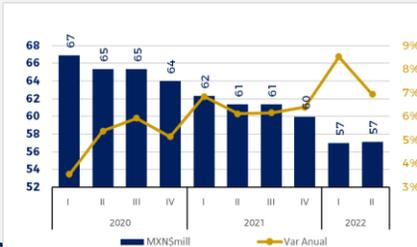




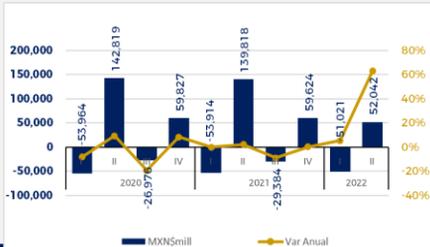
**Rating S&P  
AA- (est)**

Promotora De Infraestructura Registral, S.A. De C.V., Sofom., E.N.R. es una empresa mexicana que se encarga principalmente de Adquirir Valores Emitidos Por Entidades Nacionales O Extranjeras, Así Como Emitir Y Ofrecer Toda Clase De Valores Al Público Y De Manera Privada

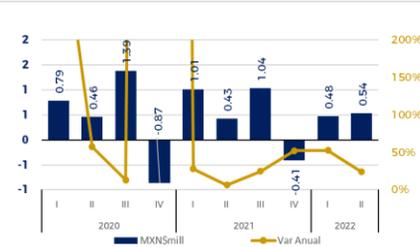
**Ingresos Netos**



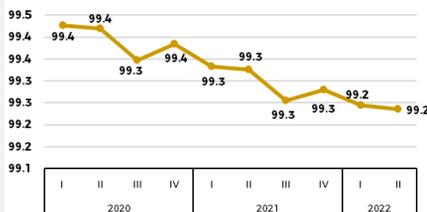
**Ebitda**



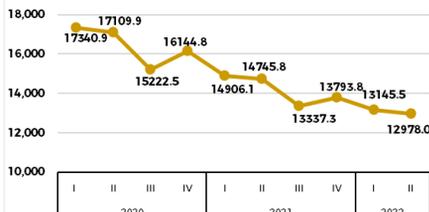
**Utilidad Neta**



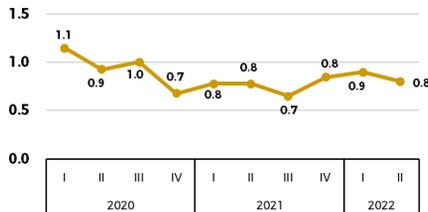
**Pasivo Total / Activo Total (%)**



**Pasivo Total / Capital Contable(%)**



**Margen Neto (%)**



**MODELO Z SCORE. Predicción de Quiebra**

Analiza la Fortaleza Financiera de la empresa. La precisión de la fórmula Altman Z-score es de un 72% con 2 años de antelación con respecto a la fecha de la quiebra, con un porcentaje de falsos negativos del 6%.

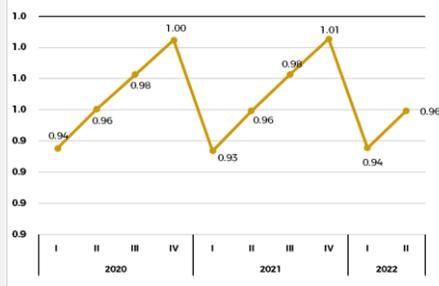
Fórmula:  $Z\ score = 1.2 * T1 + 1.4 * T2 + 3.3 * T3 + 0.6 * T4 + 1.0 * T5$

Donde:

- T1: (Capital Circulante/Activos Totales)
- T2: (Beneficios no distribuidos/Activos Totales)
- T3: (EBITDA/Activos Totales)
- T4: (Capitalización Bursátil/Deuda Total)
- T5: (Ventas Netas/Activos Totales)

Lectura General:

Z>3 No presenta riesgo, Z entre 2.7 y 2.9 Preocupación, Z entre 1.8 y 2.7 Riesgo de quiebra en 2 años, Z<1.8 Peligro financiero.



**MODELO CA SCORE. Predicción de Insolvencia**

Se ponderan y suman cinco razones de medición para clasificar las empresas en solventes e insolventes (liquidez, rentabilidad, apalancamiento, solvencia y actividad)

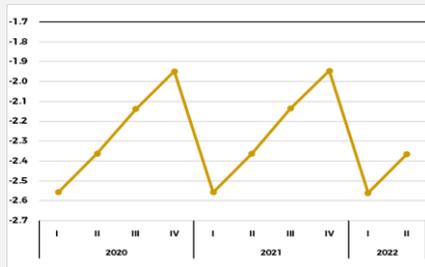
Fórmula:  $CA\ SCORE = 4.5913 X1 + 4.5080 X2 + 0.3936 X3 - 2.7616$

Donde:

- X1= Capital contable / Activo total
- X2= (Utilidades antes de impuestos + Gastos financieros) / Activo total
- X3 = Ventas / Activo total

Lectura General:

Si CA>=2.99, la empresa no tendrá problemas de insolvencia en el futuro; si CA<=1.81, entonces es una empresa que de seguir así, en el futuro tendrá altas posibilidades de caer en insolvencia.



**MODELO PASCALE. Predicción de Bancarrota**

Busca predecir la bancarrota de las empresas con alta inestabilidad.

