

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Fideicomitentes del Fideicomiso F/00238, administrado por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes denominada The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple, actuando como Causahabiente Final de Banco J.P. Morgan, S.A. Institución de Banca Múltiple, J.P., Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria)

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso F/00238, administrado por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes denominada The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple, actuando como Causahabiente Final de Banco J.P. Morgan, S.A. Institución de Banca Múltiple, J.P., Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio (déficit) y de flujos de efectivo correspondientes a los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades* de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso F/00238, administrado por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes denominada The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple, actuando como Causahabiente Final de Banco J.P. Morgan, S.A. Institución de Banca Múltiple, J.P., Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria) (el Fideicomiso) al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Fundamento de la opinión con salvedades

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no pudimos obtener evidencia suficiente y adecuada que nos hubiera permitido evaluar la razonabilidad, a través de otros procedimientos alternativos de auditoría, del saldo del rubro Otras cuentas por pagar del estado de situación financiera, que se mencionan en la Nota 3f de los estados financieros adjuntos. La falta de evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre dichos pasivos del Fideicomiso representa una limitación material al alcance de nuestra auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

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 del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en México por el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Incertidumbre material relacionada con negocio en marcha

Como se menciona en la Nota 2f) a los estados financieros adjuntos, por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el patrimonio del Fideicomiso disminuyó en \$13,259 y \$32,867, respectivamente; en consecuencia, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el patrimonio del Fideicomiso presenta un déficit acumulado por \$102,773 y \$89,514, respectivamente.

Estas circunstancias generan una incertidumbre significativa de la capacidad del Fideicomiso para realizar el pago del pasivo correspondiente a los Certificados Bursátiles en su totalidad y, en consecuencia, que no se cumpla con las obligaciones conforme al contrato de Fideicomiso, así como de continuar como negocio en marcha. Los estados financieros no incluyen ajustes que pudieran surgir debido a esta incertidumbre.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos han sido considerados en el contexto de nuestra auditoría de estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos; por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos. Los asuntos clave que hemos identificado son los siguientes:

- *Medición de activos y pasivos financieros*

Descripción del asunto clave de auditoría

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso mantiene activos financieros correspondientes principalmente a la cartera de crédito que representan los créditos hipotecarios individuales que le han sido cedidos para su cobranza, los cuales representan, netos de la estimación para pérdidas crediticias esperadas asociada, el 69% y 71% de los activos totales del Fideicomiso, respectivamente; así como pasivos financieros correspondientes a Certificados Bursátiles emitidos, los cuales representan el 61% y 60% de los pasivos reconocidos por el Fideicomiso a esas fechas, respectivamente.

En nuestra auditoría nos hemos enfocado en obtener evidencia sobre la integridad, existencia y medición de los activos y pasivos financieros antes mencionados.