspondiente se realizará el Día Hábil inmediato siguiente.
Subordinación de los títulos, en su caso	Significan conjuntamente, cada uno de los títulos de crédito o cualesquier otros títulos valor que sean emitidos por el Fiduciario de Cobranza, con cargo al patrimonio del Fideicomiso de Cobranza, en una o más series, en el entendido de que su pago estará en todo momento subordinado al pago total y oportuno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, entre otros conceptos que se establecen en el Fideicomiso de Cobranza.	Significan conjuntamente, cada uno de los títulos de crédito o cualesquier otros títulos valor que sean emitidos por el Fiduciario de Cobranza, con cargo al patrimonio del Fideicomiso de Cobranza, en una o más series, en el entendido de que su pago estará en todo momento subordinado al pago total y oportuno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, entre otros conceptos que se establecen en el Fideicomiso de Cobranza.
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique en el Suplemento y en el Macro título respectivo. En su caso, la amortización anticipada voluntaria de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique en el Suplemento y en el Macro título respectivo. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrán o no tener derecho a recibir alguna prima por amortización anticipada voluntaria, de acuerdo con lo que se establezca en el Suplemento y en el Macro título respectivo.	La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique en el Suplemento y en el Macro título respectivo. En su caso, la amortización anticipada voluntaria de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique en el Suplemento y en el Macro título respectivo. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrán o no tener derecho a recibir alguna prima por amortización anticipada voluntaria, de acuerdo con lo que se establezca en el Suplemento y en el Macro título respectivo.
Garantía, en su caso	Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no contarán con garantía específica alguna. La Emisora contrató garantías respecto del pago de principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, según como se establece en el Suplemento correspondiente. 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). Asimismo, el Instituto podría otorgar una garantía de pago subsidiaria respecto del principal e intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, según se establece en el Suplemento correspondiente.	Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no contarán con garantía específica alguna. La Emisora contrató garantías respecto del pago de principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, según como se establece en el Suplemento correspondiente. 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). Asimismo, el Instituto podría otorgar una garantía de pago subsidiaria respecto del principal e intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, según se establece en el Suplemento correspondiente.
Fiduciario, en su caso	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria
Calificación de valores [Sinopsis]		
Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación	Los Certificados Bursátiles Serie A cuentan con calificaciones crediticias "mxAAA" y "AAA (mex)vra" por parte de Fitch Ratings (Ratificadas durante 2025), respectivamente;	Para los Certificados Bursátiles Serie B sus calificaciones crediticias son "mxAAA", y "AAA (mex)vra" por Fitch Ratings (Ratificadas durante 2025), respectivamente.
Significado de la calificación	La deuda con calificación 'mxAAA' tiene el grado más alto que otorga Standard & Poor's en su escala CaVal 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 nacional. Las calificaciones crediticias comprendidas de la 'mxAAA' a la 'mxCCC' podrán ser modificadas agregándoles un signo de más (+) o menos (-) para destacar su relativa fortaleza o debilidad dentro de cada categoría de calificación.	La deuda con calificación 'mxAAA' tiene el grado más alto que otorga Standard & Poor's en su escala CaVal 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 nacional. Las calificaciones crediticias comprendidas de la 'mxAAA' a la 'mxCCC' podrán ser modificadas agregándoles un signo de más (+) o menos (-) para destacar su relativa fortaleza o debilidad dentro de cada categoría de calificación.
HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		

Moody's de México S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación	Los Certificados Bursátiles Serie A cuentan con calificaciones crediticias "mxAAA" y "AAA (mex)vra" por parte de Standard & Poor's (Ratificadas durante 2025), respectivamente;	Para los Certificados Bursátiles Serie B sus calificaciones crediticias son "mxAAA", y "AAA (mex)vra" por Fitch Ratings (Ratificadas durante 2025), respectivamente.
Significado de la calificación	La deuda con calificación 'mxAAA' tiene el grado más alto que otorga Standard & Poor's en su escala CaVal 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 nacional. Las calificaciones crediticias comprendidas de la 'mxAAA' a la 'mxCCC' podrán ser modificadas agregándoles un signo de más (+) o menos (-) para destacar su relativa fortaleza o debilidad dentro de cada categoría de calificación.	La deuda con calificación 'mxAAA' tiene el grado más alto que otorga Standard & Poor's en su escala CaVal 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 nacional. Las calificaciones crediticias comprendidas de la 'mxAAA' a la 'mxCCC' podrán ser modificadas agregándoles un signo de más (+) o menos (-) para destacar su relativa fortaleza o debilidad dentro de cada categoría de calificación.
Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
DBRS Ratings México, S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
Otro [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
Nombre		
Representante común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero.	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero.
Depositario	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen fiscal	La tasa de retención aplicable a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta para efectos fiscales, en el caso de personas físicas y morales residentes en México, a las disposiciones previstas en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y 22 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal 2010 y en otras disposiciones complementarias. Los preceptos citados pueden ser sustituidos en el futuro por otros. EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. ASIMISMO, EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE VARIAR DEPENDIENDO DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE CADA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES. No se asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles, ni de efectuar pagos brutos o pagos adicionales para cubrir eventuales nuevos impuestos. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores. Las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venia de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas respecto de su situación particular.	La tasa de retención aplicable a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta para efectos fiscales, en el caso de personas físicas y morales residentes en México, a las disposiciones previstas en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y 22 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal 2010 y en otras disposiciones complementarias. Los preceptos citados pueden ser sustituidos en el futuro por otros. EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. ASIMISMO, EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE VARIAR DEPENDIENDO DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE CADA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES. No se asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles, ni de efectuar pagos brutos o pagos adicionales para cubrir eventuales nuevos impuestos. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores. Las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venia de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas respecto de su situación particular.
Observaciones		

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones relativas a cambios de control durante la vigencia de la emisión:

La política que seguirá la emisora en la toma de decisiones relativas a cambios de control durante la vigencia de la emisión, considerando la participación de los tenedores, en su caso.

Prevía convocatoria a Asamblea General Extraordinaria se llamará a la Asamblea a tomar dicha decisión. La publicación será hecha del conocimiento en la página de la BMV Debido a las características de la emisión, no es necesaria la participación de los Tenedores.

Serán publicadas las resoluciones como eventos relevantes de acuerdo con la CUE.

La Emisora no cuenta con convenios que tengan por efecto retrasar, prevenir, diferir ir hacer más oneroso un cambio de control de la Emisora, ni existen convenios entre la Emisora y/o sus accionistas de los mencionados en el artículo 16, fracción VI, de la LMV.

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones respecto de estructuras corporativas:

La política que seguirá la emisora en la toma de decisiones respecto de reestructuras corporativas. Incluyendo adquisiciones, fusiones y escisiones durante la vigencia de la emisión, considerando la participación de los tenedores, en su caso.

Previa convocatoria a Asamblea General Extraordinaria se llamará a la Asamblea a tomar dicha decisión, La publicación será hecha del conocimiento en la página de la BMV, Debido a las características de la emisión, no es necesaria la participación de los Tenedores.

Serán publicadas las resoluciones como eventos relevantes de acuerdo a la CUE.

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones sobre la venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales:

La política que seguirá la emisora en la loma de decisiones sobre venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales especificando lo que incluirá tal concepto durante la vigencia de la emisión, considerando la participación de los tenedores, en su caso.

Previa convocatoria a Asamblea General Extraordinaria se llamará a la Asamblea a tomar dicha decisión. La publicación será hecha de conocimiento en la página de la BMV. Debido a las características de la emisión, no es necesaria la participación de los Tenedores.

Serán publicadas las resoluciones como eventos relevantes de acuerdo a la CUE.

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-N] Portada reporte anual.....	2
[413000-N] Información general	9
Glosario de términos y definiciones:.....	9
Resumen ejecutivo:.....	13
Factores de riesgo:.....	21
Otros Valores:	29
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	29
Destino de los fondos, en su caso:	29
Documentos de carácter público:.....	30
[417000-N] La emisora.....	31
Historia y desarrollo de la emisora:.....	31
Descripción del negocio:	33
Actividad Principal:	36
Canales de distribución:	37
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	37
Principales clientes:.....	37
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	37
Recursos humanos:	38
Desempeño ambiental:.....	38
Información de mercado:.....	38
Estructura corporativa:.....	38
Descripción de los principales activos:.....	39
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	41
Acciones representativas del capital social:	41
Dividendos:.....	42

[424000-N] Información financiera	44
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:	44
Informe de créditos relevantes:	45
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:	45
Resultados de la operación:	45
Situación financiera, liquidez y recursos de capital:	46
Control Interno:	46
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:	47
[427000-N] Administración	48
Auditores externos de la administración:	48
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	48
Administradores y accionistas:	49
Estatutos sociales y otros convenios:	51
[431000-N] Personas responsables	53
[432000-N] Anexos	54

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

a) Glosario de términos y definiciones

Los términos definidos en el presente reporte podrán ser utilizados indistintamente en singular o plural. Los términos escritos en mayúscula inicial y no definidos en el presente reporte tendrán el significado que a los mismos se les atribuye en los Documentos de la Operación.

Afiliada: Significa, en cualquier momento (i) con respecto al Instituto, cualquier Autoridad Gubernamental del Estado de México y cualquier Persona Controlada por una Autoridad Gubernamental del Estado de México y (ii) con respecto a cualquier otra Persona, cualquier otra Persona que en dicho momento Controle, directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, o sea Controlada por, o esté bajo el Control común de, dicha primera Persona.

Agencias Calificadoras: Significa cualesquiera de STANDARD & POORS S.A. DE C.V. ("S&P"), Fitch México, S.A. de C.V. ("Fitch") y cualquier otra agencia calificadora que sustituya a cualquiera de ellas, la cual en todo caso deberá ser aprobada por escrito por la Parte Coordinadora.

Autoridad Gubernamental: Significa cualquier dependencia, comisión, consejo, buró, agencia, autoridad o departamento federal, estatal, municipal, metropolitano o cualquier otro, ya sea de hecho o de derecho, de México, o cualquier subdivisión política de las mismas y cualquier persona que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, judiciales, regulatorias o administrativas de o correspondientes a cualquiera de las entidades anteriores, incluyendo todas las comisiones, consejos, burós, árbitros y paneles arbitrales, así como cualquier autoridad u otra persona controlada, directa o indirectamente, por cualquiera de los anteriores.

Aviso: Significa el aviso de oferta pública que se publique en la página electrónica de la red mundial (Internet) de la BMV, en el que se establezcan las principales características de cada Emisión.

BMV o Bolsa: Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Certificados Bursátiles: Significan, conjuntamente, los Certificados Bursátiles Serie A y los Certificados Bursátiles Serie B.

Certificados Bursátiles Serie A: Significa, cada uno de los certificados bursátiles serie A que sean emitidos por la Emisora, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV, los cuales contarán con el patrimonio del Fideicomiso de Pago como fuente de pago única.

Certificados Bursátiles Serie B: Significa, cada uno de los certificados bursátiles serie B que sean emitidos por la Emisora, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV, los cuales contarán con el patrimonio del Fideicomiso de Pago como fuente de pago única.

Certificados Bursátiles Fiduciarios: Significan, conjuntamente, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A: Significa cada uno de los certificados bursátiles fiduciarios preferentes serie A, que sean emitidos por el Fiduciario de Cobranza y adquiridos por la Emisora, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV, respecto de los cuales la Emisora podría contratar Garantías y el Instituto podría otorgar una garantía de pago subsidiaria.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B: Significa cada uno de los certificados bursátiles fiduciarios preferentes serie B, que sean emitidos por el Fiduciario de Cobranza y adquiridos por la Emisora, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV, respecto de los cuales la Emisora podría contratar Garantías y el Instituto podría otorgar una garantía de pago subsidiaria.

CNBV: Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Código Financiero: Significa el Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Colocación: Significa la venta y registro de los Certificados Bursátiles en los términos señalados en el Suplemento, contrato de colocación y/o Aviso correspondientes a cada Emisión.

Contrato de Aportación: Significa el contrato de fecha 19 de agosto de 2010 celebrado entre el Instituto y el Fiduciario de Cobranza, en virtud del cual el Instituto aporta, transmite, cede y afecta irrevocablemente los Ingresos del RPP al patrimonio del Fideicomiso de Cobranza, durante el Periodo de Afectación

Contrato de Arbitraje: Significa el contrato de arbitraje de fecha 23 de agosto de 2010 celebrado entre el Fiduciario de Cobranza, el Fiduciario de Pago, el Instituto, el Estado de México, la Emisora, el Representante Común Preferente, el Representante Común de los Certificados Bursátiles y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, antes CIBanco S, A, Institución de Banca Múltiple, hoy Banco Multiva, S.A. en su carácter de mandatario,

Contrato de Compraventa: Significa el contrato que celebre el Fiduciario de Cobranza y la Emisora, mediante el cual la Emisora adquirirá los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B, en el cual además comparecerá el Fiduciario de Pago a efecto de aceptar la estipulación irrevocable en virtud de la cual el Fiduciario de Cobranza efectuará el servicio de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios mediante depósito directo en el Fideicomiso de Pago, sin pasar por la Emisora.

Control: Significa la posesión, directa o indirecta, de la facultad para dirigir o hacer dirigir la administración y las políticas de una Persona, ya sea mediante la propiedad de valores con derecho a voto, por contrato u otro medio, en el entendido de que se entenderá que existe Control cuando una Persona tenga, directa o indirectamente, el 51% o más de los derechos de propiedad sobre otra Persona, y los términos "Control", "Controladora" y "Controlada" tienen el significado correspondiente en relación con el mismo.

Convenio Global Estabilizador: Significa el contrato de fecha 23 de agosto de 2010 celebrado entre el Estado de México, el Instituto y la Emisora, con la comparecencia del Fiduciario de Cobranza, mediante el cual el Estado de México y el Instituto asumen una serie de obligaciones de hacer y no hacer frente a la Emisora orientadas a mantener la estabilidad de la Operación, así como obligaciones de indemnización por el incumplimiento de dichas obligaciones. Las indemnizaciones

que, en su caso, sean pagaderas bajo dicho convenio, en su caso, serán depositadas por el Estado de México y/o el Instituto directamente en el Fideicomiso de Cobranza, sin pasar por la Emisora.

Convenios de Transferencia: Significa los convenios que celebre el instituto con Entidades Recolectoras en las que se concentren los Ingresos del RPP y los Ingresos del RPC, en virtud del cual el Instituto instruya irrevocablemente a las Entidades Recolectoras que depositen diariamente las cantidades derivadas de los Ingresos del RPP y de los Ingresos del RPC en la Cuenta General del Fideicomiso de Cobranza, Con objeto de que dicha instrucción sea irrevocable, comparecerá el Fiduciario de Cobranza y la Parte Coordinadora a la celebración de los Convenios de Transferencia.

Disposiciones de Emisoras o CUE. Significa las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la CNBV.

Documentos de la Operación: Significa el Fideicomiso de Pago, el Fideicomiso de Cobranza, el Contrato de Aportación, el Convenio Global Estabilizador, el Contrato de Compraventa, los Macrotítulos, el Contrato de Arbitraje, los Convenios de Transferencia, las Garantías en su caso, una garantía de pago subsidiaria por parte del Instituto en su caso, y aquellos documentos señalados en el Suplemento y/o Macrotítulo respectivo, según sea el caso.

Dólar o USD: Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

Emisión: Significa cualquier emisión de Certificados Bursátiles realizada por la Emisora al amparo del Programa.

Emisora o SOFOM. Significa Promotora de Infraestructura Registral II. S.A. de C.V., SOFOM. E. R., antes Promotora de Infraestructura Registral, S.A. de C.V., SOFOM,

Entidades Recolectoras: Significa las instituciones privadas con las que el Instituto celebre Convenios de Transferencia.

Estado de México: Significa el Estado Libre y Soberano de México,

Fideicomiso de Cobranza: Significa el Fideicomiso Irrevocable No. 80615, de fecha 29 de julio de 2010, cuyas partes son (i) el Instituto, como fideicomitente y fideicomisario en cuarto lugar; (ii) Nacional Financiera S.N.C., institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria, como fiduciario; (iii) la Emisora, como fideicomisario en primer lugar y fideicomisario en segundo lugar; (iv) Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero, como representante común preferente de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y como representante común subordinado de los Títulos Subordinados que, en su caso, emita el Fiduciario de Cobranza, y (v) en caso de que el Fiduciario de Cobranza emita Títulos Subordinados, los tenedores de los Títulos Subordinados, como fideicomisarios en tercer lugar.

Fideicomiso de Infraestructura: Significa el fideicomiso constituido mediante el Contrato de Fideicomiso número 2179-8 denominado "Fideicomiso para el Desarrollo de Infraestructura del Estado de México", celebrado entre el Estado de México, como fideicomitente, y el Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como fiduciario.

Fideicomiso de Pago: Significa el Fideicomiso irrevocable de Administración y Fuente de Pago No. F/301051, de fecha 9 de agosto de 2010, cuyas partes son (i) la Emisora, como fideicomitente; HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciaria; (iii) los Tenedores, a través de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero, como representante común, como fideicomisarios en primer lugar; (iv) en caso de que la Emisora contrate Garantías, los Garantes, como fideicomisarios en segundo lugar; (v) el Fiduciario de Cobranza, como

fideicomisario en tercer lugar, y (vi) The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, antes Ci Banco S.A. Institución de Banca Múltiple "CIBANCO", hoy Banco Multiva, S.A. como mandatario de los Garantes, en su caso.

Fiduciario de Cobranza: Significa Nacional Financiera S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria, o aquella institución que lo sustituya de conformidad con los términos del Fideicomiso de Cobranza.

Fiduciario de Pago: Significa HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, o aquella institución que lo sustituya de conformidad con los términos del Fideicomiso de Pago.

Garante: Significa la Persona con la que, en su caso, la Emisora contrate Garantías.

Garantías: Significa las garantías de pago que la Emisora contrate respecto del pago de principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Gobierno Federal. Significa el Gobierno Federal de México.

HDR: Significa HDR Decisión Economics, Inc.

IETU: Significa el Impuesto Empresarial a Tasa Única,

Instituto: Significa el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

ISR: Significa el Impuesto Sobre la Renta.

IVA: Significa el impuesto al Valor Agregado.

Legislatura: Significa la Legislatura del Estado de México.

Ley del Instituto: Significa la Ley que Crea el Organismo Público Descentralizado Denominado Instituto de la Función Registral del Estado de México.

LGOAAC: Significa la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

LGTOC: Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

LIC: Significa la Ley de instituciones de Crédito.

LMV: Significa la Ley del Mercado de Valores.

Macrotítulo: Significa el título que emita la Emisora y que ampare los Certificados Bursátiles correspondientes a cada Emisión realizada al amparo del Programa.

Operación: Significa la operación de estructuración de bursatilización de los ingresos futuros por 20 años del Instituto, misma que está descrita en la Sección "1. INFORMACIÓN GENERAL. -1.2, Resumen Ejecutivo" ' que se instrumenta en términos de los Documentos de la Operación Bursátil.

Pesos \$: Significa la moneda de curso legal en México.

Programa: Significa el programa de Certificados Bursátiles de largo plazo de la Emisora que se describe en el Prospecto.

PROIN: Significa la denominación de la emisión de certificados bursátiles bajo el Programa.

Prospecto: Significa el documento en el cual consta el programa de cada emisión.

PwC: Significa PricewaterhouseCoopers, S.C.

RNV: Significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

Reporte Anual: Significa el presente reporte anual de Promotora de Infraestructura Registral II S.A. de C.V., SOFOM, E.R., preparado de conformidad con las Disposiciones de Emisoras.

Reforma financiera: Se refiere a la publicación del "DECRETO por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones en materia financiera y se expide la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras", en el Diario Oficial de la Federación en fecha 10 de enero de 2014.

RPP: Se refiere al Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Secretaría de Finanzas: Significa la Secretaría de Finanzas del Estado de México.

Suplemento: Significa el documento en el que conste cada una de las emisiones.

Tenedor: Significa cada uno de los titulares de los Certificados Bursátiles.

Títulos Subordinados: Significan, conjuntamente, cada uno de los títulos de crédito o cualesquier otros títulos valor que sean emitidos por el Fiduciario de Cobranza, con cargo al patrimonio del Fideicomiso de Cobranza. en una o más, series, en el entendido de que su pago estará en todo momento subordinado al pago inicial y oportuno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, entre otros conceptos que se establecen en el Fideicomiso de Cobranza.

Resumen ejecutivo:

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

La Emisora es una sociedad anónima de capital variable, sociedad financiera de objeto múltiple, entidad regulada, constituida de conformidad con las leyes de México el día 26 de agosto de 2009, ante la fe del Lic. Guillermo Oliver Bucio, titular de la Notaría número 246 del Distrito Federal.

La Emisora fue constituida específicamente para los fines de la Operación como un vehículo de objeto específico, por lo que no realizará actividades diferentes a la emisión de los Certificados Bursátiles y a las que se describen en los Documentos de la Operación.

Con fecha 15 de abril de 2015, MBIA Asset Finance, LLC enajenó a MBIA Capital Corp. 849,999 acciones, por lo cual ahora es accionista mayoritario de la Emisora. MBIA Capital Corp es subsidiaria de MBIA Inc. con la misma fecha CapMAC Holdings ("CapMAC"), enajenó 1 acción a MBIA Inc. por lo cual, esta última, se convirtió en propietario del .0001% de la tenencia accionaria de la Sociedad.

La Emisora cambió su régimen corporativo de sociedad financiera de objeto múltiple, entidad No Regulada a sociedad financiera de objeto múltiple, Entidad Regulada. La implementación del régimen de SOFOM E.R. tuvo en consecuencia. (i) el cambio de denominación social y la reforma integral a sus estatutos sociales, que fue aprobada mediante resoluciones unánimes fuera de asamblea de los accionistas de la Sociedad, mismas que fueron protocolizadas en la escritura pública número 74,867, de fecha 6 de octubre de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría Pública número 1 de la Ciudad de México, Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil electrónico número 402784-1, el día 22 de octubre de 2015.

MBIA Insurance Corp., subsidiaria de MBIA Inc., podría participar, eventualmente, como reasegurador de alguno de los proveedores de Garantías bajo el Programa.

Sobre el comportamiento de los títulos en el mercado de valores, se llevaron a cabo los pagos de los cupones 29 y 30 en los meses de febrero y agosto de 2025, respectivamente. Las obligaciones fueron cumplidas sin ningún inconveniente.

No se liberaron los fondos de la serie C porque la transacción todavía está en cash lock-up. La razón de cobertura en agosto 2025 no aumentó a 1.3x, para liberar los fondos IFREM tiene que tener la razón de cobertura de por lo menos 1.3x por 4 semestres y en el último semestre no fue cumplida.

ii. Instituto.

El Instituto es un organismo público descentralizado del Estado de México, con personalidad jurídica y patrimonio propios, creado mediante la Ley del Instituto.

De conformidad con la Ley del Instituto, el Instituto tiene por objeto llevar a cabo la función registral del Estado de México en los términos establecidos por el Código Civil del Estado de México, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, su reglamento interior y los demás ordenamientos legales aplicables. Cabe destacar que hasta 2007 estas funciones eran atendidas por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, la cual formaba parte de la estructura central de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, mismas que, a partir del 1 de enero de 2008, son realizadas por el Instituto.

En términos de la Ley del Instituto, su órgano de gobierno es el Consejo Directivo, el cual está integrado por un Presidente, quien es el Secretario General de Gobierno del Estado de México: un Secretario, quien es designado por el Consejo Directivo a propuesta de su Presidente, pudiendo recaer dicho cargo en el Director General del Instituto; un Comisario, que es el representante de la Secretaría de la Contraloría del Estado de México; y seis vocales.

Con fecha 21 de junio de 2010, el Consejo Directivo del Instituto celebró su octava sesión extraordinaria en la que se aprobó por unanimidad la instrumentación de la Operación, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 265 B Bis del Código Financiero, el párrafo segundo del artículo 7 de la Ley para la Coordinación y Control de Organismos Auxiliares del Estado de México, el artículo 3, fracción XXXII y el artículo 8, fracción XIII de la Ley del Instituto y el Decreto de Autorización,

La administración del Instituto está a cargo de un Director General, quien es nombrado y removido por el Gobernador del Estado de México a propuesta del Presidente del Consejo Directivo. Lic. Leonardo Contreras Gómez (Encargado de despacho) se encuentra en funciones actualmente.

El patrimonio del Instituto se integra, entre otros, por los ingresos correspondientes a derechos y demás pagos que se obtengan por la prestación de servicios a cargo del instituto, los legados, herencias, donaciones y demás bienes otorgados a su favor; las utilidades, intereses, dividendos, pagos y demás ingresos que adquiera por cualquier título legal, así como, los recursos derivados de créditos, préstamos, empréstitos, financiamientos, incluyendo emisión de valores, y apoyos económicos que obtenga con o sin la garantía del Gobierno del Estado de México, así como los recursos que se

obtengan de la enajenación, afectación, cesión o disposición que se haga por cualquier medio de los activos, derechos, bienes e ingresos que integren su patrimonio.

Entre las facultades principales del Instituto se encuentra (i) dirigir, coordinar, organizar, ejercer, vigilar y evaluar la función registral, (ii) realizar el cobro, recaudar y administrar los derechos, contribuciones, productos, recursos y aprovechamientos que se generen por la prestación de los servicios que formen parte de su objeto, a través del sistema bancario o establecimientos mercantiles autorizados para tal efecto o de cualquier otro sistema que determine el Instituto y las demás autoridades competentes. (iii) llevar a cabo la enajenación, afectación, cesión o disposición de los activos, bienes, derechos e ingresos que integran su patrimonio o que derivan de la prestación de sus servicios, y (iv) celebrar, suscribir u otorgar convenios, acuerdos, contratos, instrumentos, declaraciones, certificaciones y demás documentos que sean necesarios para el cumplimiento de su objeto, la prestación de sus servicios y el ejercicio de sus atribuciones.

iii. Fideicomiso de Pago.

El Fideicomiso de Pago es un fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago constituido en favor de los Tenedores de los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa.

Las Partes del Fideicomiso de Pago son:

Fideicomitente: La Emisora.

Fiduciario de Pago: HSBC México, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria

Fideicomisario en Primer Lugar: Los Tenedores, por cuanto hace a su derecho a recibir las cantidades debidas por la Emisora bajo los Certificados Bursátiles, en los términos y condiciones previstos en el Fideicomiso de Pago y en el Macrotítulo respectivo

Fideicomisario en Segundo Lugar: En su caso, los Garantes, por cuanto hace a su derecho a recibir las cantidades pagaderas en su favor por el Fiduciario de Cobranza, que no hubieren sido pagadas por el Fiduciario de Cobranza, o que de cualquier otra forma sean pagaderas en su favor bajo el Fideicomiso de Pago.

Fideicomisario en Tercer Lugar: El Fiduciario de Cobranza por cuanto hace a su derecho a recibir transferencias de recursos en los supuestos establecidos en el Fideicomiso de Pago, así como por los remanentes del patrimonio del Fideicomiso de Pago a la extinción del Fideicomiso de Pago,

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Entre los fines principales del Fideicomiso de Pago se encuentra los siguientes (i) efectuar los registros y pagos que se establecen en el mismo, incluyendo el pago de los Certificados Bursátiles; (ii) comparecer a la celebración del Contrato de Compraventa, para aceptar la estipulación en virtud de la cual recibirá directamente del Fiduciario de Cobranza las cantidades derivadas de la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; (iii) guardar, conservar, administrar y mantener la propiedad y titularidad del patrimonio del Fideicomiso de Pago; y (iv) en su caso, recibir, administrar y aplicar los desembolsos bajo las Garantías que contrate la Emisora respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

iv. Fideicomiso de Cobranza.

El Fideicomiso de Cobranza es un fideicomiso irrevocable constituido por el Instituto en Nacional Financiera S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria, al amparo del artículo 265 B Bis del Código Financiero, el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley para la Coordinación y Control de Organismos Auxiliares del Estado de México y el Decreto de Autorización.

El Fideicomiso de Cobranza no es un fideicomiso de la administración pública paraestatal. Las Partes del Fideicomiso de Cobranza son las siguientes:

Fideicomitente: El Instituto

Fiduciario de Cobranza: Nacional Financiera S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.

Dirección Fiduciaria.

Fideicomisario en
Primer Lugar:

La Emisora, por cuanto hace a su derecho a recibir las cantidades debidas por el Fiduciario de Cobranza bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en el entendido de que el pago se efectuará mediante depósito directo en el Fideicomiso de Pago, sin pasar por la Emisora.

Fideicomisario en
Segundo Lugar:

Las personas físicas o morales que se subroguen en los derechos de la Emisora respecto del pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
La Emisora, por cuanto hace a su derecho a recibir del fiduciario de Cobranza ciertos soporte crediticios y reembolsos de soportes crediticios.

Fideicomisario en Cuarto Lugar:

El Instituto, exclusivamente por lo que hace a su derecho de recibir los gastos de operación, las cantidades a ser depositadas en la cuenta de recursos de modernización, las cantidades que se depositen en la subcuenta de remanentes, el residual del patrimonio del Fideicomiso de Cobranza al momento de la terminación del Fideicomiso de Cobranza y, en su carácter de depositante, los Ingresos del RPC.

Representante Común Preferente:

Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero, Fiduciario.

Representante Común Subordinado:

Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero, Fiduciario.

Los fines principales del Fideicomiso de Cobranza son entre otros: (i) celebrar el Contrato de Aportación a efecto de que el Instituto aporte, ceda y transmita al patrimonio del Fideicomiso de Cobranza los Ingresos del RPP, (ii) emitir los Certificados Bursátiles Fiduciarios; (iii) celebrar el Contrato de Compraventa, los Convenios de Transferencia, el Convenio Global Estabilizador, entre otros, (iv) efectuar los pagos que se establecen en la cascada de pagos, incluyendo, los pagos de principal e intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios (mediante depósito directo en el Fideicomiso de Pago); (v) en su caso, recibir los recursos provenientes de indemnizaciones bajo el Convenio Global Estabilizador; (vi) en su caso, efectuar los pagos correspondientes a los Títulos Subordinados, y (vii) guardar, conservar, administrar y mantener la propiedad y titularidad del patrimonio del Fideicomiso de Cobranza.

v. Información Financiera

La información financiera que se presenta a continuación con respecto de cada uno de los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se deriva, y debe ser leída en conjunto con los estados financieros auditados de la Emisora y sus notas que se incluyen en este Reporte Anual, PwC ha auditado los estados financieros de la Emisora correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los cuales se incluyen en este Reporte Anual. La información financiera anual presentada en la siguiente tabla se encuentra expresada en miles de Pesos históricos al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

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

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

Activo	2025
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 23,407.00
Inversiones en instrumentos financieros:	
Instrumentos Financieros por cobrar	\$ 1,654,498.00
Otras cuentas por cobrar	\$ 1,432.00
Impuestos a la utilidad diferidos	\$ 605.00
Otros activos	\$ 0.00
Total activo	\$ 1,679,942.00
Pasivo	
Pasivos Bursátiles	\$ 1,645,052.00
Contribuciones por pagar	\$ 21.00
Pasivo por beneficios a los empleados	\$ 682.00
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	\$ 2,470.00
Pasivos por impuestos a la utilidad	\$ 569.00
Total pasivo	\$ 1,648,794.00
Capital contable	
Capital contribuido:	
Capital social	\$ 850.00
Capital ganado	
Reserva legal	\$ 123.00
Resultados acumulados	\$ 30,352.00
Remediación de beneficios definidos a los empleados	\$ -177.00
Total capital contable	\$ 31,148.00
Total pasivo y capital contable	\$ 1,679,942.00

Activo	2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 25,165.00	\$ 22,075.00
Inversiones en instrumentos financieros:		
Instrumentos financieros para cobrar	\$ 1,931,723.00	\$ 2,186,211.00
Otras cuentas por cobrar	\$ 631.00	\$ 1,039.00
Impuestos a la utilidad diferidos	\$ 248.00	\$ 676.00
Otros activos	\$ 0.00	\$ 0.00
Total activo	\$ 1,957,767.00	\$ 2,210,001.00
Pasivo		
Pasivos bursátiles	\$ 1,919,242.00	\$ 2,169,298.00
Contribuciones por pagar	\$ 1,485.00	\$ 275.00
Pasivo por beneficios a los empleados	\$ 795.00	\$ 162.00
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	\$ 1,091.00	\$ 2,688.00
Créditos diferidos y cobros anticipados	\$ 0.00	\$ 0.00
Total pasivo	\$ 1,922,613.00	\$ 2,172,423.00
Capital contable		
Capital contribuido:		
Capital social	\$ 850.00	\$ 850.00
Capital ganado		
Reserva legal	\$ 123.00	\$ 123.00
Resultados acumulados	\$ 34,150.00	\$ 36,474.00
Remediación de beneficios definidos a los empleados	\$ 31.00	\$ 131.00
Total capital contable	\$ 35,154.00	\$ 37,578.00
Total pasivo y capital contable	\$ 1,957,767.00	\$ 2,210,001.00

Promotora de Infraestructura Registral II, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.
Estados de Resultado Integral
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

	2025
Ingresos por intereses	\$164,176.00
Gastos por intereses	\$162,427.00
	\$1,749.00
Margen financiero	\$1,749.00
Comisiones y tarifas pagadas	
Gastos de administración y promoción	(\$29,356.00)
	\$23.00
Otros ingresos (Egresos) de la operación.	72.00
Resultado de la Operación	(\$5,584.00)
Resultado antes de Impuestos a la utilidad:	(\$3,835.00)
Impuestos a la utilidad:	
ISR causado	(\$568.00)
ISR diferido	\$605.00
Resultado antes de operaciones discontinuas	(\$3,798.00)
Remediación de beneficios definidos a los empleados	(\$208.00)
Resultado neto	(\$4,006.00)

	2024	2023
Ingresos por intereses	\$188,145.00	\$208,386.00
Gastos por intereses	\$185,254.00	\$205,720.00
	<hr/>	<hr/>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	\$2,891.00	\$2,666.00
Comisiones y tarifas cobradas		
Comisiones y tarifas pagadas		
Gastos de administración y promoción	(\$24,335.00)	(\$148,875.00)
Otros ingresos (Egresos) de la operación.	\$20,350.00	\$92,840.00
	<hr/>	<hr/>
	(\$3,985.00)	(\$56,035.00)
	<hr/>	<hr/>
Resultado antes de Impuestos a la utilidad:	(\$1,094.00)	(\$53,369.00)
Impuestos a la utilidad:		
ISR causado	(\$1,478.00)	(\$269.00)
ISR diferido	\$248.00	\$676.00
	<hr/>	<hr/>
Resultado antes de operaciones discontinuas	(\$1,230.00)	(\$52,962.00)
	<hr/>	<hr/>
Resultado neto	(\$2,324.00)	(\$52,962.00)

Factores de riesgo:

A continuación, se describen los factores que pudieran afectar significativamente el desempeño, la situación financiera y/o los resultados de operación de la Emisora, así como aquellos que pudieran influir en el precio de los valores de esta.

