

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
en su carácter de fiduciario emisor del  
Fideicomiso Irrevocable de Emisión Número F/00625

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable de Emisión Número F/00625 identificado con clave de pizarra “BONHITO F5539”, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, 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 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, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable de Emisión Número F/00625 identificado con clave de pizarra “BONHITO F5539”, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (en adelante, el Fideicomiso) al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa misma fecha, 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

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 las Notas 2d), 7b) y 7c) a los estados financieros adjuntos, por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso tuvo pérdidas por deterioro por \$45,580 y \$37,202 (cifras en miles de pesos), respectivamente, originadas por el reconocimiento del deterioro de la cartera de créditos hipotecarios, que constituye el activo subyacente que respalda los certificados fiduciarios preferentes, siendo éstos la única fuente de los certificados bursátiles fiduciarios. Asimismo, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el valor de los certificados bursátiles excede al valor en libros de los certificados fiduciarios preferentes por \$625,342 y \$579,762 (cifras en miles de pesos), respectivamente.

Estas circunstancias generan una incertidumbre significativa de la capacidad del Fideicomiso para realizar el pago del pasivo correspondiente a los certificados bursátiles fiduciarios 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.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### **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 a los certificados fiduciarios preferentes a favor del Fideicomiso, los cuales representan la totalidad de los activos totales relevantes que mantiene el Fideicomiso; así como pasivos financieros correspondientes a certificados bursátiles fiduciarios emitidos, los cuales representan la totalidad de los pasivos reconocidos por el Fideicomiso a esa fecha.

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

### *¿Cómo abordó nuestra auditoría el asunto clave?*

Como parte de nuestra auditoría, realizamos los siguientes procedimientos:

- Entendimiento de los controles relevantes sobre el reconocimiento de activos y pasivos financieros;
- Conciliación de registros contables con documentación o cálculo soportes de los saldos asociados a activos y pasivos financieros;
- Procedimientos de confirmación, conexión de saldos durante el ejercicio con base a análisis e inspección de movimientos (incluyendo flujos de efectivo recibidos provenientes de los activos financieros y flujos de efectivo pagados a los pasivos financieros), hechos posteriores y revisión documental sobre los saldos y operaciones relativos a activos y pasivos financieros;
- Revisión de la aplicación del método de interés efectivo y recálculo de intereses pagados durante el periodo y por pagar al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Apoyo de nuestros especialistas para la revisión del valor razonable de los activos y pasivos financieros revelados en las notas a los estados financieros, considerando su naturaleza y nivel de jerarquía de valor razonable considerado por la Administración del Fideicomiso.

### ***- Estimación por deterioro de activos financieros medidos a costo amortizado – Certificados fiduciarios preferentes***

#### *Descripción del asunto clave de auditoría*

La estimación de deterioro en el valor de los certificados fiduciarios preferentes requiere que el Fideicomiso aplique juicio profesional en la identificación de la existencia de evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial de dichos certificados, con la finalidad de evaluar la capacidad de pago de los deudores relativos al activo subyacente que respalda los certificados fiduciarios preferentes y, consecuentemente, su impacto en la generación de flujos de efectivos futuros esperados para efectuar el pago del pasivo correspondiente a los certificados bursátiles fiduciarios en su totalidad.

En nuestra auditoría nos hemos enfocado en obtener evidencia sobre la integridad del activo subyacente, los indicadores sobre la existencia de evidencia objetiva de deterioro y su medición.

### *¿Cómo abordó nuestra auditoría el asunto clave?*

Como parte de nuestra auditoría, realizamos los siguientes procedimientos:

- Obtención y aplicación de procedimientos relativos a pruebas de detalle para lograr una seguridad razonable sobre la integridad del activo subyacente;

- Apoyo de nuestros especialistas respecto a:
  - La evaluación de indicadores que representen evidencia objetiva de deterioro sobre el activo subyacente;
  - La evaluación de la razonabilidad del modelo de valuación y los supuestos utilizados por el Fideicomiso para realizar el cálculo de estimación de deterioro; y
  - La ejecución de un ejercicio independiente sobre la estimación del deterioro en el valor del activo subyacente y comparación de sus resultados con la estimación reconocida por el Fideicomiso.

Los resultados de la aplicación de nuestros procedimientos de auditoría sobre los asuntos clave de auditoría mencionados fueron razonables.

### **Otra información**

La Administración del Fideicomiso es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual que estipulan las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), pero no incluye los estados financieros ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este 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 ésta.

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

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la CNBV, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar 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.

### **Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El Fiduciario y el Fideicomitente son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

### **Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con el gobierno del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

El responsable de la auditoría del Fideicomiso Irrevocable de Emisión Número F/00625 identificado con clave de pizarra “BONHITO F5539”, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas mismas fechas, es quien suscribe este informe.

**RSM México Bogarín S.C.**

**C. P. C. Jorge Antonio Durán González**  
**Ciudad de México, a 11 de abril de 2025**

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING