PROIN

Reporte Trimestral 3T26

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

Trimestral

04 de Noviembre, 2026



*Invitamos a dar lectura del *Disclaimer* contenido en la presente ficha.

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

Reporte Trimestral 3T26

PROIN

Sociedad financiera de objeto múltiple regulada, constituida en 2009 específicamente para el programa de certificados bursátiles de largo plazo PROIN 10 y PROIN 10-2. Su activo son inversiones en certificados bursátiles y su pasivo, los certificados colocados, respaldados por los derechos que recauda el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

BMV · PROIN | S&P · mxAAA | SOFOM, E.R.

Highlights del Trimestre · 3T26 vs 3T25 y 2T26

INGRESOS POR INTERESES · miles

MXN$34,309.2

▼ -15.7% vs 3T25

-2.3% vs 2T26

3T25	40,694.8
3T26	34,309.2

GASTOS POR INTERESES · miles

MXN$34,046.1

▼ -15.8% vs 3T25

-2.5% vs 2T26

3T25	40,419.3
3T26	34,046.1

MARGEN FINANCIERO · miles

MXN$263.0

▼ -4.5% vs 3T25

+25.7% vs 2T26 · 0.77% de ingresos

3T25	275.5
3T26	263.0

RESULTADO NETO · miles

-MXN$811.5

▼ vs -MXN$518.9 en 3T25

vs -MXN$1,285.2 en 2T26

3T25	-MXN$518.9
3T26	-MXN$811.5

INVERSIONES EN VALORES · millones

MXN$1,430.2

▼ -17.2% vs 3T25

-5.1% vs 2T26 · 98.3% del activo

3T25	1,726.4
3T26	1,430.2

PASIVOS BURSÁTILES · millones

MXN$1,423.1

▼ -17.1% vs 3T25

-5.1% vs 2T26

3T25	1,716.1
3T26	1,423.1

INVERSIONES / PASIVOS BURSÁTILES

100.50%

▼ vs 100.60% en 3T25

vs 100.52% en 2T26

3T25	100.60%
3T26	100.50%

CAPITAL CONTABLE · millones

MXN$29.9

▼ -13.8% vs 3T25

-2.6% vs 2T26

3T25	34.8
3T26	29.9

Contexto del Trimestre

Los certificados PROIN 10 y PROIN 10-2 pagan capital e intereses de forma periódica, por lo que el pasivo bursátil y las inversiones que lo respaldan siguieron reduciéndose a un ritmo similar. El margen financiero se mantuvo mínimo y los gastos de administración superaron a los otros ingresos de la operación, lo que dejó una pérdida neta en el trimestre.

- ▼ Pasivo bursátil -MXN$76.2 millones en el trimestre
- % Inversiones cubren 100.50% del pasivo bursátil
- ✦ Pérdida neta 3T26: MXN$811.5 miles
- ◆ S&P: mxAAA en ambas series

Inversiones y Pasivos Bursátiles · 3T26

Composición del activo total

% del activo total de MXN$1,454.3 millones



Inversiones MXN$1,430.2 · Efectivo MXN$22.6 · 1.6% · Otros activos MXN$1.5 · 0.1%

Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Indicadores Trimestrales

Ingresos por Intereses
-15.7% anual

MXN$34,309.2 miles · -15.7% anual · -2.3% trimestral

Provienen de las inversiones en valores de la Emisora, cuyo saldo bajó 17.2% anual a MXN$1,430.2 millones. En nueve meses suman MXN$106,328.9 miles, 15.2% menos que en 2025.

Margen Financiero
-4.5% anual

MXN$263.0 miles · 0.77% de los ingresos por intereses (0.68% en 3T25)

Es la diferencia entre lo que rinden las inversiones y lo que cuestan los certificados. Subió 25.7% contra 2T26; en nueve meses acumula MXN$757.5 miles, 45.1% menos que un año antes.

Resultado Neto
pérdida

-MXN$811.5 miles · vs -MXN$518.9 en 3T25 y -MXN$1,285.2 en 2T26

Sin impuestos en el trimestre. En nueve meses la pérdida es de MXN$1,206.0 miles, que incluye MXN$130.2 miles de impuestos registrados en 2T26, frente a una pérdida de MXN$398.8 miles en el mismo periodo de 2025.

Capital Contable
-13.8% anual

MXN$29.9 millones · Pasivo / Capital 4,757.00% (4,939.23% en 3T25)

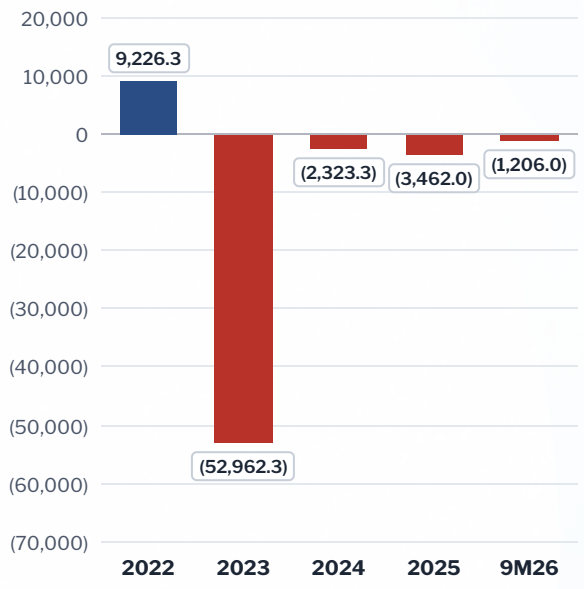
La disminución refleja las pérdidas acumuladas; el capital equivale a 2.1% del activo total, propio de un vehículo cuyo activo y pasivo están casi igualados.

Pasivos Bursátiles
-17.1% anual

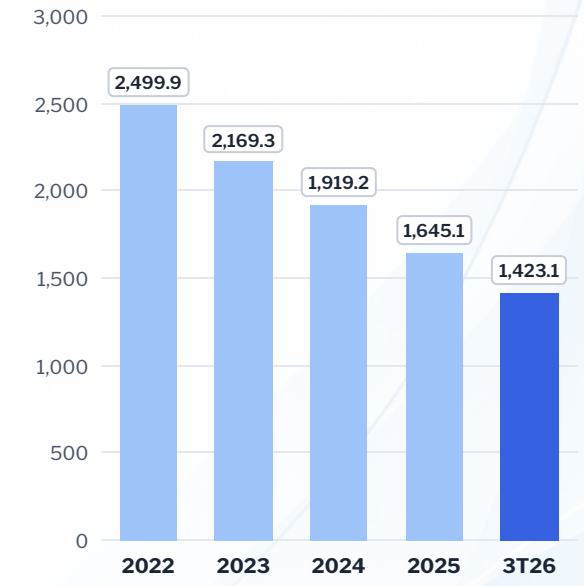
MXN$1,423.1 millones · -MXN$76.2 millones en el trimestre

Los certificados PROIN 10 y PROIN 10-2 tienen tasa fija y pagos semestrales de capital e intereses. Representan 99.9% del pasivo total de la Emisora.

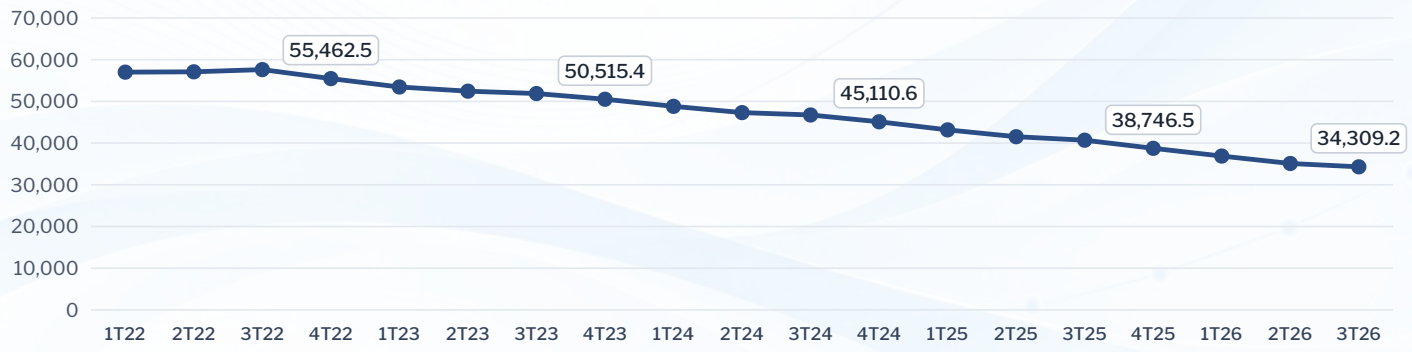
Resultado Neto Anual
Miles de pesos · 2022 a 2025 y 9M26