De materializarse los riesgos descritos a continuación, los negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas de la Emisora o del Garante, en su caso, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles podrían verse afectados.

Además, cabe la posibilidad de que los negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas de la Emisora o del Garante, en su caso, se vean afectadas por otros riesgos que a la fecha del presente Reporte Anual se desconocen o que actualmente no se consideran significativos.

Factores de Riesgo relacionados con México

Situación Macroeconómica.

Históricamente, en México se han presentado diversas crisis económicas, caracterizadas por alzas en las tasas de inflación, inestabilidad en el tipo de cambio, fluctuaciones en tasas de interés, contracción en la demanda del consumidor, reducida disponibilidad de crédito, incremento del índice de desempleo y disminución de la confianza de los inversionistas, entre otros. La Emisora no puede garantizar que dichos eventos no ocurran de nuevo en el futuro y que las situaciones que puedan derivar de ello no afecten su situación financiera, el patrimonio del Fideicomiso de Pago o del Fideicomiso de Cobranza.

Se proyecta que América Latina y el Caribe (ALC) crecerá un 2,1% en 2026, por debajo del 2,4% registrado en 2025, según la última edición del Panorama Económico de América Latina y el Caribe. El crecimiento para 2027 se proyecta en un 2,4%. Las perspectivas moderadas reflejan un entorno macroeconómico desafiante, en el que los elevados costos de endeudamiento, la débil demanda externa y las presiones inflacionarias derivadas de la incertidumbre geopolítica frenan la inversión privada y la creación de empleo.

El informe sostiene que, con las políticas adecuadas, la región puede reorientarse y aprovechar sus recursos naturales, su potencial energético y su impulso reformador para crear empleos de calidad y fomentar un crecimiento más inclusivo y productivo. "América Latina y el Caribe cuenta con los activos —y la capacidad de reforma— para lograr mucho más. La ambición central debe ser clara: crear empleos de calidad que impulsen el crecimiento y eleven la productividad", afirmó Susana Cordeiro Guerra, vicepresidenta del Banco Mundial para América Latina y el Caribe.

El gasto de los consumidores continúa apoyando el crecimiento, aunque de manera modesta. La inversión sigue siendo débil, ya que las empresas se muestran cautelosas ante un entorno externo difícil en el que se espera que las tasas de interés mundiales se mantengan elevadas, el crecimiento en las economías avanzadas y en China se desacelera, y la incertidumbre en la política comercial persiste. Las tensiones geopolíticas, incluido el conflicto en el Medio Oriente, han agravado el desafío al elevar los precios de la energía e introducir riesgos inflacionarios que podrían retrasar la flexibilización monetaria. Estos factores ejercen una presión adicional sobre gobiernos que ya operan bajo estrictas restricciones fiscales. Los coeficientes de deuda pública, aunque estabilizados, siguen siendo elevados según los estándares históricos, y los altos pagos de intereses reducen el espacio para el gasto en infraestructura e inversión social, las áreas más críticas para el crecimiento a largo plazo.

Restaurar la confianza empresarial, desbloquear la inversión privada y aumentar la productividad son tareas esenciales. La región cuenta con fortalezas estratégicas sobre las cuales construir: aproximadamente el 50% de las reservas mundiales de litio, un tercio del cobre, una matriz energética relativamente limpia y, en varios países, un impulso reformador que va ganando terreno. Aprovechar estos activos para impulsar el crecimiento y crear empleos de calidad requerirá construir bases técnicas y empresariales para una competitividad sostenida.

<https://www.bancomundial.org/es/news/press-release/2026/04/08/lac-economic-update-april-2026>

Reformas Fiscales.

La legislación tributaria en México es objeto de modificaciones periódicas, por lo que la Emisora no puede garantizar que el régimen fiscal descrito en la Sección II del Prospecto no sufra modificaciones en el futuro que pudieran afectar el tratamiento fiscal de los intereses o rendimientos generados por los Certificados Bursátiles.

Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las distribuciones o compraventa de estos instrumentos no ha sido verificado o validado por la autoridad tributaria competente.

Cambio en la Regulación en México.

La regulación en México puede sufrir modificaciones en el futuro. La Emisora no puede garantizar que la regulación en México no sufra modificaciones en el futuro que pudieran afectar el pago de los Certificados Bursátiles, en el entendido de que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos consagra el principio de no aplicación retroactiva de la ley.

El público inversionista debe considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación antes de tomar cualquier decisión de inversión. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que se enfrenta la Compañía. Los riesgos e incertidumbres que la Compañía desconoce, así como aquellos que la Compañía considera actualmente como de poca importancia, también podrían afectar sus operaciones y actividades.

La realización de cualquiera de los riesgos que se describen a continuación podría tener un efecto adverso significativo sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación de la Compañía.

Los riesgos descritos a continuación pretenden destacar aquellos que son específicos de la Compañía, pero que de ninguna manera deben considerarse como los únicos riesgos que el público inversionista pudiere llegar a enfrentar. Dichos riesgos e incertidumbres adicionales, incluyendo aquellos que en lo general afecten a la industria en la que opera la Compañía, las zonas geográficas en los que tienen presencia o aquellos riesgos que consideran que no son importantes también pueden llegar a afectar su negocio y el valor de la inversión.

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente informe refleja la perspectiva operativa y financiera en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones "cree", "espera", "estima", "consideran", "prevé", "planea" y otras expresiones similares, identifican dichas estimaciones. Al evaluar dichas estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Informe. Los Factores de Riesgo describen las circunstancias de carácter no financiero que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las estimaciones a futuro."

Factores relacionados con la Emisora

La Emisora es un vehículo de objeto específico.

La Emisora es una subsidiaria indirecta de MBIA Inc., constituida como una sociedad anónima de capital variable, sociedad financiera de objeto múltiple, entidad no regulada, constituida de conformidad con las leyes de México, el día 26 de agosto de 2009, ante la fe del Lic. Guillermo Oliver Bucio, titular de la Notaría número 246 del Distrito Federal. El objeto social principal de la Emisora consiste en el otorgamiento de créditos, así como la celebración de arrendamiento o factoraje financieros en forma habitual y profesional.

La Emisora fue constituida específicamente para los fines de la Operación como un vehículo de objeto específico, por lo que no realizará actividades diferentes a la Emisión de los Certificados Bursátiles y a las que se describen en los Documentos de la Operación. Derivado de lo anterior, la Emisora no incurrirá en otros endeudamientos distintos a la Emisión de los Certificados Bursátiles.

Los Tenedores sólo tendrán acceso a la información establecida en el Prospecto y los Suplementos correspondientes con respecto a la Emisora, y demás información en términos de la regulación aplicable.

De conformidad con lo establecido por la Ley de Concursos Mercantiles, la Emisora puede ser declarada en concurso mercantil si incumple generalizadamente en el pago de sus obligaciones; es decir, cuando: (i) la Emisora solicite su concurso mercantil por haber incumplido en el pago a 2 o más acreedores distintos y; (y) tenga obligaciones con por lo menos 30 días de haber vencido que representen el 35% o más de todas sus obligaciones, o (z) no tenga activos -en términos del artículo 10 de la Ley de Concursos Mercantiles-, para hacer frente a por lo menos el 80% de sus obligaciones vencidas, o (ii) cualquier acreedor o el ministerio público demanden el concurso mercantil de la Emisora y ésta se encuentre en los supuestos (y) y (z) anteriores.

En relación con lo anterior, por ser un vehículo de objeto específico, se espera que los únicos pasivos significativos de la Emisora sean los Certificados Bursátiles, por lo que no deberían existir otros acreedores de la Emisora por pasivos financieros, aunque esta circunstancia no se puede asegurar. En cualquier caso, si la Emisora fuera declarada en concurso mercantil, los Tenedores serían considerados, en cuanto a su preferencia, en igualdad de circunstancias con todos los demás acreedores comunes de la Emisora.

De conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles y demás disposiciones aplicables, en caso de declaración de concurso mercantil o quiebra de la Emisora, ciertos créditos en contra de la masa, incluyendo los créditos en favor de

los trabajadores, los créditos en favor de acreedores singularmente privilegiados, los créditos con garantías reales, los créditos fiscales y los créditos en favor de acreedores con privilegio especial, tendrán preferencia sobre los créditos en favor de los acreedores comunes de la Emisora, incluyendo los Certificados Bursátiles. Asimismo, en caso de declaración de concurso mercantil o quiebra de la Emisora, de existir créditos con garantía real, éstos tendrán preferencia (incluso con respecto a los Tenedores) hasta por el producto derivado de la ejecución de los bienes otorgados en garantía. A la fecha del Prospecto, la Emisora no cuenta con créditos que garantice con garantía real, ni se espera que otorgue garantías reales. Asimismo, la Emisora no tiene empleados ni se espera que se contraten empleados.

No obstante, lo anterior, es importante notar que la fuente de pago única de los Certificados Bursátiles está constituida por el patrimonio del Fideicomiso de Pago, al cual los Tenedores accederán como fideicomisarios en primer lugar.

En el contexto de la Operación, existirán una serie de contratos y convenios que mitigarán el riesgo de concurso mercantil de la Emisora:

- ✓ El Fiduciario de Cobranza está obligado a pagar el servicio de deuda de los Certificados Bursátiles Fiduciarios directamente en el Fideicomiso de Pago, sin pasar por la Emisora.
- ✓ Los Garantes estarán obligados a entregar los recursos de las Garantías directamente en el Fideicomiso de Pago, sin pasar por la Emisora.
- ✓ Las indemnizaciones pagaderas, en su caso, bajo el Convenio Global Estabilizador, serán depositadas directamente por el Estado de México y/o el Instituto en el Fideicomiso de Cobranza, sin pasar por la Emisora.

Inexistencia de operaciones con derivados y préstamos relevantes en dólares

Como se ha mencionado, La Emisora fue constituida específicamente para los fines de la Operación como un vehículo de objeto específico, por lo que no realizará actividades diferentes a la Emisión de los Certificados Bursátiles y a las que se describen en los Documentos de la Operación. En ese sentido, no ha realizado ni pretende realizar operaciones, derivados o préstamos relevantes en dólares de los Estados Unidos de América, que impliquen el establecimiento de un "Riesgo cambiario" o posibles efectos provocados por la volatilidad y posicionamiento de dicha divisa y por tanto un escenario de debilitamiento.

i. Factores relacionados con la Fuente de Pago de los Certificados Bursátiles

No hay recurso en contra de la Emisora.

Por medio de la adquisición de los Certificados Bursátiles, los Tenedores reconocerán y aceptarán que la Emisora responderá del cumplimiento de sus obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles, y exclusivamente con cargo al patrimonio del Fideicomiso de Pago, Consiguientemente, si el patrimonio del Fideicomiso de Pago resultare insuficiente para cubrir el pago total y oportuno de los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho a reclamar el pago a la Emisora o recurso alguno en contra de la Emisora.

Fuente de pago limitada

Fideicomiso de Pago es la única fuente de pago de los Certificados. Los Tenedores tendrán acceso a dicha fuente de pago como fideicomisarios en primer lugar en el Fideicomiso de Pago. En el Fideicomiso de Pago se establece una mecánica de pagos, la cual deberá ser observada para que se efectúe el pago de, entre otros conceptos, el pago de principal e intereses de los Certificados Bursátiles. No es posible asegurar que el Fiduciario de Pago contará con los recursos suficientes para realizar el pago de los Certificados Bursátiles.

Dependencia entre los Certificados Bursátiles y los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que emita el Fiduciario de Cobranza y que adquiera la Emisora, tienen como fuente de pago principal el patrimonio del Fideicomiso de Cobranza, cuyo activo principal está constituido a su vez por los ingresos del RPP. En ese sentido, los pagos de principal e intereses que el Fiduciario de Cobranza deba hacer bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, serán efectuados mediante depósito directo en el Fideicomiso de Pago con objeto de que, de conformidad con la mecánica de pagos establecida en este último, sean aplicados al pago de los Certificados Bursátiles.

Por lo anterior, existe una estrecha relación de dependencia entre los Certificados Bursátiles Fiduciarios (y la fuente de pago de estos, los ingresos del RPP) y los Certificados Bursátiles. No es posible asegurar que el Fideicomiso de Pago contará con los recursos suficientes derivados de las cantidades que reciba del Fiduciario de Cobranza para realizar el pago de los Certificados Bursátiles.

Cesión de los Ingresos del RPP.

La afectación y cesión por parte del Instituto de los Ingresos del RPP al Fideicomiso de Cobranza, los cuales constituirán la fuente de pago principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y, por ende, de los Certificados Bursátiles, se realiza sin responsabilidad.

El Fideicomiso de Pago y el Fideicomiso de Cobranza no son Fideicomisos de Garantía.

Fideicomiso de Pago y el Fideicomiso de Cobranza no son fideicomisos de garantía a los que se refieren los artículos 395 a 407 de la LGTOC. Por lo mismo, no les son aplicables las disposiciones relativas a la ejecución de Fideicomisos de garantía a que se refiere el Título Tercero Bis del Libro Quinto del Código de Comercio.

Los Ingresos del RPP se depositan directamente en el Fideicomiso de Cobranza.

Los Derechos son recaudados por el Instituto en las Entidades Recolectoras. De conformidad con los Convenios de Transferencia, los ingresos del RPP que se obtengan serán depositados diariamente por las Entidades Recolectoras directamente en la Cuenta General del Fideicomiso de Cobranza, sin pasar por la Emisora.

ii. Factores relacionados con los Certificados Bursátiles

Mercado Secundario para los Certificados Bursátiles.

No es posible asegurar que existirá un mercado secundario para los Certificados Bursátiles. Asimismo, no es posible asegurar que surgirá un mercado de negociación activa para los Certificados Bursátiles o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de su oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores para vender los Certificados Bursátiles al precio, en el momento y en la cantidad deseados. Por ello, los posibles inversionistas deben estar preparados para asumir el riesgo de su inversión en los Certificados Bursátiles hasta el vencimiento los mismos.

Riesgo de Reinversión.

Las Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa podrán contemplar mecanismos de amortización anticipada. Dicha amortización anticipada podría implicar un riesgo a los Tenedores ya que estos se verían en la necesidad de reinvertir las cantidades recibidas en dicha amortización anticipada a las tasas de interés vigentes en el momento del pago, las cuales podrán ser menores o mayores que la tasa o rendimiento de los Certificados Bursátiles.

iii. Factores relacionados con el Instituto como originador

El Instituto es el único facultado para recaudar los Derechos a través de los cuales se generarán los Ingresos del RPP, los cuales constituyen la fuente de pago principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y, por ende, de los

Certificados Bursátiles. En ese sentido, existe una serie de riesgos relacionados con el Instituto que podrán afectar negativamente el pago total y oportuno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y, por ende, de los Certificados Bursátiles, mismos que no puede asegurarse que no ocurrirán:

Cambio de Ley.

La regulación en el Estado de México puede sufrir modificaciones en el futuro que podrían impactar negativamente la Operación. La Operación podría ser vulnerable a futuras reformas al marco legal que rige al instituto o al Estado de México, así como a la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con la salvedad del principio de no aplicación retroactiva de la ley.

Los Derechos deben estar previstos en Ley.

Para que el Instituto este legalmente facultado para recaudar los Derechos, la Legislatura deberá incluir en la Ley de Ingresos del Estado de México, para cada ejercicio fiscal, una partida en la que se establezca el monto de los Derechos que se esperan recaudar en un determinado ejercicio fiscal. En caso de que dicha partida no sea incluida, no puede asegurarse que el Instituto podrá recaudar los Derechos.

Presupuesto del servicio de los Certificados Bursátiles Fiduciarios,

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 265 B Bis del Código Financiero, los compromisos y/u obligaciones del instituto frente al Fideicomiso de Cobranza deben incluirse en el Presupuesto de Egresos del Estado de México para ser pagadas.

Derivado de la garantía de pago subsidiaria que el Instituto otorgue respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se constituirá endeudamiento en términos del Capítulo Octavo del Código Financiero, según se autorizó mediante el Decreto de Autorización. Consiguientemente, en caso de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios no fueran pagados por el Fideicomiso de Cobranza ni, en su caso, por los Garantes, entonces para que se efectúe el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo la garantía de pago subsidiaria, la Legislatura debe reconocer y mandar pagar dicho endeudamiento mediante la inclusión de la partida respectiva en el Presupuesto de Egresos del Estado de México para cada ejercicio fiscal.

En caso de que dichas partidas no sean incluidas o si las partidas que se incluyan no son suficientes, no se puede asegurar que no existiría un impacto negativo en el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y, por ende, de los Certificados Bursátiles, a pesar de que existen precedentes judiciales que sostienen que un escenario como el anterior no exime al deudor de sus obligaciones de pago.

Incremento en los gastos de operación

Los gastos de operación del instituto son cubiertos con cargo al patrimonio del fideicomiso de Cobranza, con prioridad respecto del pago de principal e intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios (por lo tanto, también con prioridad respecto del pago de principal e intereses bajo los Certificados Bursátiles). Un aumento en los gastos de operación por cualquier motivo, por encima de las estimaciones de gasto proyectadas, podría afectar negativamente la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y, en consecuencia, el pago de los Certificados Bursátiles.

No responsabilidad del Estado de México

En tanto que el instituto es un organismo público descentralizado del Estado de México, con personalidad y patrimonio propios (distintos de la personalidad y patrimonio del Estado de México), es importante notar que el Estado de México no será, en ningún caso, responsable del pago de los compromisos y obligaciones que asuma el Instituto bajo la Operación, incluyendo, sin limitar, por lo que se refiere a la garantía de pago subsidiaria y las indemnizaciones que, en su caso, sean pagaderas por el Instituto bajo el Convenio Global Estabilizador.

Intercepción de flujos derivados de los Ingresos del RPP.

La operación está estructurada para que los Ingresos del RPP sean concentrados y transferidos irrevocablemente de las Entidades Recolectoras al Fideicomiso de Cobranza. Sin embargo, si el Estado de México, en contravención a los mecanismos establecidos en los Documentos de la Operación, pretende mediante actos de autoridad interceptar dichos flujos y darles un destino distinto al pactado, se podría afectar negativamente la capacidad de servicio de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y, en consecuencia, de los Certificados Bursátiles.

En dicho escenario, entre otras consecuencias contractuales bajo los Documentos de la Operación, ocurriría una Causa de Indemnización bajo el Convenio Global Estabilizador, por lo que el Estado de México estaría obligado a indemnizar a la Emisora, en el entendido de que dicha indemnización sería efectuada mediante depósito directo en el Fideicomiso de Cobranza, sin pasar por la Emisora. El monto de la indemnización será determinado mediante arbitraje en términos del Contrato de Arbitraje, con base en el daño o perjuicio causado. Sin embargo, no se puede asegurar que dicha indemnización sea suficiente para cubrir el servicio de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y, en consecuencia, el servicio de los Certificados Bursátiles.

iv. Otros Factores***Inembargabilidad de los bienes y activos del Instituto y del estado de México***

Los bienes y derechos del Instituto y del Estado de México son inembargables. Lo anterior podría complicar el cobro de cantidades adeudadas por estos bajo el Convenio Global Estabilizador por concepto de indemnizaciones y, por ende, de los Certificados Bursátiles. Nunca podrá dictarse en contra del Estado de México o del Instituto mandamiento de ejecución ni providencia de embargo.

Impugnaciones e Inconstitucionalidad

En años pasados han existido impugnaciones a diferentes empréstitos celebrados por Estados y Municipios (como, por ejemplo, el Estado de Sonora mediante la Acción de inconstitucionalidad 163/2007). De las discusiones públicas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en relación con la Acción de inconstitucionalidad 163/2007, se desprende que en el caso de Sonora se violó el artículo 117, fracción VIII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el entendido de que en dichas discusiones se ha expresado que la resolución de la Suprema Corte de Justicia de la Nación no tendrá efectos retroactivos.

No obstante, lo anterior, es importante tomar en cuenta que el Decreto de Autorización fue aprobado por unanimidad por la Legislatura. Asimismo, el contenido del Decreto de Autorización y la estructura legal de la Operación difieren substancialmente de los actos y de la operación que fueron impugnadas en el caso del Estado de Sonora mediante la Acción de inconstitucionalidad 163/2007.

No se puede garantizar que no existirán impugnaciones en relación con la Operación.

Inestabilidad de los mercados.

El precio de mercado de los valores de los emisores mexicanos se ve afectado en mayor o menor medida por las condiciones económicas y de mercado en otros países. A pesar de que las condiciones económicas de otros países pueden ser muy distintas a las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas a los acontecimientos en otros países podrían tener un efecto adverso sobre el precio de mercado de los valores de los emisores mexicanos. Por lo tanto, no es posible asegurar que en un futuro no vayan a presentarse eventos de diversas índoles fuera de México que pudieran tener un efecto adverso en los Tenedores.

La calificación crediticia de los Certificados Bursátiles puede estar sujeta a revisión.

Las calificaciones crediticias otorgadas con relación a los Certificados Bursátiles podrán estar sujetas a revisión (ya sea a la baja o al alza) por distintas circunstancias relacionadas con la Emisora, el Instituto, México u otros temas que en opinión de las Agencias Calificadoras resulten relevantes. Los inversionistas deberán ponderar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, las cuales se acompañarán al Suplemento correspondiente a cada Emisión.

Reducción de la actividad del mercado inmobiliario

Los ingresos del instituto están ligados a la actividad inmobiliaria del Estado de México, misma que implica diversos actos jurídicos que requieren de registro para su oponibilidad ante terceros, tales como compraventas de casas, créditos hipotecarios y otras operaciones relacionadas. En el supuesto de una reducción en la venta de casas o el otorgamiento de créditos hipotecarios, el Instituto podría recibir menos ingresos y, por lo tanto, el patrimonio del Fideicomiso de Cobranza y el patrimonio del Fideicomiso de Pago podrían verse afectados.

Información sobre estimaciones.

El Prospecto incluye ciertas declaraciones acerca del futuro del Estado de México y del Instituto. Estas declaraciones aparecen en ciertas partes del Prospecto y se refieren a la intención, la opinión o las expectativas actuales del Estado de México y del Instituto con respecto a los planes futuros. Estas declaraciones no deben ser interpretadas como una garantía, implican riesgos e incertidumbres y los resultados reales pueden diferir de aquellos expresados en las mismas por distintos factores. Se advierte a los posibles inversionistas que tomen estas declaraciones de expectativas con las reservas del caso, ya que solo se fundamentan en lo ocurrido hasta la fecha del Prospecto y no implican certeza respecto de su materialización futura.

Criterios contables.

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no hubo modificaciones a los Criterios contables significativos 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 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.

Cambios en los poderes del Gobierno del Estado de México.

De conformidad con la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, los Poderes Ejecutivo y Legislativo del Estado de México son elegidos popularmente cada seis y tres años, respectivamente, sin posibilidad de reelección en el primer

caso, y de reelección inmediata en el segundo caso. Dichas reglas estructuran, a grandes rasgos, el procedimiento de renovación periódica del poder político en el Estado de México. Existe el riesgo de que dicha renovación periódica de los Poderes Ejecutivo y legislativo del Estado de México genere concomitantemente cambios en los planes, programas y políticas públicas del Gobierno del Estado de México, mismos que (i) podrían ser contrarios a los fines y mecanismos establecidos en los Documentos de la Operación y podrían materializarse mediante la ejecución de actos de autoridad en contravención de los fines y mecanismos establecidos en los Documentos de la Operación. La Emisora no puede garantizar que dichos cambios no ocurrirán en futuras administraciones gubernamentales y/o legislaturas del Estado de México.

Pandemias

Como compañía con riesgo financiero, nuestras exposiciones aseguradas y nuestros resultados de operaciones pueden verse afectados significativamente por cambios políticos y políticas generales, condiciones económicas, tanto en los Estados Unidos como en todo el mundo. Disturbios globales generales como la guerra con Irán, fraudes globales, terrorismo, eventos catastróficos, desastres naturales, pandemias como el nuevo coronavirus ("COVID-19") o eventos similares podrían afectar la economía en los EE. UU. y otros países donde operamos nuestros negocios. En ciertas jurisdicciones fuera de los EE. UU., enfrentamos mayores riesgos de la intervención gubernamental a través de la nacionalización o expropiación de activos, cambios en la regulación, la incapacidad de hacer valer nuestros derechos en corte o de otra manera y corrupción, lo que puede hacer que incurramos en pérdidas en las exposiciones que aseguramos o daño a la reputación.

Déficits presupuestarios en todos los niveles de gobierno, recesiones, aumentos en los presupuestos corporativos, municipales, soberanos, subsoberanos o las tasas de incumplimiento del consumidor y otras condiciones económicas generales pueden afectar negativamente el desempeño de nuestras carteras aseguradas y la cartera de inversiones de la empresa. Además, estamos expuestos al riesgo de correlación como resultado de la posibilidad de que múltiples créditos experimenten pérdidas como resultado de cualquiera de dichos eventos o series de eventos.

Otros Valores:

La Emisora no cuenta con otros valores inscritos en el RNV. El Instituto tampoco cuenta con otros valores inscritos en el RNV.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

Al 31 de diciembre de 2025 no hubo algún cambio significativo a los derechos de los valores inscritos en el Registro por la Emisora.

Destino de los fondos, en su caso:

La Emisora se constituyó con el único propósito de ser un vehículo financiero de propósito específico, para la venta de los títulos de deuda en la Bolsa Mexicana de Valores realizada el 23 de agosto de 2010. Los recursos generados por la venta se están destinando a completar la modernización de los sistemas del Estado de México para registrar bienes raíces y otros proyectos de infraestructura pública del estado.

No hay fondos pendientes de aplicar, el plan de modernización del Registro Público ha quedado concluida.

Los certificados bursátiles constituyen obligaciones de la Emisora y son pagaderos únicamente a partir de los ingresos futuros del registro público de la propiedad del Estado de México, denominado Instituto de la Función Registral del Estado de México. Los certificados constituyen deuda sin recurso contra la Emisora y no son obligaciones de deuda de MBIA Inc. ni de ninguna de sus subsidiarias.

Documentos de carácter público:

Una copia del Reporte Anual o de cualquier otro documento de carácter público entregado a la BMV, podrá obtenerse por parte de cualquier inversionista mediante escrito dirigido al C.P. Carlos Mendoza Rangel Representante Legal, teléfono en Ciudad de México +52 (55) 9171-0270, correo electrónico carlos.mendoza@nationalpfg.com, con domicilio en Av. Insurgentes Sur No, 1898-12, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México, México.

Adicionalmente se podrá contactar al Representante Común: Monex Casa de Bolsa. S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284 Piso 9, Col. Juárez, C.P. 06600. Ciudad de México, contactando a la Lic. Edgar Javier García Aguilar y/o al Lic. Marisol Osuna Hernández al teléfono 55 5721-4112, o a los siguientes correos electrónicos ejgarciaa@monex.com.mx y/o mosunah@monex.com.mx.

[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

Promotora de Infraestructura Registral, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, es subsidiaria de MBIA Capital Corp y MBIA Inc., fue constituida el 26 de agosto de 2009 con una duración indefinida y domicilio en México, Distrito Federal.

El 15 de abril de 2013, se decretó un dividendo del 0.0001% por parte de los accionistas de LatAm Capital Advisors, Inc. en favor de CapMAC Holdings Inc.

Con fecha 15 de abril de 2015, MBIA Asset Finance, LLC enajenó a MBIA Capital Corp. 849,999 acciones, por lo cual ahora es accionista mayoritario de la Emisora. MBIA Capital Corp. es subsidiaria de MBIA inc. Con la misma fecha CapMAC Holdings Inc ("CapMAC"), enajenó 1 acción a MBIA Inc. Por lo cual, esta última, se convirtió en propietario del .0001% de la tenencia accionaria de la Sociedad.

La Emisora cambió su régimen corporativo de sociedad financiera de objeto múltiple NO regulada a sociedad financiera de objeto múltiple, entidad regulada. La implementación del régimen de SOFOM E.R. tuvo en consecuencia, (i) el cambio de denominación social y (ii) la reforma integral a sus estatutos sociales, que fue aprobada mediante resoluciones unánimes fuera de asamblea de los accionistas de la Sociedad, mismas que fueron protocolizadas en la escritura pública número 74,867, de fecha 6 de octubre de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría Pública número 1 de la Ciudad de México, Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil electrónico número 402784-1, el día 22 de octubre de 2015.

Las oficinas del Emisor se ubican en Av. Insurgentes Sur No. 1898 - 12 Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México, México. El teléfono del Emisor es el + 52 (55) 9171-0270. La página de internet del Emisor es <http://www.mbia.com/investor/PROIN.html>. La información contenida en la página de internet del Emisor o en cualquier otro medio distinto a este Reporte Anual, no forma parte de este Reporte Anual.

Cabe precisar que el 10 de enero de 2014 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el "*DECRETO por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones en materia financiera y se expide la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras*", esta publicación fue mejor conocida como la "Reforma Financiera", la cual contempló la modificación de 34 ordenamientos contenidos en 13 iniciativas, además de la expedición de la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras.

Entre los ordenamientos contenidos en la Reforma Financiera, se encontró la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, la cual adicionó nuevas obligaciones para las sociedades financieras de objeto múltiple, siendo una de las más importantes, el cumplimiento a la supervisión en materia de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo, establecido en el artículo 95 Bis, y la regulación secundaria que de dicho precepto legal se derivó, siendo esta la "*Disposiciones de carácter general a que se refieren los artículos 115 de la Ley de Instituciones de Crédito en*

relación con el 87-D de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y 95-Bis de este último ordenamiento, aplicables a las sociedades financieras de objeto múltiple”.

A este respecto, la Emisora determinó los impactos de dicha Reforma, y por tanto estableció el cumplimiento de nuevas obligaciones listadas a continuación:

- a) Supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en materia de Prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo.

La Emisora al ser considerado como una entidad supervisada por este Órgano desconcentrado, se sujetó al cumplimiento obligatorio de:

- ✓ Contar con un sistema automatizado en dicha materia.
- ✓ Contar con un manual específico de políticas y procedimientos en materia de Prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo.
- ✓ Elaborar y enviar reportes de forma periódica de operaciones relevantes, inusuales e internas preocupantes.
- ✓ Contar con un funcionario denominado “Oficial de Cumplimiento” que a partir del año 2015 debe contar con una certificación en la materia emitida por la propia Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- ✓ Capacitación al personal en dicha materia.
- ✓ Integrar y conservar los expedientes de identificación de sus clientes.
- ✓ Elaborar de forma anual un informe de auditoría en dicha materia.

- b) Supervisión de la Comisión Nacional de Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.

La reforma en cita estableció el cumplimiento de nuevas obligaciones a cumplir con este Órgano descentralizado, tales como:

- ✓ Registrar el Alta de la Emisora ante el portal del Buró de Entidades y presentar de forma trimestral los reportes de actualización de información en dicho Portal.
- ✓ Realizar el registro de la Entidad en los portales de los Registros de: Prestadores de Servicios Financieros (SIPRES); Unidad de Atención Especializada de atención al Público (REUNE), Despachos de Cobranza (RECO).
- ✓ Presentación de reportes trimestrales en los citados portales.
- ✓ Registrar el contrato celebrado con alguna Sociedad de Información Crediticia (SIC).

Por lo anterior, Promotora de Infraestructura Registral al ser constituida como un vehículo de propósito específico para ser la emisora de los valores PROIN, ha dado cumplimiento a las obligaciones establecidas en la citada Reforma Financiera y por tanto no ha hecho inversiones más que la compra de los certificados bursátiles fiduciarios y tampoco ha tenido participación en otras compañías o negocios.

Descripción del negocio:

i. Actividad principal

Promotora de Infraestructura Registral, S.A. de C.V. II, SOFOM, E.R. es una sociedad constituida específicamente para los fines de la Operación y durante los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, no realizó alguna otra actividad.

ii. Canales de distribución

La Emisora no cuenta con canales de distribución.

iii. Patentes, licencias, marcas y otros contratos

En los últimos 3 años la Emisora no cuenta con patentes, licencias o marcas registradas en su favor u otros contratos.

iv. Principales clientes

Debido a que la Emisora solo realiza actividades relacionadas con la operación, no cuenta con clientes.

v. Legislación aplicable y situación tributaria

La Emisora se encuentra sujeta principalmente a la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Asimismo, las obligaciones de la Emisora como emisor de valores se encuentran reguladas por la LMV y las Disposiciones de Emisoras.

En cuanto a su situación tributaria, la Emisora es contribuyente del ISR, el IVA y demás impuestos aplicables en México, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

En la sección "Historia y Desarrollo de la Emisora" se revela información importante sobre la Reforma Financiera reciente adoptada en México.

vi. Recursos Humanos

La Emisora cuenta con 2 empleados al 31 de diciembre de 2025.

vii. Desempeño ambiental

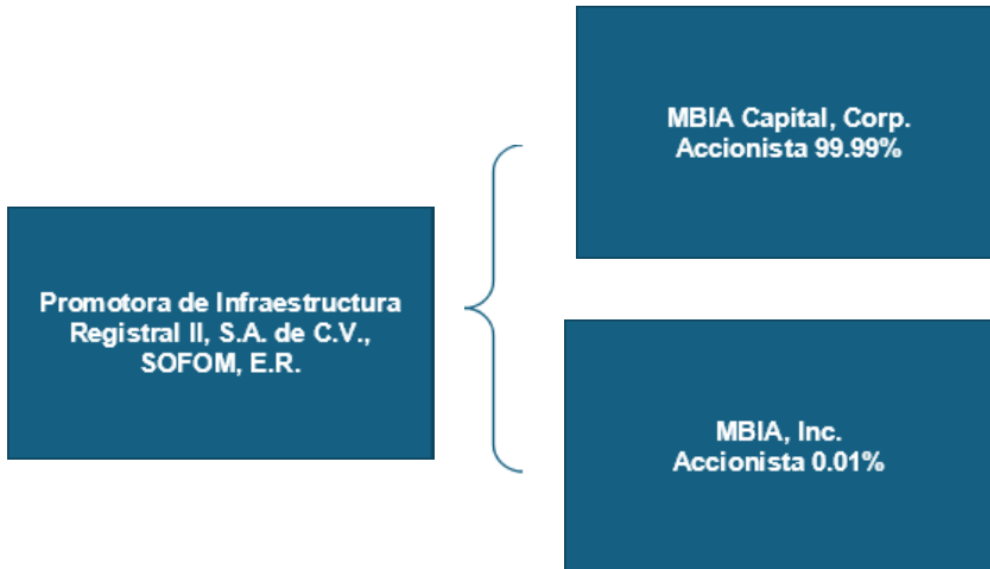
Las actividades que desarrolla y que tiene contemplado desarrollar la Emisora no tienen impacto ambiental relevante.

viii. Información de mercado

Debido a que la Emisora no comercializa ningún tipo de Bien o servicio, no cuenta con un nivel de participación en algún mercado.

ix. Estructura corporativa

El siguiente esquema muestra la estructura corporativa de la Emisora:



Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente, los principales activos de la Emisora lo integran las inversiones en valores. Dichas 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 de mercado.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 las inversiones en instrumentos financieros se integran como sigue:

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Certificados Bursátiles	Número de títulos	Fecha de emisión	Vigencia	Tasa de interés	2025	2024	2023
Fiduciarios preferentes Serie "A"	27,650	Ago-10	Ago-30	7.91 %	\$ 1,092,655	\$ 1,276,110	\$ 1,444,646
		Intereses devengados por cobrar			\$ 32,736	\$ 37,782	\$ 42,420
		Subtotal			\$ 1,125,391	\$ 1,313,892	\$ 1,487,066
Fiduciarios preferentes Serie "B"	13,000	Ago-10	Ago-30	10.18%	\$ 509,299	\$ 594,969	\$ 673,683
		Intereses devengados por cobrar			\$ 19,808	\$ 22,862	\$ 25,462
		Subtotal			\$ 529,107	\$ 617,831	\$ 699,145
		Total			\$1,654,498	\$1,931,723	\$2,186,211

Los Certificados

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes emitidos por el Fideicomiso de Cobranza, 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 5 días, a partir de la fecha de la emisión.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la serie A se encuentran garantizados por United States International Development Finance Corporation una agencia de los Estados Unidos de América (DFC) mientras que los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la serie B se encuentran garantizados por Corporación Andina de Fomento (CAF).

