

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

(Cifras en miles de pesos)

A la Administración y los Fideicomitentes del Fideicomiso 297 - MTROFCB 07U
Administrado por Banco Nacional de México, S. A., integrante del Grupo Financiero Banamex, (Fiduciario)

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso F/297 (“el Fideicomiso”) administrado por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, (“el Fiduciario”), que comprende los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados de resultados, los estados de cambios en el patrimonio (déficit) y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por la cuestión descrita en la sección de “Fundamento de la opinión con salvedad” los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso F/297 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión con salvedades

1. A la fecha de nuestro informe no fue posible obtener evidencia suficiente y adecuada del saldo de depósitos por cobranza anticipada clasificado dentro del rubro de “Efectivo y equivale de efectivo” al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por \$ 50,467 y \$ 53,881, respectivamente y no fue posible aplicar otros procedimientos de auditoría.
2. A la fecha de nuestro informe no fue posible obtener evidencia suficiente y adecuada del saldo de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2025 y 2024, por \$ 26,336 y \$ 26,447, respectivamente y no fue posible aplicar otros procedimientos de auditoría.

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de este informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fidecomiso presenta un déficit en su patrimonio de \$ 232,035 y \$ 191,921, respectivamente. Como se indica en la Nota 14 a los estados financieros, estas circunstancias entre otras plantean dudas importantes sobre la capacidad del Fidecomiso para cumplir con las obligaciones contraídas con los tenedores de los certificados bursátiles. Los estados financieros han sido preparados asumiendo que el Fidecomiso continuará operando como empresa en funcionamiento, en virtud de que las emisiones METROCB 07U permanecerán vigentes hasta el 1° de diciembre de 2033. A la fecha los tenedores de los certificados bursátiles no han solicitado su liquidación anticipada. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las más significativas en nuestra auditoría de los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2025. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones. Hemos determinado que el asunto que se describe a continuación es el asunto clave de auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

Estimación para pérdidas crediticias esperadas

Hemos considerado como cuestión clave de auditoría a la estimación de la pérdida crediticia esperada, debido a que, en su determinación, la Administración del Fidecomiso utilizó supuestos y factores significativos para calcular la severidad de pérdida, la probabilidad de incumplimiento sobre su cartera de crédito y las garantías asociadas, conforme a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera. Asimismo, consideramos la pérdida crediticia esperada como cuestión clave de auditoría, debido a que forma parte del rubro de cartera de crédito, el cual es considerado por el Fidecomiso como su principal activo, como resultado de su actividad de negocio más importante y para lo que fue creado.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión clave, incluyeron:

- 1) Efectuamos recálculos de los cálculos realizados por la Administración;
- 2) Comparamos el monto de los saldos de crédito con las bases operativas de la cartera de crédito y su documentación soporte;
- 3) Revisamos los supuestos y factores considerados por la Administración para el cálculo de la probabilidad de incumplimiento;
- 4) Revisamos las revelaciones requeridas por el marco normativo contable relacionadas con la pérdida crediticia esperada, descritas en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2025.
- 5) Involucramos a nuestros especialistas de valuación para asistirnos en la evaluación de la razonabilidad de los juicios de la administración sobre la pérdida crediticia esperada.

Otra “Información distinta de los estados financieros y del correspondiente informe de auditoría”

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprenderá la información que será incluida en el Informe Anual que el Fidecomiso está obligado a preparar conforme al artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones), y entregar a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), pero no incluye los estados financieros ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.