

## 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/00638

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable de Emisión Número F/00638, identificado con clave de pizarra “BONHITO F1039” (el “Fideicomiso”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y el estado de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondiente al año terminado en esa fecha, 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 al 31 de diciembre de 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 2023 y 2022, el Fideicomiso tuvo pérdidas por deterioro por \$11,588 y \$8,430 (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 2023 y 2022, el valor de los certificados bursátiles excede al valor de los certificados fiduciarios preferentes por \$93,408 y \$81,820 (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***

Al 31 de diciembre de 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 abordamos los asuntos 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;