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2024, respectivamente, el principal activo de la Emisora fue la inversión en valores en Certificados Bursátiles.

xi. Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales

A la fecha del reporte anual no existe algún proceso judicial, administrativo o arbitral del cual la Emisora sea parte. Adicionalmente, la Emisora no se encuentra en ninguno de los supuestos previstos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles.

xii. Acciones representativas del capital social

El capital social, totalmente exhibido por los accionistas, a valor nominal al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente, se integra coma sigue:

	Número de Acciones		Importe (En miles de pesos)	
	2025	2024 y 2023	2025	2024 y 2023
Capital Social				
Mínimo Fijo				
Serie A	50,000	50,000	\$ 50	\$ 50
Variable Serie B	800,000	800,000	\$ 800	\$ 800
Total	850,000	850,000	\$ 850	\$ 850

Durante 2025, 2024 y 2023, no se realizó ninguna emisión de acciones.

xiii. Dividendos

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Emisora no decretó dividendos, debido a que ninguno de los accionistas ha solicitado dicho beneficio. De igual forma, debido a las características de la Sociedad, no se planea decretar dividendos, sino hasta conclusión del objeto para el que fue creada la Emisora.

No obstante, lo anterior, es conveniente mencionar que CapMAC Holdings Inc. se convirtió en accionista de la Emisora el 17 de abril de 2013, mediante la cesión del .0001% de la tenencia accionaria por parte de LatAm Capital Advisors, Inc. Esta cesión quedó registrada en el libro de acciones de la Emisora.

De igual forma, con fecha 15 de abril de 2015, MBIA Asset Finance, LLC enajenó a MB1A Capital Corp. 849,999 acciones, por lo cual ahora es accionista mayoritario de la Emisora. MBIA Capital Corp. es subsidiaria de MBIA Inc. Con la misma fecha CapMAC Holdings Inc ("CapMAC"), enajena 1 acción a MBIA Inc. Por lo cual, esta se convirtió en propietaria del .0001% de la tenencia accionaria de la Sociedad.

Controles cambiarios y otras limitaciones que afecten a los tenedores de los títulos

Un país que busca libre movilidad de capitales y una política monetaria autónoma (como es el caso de México), no puede tener control cambiario y debe permitir un tipo de cambio flotante. Dado el papel protagónico que desempeña Estados Unidos en la economía mundial, los cambios importantes en su régimen de políticas tienen efectos de primer orden que trascienden las fronteras del país. El hecho de que Estados Unidos no tenga una política de control cambiario facilita el intercambio de flujos y en su caso dividendos, salvo la imposición fiscal que se tiene en México respecto a la retención de impuestos por el pago de dividendos.

Actividad Principal:

Promotora de Infraestructura Registral, S.A. de C.V. II, SOFOM, E.R. es una sociedad constituida específicamente para los fines de la Operación y durante los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, no realizó alguna otra actividad.

Canales de distribución:

La Emisora no cuenta con canales de distribución.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

En los últimos 3 años la Emisora no cuenta con patentes, licencias o marcas registradas en su favor u otros contratos.

Principales clientes:

Debido a que la Emisora solo realiza actividades relacionadas con la operación, no cuenta con clientes.

Legislación aplicable y situación tributaria:

La Emisora se encuentra sujeta principalmente a la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Asimismo, las obligaciones de la Emisora como emisor de valores se encuentran reguladas por la LMV y las Disposiciones de Emisoras.

En cuanto a su situación tributaria, la Emisora es contribuyente del ISR, el IVA y demás impuestos aplicables en México, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

En la sección "Historia y Desarrollo de la Emisora" se revela información importante sobre la Reforma Financiera reciente adoptada en México.

Recursos humanos:

La Emisora cuenta con 2 empleados al 31 de diciembre de 2025.

Desempeño ambiental:

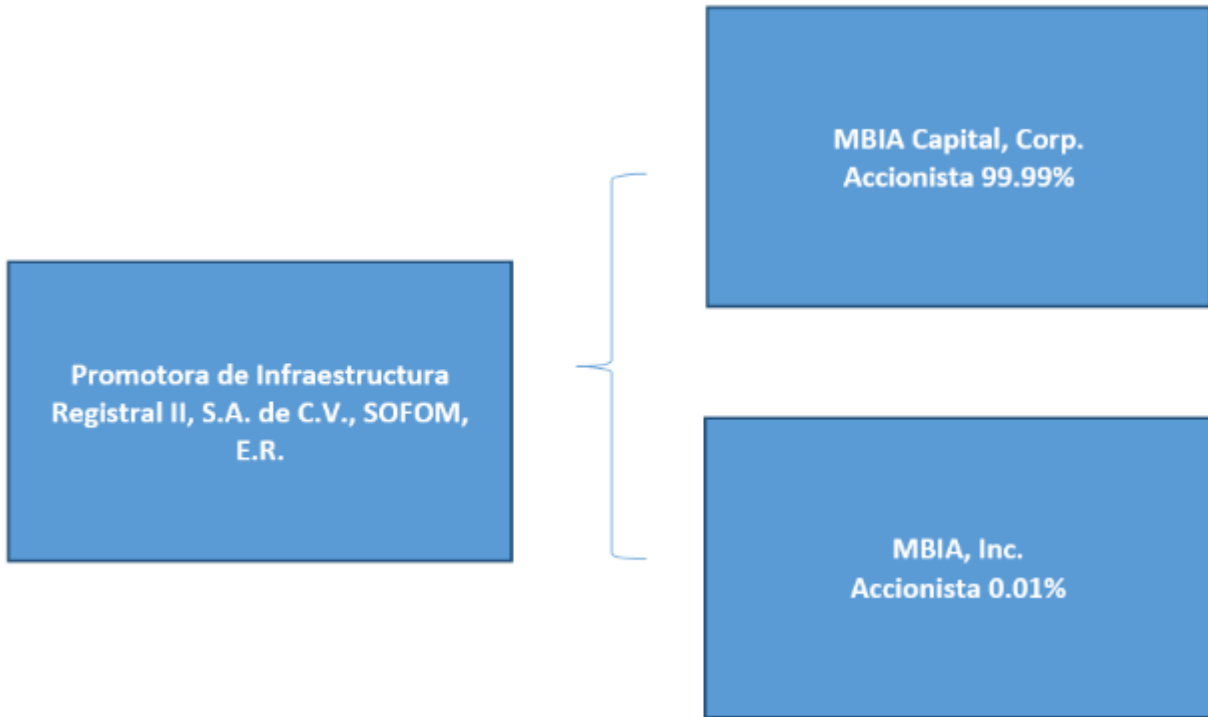
Las actividades que desarrolla y que tiene contemplado desarrollar la Emisora no tienen impacto ambiental relevante.

Información de mercado:

Debido a que la Emisora no comercializa ningún tipo de bien o servicio, no cuenta con un nivel de participación en algún mercado.

Estructura corporativa:

El siguiente esquema muestra la estructura corporativa de la Emisora:



Descripción de los principales activos:

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente, los principales activos de la Emisora lo integran las inversiones en valores. Dichas 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 de mercado.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 las inversiones en instrumentos financieros se integran como sigue:

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Certificados Bursátiles	Número de títulos	Fecha de emisión	Vigencia	Tasa de interés	2025	2024	2023
Fiduciarios preferentes Serie "A"	27,650	Ago-10	Ago-30	7.91 %	\$ 1,092,655	\$ 1,276,110	\$ 1,444,646
		Intereses devengados por cobrar			\$ 32,736	\$ 37,782	\$ 42,420
		Subtotal			\$ 1,125,391	\$ 1,313,892	\$ 1,487,066
Fiduciarios preferentes Serie "B"	13,000	Ago-10	Ago-30	10.18%	\$ 509,299	\$ 594,969	\$ 673,683
		Intereses devengados por cobrar			\$ 19,808	\$ 22,862	\$ 25,462
		Subtotal			\$ 529,107	\$ 617,831	\$ 699,145
		Total			\$1,654,498	\$1,931,723	\$2,186,211

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 5 días, a partir de la fecha de la emisión.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la serie A se encuentran garantizados por United States International Development Finance Corporation una agencia de los Estados Unidos de América (DFC) mientras que los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la serie B se encuentran garantizados por Corporación Andina de Fomento (CAF).

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente, el principal activo de la Emisora fue la inversión en valores en Certificados Bursátiles.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

A la fecha del reporte anual no existe algún proceso judicial, administrativo o arbitral del cual la Emisora sea parte. Adicionalmente, la Emisora no se encuentra en ninguno de los supuestos previstos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles

Acciones representativas del capital social:

El capital social, totalmente suscrito y pagado en efectivo por los accionistas, a valor nominal al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente, se integra como sigue:

	Número de Acciones		Importe (En miles de pesos)	
	2025	2024 y 2023	2025	2024 y 2023
Capital Social				
Mínimo Fijo				
Serie A	50,000	50,000	\$ 50	\$ 50
Variable Serie B	800,000	800,000	\$ 800	\$ 800
Total	850,000	850,000	\$ 850	\$ 850

Durante 2025, 2024 y 2023, no se realizó ninguna emisión de acciones.

Dividendos:

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Emisora no decretó dividendos, debido a que ninguno de los accionistas ha solicitado dicho beneficio. De igual forma, debido a las características de la Sociedad, no se planea decretar dividendos, sino hasta conclusión del objeto para el que fue creada la Emisora.

No obstante, lo anterior, es conveniente mencionar que CapMAC Holdings Inc. se convirtió en accionista de la Emisora el 17 de abril de 2013, mediante la cesión del .0001% de la tenencia accionaria por parte de LatAm Capital Advisors, Inc. Esta cesión quedó registrada en el libro de acciones de la Emisora.

De igual forma, con fecha 15 de abril de 2015, MBIA Asset Finance, LLC enajenó a MBIA Capital Corp. 849,999 acciones, por lo cual ahora es accionista mayoritario de la Emisora. MBIA Capital Corp. es subsidiaria de MBIA Inc. Con la misma fecha CapMAC Holdings Inc ("CapMAC"), enajena 1 acción a MBIA Inc. Por lo cual, esta se convirtió en propietaria del .0001% de la tenencia accionaria de la Sociedad.

Controles cambiarios y otras limitaciones que afecten a los tenedores de los títulos

Un país que busca libre movilidad de capitales y una política monetaria autónoma (como es el caso de México), no puede tener control cambiario y debe permitir un tipo de cambio flotante.

Dado el papel protagónico que desempeña Estados Unidos en la economía mundial, los cambios importantes en su régimen de políticas tienen efectos de primer orden que trascienden las fronteras del país. El hecho de que Estados Unidos no tenga una política de control cambiario facilita el intercambio de flujos y en su caso dividendos, salvo la imposición fiscal que se tiene en México respecto a la retención de impuestos por el pago de dividendos..

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual	Periodo Anual Anterior	Periodo Anual Previo Anterior
	MXN 2025-01-01 - 2025-12-31	MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	MXN 2023-01-01 - 2023-12-31
Ingresos	164,176.0	188,145.0	208,386.0
Utilidad (pérdida) bruta	1,749.0	2,891.0	2,666.0
Utilidad (pérdida) de operación	(5,584.0)	(1,094.0)	(53,369.0)
Utilidad (pérdida) neta	(4,006.0)	(1,230.0)	(52,962.0)
Utilidad (pérdida) por acción básica	0	0	0
Adquisición de propiedades y equipo	0	0	0
Depreciación y amortización operativa	0	0	0
Total de activos	1,679,942.0	1,957,767.0	2,210,001.0
Total de pasivos de largo plazo	1,648,794.0	1,922,613.0	2,172,423.0
Rotación de cuentas por cobrar	0	0	0
Rotación de cuentas por pagar	0	0	0
Rotación de inventarios	0	0	0
Total de Capital contable	31,148.0	35,154.0	37,578.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	0

Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

La información financiera incluida a continuación, deriva de los estados financieros auditados de la Emisora por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 por PwC, auditores externos de la Emisora. Los estados financieros se preparan con base en los criterios contables emitidos por la CNBV Para sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones de Emisoras.

En la sección de "Factores de Riesgo" se revela información importante sobre el impacto de la pandemia en la información financiera del Fideicomiso.

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

Debido a que la Emisora no realiza actividades comerciales, no existe información financiera por línea de negocio, zona geográfica y relacionada con ventas de exportación.

Informe de créditos relevantes:

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la Emisora no ha obtenido algún crédito.

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

.Los comentarios y análisis de la administración se detallan en las siguientes secciones.

Resultados de la operación:

Ingresos por intereses:

Los ingresos por intereses obtenidos en el ejercicio de 2025 por un importe de \$164,176 miles de pesos provienen de las inversiones en valores en posición de la Emisora y representan un decremento del 12.74% con relación al ejercicio de 2024.

Los ingresos por intereses obtenidos en el ejercicio de 2024 por un importe de \$188,145 miles de pesos provienen de las inversiones en valores en posición de la Emisora y representan un decremento del 9.71% con relación al ejercicio de 2023.

Los ingresos por intereses obtenidos en el ejercicio de 2023 por un importe de \$208,386 miles de pesos provienen de las inversiones en valores en posición de la Emisora y representan un decremento del 8.25% con relación al ejercicio de 2022.

Gastos por intereses:

Derivado de la colocación de Certificados Bursátiles durante 2025, la Emisora reconoció en los resultados del ejercicio intereses a cargo de los inversionistas por un monto de \$162,427 miles de pesos.

Derivado de la colocación de Certificados Bursátiles durante 2024, la Emisora reconoció en los resultados del ejercicio intereses a cargo de los inversionistas por un monto de \$185,254 miles de pesos.

Derivado de la colocación de Certificados Bursátiles durante 2023, la Emisora reconoció en los resultados del ejercicio intereses a cargo de los inversionistas por un monto de \$205,720 miles de pesos.

Cambios en las cuentas de resultados

Los cambios en las cuentas de resultados respecto a las variaciones de los ejercicios 2025 vs 2024 y 2024 vs 2023, que se muestran, se deben principalmente, en la sección de ingresos y gastos por intereses a que el valor nominal ajustado va disminuyendo acorde a la amortización anualmente. Por otro lado, en la sección denominada "Otros ingresos (egresos) de la operación, neto", los cambios se deben al efecto del costo amortizado.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

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

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Emisora no tiene deuda contratada.

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

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Emisora no tuvo transacciones relevantes no registradas en sus estados financieros.

La siguiente tabla muestra los niveles de endeudamiento de la Compañía (certificados bursátiles) al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

	Tasa de interés	2025	2024	2023
Certificados Bursátiles Serie "A" 2,765,000	7.86%	1,120,898	1,307,907	1,478,975
Certificados Bursátiles Serie "B" 1,300,000	10.13%	524,154	611,335	690,323
Total		\$1,645,052	\$1,919,242	\$2,169,298

Control Interno:

La Emisora cuenta con un sistema de control interno, el cual está estructurado de acuerdo con su operación cuya finalidad consiste en mitigación de riesgos y en ubicar posibilidades para mejorar los procedimientos de la misma mediante la evaluación objetiva de controles y procesos de negocios.

El Director General de la Emisora es el responsable de mantener y supervisar el Control interno de la Compañía, a través de los servicios administrativos que recibe por parte de MBIA inc. y/o alguna de sus subsidiarias, así como de las firmas externas que prestan diversos servicios para la operación y funcionamiento de la Emisora, el Director General da seguimiento y asegura que todas las operaciones de la Emisora se realicen de conformidad con la regulación aplicable y mejores prácticas del mercado, así como también da seguimiento a la preparación y entrega de reportes a las diversas autoridades para su cabal cumplimiento en tiempo y forma.

Adicional cuenta con dos figuras más, Comisario de la Emisora y el Oficial de Cumplimiento:

El Comisario de la Emisora es el C.P.A. Víctor Hugo Castrejón Pichardo.

El Oficial de Cumplimiento es el Lic. José Manuel Martínez Hernández.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

La Emisora considera que no existe estimación contable crítica aplicable. Las estimaciones y proyecciones que tienen se refieren al impuesto causado y diferido y no implica un riesgo significativo.

[427000-N] Administración

Audidores externos de la administración:

- a) Audidores externos. Los estados financieros de la Emisora por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 fueron auditados por PricewaterhouseCoopers, S. C. (PwC), auditores independientes de la Emisora. En la realización de sus trabajos relacionados con las auditorías antes mencionadas, los auditores externos del Emisor no han emitido opinión con salvedad u opinión negativa ni se han abstenido de emitir opinión con relación a los estados financieros del mismo.

PwC forma parte de un despacho global de auditoría al que presta servicios de auditoría a las afiliadas internacionales del Emisor. La designación de dicha firma se realiza con base en las disposiciones de carácter general emitidas por la CNBV y tomando en cuenta sus capacidades para atender a todas las afiliadas internacionales (incluyendo al Emisor) con servicios de calidad y eficientes y su experiencia en el sector. PwC ha sido el auditor externo del Emisor desde su constitución hasta el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Los servicios de PwC al Emisor se limitan a servicios de auditoría de estados financieros y revisión de cálculos fiscales.

Adicionalmente los honorarios correspondientes a la auditoría de Estados Financieros en el ejercicio 2023, 2024 y 2025 en miles de pesos son de \$1,070, \$1,132 y \$1,182, respectivamente, sin IVA. No se tienen servicios de no auditoría.

Cada año, la Asamblea de Accionistas se encarga de nombrar, ratificar o sustituir al Auditor Externo que dictaminará los Estados Financieros. Lo anterior se hace en base a las recomendaciones de la administración de la Sociedad.

Otros servicios son pagados por la Sociedad a otros proveedores de servicios, incluyendo la Cuota Anual de Vigilancia y el Mantenimiento en el Registro Nacional de Valores a la CNBV y a la BMV. Las erogaciones administrativas son reembolsadas o absorbidas cada año por los Fideicomisos de Pago y de Cobranza, ascendiendo aproximadamente a 30.2 millones de pesos.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

En 2025, 2024 y 2023 se celebraron las siguientes operaciones con partes relacionadas:

	2025	2024	2023
Egresos			
Servicios administrativos	\$ 1,162	\$ 526	\$ 531
Arrendamiento de oficina	<u>0</u>	<u>205</u>	<u>303</u>
Total	\$ <u>1,162</u>	\$ <u>731</u>	\$ <u>871</u>

Administradores y accionistas:

i. Administración

Administración de la Emisora puede conferirse a un Consejo de Administración o a un Administrador Único, Actualmente, dicha administración está a cargo de un Director General, quien es presidente del Consejo de Administración, el cual tiene la representación legal de la Emisora y goza de las más amplias facultades y poderes para realizar todas las operaciones inherentes al objeto social, salvo las encomendadas expresamente a la asamblea general accionistas.

El Representante Legal de la Emisora y quien ejecuta los actos de administración en México es el Contador Público, Carlos Mendoza Rangel, quien lleva auxiliando a los servicios administrativos de la empresa por más de 8 años. El Sr. Mendoza tiene 54 años y es miembro del Consejo de Administración de MBIA México. S.A. de C.V., entidad emparentada con PIR.

De conformidad con los estatutos sociales de la Emisora, el Representante Legal cuenta, entre otras, con las siguientes facultades y poderes:

- General para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y las especiales que requieran clausula especial de acuerdo con la Ley, sin limitación alguna, en los términos de lo establecido en el párrafo primero del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal, de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil federal;
- General para actos de administración, de acuerdo con lo establecido en el párrafo Segundo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal, de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal;
- Para suscribir, otorgar y endosar toda clase de títulos crédito para cumplir con su objeto social, en los términos del artículo 9 de la LGTOC;
- Para nombrar y remover al Director o Gerente General y delegar la facultad de nombrar y remover a los demás funcionarios, apoderados, agentes, empleados, delegados o auditores internos de la Emisora, cuando lo estime conveniente, otorgarles facultades y poderes, así como determinar sus garantías, condiciones de trabajo y remuneraciones;

- Facultad para otorgar y delegar poderes generales y especiales, revocar unos y otros y sustituirlos en toda o en parte, conforme a los poderes de que esta investido, incluyendo expresamente la facultad para que las personas a quienes otorgue dichos poderes puedan, a su vez, otorgarlos, delegarlos, sustituirlos o revocarlos, en todo o en parte a favor de terceros: y para llevar a cabo todos los actos autorizados por sus estatutos sociales o que sean consecuencia de estos.

Cabe precisar que, como resultado de las resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea por unanimidad de la totalidad de los accionistas de la Emisora de fecha 11 de noviembre de 2011, fue resuelto aceptar con efectos a partir de dicha fecha, la renuncia presentada por el señor Samuel Uziel Rivero Prado a su cargo como Administrador Único de la Sociedad, aprobar las gestiones que realizó, liberarlo de toda responsabilidad por su actuación desde su nombramiento hasta esta fecha, agradecerle su desempeño en el cargo que ocupó y otorgarle el más amplio finiquito que en derecho proceda. A partir de este hecho, se resolvió designar al señor Sergio Emanuel Trujano Bello como Administrador Único de la Sociedad. Las siguientes facultades fueron otorgadas al Administrador Único, las cuales serán ejercidas conjuntamente con cualquier otro apoderado que goce de las mismas facultades: (i) general para actos de dominio, en términos de lo establecido en el tercer párrafo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal, de sus correlativos de los códigos civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal, y (ii) para abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Emisora, así como para hacer depósitos y girar contra ellas y designar personas que giren en contra de las mismas.

Con fecha 12 de noviembre de 2015, mediante resoluciones protocolizadas en la escritura número 75,311 del Notario Público número Uno del D.F., fue designado el Sr. Federico Kesztzi como Director General y el Lic. José Manuel Martínez Hernández es el actual Oficial de Cumplimiento de la Sociedad, quienes son de igual forma los miembros del Consejo de Administración.

La Emisora, tiene 2 empleados, no cuenta con presupuestos para plan de pensiones, retiro, o similares y no cuenta con programas que permitan que se participe en el capital social de la emisora.

ii. Accionistas

La Emisora es una subsidiaria indirecta de MBIA Inc. la distribución del capital social de la Emisora es la siguiente:

Valor por acción \$1.00 M.N.

MBIA Capital Corp. Domicilio: 1 Manhattanville Road Suite 301, Purchase, NY 10577 Nacionalidad Estadounidense	49,999	800,000	849,999
MBIA Inc. Domicilio: 1 Manhattanville Road Suite 301, Purchase, NY 10577 Nacionalidad Estadounidense	1	0	1
Total	50,000	800,000	850,000

No existen grupos de personas que en representación de los accionistas ejerzan influencia significativa o control o poder de mando. Las resoluciones son llevadas a cabo mediante votación de los dos accionistas. De la misma forma, los funcionarios y consejeros no detentan acciones de la compañía.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Directivos relevantes [Miembro]

Keszti Federico			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
No	No	No	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2024-05-13			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2013	Presidente	15	
Información adicional			

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:

0

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:

0

Porcentaje total de hombres como consejeros:

0

Porcentaje total de mujeres como consejeros:

0

Cuenta con programa o política de inclusión laboral:

No

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

Estatutos sociales y otros convenios:

La Emisora no cuenta con convenios que tengan por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio de control de la Emisora, ni existen convenios entre la Emisora y/o sus accionistas de los mencionados en el artículo 16, fracción VI, de la LMV.

No existen fideicomisos u otros mecanismos que limiten los derechos corporativos de los accionistas de la Emisora.

En el contexto de la Operación, existirán una serie de contratos y convenios que mitigarán el riesgo corporativo y de concurso mercantil de la Emisora:

(a) El Fiduciario de Cobranza está obligado a pagar el servicio de deuda de los Certificados Bursátiles Fiduciarios directamente en el Fideicomiso de Pago, en virtud de una afectación irrevocable de dichas cantidades;

(b) Los Garantes están obligados a entregar los recursos de las Garantías directamente en el Fideicomiso de Pago;

(c) Las indemnizaciones pagaderas bajo el Convenio Global Estabilizador serán depositadas directamente por el Estado de México y/o el Instituto en el Fideicomiso de Cobranza.

Adicionalmente, la Emisora podría contratar Garantías. En este contexto, la SOFOM como contratante de las Garantías, ha asumido ciertas obligaciones para con los Garantes, cuyo objeto es establecer y confirmar los procedimientos que se realicen para la gestión y los asuntos de la Emisora, así como para la realización de la actividad de la Emisora, incluyendo, sin limitación, para garantizar el cumplimiento por parte de la Emisora con sus obligaciones al amparo, en su caso, de las Garantías y los Documentos de la Operación de los cuales sea parte.

Durante el ejercicio de 2015, la Emisora cambió su régimen corporativo de sociedad financiera de objeto múltiple, entidad no regulada a sociedad anónima de capital variable, para posteriormente implementar el régimen de sociedad financiera de objeto múltiple, entidad regulada. La asunción del régimen de SOFOM E.R. tuvo en consecuencia, (i) el cambio de denominación social y la reforma integral a sus estatutos sociales, que fue aprobada mediante resoluciones unánimes fuera de asamblea de los accionistas de la Sociedad, mismas que fueron protocolizadas en la escritura pública número 74,867, de fecha 6 de octubre de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría Pública número 1 de la Ciudad de México, México, cuyo primer testimonio quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México I Distrito Federal bajo el folio mercantil electrónico número 402784-1, el día 22 de octubre de 2015.

Conforme a dicha reforma, se incluyeron las disposiciones que en términos de (i) la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito., (ii) las Disposiciones de Carácter General para el Registro de Prestadores de Servicios Financieros y (iii) las Disposiciones de carácter general a que se refieren los artículos 115 de la Ley de Instituciones de Crédito en relación con el 87-D de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y 95-Bis de este último ordenamiento, aplicables a las sociedades financieras de objeto múltiple deben estar previstas en los estatutos sociales de las sociedades financieras de objeto múltiple, principalmente en lo referente al objeto social (en el cual se debe especificar que el objeto social principal de la entidad sea realizar de manera profesional y habitual el otorgamiento de crédito o la celebración de operaciones de factoraje o arrendamiento financiero) y la obligación de los accionistas de reportar al Consejo de Administración cuando ejerzan control sobre la SOFOM.

[431000-N] Personas responsables

[432000-N] Anexos

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:



Anexo N Ter:



Denominación social y nombre comercial o, en su caso, nombre de la persona física, así como una descripción del negocio en el que participe

Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM)

Estados financieros:



Cualquier otra información que se considere relevante para evaluar el riesgo de crédito de que se trate del aval o garante

Remitirse a la sección "Factores de Riesgos"

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y
opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos
tres ejercicios

**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="159 499 613 527">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 Inversionista (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 680">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="824 716 1469 812">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="824 848 1453 1549" style="list-style-type: none"><li data-bbox="824 848 1453 968">• 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 1003 1453 1123">• 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 1159 1453 1320">• 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 1356 1453 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							
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas por su órgano de gobierno	Prima en venta de acciones	Instrumentos financieros que califican como capital	Reservas de capital	Resultados acumulados	Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	Efecto acumulado por conversión	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Superávit o déficit por Obligaciones Laborales por retiro	Participación controladora	Total capital contable
Saldos al 1 de enero de 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)
Remediciones 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)
Remediciones 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.

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Estados Financieros Dictaminados

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Índice

31 de diciembre de 2024 y 2023

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 a 4
Estados financieros:	
Estados de situación financiera	5
Estados de resultado integral	6
Estados de cambios en el capital contable.....	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas sobre los estados financieros	9 a 26



Informe de los Auditores Independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (la Entidad), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y los estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros, que comprenden el resumen de las políticas contables importantes y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada al 31 de diciembre de 2024 y por el ejercicio terminado en esa fecha han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables para Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de este informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo Normas Internacionales de Independencia)" emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores ("Código del IESBA"), y los requerimientos éticos del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. que son relevantes a nuestras auditorías de estados financieros en México. Hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con el Código del IESBA y los requerimientos éticos del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

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



Cuestión clave de la auditoría**Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión**

Valuación de la cartera de inversión

Como se menciona en la Nota 1 sobre los estados financieros la Entidad invierte en instrumentos financieros de acuerdo con lo establecido en su Prospecto de Información al Público Inversionista (Prospecto).

Dichos instrumentos financieros se valoraron a su costo amortizado al 31 de diciembre de 2024, con base a los precios proporcionados por especialistas autorizados por la CNBV, denominados "Proveedores de precios".

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la importancia del valor en libros en instrumentos financieros, la cual representa el 99% del total de activos de la Entidad al 31 de diciembre de 2024 y porque la existencia y valuación de la misma tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Entidad.

Hemos evaluado y considerado el proceso utilizado por la Entidad para la valuación y existencia de los valores en instrumentos financieros. En particular hemos:

Obtenido la integración de los valores en instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2024 y en forma selectiva hemos realizado lo siguiente

- Obtenido la confirmación del custodio de los valores, sobre la posición de instrumentos financieros de la Entidad al 31 de diciembre de 2024.
- Cotejado los valores razonables, que son base para determinar el costo amortizado, con los proporcionados por el Proveedor de precios autorizado al 31 de diciembre de 2024.
- Reprocesado la determinación de los intereses devengados por cobrar, considerando el valor de la inversión, la tasa de interés y los días transcurridos, de acuerdo al Prospecto de inversión.
- Reprocesado la valuación de los instrumentos financieros considerando la posición de los instrumentos financieros y costos amortizados antes indicados y, comparamos los resultados obtenidos con la valuación de los instrumentos financieros reconocida por la Entidad.

Información Adicional

La Administración de la Entidad es responsable de la información adicional presentada, que comprende el Reporte Anual presentado a la CNBV, pero no incluye los estados financieros ni este informe de los auditores independientes.



Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros y no expresamos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

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

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Entidad en relación con los Estados Financieros

La Administración de la Entidad es responsable de la preparación de los estados financieros, de conformidad con los criterios contables para Sociedades Financieras de Objeto Múltiple reguladas en México, emitidos por la CNBV, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Entidad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

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

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

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.



- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Concluimos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.

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

También, proporcionamos a los encargados del gobierno de la Entidad una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

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

Ciudad de México, 8 de abril de 2025

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

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

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2024 y 2023

Cifras en Miles de pesos mexicanos

	2024	2023		2024	2023
Activo			Pasivo y Capital Contable		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	\$ 25,165	\$ 22,075	Pasivo	\$ 1,919,242	\$ 2,169,298
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):	1,931,723	2,186,211	Acreedores 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:		
	1,931,723	2,186,211	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	7	6
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2:			Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 9)	1,091	2,688
Créditos comerciales	-	-		1,098	2,694
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	1,478	269
Créditos del consumo	-	-	Pasivo por beneficios a los empleados	795	162
Créditos a la vivienda	-	-	Créditos diferidos y cobros anticipados (Nota11)	-	-
Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	-	-	Total pasivo	1,922,613	2,172,423
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	631	1,039	Resultados acumulados	34,150	36,474
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	31	131
Activos por derechos de uso de propiedades, mobiliario y equipo (neto)	-	-	Participación en ORI de otras entidades	-	-
Inversiones permanentes	-	-		34,304	36,728
Activo por impuestos a la utilidad diferidos	248	676	Total participación controladora	-	-
Activos intangibles (neto)	-	-	Total participación no controladora	-	-
Activos por derechos de uso de activos intangibles (neto)	-	-	Total capital contable (Nota 12)	35,154	37,578
Crédito mercantil	-	-	Total pasivo y capital contable	\$ 1,957,767	\$ 2,210,001
Total activo	\$ 1,957,767	\$ 2,210,001			

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

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

Los presentes estados de situación financiera pueden ser consultados en internet, en la página electrónica: <https://www.mbia.com/investor/PROIN.html>, y se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Entidad hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y 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 susciben.

Carlos Mendoza Rangel
Director Financiero

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

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

Estados de Resultado Integral

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

Cifras en Miles de pesos mexicanos

	2024	2023
Ingresos por intereses	\$ 188,145	\$ 208,386
Gastos por intereses	<u>185,254</u>	<u>205,720</u>
Margin financiero (Nota 15)	2,891	2,666
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>-</u>	<u>-</u>
Margin financiero ajustad por riesgos crediticios	<u>2,891</u>	<u>2,666</u>
Comisiones y tarifas cobradas	-	-
Comisiones y tarifas pagadas	-	-
Resultado por intermediación	-	-
Otros ingresos (egresos) de la operación (Nota 16)	20,350	92,840
Gastos de administración y promoción (Nota 16)	<u>(24,335)</u>	<u>(148,875)</u>
	<u>(3,985)</u>	<u>(56,035)</u>
Resultado de la operación	(1,094)	(53,369)
Participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	<u>(1,094)</u>	<u>(53,369)</u>
Impuestos a la utilidad (netos) (Nota 13)	<u>(1,230)</u>	<u>407</u>
Resultado antes de operaciones discontinuas	(2,324)	(52,962)
Operaciones discontinuas	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado neto	(2,324)	(52,962)
Otros Resultados Integrales	-	-
Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	-	-
Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-
Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	-	-
Remediación de beneficios definidos a los empleados	-	-
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>\$ (2,324)</u>	<u>\$ (52,962)</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 2024 y 2023

Cifras en Miles de pesos mexicanos

	Capital contribuido					Capital ganado						
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas por su órgano de gobierno	Prima en venta de acciones	Instrumentos financieros que califican como capital	Reservas de capital	Resultados acumulados	Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	Efecto acumulado por conversión	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Superávit o déficit por obligaciones laborales por retiro	Participación controladora	Total capital contable
Saldos al 1 de enero de 2023	\$ 850	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 123	\$ 89,436	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 90,409
Movimientos por propietarios												
Aportaciones de capital												
Decreto de dividendos												
Total												
Resultado integral	850	-	-	-	123	89,436	-	-	-	-	-	90,409
Resultado integral neto						(52,962)						(52,962)
Remediciones de beneficios definidos a los empleados										131		131
Total	-	-	-	-	-	(52,962)	-	-	-	131	-	(52,831)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	850	-	-	-	123	36,474	-	-	-	131	-	37,578
Movimientos por propietarios												
Aportaciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Decreto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	850	-	-	-	123	36,474	-	-	-	-	-	37,447
Resultado integral neto	-	-	-	-	-	(2,324)	-	-	-	-	-	(2,324)
Remediciones de beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	-	31
Total	-	-	-	-	-	(2,324)	-	-	-	31	-	(2,293)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 850	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 123	\$ 34,150	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 31	\$ -	\$ 35,154

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

Los presentes estados de cambios en el capital contable se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la Institución durante los periodos arriba mencionados, los cuales se realizaron y 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 2024 y 2023

Cifras en Miles de pesos mexicanos

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

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

Nota 13 - Actividades y naturaleza de operaciones:

Naturaleza y objeto social

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

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

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

Nota 14 - Bases de preparación de la información financiera:

Marco de información financiera aplicable

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 que se acompañan, han sido preparados de conformidad con los criterios contables aplicable a las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas (Criterios Contables) emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión o CNBV), los cuales observan los lineamientos contables de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico. Para estos efectos, la Entidad ha elaborado su estado de resultados conforme a la presentación requerida por la Comisión, el cual tiene por objetivo presentar información sobre las operaciones desarrolladas por la entidad, así como otros eventos económicos que le afectan, que no necesariamente provengan de decisiones o transacciones derivadas de los propietarios de la misma en su carácter de accionistas, durante un periodo determinado.