Pasivos Bursátiles al Cierre
Millones de pesos · cierre 2022 a 2025 y 3T26



Ingresos por Intereses Trimestrales
Miles de pesos · 1T22 a 3T26



Fuente: Reporte Trimestral 3T26

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

Reporte Trimestral 3T26

Calificación Crediticia de las Emisiones

S&P NATIONAL RATINGS · PROIN 10

mxAAA · Serie A

Confirmada · 17 de octubre de 2025

S&P NATIONAL RATINGS · PROIN 10-2

mxAAA · Serie B

Confirmada · 17 de octubre de 2025

Flujo de Efectivo · Acumulado a Nueve Meses · Miles de pesos

CAMBIO EN INVERSIONES EN VALORES

MXN$224,295.9

▲ vs MXN$205,289.2 en 9M25

Recuperación neta de inversiones

PAGOS DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD

-MXN$698.8

▲ vs -MXN$1,477.6 en 9M25

Salida de efectivo

DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO

-MXN$853.7

▲ vs -MXN$1,298.6 en 9M25

Sin flujos de inversión ni financiamiento

INDICADOR (%)	PROIN AGO-25	PROIN JUL-26	PROIN AGO-26	SISTEMA AGO-25	SISTEMA JUL-26	SISTEMA AGO-26
ROA	-0.25	-0.23	-0.24	2.95	2.81	2.84
ROE	-13.04	-11.76	-12.35	13.72	13.20	13.40
MIN (margen de interés neto)	0.12	0.06	0.06	8.04	7.09	6.96
Tasa pasiva	9.03	9.05	9.05	10.82	9.25	9.09
Eficiencia operativa	1.43	1.66	1.61	4.36	2.41	2.26
Solvencia	102.02	102.03	102.09	128.27	126.19	126.70
Apalancamiento	4,954.62	4,918.35	4,778.39	353.76	381.86	374.47

TASA PASIVA

9.05%

Sistema: 9.09%

PROIN 9.05

Sistema 9.09

EFICIENCIA OPERATIVA

1.61%

Sistema: 2.26%

PROIN 1.61

Sistema 2.26

SOLVENCIA

102.09%

Sistema: 126.70%

PROIN 102.09

Sistema 126.70

APALANCAMIENTO

4,778.39%

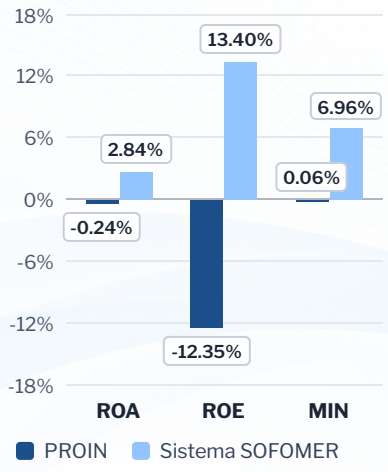
Sistema: 374.47%

PROIN 4,778.39

Sistema 374.47

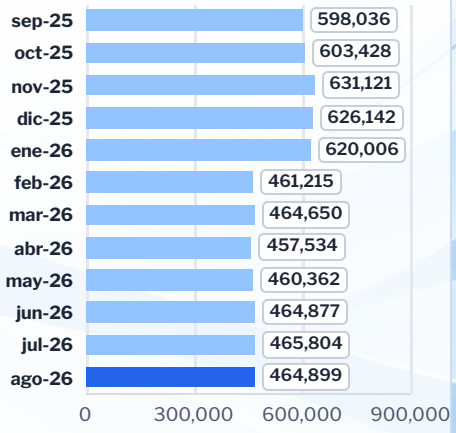
Rentabilidad y Margen

% · PROIN vs Sistema SOFOMER · agosto 2026



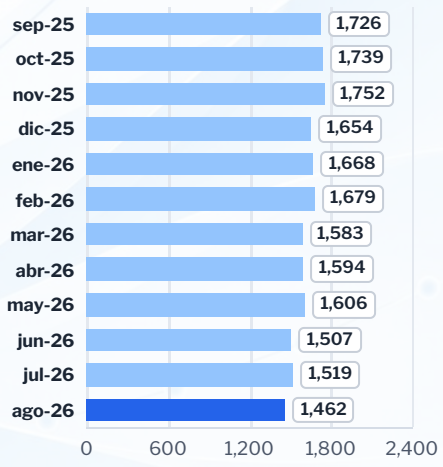
Sistema SOFOMER · Cartera Neta Mensual

Millones de pesos · septiembre 2025 a agosto 2026



PROIN · Inversiones Mensuales

Millones de pesos · septiembre 2025 a agosto 2026



Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Disclaimer

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", “cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V. , no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.