

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico de
Deutsche Bank México, S. A., F/1900 Fideicomiso Colony

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Deutsche Bank México, S.A., F/1900 Fideicomiso Colony ("la Compañía" o "el Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el capital contable y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, excepto por los 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 de Deutsche Bank México, S.A., F/1900 Fideicomiso Colony 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 las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión con salvedades

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía mantiene registrados en el estado de situación financiera activos financieros que incluyen una inversión en el sector arrendador registrada en el rubro "Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados", clasificados en la jerarquía de valor razonable Nivel 3, los cuales ascienden a \$7,716,163 y \$208,883,613, respectivamente, sin embargo, no pudimos obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada que nos hubiese permitido evaluar la razonabilidad de la valuación de estos activos financieros a valor razonable. La falta de evidencia suficiente y adecuada sobre estos saldos representa una limitación material al alcance de nuestra auditoría sobre los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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 de la Compañía de conformidad con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia)" ("Código de Ética del IESBA") según lo aplicable a auditorías de estados financieros de entidades de interés público, junto con los requerimientos de ética relevantes que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros de entidades de interés público en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido 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 con salvedades.

Asuntos clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Además del asunto descrito en la sección Fundamento de la opinión con salvedades, hemos determinado que no hay otro asunto clave de auditoría que comunicar en nuestro informe.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de la auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros adjuntos.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar el asunto clave de la auditoría, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros adjuntos.

Otra información incluida en el Informe Anual de 2025

El Fideicomiso es responsable de la otra información, la cual comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) de acuerdo con las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del mercado de valores, pero no incluye los estados financieros, ni nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos más arriba cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno del Fideicomiso y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.