De conformidad con los Criterios Contables, a falta de un criterio contable específico de la Comisión, deberán aplicarse las bases de supletoriedad, conforme a lo establecido en el criterio contable A- 4 "Aplicación supletoria a los criterios contables", en el siguiente orden: i) las NIF, ii) las Normas Internacionales de Información Financiera, iii) los principios de contabilidad generalmente aceptados aplicables en los Estados Unidos de América, tanto las fuentes oficiales como no oficiales conforme a lo establecido en el Tópico 105 de la Codificación del Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (Financial Accounting Standards Board, FASB), emitidos por el FASB o, en su caso y iv) cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido.

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 2024 y 2023

Adicionalmente, de conformidad con lo señalado en la Ley, la Comisión podrá ordenar que los estados financieros de las instituciones se difundan con las modificaciones pertinentes, en el evento de que existan hechos que se consideren relevantes conforme a los Criterios Contables y conforme a los plazos que al efecto establezca.

Cambios en los Criterios Contables emitidos por la CNBV

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

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

Mejoras a las NIF 2024

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

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

Asimismo, se hicieron modificaciones en las siguientes NIF, que no generan cambios contables, consecuentemente, no se establece fecha de entrada en vigor, y cuyas modificaciones implican sólo ajustes a la redacción e incorporación de ciertos conceptos:

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

Revelaciones revisadas

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

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

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 2024 y 2023

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

- a. Las secciones enumeradas del 61 al 65 mostrarán los requerimientos de revelación obligatorios para todas las entidades en general (EIP y ENIP).
- b. Las secciones enumeradas del 66 al 69 mostrarán los requerimientos de revelación obligatorios solo para las EIP y opcionales para las entidades que no lo son.

NIF aplicables a partir de 1 de enero de 2023

Marco Conceptual. Se modifica la estructura del Marco Conceptual para incluir en una sola NIF las ocho NIF previamente emitidas, relacionadas al Marco Conceptual. Asimismo, se hicieron adecuaciones/precisiones relacionadas con, la reestructuración de la jerarquía y descripción de las características cualitativas de los estados financieros, con la definición de activo y pasivo, con aspectos relacionados con temas de valuación, con requerimientos relacionados para lograr que los estados financieros sean útiles a los usuarios y con bases de presentación en cuanto a la compensación y agrupación de partidas de los estados financieros.

Mejoras a las NIF 2023

NIF B-15 “Conversión de monedas extranjeras”. Modifica la solución práctica para no convertir los estados financieros de la moneda de registro a la moneda funcional, con el fin de hacer una precisión y dejar más claro que en el supuesto que no tengan subsidiarias ni controladoras también deben cumplir el requisito de no tener usuarios que requieran los estados financieros considerando los efectos de la conversión a la moneda funcional.

Asimismo, se hicieron modificaciones en las siguientes NIF, que no generan cambios contables, consecuentemente, no se establece fecha de entrada en vigor, y cuyas modificaciones implican sólo ajustes a la redacción e incorporación de ciertos conceptos:

- B-10 “Efectos de inflación”.
- C-2 “Inversiones en instrumentos financieros”.
- C-3 “Cuentas por cobrar”.

Derivado de la promulgación del Nuevo Marco Conceptual vigente a partir del 1 de enero de 2023, se hicieron una serie de cambios consecuenciales a lo largo de las normas particulares y del Glosario, tanto en índices, párrafos y referencias.

Autorización de los estados financieros

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

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 2024 y 2023

Nota 15 - Resumen de políticas de contabilidad importantes:

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

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

a. Monedas de registro, funcional y de informe

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

b. Efecto de la inflación en la información financiera

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 "Efectos de la inflación", a partir del 1 de enero de 2008 la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo tanto, desde esa fecha se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera. Consecuentemente, las cifras al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de los estados financieros adjuntos se presentan en pesos históricos.

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

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

c. Efectivo y equivalentes de efectivo

Se reconoce inicialmente a su valor nominal y el efectivo en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio al cierre de la jornada o elaboración de los estados financieros publicado por Banco de México (Banxico). Los rendimientos que generan las disponibilidades se reconocen en resultados conforme se devengan.

Los rendimientos que generan el efectivo se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan.

d. Valor razonable

Los activos y pasivos valuados a valor razonable se clasifican en Niveles con base en la disponibilidad de los datos de entrada relevantes y a la subjetividad de las técnicas de valuación utilizadas.

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 2024 y 2023

La Entidad clasifica sus activos y pasivos valuados a valor razonable en el Nivel 1 cuando la evidencia de los datos de entrada se encuentra disponible en el mercado principal del activo y/o pasivo, y cuando la Entidad puede realizar una transacción para ese activo y/o pasivo al precio de mercado en la fecha de la valuación.

Los activos y pasivos a valor razonable presentados en el Nivel 1 deben transferirse a un Nivel menor cuando: i) los activos y pasivos similares valuados a valor razonable cuentan con un precio cotizado en un mercado activo, pero este no es observable; ii) un precio en un mercado activo no representa el valor razonable en la fecha de valuación, o iii) se determina el valor razonable de un pasivo o de un instrumento de capital utilizando un precio cotizado en un mercado activo y dicho precio requiere ajustarse por factores específicos.

e. Inversiones en instrumentos financieros

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

- i. Instrumento Financiero para Cobrar o Vender (IFCV), cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales por cobros de principal e interés, o bien, obtener una utilidad en su venta, cuando esta sea conveniente.
- ii. Instrumento Financiero Negociable (IFN), cuyo objetivo es invertir con el propósito de obtener una utilidad entre el precio de compra y el de venta, o sea en función de la administración de los riesgos de mercado de dicho instrumento.
- iii. Instrumentos Financieros para Cobrar Principal e Interés (IFCPI), cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales en fechas 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 a continuación afectan a la utilidad o pérdida neta y el valor del IFCV antes de afectar al ORI:

- a. Los intereses devengados sobre la base de su tasa de interés efectiva;
- b. Las fluctuaciones cambiarias en el momento en que estas ocurran, y
- c. Las disminuciones en valor que sean atribuibles a un deterioro por pérdidas crediticias esperadas en el IFCV.

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 2024 y 2023

Al efectuar una inversión en un IFN, cualquier costo de transacción se reconoce de inmediato en la utilidad o pérdida neta. En caso de costos de transacción en la adquisición de un IFCV, este se reconoce como parte implícita del costo amortizado del IFCV y se aplica a la utilidad o pérdida neta en la vida esperada del IFCV, con base en su tasa de interés efectiva.

A la fecha de los estados financieros no existieron cambios o modificaciones en el modelo de negocio de los instrumentos financieros.

Cuando se espera que los (IFN, IFCV o IFPCI) se recuperen en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre (o en el ciclo normal de operaciones del negocio en el caso que este ciclo exceda este periodo) se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir lo mencionado se presentan como activos no circulantes.

f. Otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar diferentes a la operación de la Entidad se presentan a su valor de realización, y representan entre otros conceptos, saldos por impuestos pendientes de acreditar y deudores diversos. Por las cuentas de deudores identificados cuya vigencia es mayor a 90 días naturales y 60 días para los deudores no identificados, se constituye una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por el importe total del adeudo.

g. Otros activos

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

h. Pasivos bursátiles

Están representados por la emisión de instrumentos financieros de deuda (Certificados Bursátiles), y se registran al valor nominal de la obligación que representan y son valuados a su costo amortizado el cual es muy similar a su valor razonable.

i. Provisiones

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

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

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

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 2024 y 2023

El ISR diferido se registra con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer un impuesto diferido para todas las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se esperan materializar en el futuro (pérdidas fiscales, provisiones, estimaciones, etc.), a las tasas promulgadas en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de los estados financieros. La Entidad reconoció el ISR diferido, toda vez que las proyecciones financieras y fiscales preparadas por la Entidad indican que generarán utilidades en el futuro.

El ISR diferido identificado con otras partidas integrales que no han sido identificadas como realizadas, continúa presentándose en el capital contable y se reclasificará a los resultados del año conforme se vaya realizando. Véase Nota 13.

La Entidad reconoce en el ISR causado y diferido el efecto de las incertidumbres de sus posiciones fiscales inciertas cuando afectan la determinación de la utilidad fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales, bajo los siguientes supuestos:

- a. Si la Entidad concluye que no es probable que la autoridad fiscal acepte una posición fiscal incierta, la Entidad refleja el efecto de la incertidumbre al determinar la utilidad fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

Bajo este supuesto, la Entidad refleja el efecto de la incertidumbre por cada posición fiscal incierta utilizando uno de los siguientes métodos, el que mejor prediga la resolución de la incertidumbre: i) el importe más probable, que corresponde al único importe más probable en un rango de posibles resultados, y ii) el valor esperado, que corresponde a la suma de los importes ponderados por su probabilidad en un rango de resultados, o

- b. Si la Entidad concluye que es probable que la autoridad fiscal acepte una posición fiscal incierta, la Entidad determina la utilidad fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales de forma congruente con el tratamiento previsto en la legislación fiscal.

- k. Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) diferida

El reconocimiento de la PTU diferida se efectúa con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer una PTU diferida para todas las diferencias entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, en donde es probable su pago o recuperación.

La PTU causada se presenta en el estado de resultados en los gastos de operación.

La Entidad reconoce en la PTU causada y diferida el efecto de las incertidumbres de sus posiciones fiscales inciertas observando las mismas normas utilizadas para la determinación del impuesto a la utilidad.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la PTU causada y diferida fue no significativa.

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 2024 y 2023

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 2024 y 2023 se expresan en pesos históricos.

n. Reconocimiento de ingresos

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

o. Presentación de costos, gastos y rubros adicionales en el estado de resultado integral

La Entidad presenta los costos y gastos en los estados de resultados integrales, bajo el criterio de clasificación con base en la función de partidas, la cual tiene como característica fundamental separar el costo de ventas de los demás costos y gastos. Adicionalmente, para un mejor análisis de su situación financiera, la Entidad ha considerado necesario presentar el importe de la utilidad de operación por separado en el estado de resultado integral, debido a que dicha información es una práctica común del sector al que pertenece la Entidad.

p. Diferencias cambiarias

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

q. Información financiera por segmentos

Los Criterios Contables establecen que para efectos de llevar a cabo la identificación de los distintos segmentos operativos que conforman a las instituciones de banca múltiple, estas deben en lo conducente, segregar sus actividades de acuerdo con los siguientes segmentos como mínimo: i) operaciones crediticias; ii) operaciones de tesorería y banca de inversión y iii) operaciones por cuenta de terceros. Asimismo, atendiendo la importancia relativa, se pueden identificar segmentos operativos adicionales o subsegmentos.

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

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 2024 y 2023

Nota 16 - Estimaciones contables:

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

Nota 17 - Posición en moneda extranjera:

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el tipo de cambio de cierre de la jornada o de elaboración de los estados financieros publicados por Banxico y utilizados por la Entidad para la valuación de sus activos y pasivos en moneda extranjera fue de \$20.8829 y \$16.9666 dólar de los Estados Unidos, respectivamente.

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

Nota 18 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

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

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

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

Nota 19 - Inversiones en instrumentos financieros:

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

Las políticas de administración de riesgos, así como el análisis sobre los riesgos a los que se encuentra expuesto la Institución, se describen en la Nota 17.

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 2024 y 2023

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las inversiones en valores se integran como sigue:

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

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).

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 2024 y 2023

Nota 20 - Obligaciones subordinadas en circulación:

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

	Monto del programa	Monto de emisión	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	2024	2023
Certificados Bursátiles Serie "A"		\$ 2,765,000	Ago-10	Ago-30	7.86%	\$ 1,270,364	\$ 1,436,823
				Intereses devengados por pagar		<u>37,543</u>	<u>42,152</u>
				Subtotal		<u>1,307,907</u>	<u>1,478,975</u>
Serie "B"		<u>1,300,000</u>	Ago-10	Ago-30	10.13%	588,586	664,986
				Intereses devengados por pagar		<u>22,749</u>	<u>25,337</u>
				Subtotal		<u>611,335</u>	<u>690,323</u>
Total	<u>\$ 4,300,000</u>	<u>\$ 4,065,000</u>				<u>\$ 1,919,242</u>	<u>\$ 2,169,298</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 2024), respectivamente; para los Certificados Bursátiles Serie B sus calificaciones crediticias son "mxAAA", y "AAA (mex)vra" por Fitch Ratings (sin cambios y ratificadas durante 2024), respectivamente.

Los Certificados Bursátiles de la Serie "A" se encuentran garantizados por United States International Development Financial Corporation y la Serie "B" por Corporación Andina de Fomento (CAF).

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los intereses devengados por pagar ascienden a \$60,293 y \$67,489 respectivamente.

Nota 9 - Acreedores diversos y otras cuentas por pagar:

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

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

Nota 10 - Saldos y transacciones con partes relacionadas:

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los principales saldos con partes relacionadas son los siguientes:

	2024	2023
Cuentas por pagar		
MBIA México, S. A. de C. V.	\$ <u>28</u>	\$ <u>32</u>

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

	2024	2023
Egresos		
Servicios administrativos	\$ 526	\$ 531
Arrendamiento de oficina	<u>205</u>	<u>303</u>
Total	<u>\$ 731</u>	<u>\$ 834</u>

Nota 11 - Capital contable:

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

Acciones *	Descripción	
50	Capital social mínimo fijo	\$ 50
<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.

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 2024 y 2023

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

Nota 12 - ISR:

i. El ISR del periodo se calcula aplicando la tasa del 30% sobre la utilidad gravable. En 2024 la Entidad determinó un resultado fiscal de \$4,925 (\$898 en 2023). El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal como el ajuste anual por inflación o el costo amortizado.

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

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

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

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

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

	2024	2023
Provisiones	\$ (827)	\$ (2,253)
Tasas de ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR diferido	<u>\$ (248)</u>	<u>\$ (676)</u>

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

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 2024 y 2023

Nota 13 - PTU:

La Entidad está sujeta al pago de la PTU, la cual se calcula aplicando los procedimientos establecidos en el artículo 9 de la LISR, en el que se considera como base gravable la utilidad fiscal para efectos de ISR, sin disminuir la PTU pagada del ejercicio, ni las pérdidas fiscales aplicadas. Adicionalmente, debe disminuirse de los ingresos acumulables la parte no deducida de la previsión social exenta a que se refiere la fracción XXX del artículo 28 de la LISR.

En 2024 y 2023 se determinó una PTU causada de 506 y 137, respectivamente.

Nota 14 - Margen financiero:

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

	2024	2023
Ingresos:		
intereses de Certificados Bursátiles Series "A" y "B"	\$ 188,145	\$ 208,386
Gastos:		
Intereses de Certificados Bursátiles fiduciarios Series "A" y "B"	<u>185,254</u>	<u>205,720</u>
Margen financiero	<u>\$ 2,891</u>	<u>\$ 2,666</u>

Nota 15 - Otros egresos de la operación - Neto:

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

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

Nota 16 - Administración de Riesgos:

I. Información cualitativa:

- Objetivos del proceso de administración integral de riesgos.
- Objetivos de la UAIR.
- Responsabilidad en la fijación de políticas, seguimiento y vigilancia en materia de administración integral de riesgos.
- Funciones e integración del Comité de Administración Integral de Riesgos.
- Funciones de la UAIR.
- Principales elementos de las metodologías empleadas en la administración de los riesgos de mercado, liquidez, crédito o crediticio y operacional, incluyendo:
 - Breve descripción de las metodologías establecidas por la Administración para identificar y cuantificar los riesgos de crédito, liquidez y mercado.
 - Breve descripción de las metodologías empleadas para la administración y control del riesgo operacional, incluyendo el tecnológico y el legal.
 - Carteras y portafolios a los que se les está aplicando.
 - Breve explicación de la forma en que se deben interpretar los resultados de las cifras de riesgo que se den a conocer, incorporando, entre otros, la descripción del nivel de confianza y horizonte de tiempo utilizados en cada metodología, así como una descripción del tratamiento de riesgo de mercado aplicado a los títulos disponibles para la venta.
- Proceso de cálculo de VaR

II. Información cuantitativa:

- Forma de cálculo y características del VaR.
- Monto de VaR e importancia relativa tomando en consideración en capital neto.
- Pruebas de backtesting (objetivo y frecuencias).
- Pruebas de estrés (metodología).
- Revelación de los riesgos de mercado, crédito, liquidez y operacional, incluyendo el tecnológico y legal, a que esté expuesta la Institución. En este sentido deberán revelar, cuando menos lo siguiente:

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 2024 y 2023

- Valor en riesgo de crédito, mercado y operacional, incluyendo el tecnológico y legal; este último, solo cuando la Institución esté autorizada para calcular sus requerimientos de capital mediante modelos internos.
- Evaluación de variaciones en los ingresos financieros y en el valor económico.
- Estadística descriptiva del riesgo de crédito o crediticio, incluyendo, entre otros, los niveles de riesgo y las pérdidas esperadas.
- Valores promedio de la exposición por tipo de riesgo correspondiente al período de revelación.
- Informe de las consecuencias y pérdidas que sobre el negocio generaría la materialización de los riesgos operacionales identificados, solo cuando la Institución esté autorizada para calcular sus requerimientos de capital mediante modelos internos.

De acuerdo con la operación de la Entidad, se está constituida específicamente para los fines del Programa de emisiones de Certificados Bursátiles de largo plazo, se tienen los Riesgos de Crédito y Mercado, al ser dichos riesgos los que más podrían afectar a la Entidad derivado de los valores comprados (Certificados Bursátiles Fiduciarios) y los valores colocados al público inversionista a la Entidad realizar el monitoreo de:

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se refiere a las pérdidas potenciales que tiene una Entidad ante cambios no esperados en los factores de riesgo que incidan sobre la valuación de las posiciones, tales como movimientos de precios, tasas de interés, tipos de cambio e índices de precios, entre otros.

Valor en Riesgo (VaR) - El VaR estima la pérdida esperada, en un horizonte de tiempo dado (1, 7 y 28 días dependiendo de la Entidad, corto, mediano y largo plazos), calculado bajo condiciones específicas de mercado con un nivel de confianza dado.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez hace referencia a la dificultad de una empresa para poder hacer frente a sus obligaciones de pago a corto plazo debido a la incapacidad de convertir sus activos en liquidez sin incurrir en pérdidas.

Una buena gestión del riesgo de liquidez en las empresas implica el mantenimiento de suficiente efectivo en caja, así como la posibilidad de acceder a créditos financieros o tener capacidad para liquidar sus activos con cierta inmediatez.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es aquel que se deriva de una pérdida potencial que tiene la Entidad por la falta de pago de un emisor o contraparte en las inversiones, incluyendo las garantías reales o personales que les otorguen, así como cualquier otro mecanismo de mitigación utilizado por las entidades.

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 2024 y 2023

La pérdida esperada por eventos crediticios se estima a partir de una matriz denominada de transición, que es calculada por el proveedor de información de riesgos, donde se estiman las probabilidades de cambio para diferentes niveles de calificación y sus pérdidas asociadas, para los instrumentos que componen las carteras de inversión.

Riesgo operacional

El riesgo operacional se define como aquel que puede provocar pérdidas como resultado de: errores humanos; procesos internos inadecuados o defectuosos; conducta inadecuada frente a clientes, o contra la entidad; fallos, interrupciones o deficiencias de los sistemas o comunicaciones, robo, pérdida o mal uso de la información, así como deterioro de su calidad, fraudes internos o externos incluyendo, en todos los casos, aquellos derivados de ciberataques; robo o daños físicos a activos o personas; riesgos legales; riesgos derivados de la gestión de la plantilla y salud laboral; inadecuado servicio prestado por proveedores; así como perjuicios derivados de eventos climáticos extremos, pandemias y otros desastres naturales.

La gestión del riesgo operacional está orientada a la identificación de sus causas raíz, para prevenir su ocurrencia, y a la mitigación de las posibles consecuencias, mediante el establecimiento de marcos de control y monitorización y el desarrollo de planes de mitigación, al objeto de minimizar las pérdidas económicas y reputacionales derivadas del mismo y su impacto sobre la generación recurrente de resultados, y contribuir a elevar la calidad, seguridad y disponibilidad del servicio prestado.

Nota 17 - Contingencias:

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la Entidad debe aplicar las disposiciones fiscales a las que esté sujeta y la autoridad tiene la facultad de revisar operaciones, cálculos y/o tratamientos, entre otros, seguidos por la Entidad para cumplir con dichas disposiciones fiscales. En caso de que las autoridades fiscales revisen a la Entidad y consideren que los montos, operaciones y/o tratamientos, entre otros, se aparten de los supuestos previstos en las Leyes, podrían requerir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos) multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta del 100% sobre su monto.

De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país o en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que estos deben ser equiparables a los que utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparable.

Nota 18 - Nuevos pronunciamientos contables:

A continuación, se describe una serie de NIF y Mejoras a las NIF emitidas por el CINIF efectivas por primera vez para los periodos que comienzan en o después del 1 de enero 2025, así como las Mejoras a las NIF que entrarán en vigor a partir del 1 de enero 2025. Se considera que dichas NIF y mejoras a las NIF no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía.

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 2024 y 2023

Nuevas NIF 2025

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

- a. Es un negocio en marcha, pero que tiene incertidumbres importantes sobre su condición para continuar como negocio en marcha;
- b. Continúa como negocio en marcha, pero está en un proceso de reorganización legal con la finalidad de conservar su condición de negocio en marcha; o
- c. No es un negocio en marcha.

Mejoras a las NIF 2025

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

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

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

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

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

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

Asimismo, se hicieron modificaciones en las siguientes NIF, que no generan cambios contables, consecuentemente, no se establece fecha de entrada en vigor, y cuyas modificaciones implican sólo ajustes a la redacción e incorporación de ciertos conceptos:

NIF A-1, Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera.

NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos.

NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar.

**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 2023 y 2022

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 2023 y 2022

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 a 5
Estados financieros:	
Estados de situación financiera	6
Estados de resultado integral	7
Estados de cambios en el capital contable	8
Estados de flujos de efectivo	9
Notas sobre los estados financieros	10 a 31



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 2023 y los estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros, que comprenden la información de las políticas contables materiales 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 2023 y por el ejercicio terminado en esa fecha han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables para Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de este informe. Somos independientes de la Institución de conformidad con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo Normas Internacionales de Independencia)" ("Código del IESBA"), y los requerimientos éticos del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C. que son relevantes a nuestras auditorías de estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con el Código del IESBA y los requerimientos éticos del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C. . Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

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



Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
<p data-bbox="277 522 764 548">Valuación de la cartera de inversión</p> <p data-bbox="277 585 846 737">Como se menciona en la Nota 1 sobre los estados financieros la Entidad invierte en instrumentos financieros de acuerdo con lo establecido en su Prospecto de Información al Público Inversionista (Prospecto).</p> <p data-bbox="277 768 846 919">Dichos instrumentos financieros se valoraron a su costo amortizado al 31 de diciembre de 2023, con base a los precios proporcionados por especialistas autorizados por la CNBV, denominados “Proveedores de precios”.</p> <p data-bbox="277 951 846 1192">Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la importancia del valor en libros en instrumentos financieros, la cual representa el 99% del total de activos de la Entidad al 31 de diciembre de 2023 y porque la existencia y valuación de la misma tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Entidad.</p>	<p data-bbox="878 585 1438 705">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="878 737 1446 827">Obtenido la integración de los valores en instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2023 y en forma selectiva hemos realizado lo siguiente</p> <ul data-bbox="878 858 1446 1598" style="list-style-type: none"><li data-bbox="878 858 1446 978">- Obtenido la confirmación del custodio de los valores, sobre la posición de instrumentos financieros de la Entidad al 31 de diciembre de 2023.<li data-bbox="878 1010 1446 1161">- 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 2023.<li data-bbox="878 1192 1446 1344">- 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="878 1375 1446 1598">- Reprocesado la valuación de los instrumentos financieros considerando la posición de los instrumentos financieros y costos amortizados antes indicados y, comparamos los resultados obtenidos con la valuación de los instrumentos financieros reconocida por la Entidad.



Información Adicional

La Administración de la Entidad es responsable de la información adicional presentada, que comprende el Reporte Anual presentado a la CNBV, pero no incluye los estados financieros ni este informe de los auditores independientes.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros y no expresamos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

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

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Entidad en relación con los Estados Financieros

La Administración de la Entidad es responsable de la preparación de los estados financieros, de conformidad con los criterios contables para Sociedades Financieras de Objeto Múltiple reguladas en México, emitidos por la CNBV, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Entidad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

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

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

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



Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.

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

También, proporcionamos a los encargados del gobierno de la Entidad una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.



El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. E. García López', is written over the text 'PricewaterhouseCoopers, S. C.' and the name 'L.C.C. Mario Eduardo García López'.

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

Ciudad de México, 10 de mayo de 2024

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

(subsidiaria de MBIA Capital Corp.)

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2023 y 2022

Cifras en Miles de pesos mexicanos

	2023	2022		2023	2022
Activo			Pasivo y Capital Contable		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	\$ 22,075	\$ 19,205	Pasivo		
Cuentas de margen	-	-	Pasivos Bursátiles (Nota 8)	\$ 2,169,298	\$ 2,499,936
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):	2,186,211	2,573,077	Acreedores por reporte	-	-
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:		
	2,186,211	2,573,077	Reportos (saldo acreedor)	-	-
Deudores por reporte	-	-	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	6	6
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2:			Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 9)	2,689	1,160
Créditos comerciales	-	-		2,694	1,166
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	269	-
Créditos de consumo	-	-	Pasivo por beneficios a los empleados	162	-
Créditos a la vivienda	-	-	Créditos diferidos y cobros anticipados (Nota 11)	-	2,312
Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	-	-	Total pasivo	2,172,423	2,503,414
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	1,039	1,226	Resultados acumulados	36,474	89,436
Bienes adjudicados - Neto	-	-	Otros resultados integrales	131	-
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	131	-
Activos por derechos de uso de propiedades, mobiliario y equipo (neto)	-	-	Participación en ORI de otras entidades	-	-
Inversiones permanentes	-	-		36,728	89,559
Activo por impuestos a la utilidad diferidos	676	315	Total participación controladora	-	-
Activos intangibles (neto)	-	-	Total participación no controladora	-	-
Activos por derechos de uso de activos intangibles (neto)	-	-	Total capital contable (Nota 12)	37,578	90,409
Crédito mercantil	-	-			
Total activo	\$ 2,210,001	\$ 2,593,823	Total pasivo y capital contable	\$ 2,210,001	\$ 2,593,823

Las veinte notas adjuntas son parte integrante de estos estados de situación financiera.

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de \$850.

Los conceptos que aparecen en los presentes estados se muestran de manera enunciativa más no limitativa.

Los presentes estados de situación financiera pueden ser consultado 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.)

Estados de Resultado Integral

Años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022

Cifras en Miles de pesos mexicanos

	2023	2022
Ingresos por intereses	\$ 208,386	\$ 227,122
Gastos por intereses	<u>205,720</u>	<u>(218,882)</u>
Margen financiero (Nota 15)	2,666	8,240
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-
Margen financiero ajustad por riesgos crediticios	<u>2,666</u>	<u>8,240</u>
Comisiones y tarifas cobradas	-	-
Comisiones y tarifas pagadas	-	-
Resultado por intermediación	-	-
Otros ingresos (egresos) de la operación (Nota 16)	92,840	100,950
Gastos de administración y promoción (Nota 16)	<u>(148,875)</u>	<u>(100,139)</u>
	(56,035)	811
Resultado de la operación	(53,369)	9,051
Participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas	-	-
Resultado antes de impuestos a la utilidad	<u>(53,369)</u>	<u>9,051</u>
Impuestos a la utilidad (netos) (Nota 13)	<u>407</u>	<u>175</u>
Resultado antes de operaciones discontinuas	(52,962)	9,226
Operaciones discontinuas	-	-
Resultado - Neto	(52,962)	9,226
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	-	-
Efecto acumulado por conversión	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-
Participación en ORI de otras entidades	-	-
Resultado integral	<u>\$ (52,962)</u>	<u>\$ 9,226</u>

Las veinte notas adjuntas son parte integrante de estos estados de resultado integral.

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.)

Estados de Cambios en el Capital Contable

Años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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	
Saldo al 1 de enero de 2022	\$ 850	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 123	\$ 18,993	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 19,966
Ajustes retrospectivos por cambios contables	-	-	-	-	-	61,217	-	-	-	-	-	61,217
Ajustes retrospectivos por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 1 de enero de 2022 ajustado	850	-	-	-	123	80,210	-	-	-	-	-	81,183
Movimientos por propietarios												
Aportaciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Decreto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral												
Resultado integral neto	-	-	-	-	-	9,226	-	-	-	-	-	9,226
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	9,226	-	-	-	-	-	9,226
Saldos al 31 de diciembre de 2022	850	-	-	-	123	89,436	-	-	-	-	-	90,409
Movimientos por propietarios												
Aportaciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Decreto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	850	-	-	-	123	89,436	-	-	-	-	-	90,409
Resultado integral neto	-	-	-	-	-	(52,962)	-	-	-	-	-	(52,962)
Remediones de beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131	-	131
Total	-	-	-	-	-	(52,962)	-	-	-	131	-	(52,831)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 850	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 123	\$ 36,474	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 131	\$ -	\$ 37,578

Las veinte notas adjuntas son parte integrante de estos estados de variaciones en el capital contable.

Los conceptos que aparecen en los presentes estados se muestran de manera enunciativa más no limitativa.

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
Años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022

Cifras en Miles de pesos mexicanos

	2023	2022
Actividades de operación		
Resultado antes de impuestos a la utilidad	\$ (52,962)	\$ 9,051
Ajustes por partidas asociadas con actividades de financiamiento		
Intereses asociados con instrumentos financieros que califican como pasivo	67,489	73,898
Otros intereses	-	-
	<u>67,489</u>	<u>73,898</u>
Cambios en partidas de operación		
Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores) (neto)	386,866	215,446
Cambio en otras cuentas por cobrar (neto)	(174)	43,590
Cambio en pasivos bursátiles	(398,127)	(137,670)
Cambio en activos/pasivos por beneficios a los empleados	292	-
Cambio en otras cuentas por pagar	(783)	(39,800)
Pago de impuestos a la utilidad	269	-
	<u>(11,657)</u>	<u>(81,566)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>2,870</u>	<u>1,383</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	2,870	1,383
Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	<u>19,205</u>	<u>17,822</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	<u>\$ 22,075</u>	<u>\$ 19,205</u>

Las veinte notas adjuntas son parte integrante de estos estados de flujo de efectivo

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 2023 y 2022

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.

Eventos relevantes 2023

Tedros Adhanom Ghebreyesus, director general de la Organización Mundial de la Salud, anunció un viernes de abril del 2023 que, con gran esperanza, había concluido la emergencia internacional del Covid-19, situación que permitió regresar a la vida cotidiana en todo el mundo.

El 31 de julio de este año terminó el plazo extendido para legitimar los contratos colectivos de trabajo (CCT) registrados en el país. Ese proceso ha sido uno de los más importantes de los que ordena la reforma laboral de 2019.

Con forme a la evaluación realizada por la administración las implicaciones no se consideran significativas.

Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera:

Marco de información financiera aplicable

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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

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 2023 y 2022

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 la NIF A-8 “Supletoriedad”¹⁹, en el siguiente orden: i) las NIF20, ii) las Normas Internacionales de Información Financiera, iii) los principios de contabilidad generalmente aceptados aplicables en los Estados Unidos de América, tanto las fuentes oficiales como no oficiales conforme a lo establecido en el Tópico 105 de la Codificación del Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (Financial Accounting Standards Board, FASB), emitidos por el FASB o, en su caso y iv) cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido.

Adicionalmente, de conformidad con lo señalado en la Ley, la Comisión podrá ordenar que los estados financieros de las instituciones se difundan con las modificaciones pertinentes, en el evento de que existan hechos que se consideren relevantes conforme a los Criterios Contables y conforme a los plazos que al efecto establezca.

Cambios en los Criterios Contables emitidos por la CNBV

2023

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

2022

El 13 de marzo de 2020 la Comisión emitió mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación (DOF) las modificaciones a las Disposiciones, con las que se actualizaron los Criterios contables, que entrarían en vigor el 1º de enero de 2021, fecha que fue modificada mediante la publicación en el DOF del 4 de diciembre de 2020, para establecer la entrada en vigor de dichos cambios a partir del 1º de enero de 2022.

Como parte de las Disposiciones, la Comisión estableció como una solución práctica para aplicar las modificaciones de los Criterios Contables, reconocer en la fecha de aplicación inicial (1 de enero de 2022) el efecto acumulado de los cambios contables mencionados en el párrafo anterior, con excepción de lo señalado en el artículo Transitorio Séptimo. Debido a lo anterior los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se presentan comparativos con los estados financieros al 31 de diciembre de 2021.

El 30 de diciembre de 2021 la Comisión emitió una Resolución que modifica los Criterios Contables A-2 Aplicación de normas particulares, A-3 Aplicación de normas generales, B-1 Efectivo y equivalentes de efectivo y la Serie D “Criterios relativos a los estados financieros básicos”, con el objetivo de realizar algunas precisiones en determinados Criterios Contables a fin de que las instituciones de crédito tengan claridad, seguridad y consistencia en la aplicación de dichos criterios.

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 2023 y 2022

Derivado de los cambios a las disposiciones antes mencionadas, a partir del 1 de enero de 2022 la Institución adoptó de manera prospectiva los siguientes cambios en los Criterios Contable emitidos por la Comisión que entraron en vigor a partir de la fecha mencionada.

Criterio D-1 - Se modifica el nombre a Estado de situación financiera (antes "Balance general") y la estructura de este estado financiero.

Criterio D-2 - Se modifica el nombre a Estado de resultado integral (antes "Estado de resultados") y la estructura de este estado financiero.