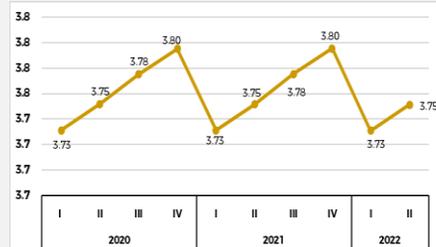
Fórmula:  $PASCALE = -3.70992 + (0.99418 * X1) + (6.55340 * X2) + (5.51253 * X3)$

Donde:

- X1 = Ventas/Pasivo total
- X2 = Utilidad Neta/Activo total
- X3 = Pasivo a Largo Plazo/Pasivo total

Lectura:

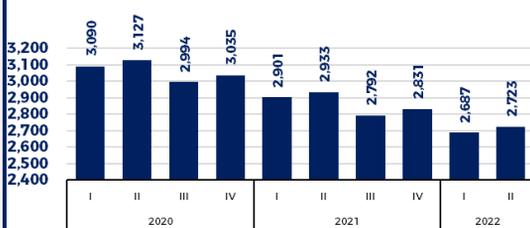
Si el modelo de PASCALE genera un valor mayor a cero (positivo), la empresa se considera financieramente sana, mientras que si el valor obtenido es menor a cero, la empresa se considera como insolvente y con alta probabilidad de quiebra.



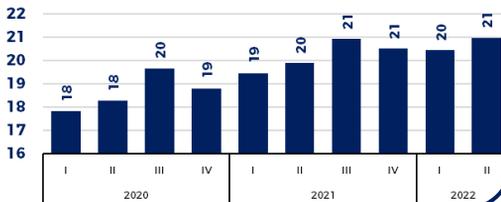
### Activos Totales MXN\$mill



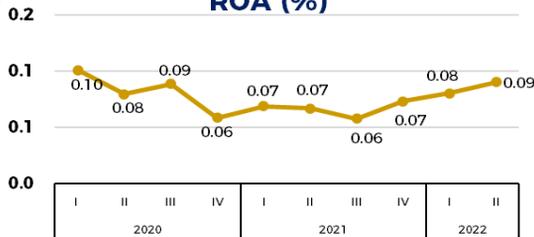
### Pasivos Totales MXN\$mill



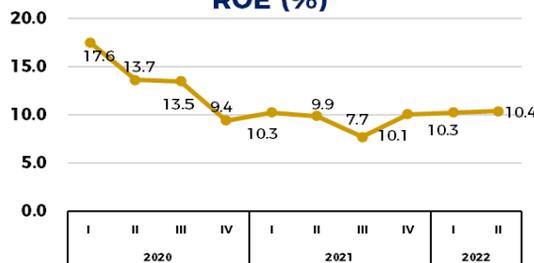
### Patrimonio Neto MXN\$mill



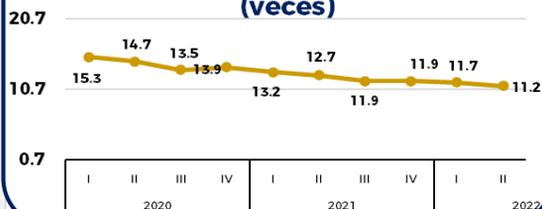
### ROA (%)



### ROE (%)



### Rotación del Patrimonio (veces)



### En mar22 S&P ratificó su rating de AA- (est) en escala nacional

**1. Rating.** La Calificación de la entidad relacionada con el gobierno del Estado de México (mxAA- Estable), esta igualada a la del Estado y el alza refleja la misma acción que tomamos recientemente sobre la calificación del Estado. Nuestra evaluación de la probabilidad de apoyo extraordinario del Estado de México al IFREM, como casi cierta respalda la calificación del instituto. En nuestra opinión este mantiene un vínculo integral y un rol crítico con el Estado

**2. El Estado actúa principalmente como administrador.** El Estado de México actúa más como administrador que como accionista del IFREM. Ya que el Estado mantiene un elevado control sobre sus políticas, presupuesto y administración a través de claros y robustos procesos y procedimientos que le permiten ejercer una efectiva gobernabilidad, monitoreo y control sobre el instituto.

**3. Los resultados financieros respaldarán un sano desempeño y un nivel de endeudamiento decreciente.** Esperamos que la recaudación del instituto mantenga un sólido desempeño en los siguientes dos años, respaldado por una política proactiva de acercamiento a los contribuyentes y al dinamismo inmobiliario en el Estado de México. Los ingresos del IFREM presentaron una importante recuperación en 2021, con una recaudación 43% superior a la del año anterior y 19% superior a la de 2019 en un entorno prepandemia. Esperamos que el IFREM mantenga resultados financieros positivos en 2022 - 2023, y cumpla en tiempo y forma con todas sus obligaciones financieras.

**4. La función del IFREM se mantendrá enfocada en dar certeza jurídica a la propiedad inmobiliaria en el Estado de México.** El IFREM es una entidad relacionada con el gobierno (ERG), pública y descentralizada, que opera a nombre del Estado de México para ejecutar actividades del registro público estatal. A través del IFREM, el Estado es el único que tiene la facultad de regular el registro de propiedad pública dentro del territorio estatal.

### Factores de Riesgo (Fuente: S&P)

**1. Dependencia al EdoMEx.** En los próximos 12 a 18 meses, un cambio en nuestra evaluación de la probabilidad casi cierta de que ante situaciones extraordinarias el Estado de México brinde apoyo oportuno y suficiente para que el IFREM cumpla con sus obligaciones financieras podría llevarnos a tomar una acción de calificación negativa. De igual manera, ante una baja de la calificación del Estado de México tomaríamos la misma acción de calificación sobre la del instituto.

## 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.