Criterio D-3 - Se modifica el nombre a Estado de cambios en el capital contable (antes "Estado de variaciones en el capital contable") y la estructura de este estado financiero.

Criterio B-1 - Efectivo y equivalentes de efectivo – Se modifica el nombre del criterio contable de "Disponibilidades" a "Efectivo y equivalentes de efectivo"; se incluyen las definiciones de Efectivo, Equivalentes de efectivo e Instrumentos Financieros de alta liquidez, y se especifica que el Efectivo deberá ser reconocido y valuado a su valor nominal, los equivalentes de efectivo a su valor razonable y los Instrumentos financieros de alta liquidez de acuerdo al modelo de negocio que corresponda a cada instrumento.

Modelo de Negocio - El modelo de negocio que utiliza la institución para administrar y gestionar las inversiones en instrumentos financieros y generar flujos de efectivo y si los flujos de efectivo procederán de la obtención de flujos de efectivo contractuales, de la venta o vencimiento de las inversiones en instrumentos financieros, o de ambas. El modelo de negocio es una cuestión de hechos y no de una intención o afirmación.

Las inversiones en instrumentos financieros deben reconocerse bajo el alcance a lo establecido en la NIF C-2, "Inversión en instrumentos financieros".

Requiere la documentación de las pruebas utilizadas para la determinación del modelo de negocio y las utilizadas para evaluar periódicamente el modelo de negocio con base en las políticas establecidas por la Institución.

La Institución debe evaluar periódicamente, de conformidad con sus políticas establecidas y documentadas para tales efectos, las características de su modelo de negocio.

Se derogaron los Criterios Contables B-2 Inversiones en valores, C-1 Reconocimiento y baja de activos financieros, C-3 Partes relacionadas y C-4 Información por segmentos.

Criterio A-3 Aplicación de Normas Generales

Activos restringidos: En el caso de cuentas de margen que se otorguen a la cámara de compensación por operaciones con instrumentos financieros derivados realizadas en mercados o bolsas reconocidos, deberán apegarse a lo establecido en la NIF C-10 "Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura".

Cuentas liquidadoras: Se especifica que para las operaciones en las que no se pacte la liquidación inmediata o fecha valor mismo día, la estimación de pérdidas crediticias esperadas correspondiente a los montos por cobrar, deberá determinarse de conformidad con lo establecido en la NIF C-16.

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 2023 y 2022

Reglas de compensación: Se eliminaron las especificaciones sobre compensación de activos y pasivos financieros.

Revelaciones de valor razonable: Requiere revelaciones adicionales de valor razonable.

NIF aplicables a partir de 1 de enero de 2023

Marco Conceptual. Se modifica la estructura del Marco Conceptual para incluir en una sola NIF las ocho NIF previamente emitidas, relacionadas al Marco Conceptual. Asimismo, se hicieron adecuaciones/precisiones relacionadas con, la reestructuración de la jerarquía y descripción de las características cualitativas de los estados financieros, con la definición de activo y pasivo, con aspectos relacionados con temas de valuación, con requerimientos relacionados para lograr que los estados financieros sean útiles a los usuarios y con bases de presentación en cuanto a la compensación y agrupación de partidas de los estados financieros.

Mejoras a las NIF 2023

NIF B-15 “Conversión de monedas extranjeras”. Modifica la solución práctica para no convertir los estados financieros de la moneda de registro a la moneda funcional, con el fin de hacer una precisión y dejar más claro que en el supuesto que no tengan subsidiarias ni controladoras también deben cumplir el requisito de no tener usuarios que requieran los estados financieros considerando los efectos de la conversión a la moneda funcional.

Asimismo, se hicieron modificaciones en las siguientes NIF, que no generan cambios contables, consecuentemente, no se establece fecha de entrada en vigor, y cuyas modificaciones implican sólo ajustes a la redacción e incorporación de ciertos conceptos:

- B-10 “Efectos de inflación”.
- C-2 “Inversiones en instrumentos financieros”.
- C-3 “Cuentas por cobrar”.

Derivado de la promulgación del Nuevo Marco Conceptual vigente a partir del 1 de enero de 2023, se hicieron una serie de cambios consecuenciales a lo largo de las normas particulares y del Glosario, tanto en índices, párrafos y referencias.

NIF aplicables a partir de 1 de enero de 2022

Como parte de las modificaciones a las Disposiciones a partir del 1 de enero de 2022 la Institución adoptó de manera prospectiva las siguientes NIF con ciertas aclaraciones que se mencionan a continuación y que adecuan las normas de reconocimiento, valuación, presentación o revelación incorporadas en el criterio A-2 “Aplicación de normas particulares” tomando en consideración que las instituciones llevan a cabo operaciones especializadas:

NIF B-5 Información financiera por segmentos – Se establecen requerimientos mínimos de revelación de los segmentos de Operaciones crediticias, Operaciones de tesorería y banca de inversión y Operaciones por cuenta de terceros.

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 2023 y 2022

NIF C-2 Inversiones en instrumentos financieros – Con la adopción de esta NIF se modifica el nombre de la anterior clasificación de las inversiones a “Instrumentos negociables”, “Instrumentos financieros para comprar o vender” en “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”.

No resultará aplicable a las entidades la excepción del párrafo 32.6 de la NIF C-2 para designar irrevocablemente en su reconocimiento inicial a un instrumento financiero para cobrar o vender, para ser valuado subsecuentemente a su valor razonable con efectos en el resultado neto.

En caso de reclasificaciones se deberá informar a la Comisión exponiendo detalladamente el cambio en el modelo de negocio que lo justifique.

NIF C-13 Partes relacionadas – Se especifica que adicional a lo observado en la NIF C-13 se debe considerar como parte relacionada: a) los miembros del consejo de administración o consejo directivo de la sociedad controladora o de las entidades financieras y empresas integrantes del grupo financiero. b) Las personas distintas al personal gerencial clave o directivo relevante o empleados que con su firma puedan generar obligaciones para la entidad. c) Las personas morales en las que el personal gerencial clave o directivo relevante de la entidad sean consejeros o administradores u ocupen cualquiera de los tres primeros niveles jerárquicos. d) las personas morales que tengan poder de mando entendiéndose este como la capacidad de hecho de influir de manera decisiva en los acuerdos adoptados en las asambleas de accionistas o sesiones del consejo de administración o en la gestión.

Se requieren revelaciones adicionales con partes relacionadas que representen más del 1% del Capital Neto del mes anterior a la fecha de la elaboración de la información financiera.

NID C-16 Deterioro de instrumentos financieros por cobrar – Se aclara que no es aplicable esta NIF para los activos derivados de las operaciones a que se refiere el Criterio Contable B-6 Cartera de crédito.

Se realizan especificaciones para los sobregiros en las cuentas de cheques y las operaciones con documentos de cobro inmediato no cobrados a que se refiere el criterio B-1 “Efectivo y equivalentes de efectivo”

Se indica que cuando la entidad utilice las soluciones prácticas a que se refiere el párrafo 42.6 de la NIF C-16, la constitución de estimaciones deberá ser por el importe total del adeudo y no deberá exceder los 60 días naturales para deudores no identificados y 90 días para deudores identificados, así como no se constituirán estimaciones de pérdidas crediticias a los saldos a favor de impuestos e impuesto al valor acreditable.

Aclara que las pérdidas crediticias esperadas por el deterioro de las inversiones en instrumentos financieros para comprar y vender conforme lo indicado en el apartado 45 de la NIF C-2 deberán determinarse conforme a lo establecido en la NIF C-16.

NIF C-19 Instrumentos financieros por pagar- requiere revelaciones adicionales para la Captación Tradicional y préstamos bancarios y de otros organismos.

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 2023 y 2022

Modificaciones al criterio A-2 Aplicación de normas particulares

NIF C-9 Provisiones contingencia y compromisos – Se eliminaron las especificaciones para las operaciones de Captación Tradicional y las de Obligaciones subordinadas de conversión forzosa a capital.

D-3 Beneficios a empleados – Se deroga el requerimiento de incluir el activo neto de beneficios definidos a empleados dentro del rubro de otros activos y el pasivo por beneficios a empleados dentro de otras cuentas por pagar.

Requiere la revelación de la identificación de las obligaciones por beneficios a los empleados en: beneficios directos a corto plazo, beneficios directos a largo plazo, beneficios por terminación y beneficios postempleo.

D-4 Impuesto a la utilidad - se eliminó el requerimiento de revelar mediante notas a los estados financieros la forma en la que estos fueron determinados, explicando las bases utilizadas para su cálculo a valor razonable con efecto en el resultado neto a que se refiere el apartado 42.2 de la NIF C-19.

Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fueron autorizados, para su emisión el 28 de abril de 2023 por Carlos Mendoza Rangel (Director Financiero), 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.

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 significativos para los estados financieros.

a. Monedas de registro, funcional y de informe

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

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 2023 y 2022

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 2023 y 2022 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	
	2023	2022
	(%)	(%)
Del año	4.66	7.82
Acumulada en los últimos tres años (Sin considerar el año base)	19.39	13.87
Acumulada en los últimos tres años (Considerando el año base)	21.14	19.39

c. Efectivo y equivalentes de efectivo

Se reconoce inicialmente a su valor nominal y el efectivo en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio al cierre de la jornada o elaboración de los estados financieros publicado por Banco de México (Banxico). Los rendimientos que generan las disponibilidades se reconocen en resultados conforme se devengan.

Los rendimientos que generan el efectivo se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan.

d. Valor razonable

Los activos y pasivos valuados a valor razonable se clasifican en Niveles con base en la disponibilidad de los datos de entrada relevantes y a la subjetividad de las técnicas de valuación utilizadas.

La Entidad clasifica sus activos y pasivos valuados a valor razonable en el Nivel 1 cuando la evidencia de los datos de entrada se encuentra disponible en el mercado principal del activo y/o pasivo, y cuando la Entidad puede realizar una transacción para ese activo y/o pasivo al precio de mercado en la fecha de la valuación.

Los activos y pasivos a valor razonable presentados en el Nivel 1 deben transferirse a un Nivel menor cuando: i) los activos y pasivos similares valuados a valor razonable cuentan con un precio cotizado en un mercado activo, pero este no es observable; ii) un precio en un mercado activo no representa el valor razonable en la fecha de valuación, o iii) se determina el valor razonable de un pasivo o de un instrumento de capital utilizando un precio cotizado en un mercado activo y dicho precio requiere ajustarse por factores específicos.

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 2023 y 2022

e. Inversiones en instrumentos financieros

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

- i. Instrumento Financiero para Cobrar o Vender (IFCV), cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales por cobros de principal e interés, o bien, obtener una utilidad en su venta, cuando esta sea conveniente.
- ii. Instrumento Financiero Negociable (IFN), cuyo objetivo es invertir con el propósito de obtener una utilidad entre el precio de compra y el de venta, o sea en función de la administración de los riesgos de mercado de dicho instrumento.
- iii. Instrumentos Financieros para Cobrar Principal e Interés (IFCPI), cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales en fechas 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 a continuación afectan a la utilidad o pérdida neta y el valor del IFCV antes de afectar al ORI:

- a. Los intereses devengados sobre la base de su tasa de interés efectiva;
- b. Las fluctuaciones cambiarias en el momento en que estas ocurran, y
- c. Las disminuciones en valor que sean atribuibles a un deterioro por pérdidas crediticias esperadas en el IFCV.

Al efectuar una inversión en un IFN, cualquier costo de transacción se reconoce de inmediato en la utilidad o pérdida neta. En caso de costos de transacción en la adquisición de un IFCV, este se reconoce como parte implícita del costo amortizado del IFCV y se aplica a la utilidad o pérdida neta en la vida esperada del IFCV, con base en su tasa de interés efectiva.

A la fecha de los estados financieros no existieron cambios o modificaciones en el modelo de negocio de los instrumentos financieros.

Cuando se espera que los (IFN, IFCV o IFCPI) 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.

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 2023 y 2022

f. Otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar diferentes a la operación de la Entidad se presentan a su valor de realización, y representan entre otros conceptos, saldos por impuestos pendientes de acreditar y deudores diversos. Por las cuentas de deudores identificados cuya vigencia es mayor a 90 días naturales y 60 días para los deudores no identificados, se constituye una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por el importe total del adeudo.

g. Otros activos

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

h. Pasivos bursátiles

Están representados por la emisión de instrumentos financieros de deuda (Certificados Bursátiles), y se registran al valor nominal de la obligación que representan y son valuados a su costo amortizado el cual es muy similar a su valor razonable.

i. Provisiones

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

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

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

El ISR diferido se registra con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer un impuesto diferido para todas las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se esperan materializar en el futuro (pérdidas fiscales, provisiones, estimaciones, etc.), a las tasas promulgadas en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de los estados financieros. La Entidad reconoció el ISR diferido, toda vez que las proyecciones financieras y fiscales preparadas por la Entidad indican que generarán utilidades en el futuro.

El ISR diferido identificado con otras partidas integrales que no han sido identificadas como realizadas, continúa presentándose en el capital contable y se reclasificará a los resultados del año conforme se vaya realizando. Véase Nota 13.

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 2023 y 2022

La Entidad reconoce en el ISR causado y diferido el efecto de las incertidumbres de sus posiciones fiscales inciertas cuando afectan la determinación de la utilidad fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales, bajo los siguientes supuestos:

- a. Si la Entidad concluye que no es probable que la autoridad fiscal acepte una posición fiscal incierta, la Entidad refleja el efecto de la incertidumbre al determinar la utilidad fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

Bajo este supuesto, la Entidad refleja el efecto de la incertidumbre por cada posición fiscal incierta utilizando uno de los siguientes métodos, el que mejor prediga la resolución de la incertidumbre: i) el importe más probable, que corresponde al único importe más probable en un rango de posibles resultados, y ii) el valor esperado, que corresponde a la suma de los importes ponderados por su probabilidad en un rango de resultados, o

- b. Si la Entidad concluye que es probable que la autoridad fiscal acepte una posición fiscal incierta, la Entidad determina la utilidad fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales de forma congruente con el tratamiento previsto en la legislación fiscal.

- k. Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) diferida

El reconocimiento de la PTU diferida se efectúa con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer una PTU diferida para todas las diferencias entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, en donde es probable su pago o recuperación.

La PTU causada se presenta en el estado de resultados en los gastos de operación.

La Entidad reconoce en la PTU causada y diferida el efecto de las incertidumbres de sus posiciones fiscales inciertas observando las mismas normas utilizadas para la determinación del impuesto a la utilidad.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la PTU causada y diferida fue no significativa.

- l. Capital contable

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

- m. Resultado integral

El resultado integral está compuesto por la utilidad neta, los efectos por conversión, los efectos por valuación de los instrumentos financieros disponibles para su venta, la cual se refleja en el capital contable y no constituye aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Los importes del resultado integral de 2023 y 2022 se expresan en pesos históricos.

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 2023 y 2022

n. Reconocimiento de ingresos

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

o. Presentación de costos, gastos y rubros adicionales en el estado de resultado integral

La Entidad presenta los costos y gastos en los estados de resultados integrales, bajo el criterio de clasificación con base en la función de partidas, la cual tiene como característica fundamental separar el costo de ventas de los demás costos y gastos. Adicionalmente, para un mejor análisis de su situación financiera, la Entidad ha considerado necesario presentar el importe de la utilidad de operación por separado en el estado de resultado integral, debido a que dicha información es una práctica común del sector al que pertenece la Entidad.

p. Diferencias cambiarias

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

q. Información financiera por segmentos

Los Criterios Contables establecen que para efectos de llevar a cabo la identificación de los distintos segmentos operativos que conforman a las instituciones de banca múltiple, estas deben en lo conducente, segregar sus actividades de acuerdo con los siguientes segmentos como mínimo: i) operaciones crediticias; ii) operaciones de tesorería y banca de inversión y iii) operaciones por cuenta de terceros. Asimismo, atendiendo la importancia relativa, se pueden identificar segmentos operativos adicionales o subsegmentos.

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

Nota 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.

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 2023 y 2022

Nota 5 - Posición en moneda extranjera:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Entidad tiene activos y pasivos monetarios en miles de dólares estadounidenses (Dls.) como sigue:

	2023	2022
Efectivo y equivalente de efectivo	Dls. 56	Dls. 55
Pasivos	<u>(44)</u>	<u>(25)</u>
Posición larga (corta)	<u>Dls. 12</u>	<u>Dls. 30</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 \$16.9666 y \$19.5089 dólar de los Estados Unidos, respectivamente.

Al 10 de mayo de 2024, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio era de \$16.7926 por dólar de los Estados Unidos.

Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el rubro de efectivo y equivalente de efectivo se compone como se muestra a continuación:

	2023	2022
Bancos en moneda nacional	\$ 21,118	\$ 18,134
Bancos en moneda extranjera	<u>957</u>	<u>1,071</u>
Total	<u>\$ 22,075</u>	<u>\$ 19,205</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Institución no tiene efectivo restringidos.

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 17.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las inversiones en valores se integran como sigue:

	Número de títulos	Fecha de emisión	Vigencia	Tasa de interés	2023	2022
Certificados Bursátiles Fiduciarios preferentes Serie "A"	27,650	ago-10	ago-30	7.91%	\$ 1,444,646	\$ 1,699,641
			Intereses devengados por cobrar		<u>42,420</u>	<u>46,308</u>
			Subtotal		<u>1,487,066</u>	<u>1,745,949</u>
Fiduciarios preferentes Serie "B"	13,000	ago-10	ago-30	10.18%	673,683	799,108
			Intereses devengados por cobrar		<u>25,462</u>	<u>28,020</u>
			Subtotal		<u>699,145</u>	<u>827,128</u>
Total				<u>\$ 2,186,211</u>	<u>\$ 2,573,077</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 2023 y 2022

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.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la Serie "A" se encuentran garantizados por United States International Development Finance Corporation (DFC), como agencia de los United States of America, mientras que los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Serie "B" se encuentran garantizados por Corporación Andina de Fomento (CAF).

Nota 8 - Obligaciones subordinadas en circulación:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Entidad tiene el siguiente pasivo bursátil:

	Monto del programa	Monto de emisión	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	2023	2022
Certificados Bursátiles Serie "A"		\$ 2,765,000	ago-10	ago-30	7.86%	\$ 1,436,823	\$ 1,653,557
				Intereses devengados por pagar		<u>42,152</u>	<u>46,015</u>
				Subtotal		<u>1,478,975</u>	<u>1,699,572</u>
Serie "B"		<u>1,300,000</u>	ago-10	ago-30	10.13%	664,986	772,481
				Intereses devengados por pagar		<u>25,337</u>	<u>27,883</u>
				Subtotal		<u>690,323</u>	<u>800,364</u>
Total	<u>\$ 4,300,000*</u>	<u>\$ 4,065,000</u>				<u>2,169,298</u>	<u>\$ 2,499,936</u>

Derivado a los cambios en los criterios contables en 2022, el efecto inicial por la adopción del costo amortizado reconocido en el resultado acumulado es de \$61,217.

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 2023 y 2022

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 2023), respectivamente; para los Certificados Bursátiles Serie B sus calificaciones crediticias son “mxAAA”, y “AAA (mex)vra” por Fitch Ratings (sin cambios y ratificadas durante 2023), 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 2023 y 2022 los intereses devengados por pagar ascienden a \$67,489 y \$73,898 respectivamente.

Nota 9 - Acreedores diversos y otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	2023	2022
Acreedores diversos	\$ 2,656	\$ 1,113
Cuenta por pagar a partes relacionadas (Nota 10)	<u>32</u>	<u>47</u>
	<u>\$ 2,688</u>	<u>\$ 1,160</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 2023 y 2022 los principales saldos con partes relacionadas son los siguientes:

	2023	2022
Cuentas por pagar		
MBIA México, S. A. de C. V.	<u>\$ 32</u>	<u>\$ 47</u>

En 2023 y 2022 se celebraron las siguientes operaciones con partes relacionadas:

	2023	2022
Egresos		
Servicios administrativos	\$ 531	\$ 802
Arrendamiento de oficina	<u>303</u>	<u>297</u>
Total	<u>\$ 834</u>	<u>\$ 1,099</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 2023 y 2022

Nota 11 - Créditos diferidos y cobros anticipados:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	2023	2022
Cobros anticipados	\$ -	\$ 2,312
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,312</u>

Nota 12 - Capital contable:

El capital social al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 13 - ISR:

- i. El ISR del periodo se calcula aplicando la tasa del 30% sobre la utilidad gravable. En 2023 la Entidad determinó una utilidad fiscal de \$898 y en 2022 una pérdida de \$455. 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.

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 2023 y 2022

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

	2023	2022
ISR causado	\$ (296)	\$ -
ISR diferido	<u>676</u>	<u>175</u>
Total de impuestos a la utilidad según el estado de resultado integral	<u>\$ 407</u>	<u>\$ 175</u>

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

	2023	2022
Pérdida/Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ (52,962)	\$ 9,051
Tasa legal del ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	(15,889)	2,715
Más (menos) efecto neto de las partidas en conciliación contable fiscal:		
Otras partidas permanentes	(517)	(3,502)
Costo Amortizado	16,164	-
Gastos no deducibles	950	478
Ajuste anual por inflación	<u>(296)</u>	<u>484</u>
ISR a la tasa efectiva	<u>(412)</u>	<u>(175)</u>
Tasa efectiva de ISR	<u>(1%)</u>	<u>(2%)</u>

iv. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las principales diferencias temporales sobre las que se determinó ISR diferido, se analizan como sigue:

	2023	2022
Provisiones	\$ (2,253)	\$ (580)
Perdida Fiscal	<u>-</u>	<u>(468)</u>
	(2,253)	(1,048)
Tasas de ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR diferido	<u>\$ (676)</u>	<u>\$ (315)</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Entidad no mantiene pérdidas fiscales acumuladas.

Nota 14 - 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 2023 se determinó una PTU causada de \$137 y en 2022 la Entidad no determinó una PTU causada derivado a que se determinó una pérdida fiscal.

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 2023 y 2022

Nota 15 - Margen financiero:

En 2023 y 2022, los saldos que integran el margen financiero de la Entidad se muestran a continuación:

	2023	2022
Ingresos:		
intereses de Certificados Bursátiles Series "A" y "B"	\$ 208,386	\$ 227,122
Gastos:		
Intereses de Certificados Bursátiles fiduciarios Series "A" y "B"	<u>205,720</u>	<u>218,882</u>
Margen financiero	<u>\$ 2,666</u>	<u>\$ 8,240</u>

Nota 16 - Otros egresos de la operación, neto:

En 2023 y 2022 de este rubro se integra a continuación:

	2023	2022
Ingresos:		
Garantías	\$ 85,979	\$ 94,073
Gastos reembolsados	6,816	6,735
Amortización de gastos de emisión	3,183	3,183
Otros ingresos	45	141
Otros productos y beneficios	<u>(3,183)</u>	<u>(3,182)</u>
	<u>92,840</u>	<u>100,950</u>
Gastos:		
Garantías	128,722	77,933
Impuestos y derechos	11,720	13,551
Gastos de administración	1,565	4,721
Honorarios	6,186	2,150
Otros	342	1,454
Rentas	<u>340</u>	<u>330</u>
	<u>148,875</u>	<u>100,139</u>
Neto	<u>\$ (56,035)</u>	<u>\$ 811</u>

Nota 17 - Administración de riesgos:

I. Información cualitativa:

- Objetivos del proceso de administración integral de riesgos.
- Objetivos de la UAIR.
- Responsabilidad en la fijación de políticas, seguimiento y vigilancia en materia de administración integral de riesgos.
- Funciones e integración del Comité de Administración Integral de Riesgos.

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 2023 y 2022

- Funciones de la UAIR.
- Principales elementos de las metodologías empleadas en la administración de los riesgos de mercado, liquidez, crédito o crediticio y operacional, incluyendo:
- Breve descripción de las metodologías establecidas por la Administración para identificar y cuantificar los riesgos de crédito, liquidez y mercado.
- Breve descripción de las metodologías empleadas para la administración y control del riesgo operacional, incluyendo el tecnológico y el legal.
- Carteras y portafolios a los que se les está aplicando.
- Breve explicación de la forma en que se deben interpretar los resultados de las cifras de riesgo que se den a conocer, incorporando, entre otros, la descripción del nivel de confianza y horizonte de tiempo utilizados en cada metodología, así como una descripción del tratamiento de riesgo de mercado aplicado a los títulos disponibles para la venta.
- Proceso de cálculo de VaR

II. Información cuantitativa:

- Forma de cálculo y características del VaR.
- Monto de VaR e importancia relativa tomando en consideración en capital neto.
- Pruebas de backtesting (objetivo y frecuencias).
- Pruebas de estrés (metodología).
- Revelación de los riesgos de mercado, crédito, liquidez y operacional, incluyendo el tecnológico y legal, a que esté expuesto la Institución. En este sentido deberán revelar, cuando menos lo siguiente:
 - Valor en riesgo de crédito, mercado y operacional, incluyendo el tecnológico y legal; este último, solo cuando la Institución esté autorizada para calcular sus requerimientos de capital mediante modelos internos.
 - Evaluación de variaciones en los ingresos financieros y en el valor económico.
 - Estadística descriptiva del riesgo de crédito o crediticio, incluyendo, entre otros, los niveles de riesgo y las pérdidas esperadas.
 - Valores promedio de la exposición por tipo de riesgo correspondiente al período de revelación.
 - Informe de las consecuencias y pérdidas que sobre el negocio generaría la materialización de los riesgos operacionales identificados, solo cuando la Institución esté autorizada para calcular sus requerimientos de capital mediante modelos internos.

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 2023 y 2022

De acuerdo con la operación de la Entidad, se está constituida específicamente para los fines del Programa de emisiones de Certificados Bursátiles de largo plazo, se tienen los Riesgos de Crédito y Mercado, al ser dichos riesgos los que más podrían afectar a la Entidad derivado de los valores comprados (Certificados Bursátiles Fiduciarios) y los valores colocados al público inversionista a la Entidad realizar el monitoreo de,

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se refiere a las pérdidas potenciales que tiene una Entidad ante cambios no esperados en los factores de riesgo que incidan sobre la valuación de las posiciones, tales como movimientos de precios, tasas de interés, tipos de cambio e índices de precios, entre otros.

Valor en Riesgo (VaR) - El VaR estima la pérdida esperada, en un horizonte de tiempo dado (1, 7 y 28 días dependiendo de la Entidad, corto, mediano y largo plazos), calculado bajo condiciones específicas de mercado con un nivel de confianza dado.

El método utilizado para el cálculo del VaR es el de simulación histórica, y para su cálculo se utilizan las matrices de escenarios proporcionadas por el proveedor de precios. La matriz incluye 500 escenarios históricos de pérdida para cada uno de los instrumentos en el mercado, de donde se valúa el portafolio con cada uno de los escenarios y se ordenan los resultados de menor a mayor, obteniendo el decimotercero peor el cual corresponde al VaR al 95% de confianza.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez hace referencia a la dificultad de una empresa para poder hacer frente a sus obligaciones de pago a corto plazo debido a la incapacidad de convertir sus activos en liquidez sin incurrir en pérdidas.

Una buena gestión del riesgo de liquidez en las empresas implica el mantenimiento de suficiente efectivo en caja, así como la posibilidad de acceder a créditos financieros o tener capacidad para liquidar sus activos con cierta inmediatez.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es aquel que se deriva de una pérdida potencial que tiene la Entidad por la falta de pago de un emisor o contraparte en las inversiones, incluyendo las garantías reales o personales que les otorguen, así como cualquier otro mecanismo de mitigación utilizado por las entidades.

La pérdida esperada por eventos crediticios se estima a partir de una matriz denominada de transición, que es calculada por el proveedor de información de riesgos, donde se estiman las probabilidades de cambio para diferentes niveles de calificación y sus pérdidas asociadas, para los instrumentos que componen las carteras de inversión.

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 2023 y 2022

Riesgo operacional

El riesgo operacional se define como aquel que puede provocar pérdidas como resultado de: errores humanos; procesos internos inadecuados o defectuosos; conducta inadecuada frente a clientes, o contra la entidad; fallos, interrupciones o deficiencias de los sistemas o comunicaciones, robo, pérdida o mal uso de la información, así como deterioro de su calidad, fraudes internos o externos incluyendo, en todos los casos, aquellos derivados de ciberataques; robo o daños físicos a activos o personas; riesgos legales; riesgos derivados de la gestión de la plantilla y salud laboral; inadecuado servicio prestado por proveedores; así como perjuicios derivados de eventos climáticos extremos, pandemias y otros desastres naturales.

La gestión del riesgo operacional está orientada a la identificación de sus causas raíz, para prevenir su ocurrencia, y a la mitigación de las posibles consecuencias, mediante el establecimiento de marcos de control y monitorización y el desarrollo de planes de mitigación, al objeto de minimizar las pérdidas económicas y reputacionales derivadas del mismo y su impacto sobre la generación recurrente de resultados, y contribuir a elevar la calidad, seguridad y disponibilidad del servicio prestado..

Nota 18 - 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.

La Entidad al 31 de diciembre de 2023 y 2022 cuenta con la siguiente contingencia:

Nota 19 - Implicaciones derivadas del COVID:

Derivado de la contingencia COVID-19, nuestra posición de liquidez y nuestra cartera de inversión pueden ser afectadas como resultado de la evolución del mercado en la pandemia de COVID-19. Los cambios en las tasas de interés, la reducción de la liquidez del mercado y supuestos utilizados para administrar nuestro negocio estén sujetos a una mayor variabilidad y subjetividad.

Hemos implementado planes de gestión de riesgos operativos y continuidad comercial y hemos tomado medidas preventivas y otras precauciones para abordar la pandemia. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se tienen impactos relevantes.

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 2023 y 2022

Nota 20 - Nuevos pronunciamientos contables:

A continuación, se describe una serie de NIF y Mejoras a las NIF emitidas por el CINIF efectivas por primera vez para los periodos que comienzan en o después del 1 de enero 2024 (es decir, años que terminan el 31 de diciembre de 2023), así como las Mejoras a las NIF que entrarán en vigor a partir del 1 de enero 2024. Se considera que dichas NIF y mejoras a las NIF no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Compañía, según se explica a continuación:

Mejoras a las NIF 2024

Las modificaciones que generan cambios contables en valuación, presentación o revelación en los estados financieros son las siguientes:

NIF A-1, Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera.

Se incluyeron precisiones sobre la revelación de las notas de los estados financieros, para una adecuada revelación las notas deben incluir información:

- a. Acerca de las bases de preparación de los estados financieros, y sobre las políticas contables específicas;
- b. Requerida por las NIF que no haya sido incluida en otro lugar de los estados financieros básicos;
- c. Que no se presente en ninguno de los estados financieros básicos, pero que es relevante para entender cualquiera de ellos.; y
- d. Respecto a que la entidad se considera una entidad de interés público, por encontrarse en algunos de los supuestos señalados en el párrafo 84.5.2.

Se adicionaron definiciones sobre la revelación de los estados financieros:

Entidades de interés público

Con base en los requerimientos de revelación de los distintos usuarios de la información financiera se identifican los siguientes tipos de entidades:

- a. Entidades de interés público; y
- b. Entidades que no son de interés público.

Una entidad de interés público es aquella que tiene obligación pública de rendir cuentas porque se encuentra en alguno de los supuestos siguientes:

- a. Sus instrumentos financieros de deuda y/o de capital se negocian en un mercado público (ya sea en una bolsa de valores nacional o extranjera, o bien, en un mercado no organizado, incluyendo mercados locales y regionales). por ejemplo, una entidad listada en alguna bolsa de valores; está en proceso de emitir sus instrumentos financieros de deuda y/o de capital para ser negociados en un mercado público, por ejemplo, una entidad que ha iniciado los trámites de registro ante una comisión de valores u otro organismo regulador;

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 2023 y 2022

- b. Posee activos en calidad de fiduciaria para un amplio grupo de terceros como uno de sus negocios principales; por ejemplo, las siguientes entidades a menudo cumplen con este criterio: instituciones de crédito, sociedades cooperativas de ahorro y préstamo, sociedades financieras populares, sociedades financieras comunitarias, instituciones de seguros, instituciones de fianzas, comisionistas, casas de bolsa, sociedades de inversión, administradoras de fondos para el retiro, fondos de pensiones, fondos de inversión colectiva y bancos de inversión; o
- c. Sus decisiones podrían tener un riesgo sistémico con repercusiones en la economía nacional o regional en la que opera la entidad, por ejemplo, una entidad gubernamental o paraestatal o una empresa productiva del estado, que tenga control sobre un cierto sector económico.

Las modificaciones al Marco Conceptual y las adiciones de los párrafos originadas por las Mejoras a las NIF 2024 entran en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1º de enero de 2024; se permite su aplicación anticipada. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores.

Victor Hugo Castrejón Pichardo

Contador Público

INFORME DEL COMISARIO

A la asamblea general de accionistas de:
Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V.
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada

En mi carácter de Comisario de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, (la Entidad), rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025.

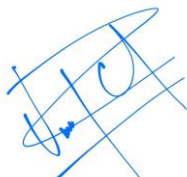
Durante el ejercicio 2025 y hasta la fecha de este informe, no fui convocado a Asambleas de Accionistas ni a juntas del Consejo de Administración; sin embargo, he obtenido de los directores y administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar.

La Administración de la Sociedad es la responsable de la preparación de los estados financieros y sus notas correspondientes, 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).

He revisado el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y sus correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, los cuales se someten a la consideración de esta H. Asamblea para su información y aprobación. Para rendir este informe, también me he apoyado en el informe de los auditores independientes que sobre dichos estados financieros fue emitido el 31 de marzo de 2026.

En mi opinión, los criterios, políticas contables y de información seguidos por la Entidad y considerados por los administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos a esta Asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información financiera refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con los criterios contables para Sociedades Financieras de Objeto Múltiple reguladas en México, emitidos por la CNBV.

Atentamente,



C.P.C. Víctor Hugo Castrejón Pichardo
Comisario

Ciudad de México, México, 20 de abril de 2026

Victor Hugo Castrejón Pichardo

Contador Público

INFORME DEL COMISARIO

A la asamblea general de accionistas de:
Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V.
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada

En mi carácter de Comisario de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, (la Entidad), rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024.

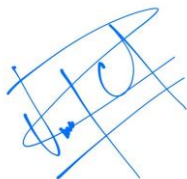
Durante el ejercicio 2024 y hasta la fecha de este informe, no fui convocado a Asambleas de Accionistas ni a juntas del Consejo de Administración; sin embargo, he obtenido de los directores y administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar.

La Administración de la Sociedad es la responsable de la preparación de los estados financieros y sus notas correspondientes, 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).

He revisado el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y sus correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, los cuales se someten a la consideración de esta H. Asamblea para su información y aprobación. Para rendir este informe, también me he apoyado en el informe de los auditores independientes que sobre dichos estados financieros fue emitido el 8 de abril de 2025.

En mi opinión, los criterios, políticas contables y de información seguidos por la Entidad y considerados por los administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos a esta Asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información financiera refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con los criterios contables para Sociedades Financieras de Objeto Múltiple reguladas en México, emitidos por la CNBV.

Atentamente,



C.P.C. Víctor Hugo Castrejón Pichardo
Comisario

Ciudad de México, México, 29 de abril de 2025

Victor Hugo Castrejón Pichardo

Contador Público

INFORME DEL COMISARIO

A la asamblea general de accionistas de:
Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V.
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada

En mi carácter de Comisario de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, (la Entidad), rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2023.

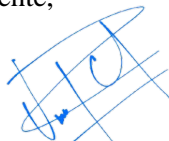
Durante el ejercicio 2023 y hasta la fecha de este informe, no fui convocado a Asambleas de Accionistas ni a juntas del Consejo de Administración; sin embargo, he obtenido de los directores y administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar.

La Administración de la Sociedad es la responsable de la preparación de los estados financieros y sus notas correspondientes, de acuerdo con los 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).

He revisado el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y sus correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, los cuales se someten a la consideración de esta H. Asamblea para su información y aprobación. Para rendir este informe, también me he apoyado en el informe de los auditores independientes que sobre dichos estados financieros fue emitido el 10 de mayo de 2024.

En mi opinión, los criterios, políticas contables y de información seguidos por la Sociedad y considerados por los administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos a esta Asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información financiera refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con los criterios contables para Sociedades Financieras de Objeto Múltiple reguladas en México, emitidos por la CNBV.

Atentamente,



C.P.C. Victor Hugo Castrejón Pichardo
Comisario

Ciudad de México, México, 10 de mayo de 2024

Anexo N Ter

Ciudad de México, 29 de abril de 2026

PricewaterhouseCoopers, S. C.
Mariano Escobedo No 573
Col. Rincón del Bosque,
Miguel Hidalgo C.P. 11580
Ciudad de México

Estimados señores:

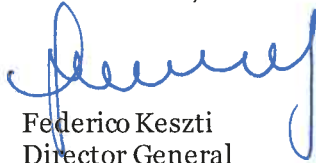
En relación a la auditoría que llevaron a cabo de los estados financieros de Promotora de Infraestructura Registral II, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, efectuada con el propósito de expresar una opinión respecto a si dichos estados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera, los resultados de operación, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo de conformidad con los Criterios de Contabilidad emitidos por la CNBV, previamente proporcionamos a ustedes una carta confirmatoria fechada el 31 de marzo de 2026. Las manifestaciones hechas por nosotros a ustedes en dicha carta continúan siendo válidas, por lo tanto, no consideramos que sea necesario modificar las declaraciones previamente emitidas.

Adicionalmente confirmamos a ustedes a nuestro leal saber y entender al 29 de abril de 2026, fecha de la Declaratoria y Consentimiento para incluir en el Reporte Anual al 31 de diciembre de 2025, las siguientes declaraciones adicionales:

- a. El reporte anual ha sido preparado de conformidad con los lineamientos establecidos en el anexo "N" de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.
- b. No tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Según nuestro leal saber y entender, manifestamos a ustedes que con posterioridad al 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de esta carta, no ha ocurrido algún suceso o acontecimiento que afecte materialmente los estados financieros, las divulgaciones en sus notas, y/o la información financiera contenida en el Reporte Anual, por el año que terminó al 31 de diciembre de 2025, o que, aunque no haya afectado tales estados financieros, sus notas y/o la información financiera contenida en el Reporte Anual, haya originado, o es posible que origine algún cambio de importancia, adverso o de otra naturaleza en la situación financiera, en los resultados de operación de la compañía.

Atentamente,



Federico Keszti
Director General



Carlos Mendoza Rangel
Director Financiero

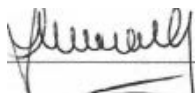


María Susana Martínez Castillo
Auditor Interno

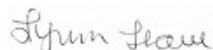
ARTICULO 33, FRACCIÓN I, a), numeral 3.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, se preparó la información relativa a la Emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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



**Federico Keszti
Director General**



**Lynn Leone
Contador General**



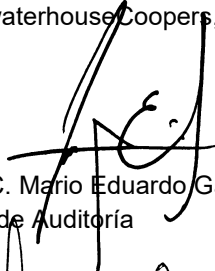
**Gary Saunders
Director Legal**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, por los ejercicios al 31 de diciembre de 2025, 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, fueron dictaminados con fechas 31 de marzo de 2026, 8 de abril de 2025 y 10 de mayo de 2024, respectivamente; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

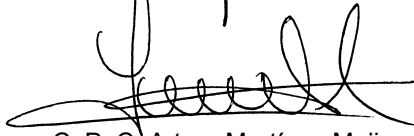
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información contenida en el presente reporte anual que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

PricewaterhouseCoopers, S.C.



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



C. P. C. Arturo Martínez Mojica
Representante Legal



Carlos Mendoza Rangel
Apoderado
Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
Av. Insurgentes Sur, No. 1898 int. piso 12
Col. Florida, Delegación Álvaro Obregón
Ciudad de México, C. P. 01020

Ciudad de México, 29 de abril de 2026

Estimado:

En cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto, de conformidad con lo establecido en el Artículo 37 de dichas Disposiciones y con relación a los estados financieros de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (la Entidad) correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2025, conjuntamente con el representante legal de PricewaterhouseCoopers, S. C. (el Despacho) en aquellos puntos que se refieren específicamente al propio Despacho, que:

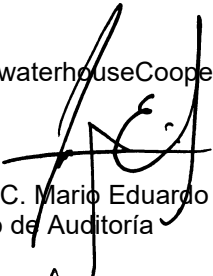
- I. Soy Licenciado en contaduría certificado con número de registro vigente 18422 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF), expedido el 25 de agosto de 2014. Asimismo, el Despacho en el que laboro tiene el número de registro vigente 06839 en la AGAFF expedido el 12 de agosto de 1999. Ambos registros se encuentran vigentes a la fecha de la presente. Adicionalmente, cumplo con los demás requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de Auditoría Externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa correspondiente, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, según corresponda, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones. También manifestamos que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, con relación al artículo 14 de las Disposiciones.
- III. El Despacho cuenta con evidencia documental del sistema de control de calidad implementado a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.
- IV. Otorgo mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión, la información que ésta requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriormente descritos.
- V. El Despacho donde laboro se obliga a conservar físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos y por un plazo mínimo de 5 años contados a partir de la conclusión de la auditoría, toda la documentación, información y demás elementos de juicio que amparan el cumplimiento de los requisitos anteriores.

PricewaterhouseCoopers, S.C., Mariano Escobedo 573,
Colonia Bosque de Chapultepec I Sección, C.P. 11580
Ciudad de México

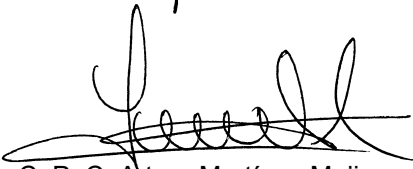


VI. He realizado la auditoría de estados financieros básicos de la Entidad por 4 años; asimismo, manifestamos que el Despacho en el que laboro ha prestado el servicio de auditoría externa a la Entidad por 10 años.

PricewaterhouseCoopers, S.C.



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



C. P. C. Arturo Martínez Mojica
Representante Legal



Carlos Mendoza Rangel
Apoderado
Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
Av. Insurgentes Sur, No. 1898 int. piso 12
Col. Florida, Delegación Álvaro Obregón
Ciudad de México, C. P. 01020


Ciudad de México, 29 de abril de 2026

Estimado:

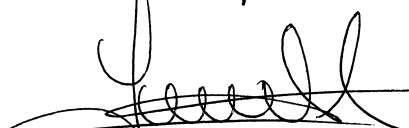
Con relación a los estados financieros de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (Entidad) correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y en cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifestamos nuestro consentimiento para que la Entidad incorpore en la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emití como Socio de Auditoría.

Lo anterior, en el entendido de que previamente como Socio de Auditoría me cercioré que la información financiera contenida en los estados financieros básicos incluidos en el referido reporte anual, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del dictamen que al efecto audité, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

PricewaterhouseCoopers, S.C.



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



C. P. C. Arturo Martínez Mojica
Representante Legal

Estados financieros



P. Gral. Vicente Guerrero 402
Col. Vicente Guerrero, C.P. 50110,
Toluca, Estado de México, México

Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM)

Informe de auditoría de estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM)

Informe de auditoría de estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Índice

	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1
Estados de situación financiera	4
Estados de actividades	5
Estados analíticos del activo	6
Estados analíticos de la deuda y otros pasivos	7
Estados de variaciones en la hacienda pública	8
Estados de flujos de efectivo	9
Estados de cambios en la situación financiera	10
Informe de pasivos contingentes	11
Notas a los estados financieros	12

Informe de los auditores independientes

A la Secretaría de la Contraloría
del Gobierno del Estado de México

Al H. Consejo Directivo del
Instituto de la Función Registral del Estado de México

Opinión (con salvedad por 2025)

Hemos auditado los estados financieros del Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), que comprenden los estados de situación financiera, analíticos del activo y analíticos de la deuda y otros pasivos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y los estados de actividades, de variaciones en la hacienda pública, de flujos de efectivo y de cambios en la situación financiera, correspondientes a los años terminados en esas fechas, y el informe de pasivos contingentes, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, exclusivamente por los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y por el año que terminó en esa fecha, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios, de acuerdo con lo que se menciona en el párrafo de "fundamento de la opinión con salvedad", los estados financieros adjuntos, que se describen en el párrafo anterior, están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con las disposiciones en materia de información financiera que se indican en la Nota III.a.5 a los estados financieros que se acompañan y que están establecidas en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y en las bases y criterios contables establecidos en el Manual Único de Contabilidad Gubernamental para las Dependencias y Entidades Públicas del Gobierno y Municipios del Estado de México.

En nuestra opinión, los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y por el año que terminó en esa fecha, que se describen en el primer párrafo, están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con las disposiciones en materia de información financiera que se indican en la Nota III.a.5 a los estados financieros que se acompañan y que están establecidas en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y en las bases y criterios contables establecidos en el Manual Único de Contabilidad Gubernamental para las Dependencias y Entidades Públicas del Gobierno y Municipios del Estado de México.

Fundamento de la opinión (con salvedad por 2025)

Como se menciona en la Nota I.2.b de los estados financieros, al 31 de diciembre de 2025, el IFREM mantiene un saldo de \$7,316.7 millones de pesos en la cuenta de inversiones financieras a largo plazo (Fideicomiso de Cobranza); sin embargo, se obtuvo la confirmación del saldo por parte del Fideicomiso de Cobranza a esa misma fecha, por \$424.3 millones, lo que significa una diferencia en las inversiones financieras (Fideicomiso de cobranza) de \$6,892.4 millones, por lo que el referido saldo al 31 de diciembre de 2025 se presenta sobrevaluado en dicho importe. A la fecha de emisión del presente informe, la administración del IFREM no ha realizado los ajustes correspondientes para reconocer el saldo correcto de los recursos por recuperar en poder del Fideicomiso de cobranza, y se encuentra en proceso de realizar las aclaraciones respectivas, así como de obtener la aprobación de consejo directivo para realizar, en su caso, el reconocimiento del ajuste respectivo.

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades, de acuerdo con estas normas, se describen con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor independiente sobre la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del IFREM de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., junto con los requerimientos de ética aplicables en México a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría (con salvedad por 2025).

Párrafo de énfasis - Base de preparación contable y utilización de este informe

Llamamos la atención sobre la Nota a.4 a los estados financieros adjuntos, en la que se describen las bases contables utilizadas para la preparación de los mismos. Dichos estados financieros fueron preparados para cumplir con los requerimientos normativos gubernamentales a que está sujeto el IFREM y para ser integrados en el Reporte de la Cuenta Pública Estatal, los cuales están presentados en los formatos que para tal efecto fueron establecidos por la Unidad de Contabilidad Gubernamental de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Consecuentemente, éstos pueden no ser apropiados para otra finalidad. Nuestra opinión no se modifica por esta cuestión.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno del IFREM sobre los estados financieros

La administración del IFREM es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las disposiciones en materia de información financiera establecidas en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y en las bases y criterios establecidos en el Manual Único de Contabilidad Gubernamental para las Dependencias y Entidades Públicas del Gobierno y Municipios del Estado de México que se describen en la nota III.5 a los estados financieros que se acompañan y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración del IFREM es responsable de la valoración de la capacidad del IFREM para continuar operando como un ente público en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al ente público en funcionamiento y utilizando las bases contables aplicables a un ente público en funcionamiento, a menos que la administración tenga la intención de liquidar al IFREM o cesar sus operaciones, o bien, que no exista una alternativa realista de continuar como tal.

Los encargados del gobierno del IFREM son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del IFREM.

Responsabilidades del auditor independiente sobre la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros, en su conjunto, se encuentran libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios hacen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y apropiada para obtener una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, manifestaciones intencionalmente erróneas, omisiones intencionales o la anulación del control interno.

El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, manifestaciones intencionalmente erróneas, omisiones intencionales o la anulación del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno importante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que consideramos adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del ente público.
- Evaluamos lo apropiado de las revelaciones hechas en los estados e información financiera presupuestaria elaborados por la administración del IFREM.

Comunicamos con los responsables del gobierno del IFREM lo relacionado, entre otras cuestiones, con el alcance planeado y el momento de realización del examen, y los hallazgos importantes de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestro examen.

Mazars Auditores, S. de R.L. de C.V.


C.P.C. Víctor Hugo Castrejón Pichardo
Socio

Toluca, Estado de México.
13 de marzo de 2026


Instituto de la Función Registral del Estado de México
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2025 y al 31 de Diciembre de 2024
(Cifras en Pesos)

Concepto	Año		Concepto	Año	
	2025	2024		2025	2024
ACTIVO			PASIVO		
Activo Circulante			Pasivo Circulante		
Efectivo y Equivalentes	531,444,346	326,888,139	Cuentas por Pagar a Corto Plazo	887,846	4,673,967
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes	33,258	375,230	Documentos por Pagar a Corto Plazo		
Derechos a Recibir Bienes o Servicios			Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública a Largo Plazo		
Inventarios			Titulos y Valores a Corto Plazo		
Almacenes			Pasivos Diferidos a Corto Plazo		
Estimación por Pérdida o Deterioro de Activos Circulantes			Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración a Corto Plazo		
Otros Activos Circulantes			Provisiones a Corto Plazo		
			Otros Pasivos a Corto Plazo		
Total de Activos Circulantes	531,477,604	327,263,369	Total de Pasivos Circulantes	887,846	4,673,967
Activo No Circulante			Pasivo No Circulante		
Inversiones Financieras a Largo Plazo	7,316,769,802	7,382,506,221	Cuentas por Pagar a Largo Plazo		
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes a Largo Plazo			Documentos por Pagar a Largo Plazo	4,279,168,037	4,819,758,023
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso	124,015,005	124,015,005	Deuda Pública a Largo Plazo		
Bienes Muebles	375,965,662	337,158,088	Pasivos Diferidos a Largo Plazo		
Activos Intangibles			Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o en Administración a Largo Plazo		
Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes	199,700,428	-181,936,835	Provisiones a Largo Plazo		
Activos Diferidos	64,761	64,761			
Estimación por Pérdida o Deterioro de Activos no Circulantes			Total de Pasivos No Circulantes	4,279,168,037	4,819,758,023
Otros Activos no Circulantes					
Total de Activos No Circulantes	7,617,114,802	7,661,807,240	Total del Pasivo	4,280,055,883	4,824,431,990
Total del Activo	8,148,592,406	7,989,070,609	HACIENDA PÚBLICA/ PATRIMONIO		
			Hacienda Pública/Patrimonio Contribuido	5,203,459	5,203,459
			Aportaciones	5,203,459	5,203,459
			Donaciones de Capital		
			Actualización de la Hacienda Pública / Patrimonio		
			Hacienda Pública/Patrimonio Generado	3,863,333,064	3,159,435,160
			Resultados del Ejercicio (Ahorro / Desahorro)	703,897,904	1,088,879,676
			Resultados de Ejercicios Anteriores	3,159,435,160	2,070,555,484
			Revalúos		
			Reservas		
			Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores		
			Exceso o Insuficiencia en la Actualización de la Hacienda Pública/Patrimonio	0	0
			Resultado por Posición Monetaria		
			Resultado por Tenencia de Activos no Monetarios		
			Total Hacienda Pública/ Patrimonio	3,868,536,523	3,164,638,619
			Total del Pasivo y Hacienda Pública / Patrimonio	8,148,592,406	7,989,070,609

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus Notas, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor.


L. en D. David Silva Miranda
Director General de IFREM


L. en D. Leonardo Corderas Gómez
Director de Administración y Finanzas


L. en D. César José Noyola Escallada
Subdirector de Finanzas

Instituto de la Función Registral del Estado de México
Estado de Actividades
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2025 y 2024
(Cifras en pesos)

Concepto	2025	2024
INGRESOS Y OTROS BENEFICIOS		
Ingresos de Gestión	2,278,362,075	2,637,248,922
Impuestos		
Cuotas y Aportaciones de Seguridad Social		
Contribuciones de Mejoras		
Derechos	2,225,982,643	2,228,369,382
Productos	42,913,327	408,043,034
Aprovechamientos		
Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios	9,466,105	836,506
Participaciones, Aportaciones, Convenios Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal, Fondos Distintos de Aportaciones, Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones	40,461,182	38,921,594
Participaciones, Aportaciones, Convenios, Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal y Fondos Distintos de Aportaciones		
Transferencia, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones	40,461,182	38,921,594
Otros Ingresos y Beneficios	160,570	205,250
Ingresos Financieros		
Incremento por Variación de Inventarios		
Disminución del Exceso de Estimaciones por Pérdida o Deterioro u Obsolescencia		
Disminución del Exceso de Provisiones		
Otros Ingresos y Beneficios Varios	160,570	205,250
Total de Ingresos y Otros Beneficios	2,318,983,827	2,676,375,766
GASTOS Y OTRAS PÉRDIDAS		
Gastos de Funcionamiento	300,852,350	295,321,783
Servicios Personales	213,114,369	199,674,529
Materiales y Suministros	12,410,667	13,042,240
Servicios Generales	75,327,314	82,605,014
Transferencia, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	837,081,592	765,267,852
Transferencias Internas y Asignaciones al Sector Público	827,118,748	759,758,631
Transferencias al Resto del Sector Público		
Subsidios y Subvenciones	9,962,844	5,509,221
Ayudas Sociales		
Pensionamientos y Jubilaciones		
Transferencias a Fideicomisos, Mandatos y Contratos Análogos		
Transferencias a la Seguridad Social		
Donativos		
Transferencias al Exterior		
Participaciones y Aportaciones	0	0
Participaciones		
Aportaciones		
Convenios		
Intereses, Comisiones y Otros Gastos de la Deuda Pública	438,503,553	505,162,774
Intereses de la Deuda Pública	337,522,666	376,581,946
Comisiones de la Deuda Pública		
Gastos de la Deuda Pública	100,980,887	128,580,828
Costo por Coberturas		
Apoyos Financieros		
Otros Gastos y Pérdidas Extraordinarias	24,184,452	21,743,681
Estimaciones, Depreciaciones, Deterioros, Obsolescencia y Amortizaciones	18,474,975	17,377,241
Provisiones		
Disminución de Inventarios		
Otros Gastos	5,709,477	4,366,440
Inversión Pública	14,463,976	0
Inversión Pública no Capitalizable	14,463,976	
Total de Gastos y Otras Pérdidas	1,615,085,923	1,587,496,090
Resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro)	703,897,904	1,088,879,676

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus Notas, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor

L. en D. David Silva Miranda
 Director General del IFREM


L. en D. Leonardo Contreras Gómez
 Director de Administración y Finanzas

L. en D. César José Noyola Escallada
 Subdirector de Finanzas


Instituto de la Función Registral del Estado de México
Estado Analítico del Activo
Del 01 Enero al 31 de Diciembre 2025
(Cifras en pesos)

Concepto	Saldo Inicial	Cargos del Período	Abonos del Período	Saldo Final	Variación del Período
	1	2	3	4 =(1+2-3)	(4-1)
ACTIVO	7,989,070,609	134,755,824,580	134,596,302,783	8,148,592,406	159,521,797
Activo Circulante	327,263,369	131,420,959,723	131,216,745,488	531,477,604	204,214,235
Efectivo y Equivalentes	326,888,139	131,419,444,821	131,214,888,614	531,444,346	204,556,207
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes	375,230	1,514,902	1,856,874	33,258	-341,972
Derechos a Recibir Bienes o Servicios	0	0	0	0	0
Inventarios	0	0	0	0	0
Almacenes	0	0	0	0	0
Estimación por Pérdida o Deterioro de Activos Circulantes	0	0	0	0	0
Otros Activos Circulantes	0	0	0	0	0
Activo No Circulante	7,661,807,240	3,334,864,857	3,379,557,295	7,617,114,802	-44,692,438
Inversiones Financieras a Largo Plazo	7,382,506,221	3,295,769,555	3,361,505,974	7,316,769,802	-65,736,419
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes a Largo Plazo					
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso	124,015,005			124,015,005	
Bienes Muebles	337,158,088	38,949,451	141,877	375,965,662	38,807,574
Activos Intangibles					
Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes	-181,936,835	145,851	17,909,444	-199,700,428	-17,763,593
Activos Diferidos	64,761			64,761	
Estimación por Pérdida o Deterioro de Activos no Circulantes					
Otros Activos no Circulantes					

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus Notas, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor


L. en D. David Silva Miranda
Director General del FREM


L. en D. Leonardo Contreras Gómez
Director de Administración y Finanzas


L. en D. César José Noyola Escallada
Subdirector de Finanzas

Instituto de la Función Registral del Estado de México
Estado Analítico de la Deuda y Otros Pasivos
Del 01 Enero al 31 de Diciembre de 2025
(Cifras en pesos)

Denominación de las Deudas	Moneda de Contratación	Institución o País Acreedor	Saldo Inicial del Periodo	Saldo Final del Periodo
DEUDA PÚBLICA				
Corto Plazo				
Deuda Interna			0	0
Instituciones de Crédito			0	0
Títulos y Valores			0	0
Arrendamientos Financieros			0	0
Deuda Externa			0	0
Organismos Financieros Internacionales			0	0
Deuda Bilateral			0	0
Títulos y Valores			0	0
Arrendamientos Financieros			0	0
Subtotal a Corto Plazo			0	0
Largo Plazo				
Deuda Interna			4,819,758,023	4,279,168,037
Instituciones de Crédito				
Títulos y Valores			4,819,758,023	4,279,168,037
Arrendamientos Financieros				
Deuda Externa			0	0
Organismos Financieros Internacionales				
Deuda Bilateral				
Títulos y Valores				
Arrendamientos Financieros				
Subtotal a Largo Plazo			4,819,758,023	4,279,168,037
Otros Pasivos			4,673,967	887,846
Total de Deuda y Otros Pasivos			4,824,431,990	4,280,055,883

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus Notas, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor

L. en D. David Silva Miranda
Director General del IFREM

L. en D. Leonardo Contreras Gómez
Director de Administración y Finanzas

L. en D. César José Noyola Escallada
Subdirector de Finanzas

Instituto de la Función Registral del Estado de México
Estado de Variación en la Hacienda Pública
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre 2025 y 2024
(Cifras en pesos)

Concepto	Hacienda Pública / Patrimonio Contribuido	Hacienda Pública / Patrimonio Generado de Ejercicios Anteriores	Hacienda Pública / Patrimonio Generado del Ejercicio	Exceso o Insuficiencia en la Actualización de la Hacienda Pública / Patrimonio	Total
Hacienda Pública / Patrimonio Contribuido Neto de 2024	5,203,459				5,203,459
Aportaciones	5,203,459				5,203,459
Donaciones de Capital					0
Actualización de la Hacienda Pública/Patrimonio					0
Hacienda Pública / Patrimonio Generado Neto de 2024		2,070,555,484	1,088,879,676	0	3,159,435,160
Resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro)			1,088,879,676		1,088,879,676
Resultados de Ejercicios Anteriores		2,070,555,484			2,070,555,484
Revalúos					0
Reservas					0
Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores					0
Exceso o Insuficiencia en la Actualización de la Hacienda Pública / Patrimonio Neto de 2024				0	0
Resultado por Posición Monetaria					0
Resultado por Tenencia de Activos no Monetarios					0
Hacienda Pública / Patrimonio Neto Final de 2024	5,203,459	2,070,555,484	1,088,879,676	0	3,164,638,619
Cambios en la Hacienda Pública / Patrimonio Contribuido Neto de 2025	0				0
Aportaciones					0
Donaciones de Capital					0
Actualización de la Hacienda Pública/Patrimonio					0
Variaciones de la Hacienda Pública / Patrimonio Generado Neto de 2025		1,088,879,676	-384,981,772		703,897,904
Resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro)			703,897,904		703,897,904
Resultados de Ejercicios Anteriores		1,088,879,676	-1,088,879,676		0
Revalúos					0
Reservas					0
Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores					0
Cambios en el Exceso o Insuficiencia en la Actualización de la Hacienda Pública / Patrimonio Neto de 2025				0	0
Resultado por Posición Monetaria					0
Resultado por Tenencia de Activos no Monetarios					0
Hacienda Pública / Patrimonio Neto Final de 2025	5,203,459	3,159,435,160	703,897,904	0	3,868,536,523

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus Notas, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor

L. en D. David Silva Miranda
 Director General del IFREM

L. en D. Leonardo Contreras Gómez
 Director de Administración y Finanzas

L. en D. César José Noyola Escallada
 Subdirector de Finanzas

Instituto de la Función Registral del Estado de México
Estado de Flujos de Efectivo
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2025 y 2024
(Cifras en pesos)

Concepto	2025	2024
Flujos de Efectivo de las Actividades de Operación		
Origen	2,318,983,827	2,676,375,766
Impuestos		
Cuotas y Aportaciones de Seguridad Social		
Contribuciones de Mejoras		
Derechos	2,225,982,643	2,228,369,382
Productos	42,913,327	408,043,034
Aprovechamientos		
Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios	9,466,105	836,506
Participaciones, Aportaciones, Convenios, Incentivos de la Colaboración Fiscal y Fondos Distintos de Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones	40,461,182	38,921,594
Otros Origenes de Operación	160,570	205,250
Aplicación	1,615,085,923	1,587,496,090
Servicios Personales	213,114,369	199,674,529
Materiales y Suministros	12,410,667	13,042,240
Servicios Generales	75,327,314	82,605,014
Transferencias Internas y Asignaciones al Sector Público	827,118,748	759,758,631
Transferencias al Resto del Sector Público		
Subsidios y Subvenciones	9,962,844	5,509,221
Ayudas Sociales		
Pensionamientos y Jubilaciones		
Transferencias a Fideicomisos, Mandatos y Contratos Análogos		
Transferencias a la Seguridad Social		
Donativos		
Transferencias al Exterior		
Participaciones		
Aportaciones		
Convenios		
Otras Aplicaciones de Operación	477,151,981	526,906,455
Flujos Netos de Efectivo por Actividades de Operación	703,897,904	1,088,879,676
Flujos de Efectivo de las Actividades de Inversión		
Origen	83,841,984	17,233,073
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso		
Bienes Muebles	17,763,593	17,233,073
Otros Origenes de Inversión	66,078,391	
Aplicación	42,593,695	555,890,859
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso		
Bienes Muebles	38,807,574	999,090
Otras Aplicaciones de Inversión	3,786,121	554,891,769
Flujos Netos de Efectivo por Actividades de Inversión	41,248,289	-538,657,786
Flujo de Efectivo de las Actividades de Financiamiento		
Origen	0	1,977,334
Endeudamiento Neto		
Interno		
Externo		
Otros Origenes de Financiamiento	0	1,977,334
Aplicación	540,589,986	446,115,111
Servicios de la Deuda		
Interno		
Externo		
Otras Aplicaciones de Financiamiento	540,589,986	446,115,111
Flujos Netos de Efectivo por Actividades de Financiamiento	-540,589,986	-444,137,777
Incremento/Disminución Neta en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo	204,556,207	106,084,113
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Ejercicio	326,888,139	220,804,026
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio	531,444,346	326,888,139

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus Notas, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor

L. en D. David Silva Miranda
 Director General del IFREM

L. en D. Leonardo Contreras Gómez
 Director de Administración y Finanzas

L. en D. César José Noyola Escallada
 Subdirector de Finanzas

Instituto de la Función Registral del Estado de México
Estado de Cambios en la Situación Financiera
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2025
(Cifras en pesos)

Concepto	Origen	Aplicación
ACTIVO	18,105,565	302,343,862
Activo Circulante	341,972	204,556,207
Efectivo y Equivalentes		204,556,207
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes	341,972	
Derechos a Recibir Bienes o Servicios		
Inventarios		
Almacenes		
Estimación por Pérdida o Deterioro de Activos Circulantes		
Otros Activos Circulantes		
Activo No circulante	17,763,593	97,787,655
Inversiones Financieras a Largo Plazo		58,980,081
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes a Largo Plazo		
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso		
Bienes Muebles		38,807,574
Activos Intangibles		
Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes	17,763,593	
Activos Diferidos		
Estimación por Pérdida o Deterioro de Activos no Circulantes		
Otros Activos no Circulantes		
PASIVO	0	544,376,107
Pasivo Circulante	0	3,786,121
Cuentas por Pagar a Corto Plazo		3,786,121
Documentos por Pagar a Corto Plazo		
Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública a Largo Plazo		
Títulos y Valores a Corto Plazo		
Pasivos Diferidos a Corto Plazo		
Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración a Corto Plazo		
Provisiones a Corto Plazo		
Otros Pasivos a Corto Plazo		
Pasivo No Circulante	0	540,589,986
Cuentas por Pagar a Largo Plazo		
Documentos por Pagar a Largo Plazo		540,589,986
Deuda Pública a Largo Plazo		
Pasivos Diferidos a Largo Plazo		
Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o en Administración a Largo Plazo		
Provisiones a Largo Plazo		
HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO	1,088,879,676	384,981,772
Hacienda Pública/Patrimonio Contribuido	0	0
Aportaciones		
Donaciones de Capital		
Actualización de la Hacienda Pública/Patrimonio		
Hacienda Pública/Patrimonio Generado	1,088,879,676	384,981,772
Resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro)		384,981,772
Resultados de Ejercicios Anteriores	1,088,879,676	
Revalúos		
Reservas		
Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores		
Exceso o insuficiencia en la Actualización de la Hacienda Pública/Patrimonio	0	0
Resultado por Posición Monetaria		
Resultado por Tenencia de Activos no Monetarios		

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus Notas, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor

L. en D. David Silva Miranda
Director General del IFREM

L. en D. Leonardo Contreras Gómez
Director de Administración y Finanzas

L. en D. César José Noyola Escallada
Subdirector de Finanzas

Instituto de la Función Registral del Estado de México
Informe de Pasivos Contingentes
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2025
(Cifras expresadas pesos)

En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 46, fracción I, inciso f y 52 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, en relación al Informe Sobre Pasivos Contingentes, se aclara que este Instituto de la Función Registral del Estado de México a la fecha, no tiene pasivos contingentes que deriven de alguna obligación posible presente o futura, cuya existencia y liquidación sea incierta.

De acuerdo a lo manifestado por la Unidad de Asuntos Jurídicos e Igualdad de Género a continuación se enlistan la relación de los juicios civiles, mercantiles, administrativos o de trabajo,


<u>Riesgo para el</u>	<u>No. De</u>	<u>Monto en</u>
<u>IFREM</u>	<u>Juicios</u>	<u>riesgo</u>
Probable	128	70,131
Posible	101	146,556,806
Remota	77	16,745
No cuantificable	36	-
Total	342	146,643,682

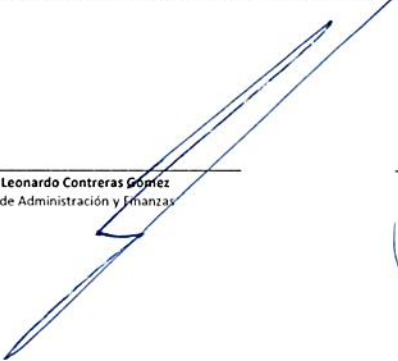
No obstante a la situación anteriormente expuesta, se hace la pertinente aclaración que los pasivos manifestados en su información financiera, en todos los casos corresponden a obligaciones reales derivadas de la recepción a plena satisfacción de bienes y/o servicios debidamente devengados, o bien, corresponden a retenciones a favor de terceros, cuyo pago se encuentra pendiente a esta fecha.


anterior, de conformidad con lo establecido en el capítulo VII, numeral II, inciso H) del Manual de Contabilidad Gubernamental emitido por el CONAC y en las reglas de registro inciso 12 del Manual Único de Contabilidad Gubernamental para los Entes Públicos de Gobierno y Municipios del Estado de México, donde se establece en términos generales que:

"los pasivos contingentes son obligaciones que tienen su origen en hechos específicos e independientes del pasado que en el futuro pueden ocurrir o no y, de acuerdo con lo que acontezca, desaparecen o se convierten en pasivos reales por ejemplo, juicios, garantías, avales, costos de planes de pensiones, jubilaciones, etc."

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus Notas son razonablemente correctos y responsabilidad del emisor


 L. en D. David Silva Miranda
 Director General del IFREM


 L. en D. Leonardo Contreras Gómez
 Director de Administración y Finanzas


 L. en D. César José Noyola Escallada
 Subdirector de Finanzas

**INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO
(IFREM)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE de 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en pesos)**

I. NOTAS DE DESGLOSE

1. ESTADO DE ACTIVIDADES

a) Ingresos y Otros beneficios

Ingresos de la Gestión

Derechos

Los ingresos por los Derechos de los servicios prestados por el Instituto del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, ascienden a la cantidad de 2 mil 225 millones 982 mil 643 pesos, se integran por la recaudación por importe de 2 mil 185 millones 364 mil 023 pesos por Registro Público de la Propiedad (RPP) que representa el 98.2 por ciento, por 40 millones 618 mil 620 pesos del Registro Público del Comercio (RPC) que representan el 1.8 por ciento.

Productos

Se han generado en este rubro al 31 de diciembre de 2025, 42 millones 913 mil 327 pesos; debido a los intereses generados en las cuentas de inversión.

Ingresos por Venta de Bienes y Prestaciones de Servicios

Se han generado en este rubro 9 millones 466 mil 105 pesos, principalmente por Ingresos para mantenimiento mayor del instituto, llamadas telefónicas no oficiales, descuentos derivados de sanciones económicas en nómina entre Otros ingresos Diversos.

Participaciones, Aportaciones, Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas

El saldo por 40 millones 461 mil 182 pesos, corresponden al Recurso Estatal destinados para las contrataciones del personal eventual.

Otros Ingresos y Beneficios

Se observa un saldo por 160 mil 570 pesos, que corresponden a los rendimientos generados de los ingresos recaudados del Registro Público del Comercio (RPC).

b) Gastos y Otras Pérdidas

Gastos de Funcionamiento

Para la operación del Instituto, se han erogado 300 millones 852 mil 350 pesos, reflejados principalmente en el Capítulo 1000 "Servicios Personales" (pagos de la nómina y sus colaterales), por 213 millones 114 mil 369 pesos, que representan el 70.8 por ciento, Materiales y Suministros con 12 millones 410 mil 667 pesos que representan el 4.1 por ciento y Servicios Generales por 75 millones 327 mil 314 pesos con el 25.0 por ciento, principalmente por los Servicios Básicos.

Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas

Durante el ejercicio se ha erogado la cantidad de 837 millones 81 mil 592 pesos, debido a las transferencias de los remanentes al GEM por 827 millones 118 mil 748 pesos y 9 millones 962 mil 884 pesos de las devoluciones de ingresos indebidos.

Intereses, Comisiones y Otros Gastos de la Deuda

Al 31 de diciembre de 2025, se ha erogado en este rubro la cantidad de 438 millones 503 mil 553 pesos, debido a los pagos por 337 millones 522 mil 666 pesos, de los intereses de los bonos del presente ejercicio fiscal, por los certificados bursátiles fiduciarios Series A, B y subordinada C más 100 millones 980 mil 887 pesos de la actualización de la Serie Subordinada C por encontrarse en unidades de inversión (UDI).

Otros Gastos y Pérdidas Extraordinarias

El saldo por 24 millones 184 mil 452 pesos refleja la depreciación acumulada de bienes muebles e inmuebles por 18 millones 474 mil 975 pesos, correspondiente a la aplicación de la disminución del valor histórico por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, de los bienes muebles e inmuebles del Instituto y 5 millones 709 mil 477 pesos por reintegro al estado por recursos destinados a nomina eventual del ejercicio 2024, al Gobierno del Estado de México.

2. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

a) Activo circulante

- **Efectivo y Equivalentes**

El saldo por 531 millones 444 mil 346 pesos, se integra con las siguientes cuentas:

Efectivo

Esta cuenta no refleja saldos debido al reintegro del Fondo Fijo en caja, sin embargo, este se refiere al efectivo disponible para solventar gastos menores y cubrir necesidades urgentes de gasto corriente que se requieran en las oficinas administrativas de la Dirección General.

Bancos/Tesorería

El saldo por 457 mil 267 pesos, refleja la disponibilidad financiera, para cubrir los gastos por las necesidades de la operación y de inversión, con la finalidad de cumplir con los compromisos de pago en tiempo y forma.

Inversiones Temporales (Hasta 3 meses)

El saldo en esta cuenta por 530 millones 987 mil 79 pesos, refleja los depósitos bancarios a la vista para tener disponibilidades financieras en instrumentos de renta fija y poder cubrir con oportunidad los gastos de operación y de inversión del Instituto.

- **Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes**

El saldo por 33 mil 258 pesos se integra de la siguiente manera:

Deudores Diversos por Cobrar a Corto Plazo

El saldo por 33 mil 258 pesos, el importe refleja saldos a favor por concepto de aportaciones por concepto de servicio médico (ISSEMyM) y el reintegro del Fondo Revolvente de caja.

b) Activo No Circulante

- **Inversiones Financieras a Largo Plazo**

El saldo se integra con la siguiente cuenta:

Fideicomisos, Mandatos y Contratos Análogos

El saldo de Inversiones financiera por 7 mil 316 millones 769 mil 802 pesos, refleja los recursos en el Fideicomiso de Cobranza, recursos transferidos al fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, que representan 7 mil 316 millones 544 mil 301 pesos por RPP y 225 mil 501 pesos por RPC. Sin embargo, a la misma fecha se obtuvo la confirmación del fideicomiso de Cobranza por 424 millones 338 mil 803 pesos determinado una diferencia contra las inversiones financieras (Fideicomiso de cobranza) por 6 mil 892 millones 431 mil pesos por lo que el saldo al 31 de diciembre de 2025 se presenta sobrevaluado en dicho importe.

A la fecha de emisión del presente informe, la administración del IFREM no ha realizado los ajustes correspondientes para reconocer el saldo real de la cuenta, y se encuentra en proceso de realizar las aclaraciones respectivas, así como de obtener la aprobación de consejo directivo para realizar, en su caso, el reconocimiento del ajuste respectivo.

Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso

Los Bienes Inmuebles y Construcciones en Proceso

Al 31 de diciembre de 2025 presentan un valor histórico por 124 millones 15 mil 5 pesos.

Los Bienes Muebles

Al mes de diciembre presentan un valor histórico por 375 millones 965 mil 662 pesos; la variación por 38 millones 807 mil 574 pesos, se debe a la adquisición y donación de 167 impresoras, 73 multifuncionales y de UP'S derivado de la actualización de los sistemas registrales y de la renovación en el sistema de almacenamiento de Equipo de Cómputo y de Tecnologías de la Información y de Otros Equipos Eléctricos y Electrónicos de Administración, correspondientes a adquisición de lectores biométricos.

La Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes

El saldo por 199 millones 700 mil 428 pesos afecta el resultado del ejercicio por la modificación de la aportación patrimonial.

Las adiciones que se mencionan, corresponden a la adquisición de Equipo de Cómputo y de Tecnologías de la Información, para el desempeño de las actividades del Instituto. Las bajas de Equipo de Cómputo y de Tecnologías de la Información por obsolescencia de pantallas LCD y monitores de video, como se muestra en el Análisis de Movimientos del Activo No Circulante y su Depreciación:

Análisis de Movimientos del Activo No Circulante y su Depreciación

ACTIVO NO CIRCULANTE	SALDOS			TRASPASOS RECLASIFICACIONES Y AJUSTES	SALDOS AL 31-12-25	TASAS DE DEP. ANUAL %	DEP. ACUM. AL 31-12-24	INCREMENTO A VALORES HISTORICOS	BAJAS	TRASPASOS RECLASIFICACIONES Y AJUSTES	DEP. ACUM. AL 31-12-25	SALDOS AL 31-12-25
	AL 31-12-24	ADICIONES	BAJAS									
Terrenos	2,793,209	-	-	-	2,793,209		-	-	-	-	-	2,793,209
Edificios No Habitacionales	121,221,796	-	-	-	121,221,796	2%	17,000,811	2,424,437	-	-	19,425,248	101,796,548
Construcciones en Proceso en Bienes Propios	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
Subtotal	124,015,005	-	-	-	124,015,005		17,000,811	2,424,437	-	-	19,425,248	104,589,757
Equipo de Computo y de Tecnologías de la Información	106,714,882	38,310,142	- 141,877	-	144,883,147	20%	100,135,089	5,241,102	(141,877)	-	105,234,314	39,648,833
Muebles de Oficina y Estantería	206,185,678	1,208,813	- 569,504	-	206,824,987	3%	43,158,409	9,468,935	-	-	52,627,344	154,197,643
Equipo de Transporte	7,158,829	-	-	-	7,158,829	10%	5,166,159	555,871	-	-	5,722,030	1,436,799
Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas	16,784,818	-	-	-	16,784,818	10%	16,476,367	215,125	-	-	16,691,492	93,326
Colecciones, Obras de Arte y Objetos Valiosos	313,881	-	-	-	313,881		-	-	-	-	-	313,881
Subtotal	337,158,088	39,518,955	- 711,381	-	375,965,662		164,936,024	15,481,033	(141,877)	-	180,275,180	195,690,482
TOTAL	461,173,093	39,518,955	- 711,381	-	499,980,667		181,936,835	17,905,470	(141,877)	-	199,700,428	300,280,239

Otros Activos Diferidos

El saldo por 64 mil 761 pesos, se integra por la siguiente cuenta:

Depósitos en Garantía

Su saldo representa los depósitos en garantía que se han otorgado a la Comisión Federal de Electricidad (CFE), para prestar el servicio de energía eléctrica.

c) Pasivo Circulante

Cuentas por Pagar a Corto Plazo: El saldo de este rubro por 887 mil 846 pesos, se integra por los rubros y con la antigüedad de saldos siguientes:

Menos de 30 días	A 90 días	A 180 días	A 365 días	A más de 365 días	TOTAL
462,343	199,005	6,131	2,719	217,648	887,846

Retenciones y Contribuciones por Pagar a Corto Plazo. El saldo en esta cuenta por 11 mil 930 pesos representa las obligaciones de pago por retenciones de los servicios de salud.

Otras Cuentas por Pagar a Corto Plazo. El saldo por 875 mil 916 pesos, representa principalmente, adeudos por concepto de devoluciones de ingresos.

d) Pasivo No Circulante

Documentos Comerciales por Pagar a Largo Plazo

El saldo por 4 mil 279 millones 168 mil 37 pesos, corresponde al pasivo por el Fideicomiso de Cobranza con el contrato irrevocable número 80615, de fecha 29 de julio de 2010 y el contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1426, de fecha 10 de marzo de 2011, en los que se comprometen los ingresos presentes y futuros del Instituto, de acuerdo al Decreto de Autorización No. 79 publicado en la Gaceta del Gobierno de fecha 12 de mayo del 2010.

La variación por 540 millones 589 mil 986 pesos, con respecto al año anterior, más 100 millones 980 mil 887 pesos de la actualización de la serie subordinada C, corresponden al pago de la amortización del primer y segundo semestre de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CEBUR) serie "A", "B" y subordinada "C" por 641 millones 570 mil 873 pesos.

El análisis de la deuda es de la siguiente manera: La Promotora de Infraestructura Registral, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R. emitió, ofreció y colocó, de forma privada, certificados bursátiles fiduciarios de las siguientes series: (i) "A" por un monto de 2 mil 765 millones de pesos, con una tasa de interés anual igual a la suma del U.S. Treasury Cost, más 3.5 por ciento; (ii) "B" por un monto de 1 mil 300 millones de pesos, con una tasa de interés anual igual al resultado de multiplicar 1.10 por la tasa moratoria que se establece en el Macrotítulo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie "B", y se encuentran respaldados por los remanentes del Fideicomiso de Cobranza y, (iii) en febrero de 2011, la emisión y suscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Subordinados (Serie "C"), equivalente a 650,901.5 miles de UDIS, al 31 de diciembre de 2020 dichas UDIS representaron un importe de 3 mil millones 11 mil 192 pesos. Los certificados bursátiles un total de 7 mil 065 millones 11 mil 192 pesos a valor histórico original.

Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBS") emitidos por un total de 7 mil 065 millones 11 mil 192 pesos en dos porciones: (i) 4,065 millones de pesos de las series A y B a una tasa fija para la Serie A de 7.91% y para la Serie B 10.18% y (ii) el equivalente a 3 mil millones 11 mil 192 pesos en UDIS a una tasa de interés fija del 5.97%. - Los intereses se pagan semestralmente. El plazo es de 20 años. Las amortizaciones de capital son semestrales e iniciaron en febrero de 2011 para Serie A y B, y para la Serie C en septiembre de 2011. - Aproximadamente 451 millones de pesos se utilizaron para el Plan de Modernización y los Remanentes se transfirieron al GEM, para la inversión productiva y para proyectos de infraestructura estatal. Las transferencias de los ingresos por recaudación del RPP, son la fuente de repago de los CBS.

A continuación, se analizan y clasifican los documentos por pagar a corto y largo plazo como sigue:

	2025
Certificados Bursátiles Fiduciarios:	4,279,168,037
Serie "A" un mil 191 millones 890 mil 660 pesos	
Serie "B" 560 millones 382 mil 589 pesos	
Serie "C" 2 mil 526 millones 894 miles 788 pesos (375,267.1 UDI's)	
Menos Proyección de Pagos:	<u>611,208,100</u>
Serie "A" 199 millones 954.7 miles de pesos	
Serie "B" 94 millones 011.3 miles de pesos	
Serie "C" 317 millones 412 miles 110 pesos	
Total de la Deuda a Largo Plazo proyectada	<u><u>3,667,959,937</u></u>

El plazo de los certificados bursátiles es a 20 años con los siguientes vencimientos, e iniciaron en febrero de 2011 para Serie A y B, y para la Serie C en septiembre de 2011:

- 30 de agosto de 2030 para la serie "A"
- 30 de agosto de 2030 para la serie "B"
- 30 de septiembre de 2030 para la serie "C".

	Amortización		
	serie "A"	serie "B"	serie "C"
2026	199,954,700	94,011,300	317,242,100
2027	217,595,500	102,305,300	348,095,900
2028	236,792,700	111,331,100	381,950,400
2029	257,683,500	121,153,200	419,097,400
2030	279,864,300	131,581,800	455,506,600
	<u>1,191,890,700</u>	<u>560,382,700</u>	<u>1,921,892,400</u>
	=====	=====	=====

En relación con las fechas de vencimiento de la deuda (Corto y largo plazo), al inicio del ejercicio se realiza la reclasificación de la porción a Corto Plazo de la Deuda a Largo Plazo para el pago de la amortización correspondiente al primer periodo del ejercicio de las emisiones de los CEBUR's, y es revisable mensualmente debido a que, en el mes de julio de cada ejercicio, cuando se recibe la programación de los pagos de los bonos procede la segunda reclasificación por el siguiente periodo. El presupuesto se afecta en el momento del pago, para efectos de que en el Sistema de Contabilidad Gubernamental se muestre el ejercido en ese momento contable y presupuestal.

En relación con las fechas de vencimiento de la deuda (Corto y largo plazo), al inicio del ejercicio se realiza la reclasificación de la porción a Corto Plazo de la Deuda a Largo Plazo para el pago de la amortización correspondiente al primer periodo del ejercicio de las emisiones de los CEBUR'S, y es revisable mensualmente debido a que, en el mes de julio de cada ejercicio, cuando se recibe la programación de los pagos de los bonos procede la segunda reclasificación por el siguiente periodo. El presupuesto se afecta en el momento del pago, para efectos de que en el Sistema de Contabilidad Gubernamental se muestre el ejercido en ese momento contable y presupuestal.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A						
No. Año	Fecha de Inicio	Fecha de Pago	Saldo Inicial	Intereses	Amortización	Saldo Final
24	28-ago-24	28-feb-25	1375,634,726	55,653,384	89,930,436	1285,704,290
25	01-mar-25	28-ago-25	1285,704,290	51,321,02	93,813,630	1,1890,660

Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B						
No. Año	Fecha de Inicio	Fecha de Pago	Saldo Inicial	Intereses	Amortización	Saldo Final
24	28-ago-24	28-feb-25	646,772,204	33,652,276	42,281,941	604,490,263
25	01-mar-25	28-ago-25	604,490,263	30,939,491	44,107,674	560,382,589

Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie Sub C						
No. Año	Fecha de Inicio	Fecha de Pago	Saldo Inicial	Intereses	Amortización	Saldo Final
24	30-sep-24	28-mar-25	2,797,351,93	83,822,168	179,989,508	2,617,361,585
25	29-mar-25	29-sep-25	2,617,361,585	86,339,099	203,555,591	2,414,205,994

3. ESTADO DE VARIACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA

Hacienda Pública/Patrimonio Contribuido (Aportaciones)

En el Estado de Variaciones en la Hacienda Pública, el patrimonio contribuido asciende a 5 millones 203 mil 459 pesos y se integra por las aportaciones del Gobierno del estado de México, consiste principalmente Mobiliario y Equipo de Administración por 2 millones 410 mil 250 pesos y a que se adicionaron terrenos donados a este Instituto, cuyo monto asciende a 2 millones 793 mil 209 pesos.

Hacienda Pública/Patrimonio generado de ejercicios anteriores

En este rubro se identifica el saldo del patrimonio neto final por 3 mil 159 millones 435 mil 160 pesos.

Resultado del Ejercicio: (Ahorro/ Desahorro)

Se observa en la Hacienda Pública/Patrimonio Generado Neto del Ejercicio, un ahorro al mes que se analiza, por 703 millones 897 mil 904 pesos, debido a que los gastos generados son menores a los ingresos de acuerdo con el estado de actividades.

4. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

El efectivo al final del periodo en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, para cubrir sus obligaciones de pago para el ejercicio fiscal 2026, asciende a 531 millones 444 mil 346 pesos.

La Conciliación de los Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Operación y la cuenta de Ahorro/Desahorro antes de Rubros Extraordinarios, queda como sigue:

Integración del Flujo de Efectivo	2025	2024
Flujos Netos de Efectivo por Actividades de Operación	703,897,904	1,088,879,676
Flujos Netos de Efectivo por Actividades de Inversión	41,248,289	-538,657,786
Flujos Netos de Efectivo por Actividades de Financiamiento	-540,589,986	-444,137,777
Incremento/Disminución neta del Efectivo y Equivalentes al Efectivo	204,556,207	106,084,113
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Ejercicio	326,888,139	220,804,026
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al final del Ejercicio	531,444,346	326,888,139

1. CONCILIACIÓN ENTRE LOS INGRESOS PRESUPUESTARIOS Y CONTABLES, ASÍ COMO ENTRE LOS EGRESOS PRESUPUESTARIOS Y LOS GASTOS CONTABLES

Instituto de la Función Registral del Estado de México Conciliación entre los Ingresos Presupuestarios y Contables Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2025 (Cifras en pesos)	
1. Ingresos Presupuestarios	4,244,132,310
2. Más Ingresos Contables no Presupuestarios	42,913,326
Ingresos Financieros	42,913,326
Incremento por Variación de Inventarios	
Disminución del Exceso de Estimaciones por Pérdida o Deterioro u Obsolescencia	
Disminución del Exceso de Provisiones	
Otros Ingresos y Beneficios Varios	
Otros Ingresos Contables no Presupuestarios	
3. Menos Ingresos Presupuestarios no Contables	1,968,061,809
Aprovechamientos Patrimoniales	
Ingresos Derivados de Financiamientos	91,976
Otros Ingresos Presupuestarios no Contables	1,967,969,833
4. Ingresos Contables (4 = 1 + 2 - 3)	2,318,983,827

Instituto de la Función Registral del Estado de México
Conciliación entre los Egresos Presupuestarios y los Gastos Contables
Del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2025
(Cifras en pesos)

1.- Total de Egresos Presupuestarios	3,310,865,134
2.- Menos Egresos Presupuestarios no Contables	1,719,963,663
Materias Primas y Materiales de Producción y Comercialización	
Materiales y Suministros	
Mobiliario y Equipo de Administración	39,518,956
Mobiliario y Equipo Educativo y Recreativo	
Equipo e Instrumental Médico y de Laboratorio	
Vehículos y Equipo de Transporte	
Equipo de Defensa y Seguridad	
Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas	
Activos Biológicos	
Bienes Inmuebles	
Activos Intangibles	
Obra Pública en Bienes de Dominio Público	
Obra Pública en Bienes Propios	
Acciones y Participaciones de Capital	
Compra de Títulos y Valores	
Concesión de Préstamos	
Inversiones en Fideicomisos, Mandatos y Otros Análogos	
Provisiones para Contingencias y Otras Erogaciones Especiales	
Amortización de la Deuda Pública	641,570,873
Adeudos de Ejercicios Fiscales Anteriores (ADEFAS)	800,214
Otros Egresos Presupuestales no Contables	1,038,073,620
3. Más Gastos Contables no Presupuestales	24,184,452
Estimaciones, Depreciaciones, Deterioros, Obsolescencia y Amortizaciones	18,474,975
Provisiones	
Disminución de Inventarios	
Aumento por Insuficiencia de Estimaciones por Pérdida o Deterioro u Obsolescencia	
Aumento por Insuficiencia de Provisiones	
Otros Gastos	5,709,477
Otros Gastos Contables no Presupuestales	
4. Total de Gasto Contable (4 = 1 - 2 + 3)	1,615,085,923

II. NOTAS DE MEMORIA (CUENTAS DE ORDEN)

Las Cuentas de Orden que se manejan para efecto de estas Notas se integran de la siguiente forma

Instituto de la Función Registral del Estado de México		
Cuentas de Orden Contables		
(Pesos)		
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
CUENTAS DEUDORAS		
Almacén	13,825,840	12,833,128
Cuentas de Control de Organismos Auxiliares	<u>2,991,243</u>	<u>3,724,717</u>
	<u>16,817,083</u>	<u>16,557,845</u>
CUENTAS ACREEDORAS		
Artículos Disponibles por el Almacén	13,825,840	5,540,935
Organismos Auxiliares Cuenta de Control	<u>2,991,243</u>	<u>3,925,017</u>
	<u>16,817,083</u>	<u>9,465,952</u>

Instituto de la Función Registral del Estado de México		
Cuentas de Orden Presupuestales		
(Pesos)		
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
CUENTAS DEUDORAS		
Ley de Ingresos Estimada	4,120,126,389	3,895,612,004
Presupuesto de Egresos por Ejercer de Gastos de Funcionamiento	83,954,760	48,352,491
Presupuesto de Egresos Devengado de Gasto de Funcionamiento	91,976	800,213
Presupuesto de Egresos Pagado de Gastos de Funcionamiento	300,760,374	294,521,570
Presupuesto de Egresos por Ejercer de Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	592,739,969	573,413,474
Presupuesto de Egresos Devengado de Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	0	178,724
Presupuesto de Egresos Pagado de Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	1,875,155,212	1,894,302,983
Presupuesto de Egresos por Ejercer de Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles	7,675,440	936,742
Presupuesto de Egresos Devengado de Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles		
Presupuesto de Egresos Pagado de Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles	53,982,932	1,143,258
Presupuestos de Egresos por Ejercer de Inversión Pública		
Presupuesto de Egresos Devengado de Inversión Pública		
Presupuesto de Egresos Pagado de Inversión Pública		
Presupuesto de Egresos por Ejercer de Intereses, Comisiones y Otros Gastos de la Deuda Pública	124,891,086	82,822
Presupuesto de Egresos Pagado de Intereses, Comisiones y Otros Gastos de la Deuda Pública	<u>1,080,874,640</u>	<u>1,081,879,727</u>
	<u>8,240,252,778</u>	<u>7,791,224,008</u>
CUENTAS ACREEDORAS		
Ley de Ingresos por Ejecutar	-124,005,921	-212,111,725
Ley de Ingresos Devengado		
Ley de Ingresos Recaudado	4,244,132,310	4,107,723,729
Presupuesto de Egresos Aprobado de Gastos de Funcionamiento	384,807,110	343,674,274
Presupuesto de Egresos Aprobado de Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	2,467,895,181	2,467,895,181
Presupuesto de Egresos Aprobado de Intereses, Comisiones y Otros Gastos de la Deuda Pública	1,205,765,726	1,081,962,549
Presupuesto de Egresos Aprobado de Inversión Pública		
Presupuesto de Egresos Aprobado de Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles	61,658,372	2,080,000
	<u>8,240,252,778</u>	<u>7,791,224,008</u>

III. NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

a) NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

El objetivo del presente documento es la revelación del contexto y de los aspectos económico-financieros más importantes que influyeron en las decisiones del periodo, y que se consideraron en la elaboración de los estados financieros para la mayor comprensión de los mismos y sus particularidades.

Los Estados Financieros del IFREM, proveen de información financiera a los principales usuarios de la misma, a saber, al H. Congreso Local, Entes Fiscalizadores y a los ciudadanos.

De esta manera, se informa y explica la respuesta del Gobierno a las condiciones relacionadas con la información financiera de cada período de gestión; además de exponer aquellas políticas que podrían afectar la toma de decisiones en períodos posteriores.

1. Introducción

La dinámica de la Administración Pública Estatal hace necesario modernizar las estructuras de organización, a fin de dotarlas de mayor capacidad de respuesta en el desarrollo de los planes y programas de Gobierno que garanticen la certeza y seguridad jurídica de los inmuebles.

En este sentido, la visión del Gobierno del Estado en la modernización del Registro Público de la Propiedad, es garantizar la publicidad de los derechos susceptibles de inscripción, otorgar mayor seguridad pública sobre la propiedad inmobiliaria y facilitar los trámites relacionados con la operación de predios, a fin de dar mayor fluidez a las operaciones del mercado inmobiliario, impulsar el uso de créditos hipotecarios y apoyar la competitividad y el crecimiento económico de la entidad. Con la modernización del Registro Público de la Propiedad se fortalece la soberanía del Estado de México y se afianzan los principios en los que esta institución funda y motiva su actividad dentro del quehacer público. Asimismo, se promueve la inversión, se fomenta la construcción y la adquisición de vivienda y, por ende, se fortalecen los cimientos para el crecimiento económico del Estado.

El objetivo principal del Instituto es llevar a cabo la función registral del Estado de México en los términos de la Ley Registral para el Estado de México, Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México, la Ley que crea este Organismo y su Reglamento Interior; así como, en ordenamientos legales aplicables, en los cuales mandata que su objeto es de interés general, beneficio colectivo y para la prestación de un servicio público. Los Derechos por la prestación de los servicios se encuentran establecidos en la Ley de Ingresos del Estado de México, para el ejercicio fiscal 2025 y en el Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente.

2. Panorama Económico y Financiero

Las fuentes de recursos del Organismo de las aportaciones del Gobierno Estatal y de los recursos que se generan principalmente por la recaudación de los servicios que presta (RPP y RP).

El presupuesto de Ingresos autorizado mediante el cual el Instituto estuvo operando es el siguiente, al inicio de 2025:

Derechos	3,969,227,398
Ingresos por Ventas de Bienes, Prestación de Servicios y Otros Ingresos	172,695,723
Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones	40,461,182
TOTAL	4,182,384,303

3. Autorización e Historia

El 3 de diciembre de 2007, se publicó en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el Decreto No. 90 de la "LVI" Legislatura del Estado de México, mediante el cual se expide la Ley que crea el Organismo Público Descentralizado denominado Instituto de la Función Registral del Estado de México, con personalidad jurídica y patrimonio propios, sectorizado a la Secretaría General de Gobierno, el cual tenía por objeto llevar a cabo la función registral del Estado de México en los términos del Código Civil del Estado de México, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México y demás ordenamientos legales aplicables.

Cabe señalar que, hasta diciembre de 2007 la función registral era atendida por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, adscrita a la Secretaría General de Gobierno; sin embargo, con la entrada en vigor el 2 de enero de 2008 de la Ley que Crea el Instituto de la Función Registral del Estado de México, los recursos humanos, materiales y financieros con los que venía operando esa unidad administrativa, fueron transferidos al citado Organismo Descentralizado.

Asimismo, se subrogaron al Instituto de la Función Registral del Estado de México, los derechos y obligaciones de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad de la Secretaría General de Gobierno.

A fin de dar cumplimiento al objeto y atribuciones conferidas al Instituto de la Función Registral del Estado de México, establecidas en su ley de creación y con el propósito de fortalecer al Organismo, la Secretaría de Finanzas autorizó su estructura de organización en abril de 2008, la cual se integró por 31 Unidades Administrativas (una Dirección General, cuatro Unidades Staff, tres Direcciones de Área, ocho Subdirecciones y 15 Departamentos), así como 19 Unidades Administrativas Desconcentradas (Oficinas Registrales).

El 3 de abril de 2008 fue publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el Reglamento Interior del Instituto de la Función Registral del Estado de México, el cual definió el ámbito de competencia de sus unidades administrativas básicas y estableció la distribución del trabajo para dar cumplimiento a su objeto.

Posteriormente, el 9 de enero de 2009 se publicó en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el Acuerdo por el que se reforma el Reglamento Interior del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con la finalidad de reubicar las Oficinas Registrales del Distrito Judicial de Tlalnepantla en aquellos municipios, que por sus características de desarrollo, impulso económico, población, servicios, tráfico inmobiliario, infraestructura y demás circunstancias, permitieran acercar los servicios que proporciona el Instituto a los lugares en los que se generaba una mayor demanda. Por ello, se modificaron las denominaciones de las Oficinas Registrales de Tlalnepantla I, por Tlalnepantla; Tlalnepantla II, por Naucalpan; y Tlalnepantla III, por Ecatepec, estableciendo en cada una de ellas la circunscripción territorial que les corresponde. El 19 de diciembre de 2012, se publicó en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el Decreto mediante el cual, se creó la Consejería Jurídica del Ejecutivo Estatal como la Dependencia encargada de planear, programar, dirigir, resolver, controlar y evaluar las funciones del registro civil, del notariado, las relativas a la demarcación y conservación de los límites del Estado y sus Municipios, de la función registral, de los asuntos religiosos, administración de la publicación del Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", las relativas al reconocimiento, promoción, atención y defensa, de los Derechos Humanos desde el Poder Ejecutivo, de información de los ordenamientos legales y de coordinarse con los responsables de las unidades de asuntos jurídicos de cada Dependencia de la Administración Pública Estatal.

Derivado de lo anterior, el 25 de febrero de 2013 se publicó en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" la reforma a los artículos 1, 5 en su fracción I; 11 en su fracción 1, y 12 en su fracción III de la Ley que Crea el Organismo Público Descentralizado denominado Instituto de la Función Registral del Estado de México, con la finalidad de re-sectorizar al citado Organismo de la Secretaría General de Gobierno a la Consejería Jurídica del Ejecutivo Estatal.

El 16 de mayo de 2013, se publicó en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el Acuerdo por el que se reforman y derogan diversas disposiciones del Reglamento Interior del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con el objeto de adecuar su funcionamiento.

El 13 de septiembre de 2017, se publicó en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el Decreto No. 244 por el que se reforman diversas disposiciones, entre otras, la Ley que Crea el Organismo Público Descentralizado denominado Instituto de la Función Registral del Estado de México, con la finalidad, de transformar la Consejería Jurídica del Ejecutivo Estatal en la Secretaría de Justicia y Derechos Humanos, con la finalidad de diseñar y coordinar la política jurídica y de acceso a la justicia del Poder ejecutivo retomando las funciones de la Consejería Jurídica del Ejecutivo Estatal.

El 11 de septiembre de 2023, se publicó en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el decreto número 182 por el que se expide la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, donde se establece la modificación de la denominación a Consejería Jurídica, con todas las atribuciones y funciones que garanticen su exacto desempeño.

4. Organización y Objeto Social

El Instituto, para el cumplimiento de su objeto social, tendrá las atribuciones que se mencionan en su Decreto de creación publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno. A fin de dar cumplimiento a dicho objeto y con el propósito de fortalecer al organismo, la Secretaría de Finanzas autorizó su estructura de organización en abril de 2008, la cual se integró por 31 unidades administrativas (una Dirección General, cuatro unidades staff, tres Direcciones de Área, ocho Subdirecciones y 15 Departamentos); así como, 19 Unidades Administrativas Desconcentradas (Oficinas Registrales).

Su principal actividad es llevar a cabo la función registral del Estado de México en los términos de la Ley Registral para el Estado de México, Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México y los Derechos por la prestación de los servicios, se encuentran establecidos en la Ley de Ingresos del Estado de México para el ejercicio fiscal correspondiente, en el Código Financiero del Estado de México y Municipios, la Ley que crea este Organismo y su Reglamento Interior; así como, en ordenamientos legales aplicables, su objeto es de interés general, beneficio colectivo y para la prestación de un servicio público.

En cumplimiento a lo establecido en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y en consideración de que el ejercicio fiscal para el registro de las operaciones y de la rendición de cuentas acerca de las mismas es del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, los organismos auxiliares deberán presentar la información sobre los compromisos financieros y devengados presupuestales; así como, la documentación contable fechada con el ejercicio fiscal correspondiente. El IFREM es un Ente Público con ingresos y personalidad jurídica propios, bajo el régimen fiscal de las Personas Morales con Fines no Lucrativos.

Dentro de las consideraciones fiscales de este Instituto, se encuentran las de entero y pago de las retenciones de ISR por sueldos y salarios, retenciones de ISR por arrendamiento de inmuebles, entre otros; el ISERTP (impuesto sobre nóminas); Derechos de Agua Potable y las Cuotas y Aportaciones al ISSEMYM.

La máxima autoridad del Instituto de la Función Registral del Estado de México, está a cargo del Consejo Directivo. La administración del Instituto de la Función Registral del Estado de México, está a cargo de un Director General, quien es nombrado y removido por el Gobernador del Estado a propuesta del Presidente del Consejo Directivo. El Instituto de la Función Registral del Estado de México cuenta con una estructura organizacional básica, autorizada por la Secretaría de Finanzas en mayo de 2013, integrada por 50 unidades administrativas (una Dirección General, cinco Direcciones de Área, nueve Subdirecciones y 35 Departamentos). Mediante el Decreto No. 79 se otorgó autorización al Instituto para constituir el Fideicomiso de Cobranza, el cual se describe detalladamente en el punto número 9.

5. Bases preparación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros que se acompañan, fueron preparados observando la normatividad emitida por el CONAC y las disposiciones legales aplicables, con base en el Manual Único de Contabilidad Gubernamental para las Dependencias y Entidades del Gobierno y Municipios del Estado de México, vigente para el presente ejercicio fiscal, publicado en la "Gaceta del Gobierno", aplicable a los Organismos Auxiliares del Gobierno del Estado de México, para efectos de la Ley para la Coordinación y Control de Organismos Auxiliares.

Con base en dicho manual, en este ejercicio se han realizado las adecuaciones de presentación necesarias para estas notas. Así mismo, la información se elaboró conforme a las normas, criterios y principios técnicos y las disposiciones legales aplicables, obedeciendo a las mejores prácticas contables, se incluye lo correspondiente a las normas y lineamientos emitidos por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC.)

El 24 de abril de 2016 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, cuyo objeto es establecer los criterios generales de responsabilidad hacendaria y financiera que regirán a las Entidades Federativas y los Municipios; así como, a sus respectivos Entes Públicos, para un manejo sostenible de sus finanzas públicas, en donde el IFREM se sujetará a lo que dispone y administrará sus recursos con base en los principios de legalidad, honestidad, eficacia, eficiencia, economía, racionalidad, austeridad, transparencia, control y rendición de cuentas.

El 26 de octubre de 2018, el Consejo Nacional de Armonización Contable con fundamento en los artículos 6, 7, 9 y 14 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, aprobó los siguientes: “Acuerdo por el que se reforman y adicionan las Normas y Metodología para la Determinación de los Momentos Contables de los Ingresos”, así como; el Acuerdo por el que se reforma y adiciona el Manual de Contabilidad Gubernamental. “En el Manual de Contabilidad Gubernamental se modifica todo lo relacionado al Ingreso, en el Capítulo III Plan de Cuentas, reformas y adiciones en los apartados “Estructura del Plan de Cuentas”, “Contenido del Plan de Cuentas” y “Definiciones del Plan de Cuentas” relacionadas con el Genero 4000 Ingresos y Otros Beneficios; en el Capítulo V Modelo de Asientos para el Registro Contable, reformas y adiciones en modelos de asientos y registros relacionadas con el Ingreso; en el Capítulo VI Guías Contabilizadoras, reformas y adiciones en guías contabilizadoras y registros contables y presupuestarios relacionadas con el Ingreso; en el Capítulo VII De los Estados e Informes Contables, Presupuestarios, Programáticos y de los Indicadores de Postura Fiscal, reformas y adiciones en el “Estado de Actividades”, en el “Estado de Flujos de Efectivo”, en “Notas a los Estados Financieros” y en el “Estado Analítico de Ingresos” relacionadas con el Ingreso; en el Anexo I Matrices de Conversión, reformas y adiciones en tipos y cuentas relacionadas con el Ingreso en las matrices “B.1 Matriz Ingresos Devengados” y “B.2 Matriz Ingresos Recaudados”, así como reforma de la matriz “B.2.2 Matriz de recaudado de ingresos sin devengado previo de ingresos” por la matriz “B.3 Matriz de Ingresos Devengados y Recaudados Simultáneos”; y adición de consideración en el punto 4 en “Notas a los Estados Financieros” en apartado b) NOTAS DE MEMORIA (CUENTAS DE ORDEN) y reforma segundo párrafo de la Finalidad del “Estado Analítico de Ingresos”, respecto al avance que se registra en las cuentas de orden presupuestarias previo al cierre presupuestario de cada periodo que se reporte”:

Acuerdo por el que se reforman los Criterios para la elaboración y presentación homogénea de la información financiera y de los formatos a que hace referencia la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios Políticas de Contabilidad Significativas”. Se reforman en los formatos 5 Estado Analítico de Ingresos Detallado – LDF, 7 a) Proyecciones de Ingresos – LDF y 7 c) Resultados de Ingresos – LDF, los incisos G y J de “Ingresos de Libre Disposición” y el inciso D de las “Transferencias Federales Etiquetadas”.

“Acuerdo por el que se reforma y adiciona el Formato de Conciliación entre los Ingresos Presupuestarios y Contables, así como entre los Egresos Presupuestarios y los Gastos Contables”. “Se reforma el párrafo de Ámbito de Aplicación; en los puntos de Precisiones a los formatos de Conciliación de Ingresos y de Conciliación de Egresos – Gastos se adiciona inciso e), numeración en todos los conceptos, fórmulas en los principales numerales y notas al pie; en la Conciliación entre los Ingresos Presupuestarios y Contables, se reforma el punto 1 Ingresos Presupuestarios por 1. Total, de Ingresos Presupuestarios, en el punto 2. Más Ingresos Contables No Presupuestarios, se adiciona el concepto de “Ingresos Financieros”, en el punto 3. Menos Ingresos Presupuestarios No Contables, se reforma el concepto “Aprovechamientos de Capital” por “Aprovechamientos Patrimoniales”; en la Conciliación entre los Egresos Presupuestarios y los Gastos Contables, en los puntos 2. Menos Egresos Presupuestarios No Contables y 3. Más Gastos Contables No Presupuestarios, se reforma el concepto “presupuestales” por “presupuestarios”, en el punto 2. Menos Egresos Presupuestarios No Contables, se adicionan los conceptos de “Materias Primas y Materiales de Producción y Comercialización”, “Materiales y Suministros”, “Obra Pública en Bienes de Dominio Público” y “Concesión de Préstamos”; y adicionalmente se agrega un instructivo de llenado que contiene las referencias para identificar los conceptos que se vinculan a los estados financieros de donde se obtienen cifras”.

“Acuerdo por el que se reforma el Clasificador por Rubros de Ingresos”. “Se reforman el párrafo sexto de antecedentes y el párrafo catorce del punto A. ASPECTOS GENERALES”.

Cabe mencionar que, en cumplimiento a los acuerdos referidos anteriormente, a partir de marzo de 2019, se envía la información en pesos, en los formatos del CONAC, con la finalidad de facilitar la fiscalización de los activos, pasivos, ingresos, egresos y, en general, que posibilite medir la eficacia del gasto público y contener las medidas de control interno que permitan verificar el registro de la totalidad de las opera.

6. Políticas de Contabilidad Significativas

- a. Los Estados Financieros se preparan tomando como base los Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental.
- b. La información contable básica está conformada por el Estado de Situación Financiera, el Estado de Actividades para Entidades con fines no lucrativos, el Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Variaciones en la Hacienda Pública/Patrimonio, Estado Analítico del Activo; así como sus notas que son parte integrante de los mismos; también se integra por los estados complementarios, como la Disponibilidad del Flujo de Efectivo, la Evolución e Integración de la Deuda y el Estado de Cambios en el Capital de Trabajo.
- c. La información presupuestal se integra por el Estado de Ingresos y Egresos, el Estado Comparativo de Ingresos, el Estado Comparativo de Egresos, el Estado de Avance Presupuestal de Ingresos y el Estado de Avance Presupuestal de Egresos; así como los complementarios que detallan los ingresos y egresos por cada concepto.
- d. La información de obra pública se clasifica en Obras en Proceso y Gasto Ejercido; y Obras Concluidas y su Costo. Así como la información de la nómina: Plantilla de personal.
- e. Respecto a la clasificación del pasivo, se considerará a corto plazo el que vence dentro del ejercicio fiscal correspondiente y, a largo plazo el que venza en ejercicios fiscales posteriores al que corresponda la información.
- f. Las inversiones en valores negociables se encuentran representados por depósitos bancarios e inversiones de renta fija a corto plazo, se registran a su valor de mercado (valor de la inversión, más el rendimiento acumulado). Los rendimientos generados se reconocen en resultados conforme se realizan, en los que siempre se deberá considerar el valor invertido más los rendimientos generados.
- g. Los bienes muebles se registran a su costo de adquisición, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado (IVA). La depreciación se calcula a partir del mes siguiente al de su adquisición, aplicando las tasas establecidas en el Manual Único de Contabilidad Gubernamental para las Dependencias y Entidades del Gobierno y Municipios del Estado de México.
- h. Las cuentas por cobrar representan la comprobación de los anticipos para gastos otorgados a los servidores públicos del Instituto o a terceros para cumplir con actividades de programas específicos; así como, saldos que deberán ser comprobados o reintegrados conforme a la normatividad establecida.
- i. Los anticipos a proveedores y contratistas son las cantidades de dinero entregadas a los proveedores de bienes o servicios y contratistas de obra pública y servicios relacionados con la misma, con el fin de obtener una contraprestación pactada mediante contrato o convenio, las cuales deberán ser comprobadas o reintegradas conforme a la normatividad establecida. Si el tercero no diera cumplimiento a lo dispuesto en el contrato o convenio, el asunto se deberá turnar a las áreas jurídicas para su recuperación a través de las fianzas correspondientes.
- j. Las existencias del almacén se valúan a costo promedio y se afectará tanto el resultado del ejercicio como el presupuesto de egresos en el momento en que el gasto se considere devengado, en términos de lo dispuesto por el Postulado Básico de Contabilidad Gubernamental; por otro lado, las existencias se controlarán en cuentas de orden.
- k. El Manual Único de Contabilidad Gubernamental para los Entes Públicos del Gobierno y Municipios del Estado de México (MUCG), contempla los principios, bases, reglas y procedimientos específicos adoptados por el IFREM en la elaboración y presentación de sus estados financieros y un apartado para las políticas de registro.

Asimismo, no considera provisiones para contingencias por las eventuales indemnizaciones y compensaciones que tenga que pagar a su personal incluso a favor de terceros, la administración del Instituto estima que, de presentarse ésta obligación, se solicitará el importe correspondiente en el momento en que el área jurídica de este Instituto cuente con la documentación soporte de cualquier resolución judicial o cualquier otra derivada de las relaciones laborales, se dará la suficiencia presupuestal y se creará el pasivo correspondiente, mismo que se deberá cancelar con el pago en el mismo ejercicio fiscal, con la finalidad de no crear pasivos contingentes.

7. Posición en Moneda Extranjera y Protección por Riesgo Cambiario

Los estados financieros se presentan en moneda peso mexicano, que es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional; por lo tanto, este punto no es aplicable para el Instituto.

8. Reporte Analítico del Activo

En el "Estado Analítico del Activo", se observa el comportamiento de los fondos, valores y bienes identificados y cuantificados en términos monetarios, que dispone el Instituto para realizar sus actividades, los cuales fueron comentados en párrafos anteriores y los **bienes muebles e inmuebles**, como se detallan a continuación:

	2025	2024
Terrenos	\$ 2,793,209	\$ 2,793,209
Edificios No Habitacionales	121,221,796	121,221,796
Mobiliario y Equipo de Administración	351,708,134	312,900,560
Equipo de Transporte	7,158,829	7,158,829
Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas	16,784,818	16,784,818
Colecciones, Obras de Arte y Objetos Valiosos	313,881	313,881
Subtotal	<u>499,980,667</u>	<u>461,173,093</u>
Menos Depreciación Acumulada de Bienes Muebles e Inmuebles	<u>199,700,428</u>	<u>181,936,835</u>
Valor Total Neto en Libros	<u>\$ 300,280,239</u>	<u>\$ 279,236,258</u>

Depreciación. - La depreciación representa la parte estimada de la capacidad de los activos que se han consumido durante un periodo, su fin es de índole informativo. El registro contable de la depreciación tiene como objetivo reconocer la pérdida de valor de un activo que puede originarse por obsolescencia, desgaste o deterioro ordinario, defectos de fabricación, falta de uso, insuficiencia, entre otros.

Bienes	Porcentaje
Vehículos	20
Vehículos de Seguridad Pública y atención de urgencias	20
Equipo de cómputo	33.3
Mobiliario y equipo de oficina	10
Edificios	2
Maquinaria	10
El resto	20

Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes. - El saldo por 199 millones 700 mil 428 pesos, se integra de las siguientes cuentas, dando un total neto histórico en el rubro de Bienes de 499 millones 980 miles 667 pesos:

Depreciación Acumulada de Bienes Inmuebles. - El saldo por 19 millones 425 mil 248 pesos, es el importe de la disminución a valores históricos de los bienes inmuebles del Instituto, el total neto en la cuenta de Edificios No Habitacionales es por 121 millones 221 mil 796 pesos y de Terrenos por 2 millones 793 mil 209 pesos.

Depreciación Acumulada de Bienes Muebles. - El saldo por 180 millones 275 mil 180 pesos, es el importe de la disminución a valores históricos de los bienes muebles del Instituto, dando un total neto en este rubro por 375 millones 965 mil 662 pesos.

9. Fideicomisos, Mandatos y Análogos

- a) El 12 de mayo de 2010 el Congreso del Estado de México aprobó el Decreto No. 79 (el "Decreto de Autorización"), mediante el cual se reformaron diversas disposiciones del Marco Jurídico Local (entre ellas el Código Financiero del Estado de México y Municipios) y se otorgó autorización al Instituto para: Constituir un fideicomiso; obtener financiamiento a través de dicho fideicomiso destinado a la modernización del Instituto y a Inversión Pública Productiva, traspasar los ingresos del Registro Público de la Propiedad (RPP) al fideicomiso; otorgar una garantía en relación a las obligaciones que el fideicomiso asuma; y que el fiduciario del fideicomiso contrate garantías financieras, con objeto de asegurar el pago de los financiamientos.
- b) Con fecha 21 de junio de 2010, el Consejo Directivo del Instituto celebró una sesión en la cual, entre otros asuntos, autorizó la afectación de los ingresos del Instituto derivados de los servicios que preste en relación con el Registro Público de la Propiedad a un fideicomiso constituido conforme y sujeto a lo previsto en las fracciones XXXI y XXXII del artículo 3 y demás aplicables a la Ley de Creación y Decreto de Autorización.
- c) De conformidad con lo establecido en el párrafo (d) del Artículo Sexto del Decreto de Autorización, mediante oficio No. 203A-0615/2010 de fecha 16 de julio de 2010, la Secretaría de Finanzas del Estado autorizó al Instituto para determinar y acordar los términos y condiciones relacionados con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 80615 y la celebración del mismo.
- d) Con fecha 29 de julio de 2010, el Instituto de la Función Registral del Estado de México (el Instituto), como Fideicomitente y Fideicomisario en cuarto lugar, constituyó el Fideicomiso Irrevocable número 80615 (el "Fideicomiso de Cobranza") con Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria) como Fiduciario de Cobranza al cual transfiere irrevocablemente los ingresos del RPP, como "Fideicomisario en primer lugar y Emisora" Promotora de Infraestructura Registral, S.A. de C.V. SOFOM, E. N. R., Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como "Fiduciarios" representantes comunes de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Series "A" y "B".
- e) Adicionalmente el 9 de agosto de 2010, la SOFOM, como Fideicomitente, constituyó el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago número F/301051 (el "Fideicomiso de Pago") con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario (el "Fiduciario de Pago"), Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria, como Fideicomisario en segundo lugar; Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple como mandatario del Garante "A" y del Garante "B".
- f) El 23 de agosto de 2010 el Estado de México, el Instituto y Promotora de Infraestructura Registral, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R., celebran un Convenio Global Estabilizador, en virtud del cual el Estado y el Instituto asumen una serie de obligaciones de hacer y no hacer frente a la Emisora; así como, compromisos de indemnización por el incumplimiento de dichas obligaciones.
- g) En el caso específico del Fideicomiso de Cobranza No. 80615 el Fideicomitente es el Instituto y el Fideicomisario la SOFOM; por lo tanto, de conformidad con lo establecido en el Artículo 265 B Bis del Código Financiero del Estado de México y Municipios y, en el Artículo 7 de la Ley para la Coordinación y Control de Organismos Auxiliares del Estado de México, no se trata de un fideicomiso público.
- h) Por lo anterior, desde el ejercicio de 2010, se definió que el Fideicomiso de Cobranza se reconociera en el Instituto, de acuerdo al Manual Único de Contabilidad Gubernamental para las Dependencias y Entidades Públicas del Gobierno y Municipios del Estado de México, en cumplimiento con los lineamientos de la Guía Contabilizadora del Gobierno del Estado de México.

- i) Adicionalmente los CBFS Serie A contarán con una garantía financiera de Overseas Private Investment Corporation (OPIC) por US \$250 millones de dólares (MDD) de principal más los intereses asociados; mientras que los CBFS Serie B tendrán una garantía financiera de Corporación Andina de Fomento (CAF) por el 30 por ciento del saldo insoluto.
- j) El día 30 de noviembre de 2015, Promotora de Infraestructura Registral II, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, es (subsidiaria de MBIA Capital Corp. A partir del 15 de abril de 2015), (antes Promotora de Infraestructura Registral, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada), fue inscrita en el registro de prestadores de servicios financieros (SIPRES) que mantiene la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF), como Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Regulada, en términos del segundo párrafo del artículo 87-b de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. También como Promotora de Infraestructura Registral, S.A. de C.V. SOFOM E.R. Consultar en internet, en la página electrónica: <https://www.mbia.com/investor/PROIN.html>.

10. Reporte de la Recaudación

Ingresos de la Gestión

Los ingresos por los Derechos de los servicios prestados por el Instituto del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, ascienden a la cantidad de 2 mil 225 millones 982 mil 643 pesos, se integran por la recaudación por importe de 2 mil 185 millones 364 mil 23 pesos por Registro Público de la Propiedad (RPP) que representa el 98.2 por ciento, por 40 millones 618 mil 620 pesos del Registro Público del Comercio (RPC) que representan el 1.8 por ciento.

Productos

Se han generado en este rubro a la fecha de estas notas, la cantidad de 42 millones 913 mil 326 pesos; debido a los intereses generados en las cuentas de inversión.

Participaciones, Aportaciones, Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas

El saldo es de 40 millones 461 mil 182 pesos, que corresponden al Recurso estatal para destinados para las contrataciones del personal eventual.

Otros Ingresos y Beneficios

Se observa al mes un saldo de 160 mil 570 pesos de los intereses generados por las transferencias de los depósitos del Registro Público de Comercio

11. Información sobre la Deuda y el Reporte Analítico de la Deuda

La operación del Fideicomiso de Cobranza se ha comportado de la siguiente forma:

Año	Bursatilización de ingresos IFREM (GEM)	Importes en pesos		
		Emisión CEBUR'S y Actualización	Amortización de Capital	Saldos
2010	Fideicomiso Irrevocable 806 B (Series A y B)	4,065,000,000		4,065,000,000
2011	Fideicomiso Irrevocable F/ #26 (Serie Subordinada C)	3,000,011,192		7,065,011,192
2011	Amortización de Capital del ejercicio		813,000	7,064,198,192
2012	Amortización de Capital del ejercicio		167,769,880	6,896,428,312
2013	Amortización de Capital del ejercicio		169,163,736	6,727,264,576
2014	Amortización de Capital del ejercicio		187,957,856	6,539,306,720
2015	Amortización de Capital del ejercicio		207,724,858	6,331,581,861
2016	Amortización de Capital del ejercicio		229,628,401	6,101,953,460
2017	Amortización de Capital del ejercicio		257,518,863	5,844,434,597
2018	Amortización de Capital del ejercicio		288,040,154	5,556,394,443
2019	Amortización de Capital del ejercicio		320,028,292	5,236,366,151
2020	Amortización de Capital del ejercicio		356,539,354	4,879,826,798
2020	Actualización CEBURS Serie Subordinada C	1,158,478,044		6,038,304,842
2021	Amortización de Capital del ejercicio		398,958,416	5,639,346,426
2021	Actualización CEBURS Serie Subordinada C	230,428,008		5,869,774,434
2022	Amortización de Capital del ejercicio		454,260,355	5,415,514,079
2022	Actualización CEBURS Serie Subordinada C	230,822,614		5,646,336,694
2023	Amortización de Capital		512,471,781	5,133,864,913
2023	Actualización CEBURS Serie Subordinada C	132,008,221		5,265,873,134
2024	Amortización de Capital		574,695,939	4,691,177,195
2024	Actualización CEBURS Serie Subordinada C	128,580,828		4,819,758,023
2025	Amortización de Capital (por la porción a corto plazo de la deuda pública a largo plazo del ejercicio CEBURS Series A, B y Subordinada C)	-	653,278,754	4,166,479,269
2025	Reclasificación de Amortización de Capital 2do Periodo (por la porción a corto plazo de la deuda pública a largo plazo del ejercicio CEBURS Series A, B)	-	26	4,166,479,243
2025	Actualización CEBURS Serie Subordinada C	11,707,907	-	4,178,187,150
2025	Actualización CEBURS Serie Subordinada C	100,980,887		4,279,168,037
		9,058,017,702	4,778,849,665	4,279,168,037

El saldo de la cuenta 2221 "Documentos Comerciales Por Pagar a Largo Plazo", después de la actualización del saldo por pagar de la serie Subordinada "C" es de 4 mil 279 millones 168 mil 37 pesos, que se componen de los CBFS de la Serie "A" por un mil 191 millones 890 mil 660 pesos; para los CBFS de la Serie "B" 560 millones 382 mil 589 pesos y para los CBFS Subordinados de la Serie "C" un mil 752 millones 273 mil 249 pesos, cabe mencionar que esta última se contrató en Unidades de Inversión (UDIS).

Las fechas de vencimiento para este ejercicio fueron las siguientes:

Emisión	Fecha vencimiento
Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes Serie A y B.	28-feb-2025 y 30-ago-2025
Certificados Bursátiles Fiduciarios Subordinados denominados en Unidades de Inversión, Serie C.	28-mar-2025 y 30-sep-2025

Los pagos de intereses más la amortización de capital por los cupones programados se observan en el siguiente cuadro:

Bursatilización de ingresos IFREM	Importes en pesos		
	Intereses pagados	Amortización	Total del bono pagado
Ejercicio Fiscal 2011	210,114,890	813,000	210,927,890
Ejercicio Fiscal 2012	723,816,704	167,769,880	891,586,584
Ejercicio Fiscal 2013	537,170,492	169,163,736	706,334,229
Ejercicio Fiscal 2014	530,078,955	187,957,856	718,036,811
Ejercicio Fiscal 2015	546,232,728	207,724,858	753,957,586
Ejercicio Fiscal 2016	512,561,928	229,628,401	742,190,329
Ejercicio Fiscal 2017	502,728,307	257,518,863	760,247,170
Ejercicio Fiscal 2018	493,655,646	288,040,154	781,695,800
Ejercicio Fiscal 2019	479,377,096	320,028,292	799,405,388
Ejercicio Fiscal 2020	461,665,848	356,539,354	818,205,202
Ejercicio Fiscal 2021	444,584,273	398,958,416	843,542,689
Ejercicio Fiscal 2022	427,019,119	454,260,355	881,279,474
Ejercicio Fiscal 2023	403,945,865	512,471,781	916,417,646
Ejercicio Fiscal 2024	376,581,946	574,695,939	951,277,885
28 feb 2025 (1er pago Series A y B)	89,267,660	132,212,377	221,480,037
28 mar 2025 (1er pago Series Sub C)	83,822,168	179,989,508	263,811,676
28 ago 2025 (2do. pago Series A y B)	82,071,593	137,921,304	219,992,897
28 sep 2025 (1er pago Series Sub C)	82,361,244	191,447,684	273,808,929
Total	6,987,056,463	4,767,141,758	11,754,198,221

Las transferencias al Gobierno del Estado de México de los remanentes, así como al Fideicomiso de Cobranza, más los intereses generados, se destinan a la Inversión Pública de acuerdo al rubro de Inversión pública productiva, que se encuentra comprendido en el artículo 2, fracción XXV, de la Ley de Disciplina Financiera de Entidades Federativas y unicipios, además de lo establecido en el contrato irrevocable No. 80615 y se han llevado a cabo como sigue:

Fechas	Remanentes Recibidos	Importe transferido	Por ejercicio
04 de mayo de 2012	264,935,842.70	265,165,154.61	
07 de mayo de 2012	53,827,089.85	53,935,640.93	319,100,795.54
17 de abril de 2013	90,100,231.84	90,217,295.24	
16 de mayo de 2013	97,739,975.83	97,981,268.98	188,198,564.22
16 de abril 2014	137,053,143.00	137,146,774.35	
14 de mayo 2014	43,319,696.58	43,393,394.18	
12 de noviembre 2014	28,247,833.00	28,247,833.00	208,788,001.53
31 de diciembre 2015	102,654,527.49	102,713,687.09	102,713,687.09
06 de mayo de 2016	162,069,730.65	162,216,098.96	
03 de noviembre de 2016	93,189,117.54	93,260,583.07	255,476,682.03
10 de mayo de 2017	161,945,001.77	162,294,545.73	
31 de octubre de 2017	113,040,207.01	113,167,613.48	275,462,159.21
07 de mayo de 2018	223,917,066.83	224,512,015.10	
09 de noviembre 2018	145,628,224.19	146,135,450.59	370,647,465.69
07 de mayo de 2019	296,473,923.27	297,245,535.26	
08 de noviembre 2019	140,784,403.01	141,244,968.31	438,490,503.57
28 de septiembre 2020	289,495,051.69	188,837,626.24	188,837,626.24
29 de marzo de 2021		109,093,269.17	109,093,269.17
22 de noviembre 2022	1,745,660,919.96	1,653,807,280.98	1,653,807,280.98
08 de febrero de 2023		102,538,486.10	
27 de abril de 2023	467,791,989.06	470,737,800.42	
5 de diciembre de 2023	243,778,048.08	246,930,960.25	820,207,246.77
31 de mayo de 2024	500,799,789.25	499,900,000.00	
03 de junio de 2024		6,691,075.25	
24 de octubre de 2024	252,892,207.80	253,167,555.67	759,758,630.92
25 de abril de 2025	526,497,931.88	532,272,850.11	
23 de octubre de 2025	292,848,426.06	294,845,897.73	827,118,747.84
Totales	6,474,690,378.34	6,517,700,660.80	

Respecto de los remanentes recibidos en el mes de octubre de 2025 por un monto de 292 millones 848 mil 426 pesos correspondientes a la distribución del Fideicomiso Irrevocable No.80615 del ejercicio 2025, se realizó la devolución al Gobierno del Estado de México que incluyó los intereses generados por un millón 997 mil 472 pesos dando un monto total transferido de 294 millones 845 mil 898 pesos.

Las transferencias al Gobierno del Estado de México de los remanentes del Fideicomiso de Cobranza más los intereses generados que, a la fecha son por un total de 6 mil 474 millones 690 mil 378 pesos, se destinan a la inversión productiva de acuerdo a lo establecido en el contrato irrevocable No. 80615 (Fideicomiso de Cobranza).

12. Calificaciones otorgadas

Una de las obligaciones contraídas en términos del Convenio Global Estabilizador, durante la vigencia de los Certificados Bursátiles, es celebrar los contratos necesarios con dos Agencias Calificadoras, con objeto de que se obtenga, por lo menos una vez cada año calendario, un reporte con una opinión sobre la calificación crediticia (México I. d., Contrato de Fideicomiso Irrevocable N° 80615, 2010, pág. 82), la cual, fue el siguiente estatus:

- a) "Fitch Ratifica en 'AAA(mex)vra' las Calificaciones de los Financiamientos de IFREM.

Durante los meses de julio y principios de agosto de 2025, se llevó a cabo el proceso análisis y evaluación para la recalificación por parte de la agencia Fitch Ratings y al respecto, en fecha 12 de agosto de 2025 se ratificó la calificación que corresponde a 'AA+(mex)' con Perspectiva Estable para el IFREM, al observar un desempeño positivo, según la información financiera reportada en la Cuenta Pública Anual 2024, además de factores clave como la probabilidad de soporte extraordinario por parte del Gobierno del Estado de México, lo que es prácticamente seguro en caso de requerirse; es importante considerar igualmente, que bajo la "Metodología de Calificación de Entidades Relacionadas con el Gobierno", la calificación del IFREM se iguala a la del Estado de México; de igual forma y en la citada fecha se ratificaron las calificaciones de 'AAA(mex)vra' (la más alta en la escala nacional), para las emisiones PROIN 10, monto inicial de 2 mil 765 millones, PROIN 10-2, monto inicial de un mil 300 millones, así como para el Crédito Banobras 11 monto inicial de 654.2 millones de unidades de inversión (Udis). Lo que se indica podrá consultarse en el enlace que se indica a continuación:

<https://www.fitchratings.com/entity/instituto-de-la-funcion-registral-del-estado-de-mexico-ifrem-89440861>

- b) "S&P Global Ratings, la Calificación de IFREM

Durante los meses de septiembre y principios de octubre 2025, se lleva a cabo el proceso de recalificación por parte de la Agencia S&P Global Ratings y para el presente mes de octubre, se estima se confirme la calificación de 'mxAA-' para el IFREM, como emisor de largo plazo, lo cual se debe a la solidez financiera como entidad de recaudación y a su vez a la capacidad con la que se cuenta para cumplir con las obligaciones financieras contratadas; de la misma forma se pretende sean confirmadas las calificaciones de 'mxAAA' (las más altas), para los certificados bursátiles Serie A (con clave de pizarra PROIN 10) y Serie B (con clave de pizarra PROIN 10-2), así como para el crédito IFREM-Banobras al considerar, pues como en el último período calificado, el IFREM refleja un robustecimiento en el nivel mínimo de cobertura del servicio de deuda, consistentemente superior a 2 veces, según el análisis de los flujos disponibles y los mecanismos de respaldo crediticio adicional (las garantías otorgadas y los fondos de reserva). Las calificaciones vigentes podrán consultarse en el enlace que se indica a continuación:

https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventoca/eventoca_1406949_2.pdf

13. Proceso de Mejora

El Instituto se encuentra inmerso en la modernización de sus procesos, a la fecha ha mantenido las certificaciones del Sistema de Gestión de Calidad bajo la norma ISO 9001:2015, con el cual se revisan las principales políticas de control interno y medidas de desempeño financiero, metas y alcance. Así mismo, la Unidad de Informática del IFREM reconoce la importancia de identificar y proteger sus activos de información manteniendo y mejorando el Sistema de Gestión de Seguridad de la Información (SGSI), en ISO/IEC 27001:2013, identificando continuamente los riesgos de seguridad de la información.

14. Información por Segmentos

El Instituto no cuenta con información por segmentos.

15. Eventos Posteriores al Cierre

El Instituto no presenta eventos posteriores al cierre que pudieran tener un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

16. Partes Relacionadas

No existen partes relacionadas que pudieran ejercer influencia significativa sobre la toma de decisiones financieras y operativas en este Instituto.

17. Responsabilidad Sobre la Presentación Razonable de los Estados Financieros

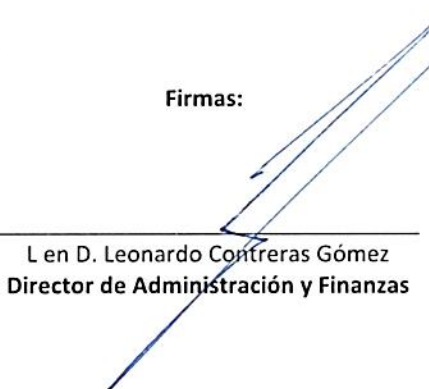
“Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus Notas, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor”.

La emisión de los estados financieros y sus notas fue aprobada por el L. en D. Leonardo Contreras Gómez, Director de Administración y Finanzas. Dichos estados financieros serán sometidos a la autorización del H. Consejo Directivo de este Instituto en sus siguientes reuniones.



L. en D. David Silva Miranda
Director General del IFREM

Firmas:



L en D. Leonardo Contreras Gómez
Director de Administración y Finanzas



L. en D. César José Noyola Escallada
Subdirector de Finanzas

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

Ciudad de México, 29 de abril de 2026

PricewaterhouseCoopers, S. C.
Mariano Escobedo No 573
Col. Rincón del Bosque,
Miguel Hidalgo C.P. 11580
Ciudad de México

Estimados señores:

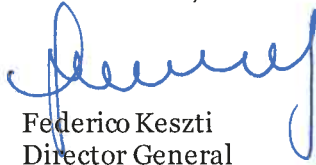
En relación a la auditoría que llevaron a cabo de los estados financieros de Promotora de Infraestructura Registral II, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, efectuada con el propósito de expresar una opinión respecto a si dichos estados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera, los resultados de operación, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo de conformidad con los Criterios de Contabilidad emitidos por la CNBV, previamente proporcionamos a ustedes una carta confirmatoria fechada el 31 de marzo de 2026. Las manifestaciones hechas por nosotros a ustedes en dicha carta continúan siendo válidas, por lo tanto, no consideramos que sea necesario modificar las declaraciones previamente emitidas.

Adicionalmente confirmamos a ustedes a nuestro leal saber y entender al 29 de abril de 2026, fecha de la Declaratoria y Consentimiento para incluir en el Reporte Anual al 31 de diciembre de 2025, las siguientes declaraciones adicionales:

- a. El reporte anual ha sido preparado de conformidad con los lineamientos establecidos en el anexo "N" de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.
- b. No tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Según nuestro leal saber y entender, manifestamos a ustedes que con posterioridad al 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de esta carta, no ha ocurrido algún suceso o acontecimiento que afecte materialmente los estados financieros, las divulgaciones en sus notas, y/o la información financiera contenida en el Reporte Anual, por el año que terminó al 31 de diciembre de 2025, o que, aunque no haya afectado tales estados financieros, sus notas y/o la información financiera contenida en el Reporte Anual, haya originado, o es posible que origine algún cambio de importancia, adverso o de otra naturaleza en la situación financiera, en los resultados de operación de la compañía.

Atentamente,



Federico Keszti
Director General



Carlos Mendoza Rangel
Director Financiero

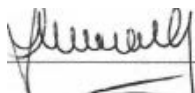


María Susana Martínez Castillo
Auditor Interno

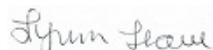
ARTICULO 33, FRACCIÓN I, a), numeral 3.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, se preparó la información relativa a la Emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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



**Federico Keszti
Director General**



**Lynn Leone
Contador General**



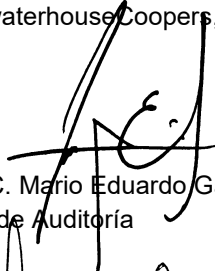
**Gary Saunders
Director Legal**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, por los ejercicios al 31 de diciembre de 2025, 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, fueron dictaminados con fechas 31 de marzo de 2026, 8 de abril de 2025 y 10 de mayo de 2024, respectivamente; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

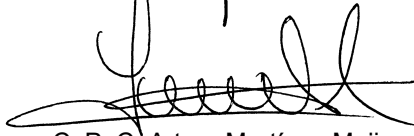
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información contenida en el presente reporte anual que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

PricewaterhouseCoopers, S.C.



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



C. P. C. Arturo Martínez Mojica
Representante Legal



Carlos Mendoza Rangel
Apoderado
Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
Av. Insurgentes Sur, No. 1898 int. piso 12
Col. Florida, Delegación Álvaro Obregón
Ciudad de México, C. P. 01020

Ciudad de México, 29 de abril de 2026

Estimado:

En cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto, de conformidad con lo establecido en el Artículo 37 de dichas Disposiciones y con relación a los estados financieros de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (la Entidad) correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2025, conjuntamente con el representante legal de PricewaterhouseCoopers, S. C. (el Despacho) en aquellos puntos que se refieren específicamente al propio Despacho, que:

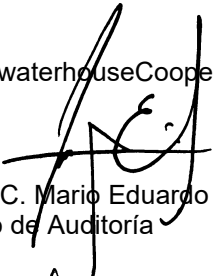
- I. Soy Licenciado en contaduría certificado con número de registro vigente 18422 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF), expedido el 25 de agosto de 2014. Asimismo, el Despacho en el que laboro tiene el número de registro vigente 06839 en la AGAFF expedido el 12 de agosto de 1999. Ambos registros se encuentran vigentes a la fecha de la presente. Adicionalmente, cumplo con los demás requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de Auditoría Externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa correspondiente, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, según corresponda, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones. También manifestamos que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, con relación al artículo 14 de las Disposiciones.
- III. El Despacho cuenta con evidencia documental del sistema de control de calidad implementado a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.
- IV. Otorgo mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión, la información que ésta requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriormente descritos.
- V. El Despacho donde laboro se obliga a conservar físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos y por un plazo mínimo de 5 años contados a partir de la conclusión de la auditoría, toda la documentación, información y demás elementos de juicio que amparan el cumplimiento de los requisitos anteriores.

PricewaterhouseCoopers, S.C., Mariano Escobedo 573,
Colonia Bosque de Chapultepec I Sección, C.P. 11580
Ciudad de México

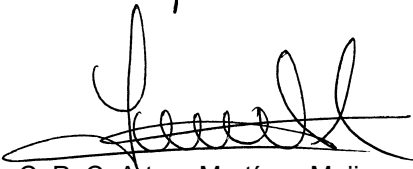


VI. He realizado la auditoría de estados financieros básicos de la Entidad por 4 años; asimismo, manifestamos que el Despacho en el que laboro ha prestado el servicio de auditoría externa a la Entidad por 10 años.

PricewaterhouseCoopers, S.C.



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



C. P. C. Arturo Martínez Mojica
Representante Legal



Carlos Mendoza Rangel
Apoderado
Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
Av. Insurgentes Sur, No. 1898 int. piso 12
Col. Florida, Delegación Álvaro Obregón
Ciudad de México, C. P. 01020


Ciudad de México, 29 de abril de 2026

Estimado:

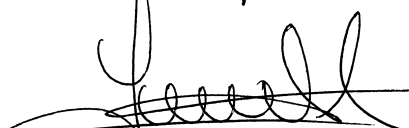
Con relación a los estados financieros de Promotora de Infraestructura Registral II, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (Entidad) correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y en cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifestamos nuestro consentimiento para que la Entidad incorpore en la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emití como Socio de Auditoría.

Lo anterior, en el entendido de que previamente como Socio de Auditoría me cercioré que la información financiera contenida en los estados financieros básicos incluidos en el referido reporte anual, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del dictamen que al efecto audité, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

PricewaterhouseCoopers, S.C.



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



C. P. C. Arturo Martínez Mojica
Representante Legal