

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Fiduciario, Fideicomitente y Fideicomisarios  
del Fideicomiso F/00247  
Administrado por CIBanco, S.A.,  
Institución de Banca Múltiple,  
División Fiduciaria

### **Opinión con salvedades**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso F/00247 (el Fideicomiso) administrado por CIBanco, S.A, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el Fiduciario), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y el estado 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/00247 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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).

### **Fundamento de la opinión con salvedades**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no pudimos obtener evidencia suficiente y adecuada que nos hubiere permitido evaluar la razonabilidad de la valuación de los bienes adjudicados mantenidos para la venta que se muestran en la Nota 8 de los estados financieros adjuntos. La falta de evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre dichos activos 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 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 con salvedades.

### **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 tratados 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 dichos asuntos. Para cada asunto clave de la auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría. Además de la cuestión descrita en la sección Fundamento de la opinión con salvedades, hemos determinado que los asuntos que se describen a continuación son los asuntos clave de la auditoría que se deben 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 los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros adjuntos.

### **Estimación de la pérdida crediticia esperada**

#### **Descripción y por qué se consideró como asunto clave de la auditoría**

Hemos considerado como un asunto clave de la auditoría el cálculo de la estimación de la pérdida crediticia esperada (EPC), debido a que, en su determinación, la Administración del Fideicomiso utilizó varios supuestos y factores significativos para calcular la severidad de pérdida y la probabilidad de incumplimiento sobre su cartera de crédito, aplicando las metodologías que corresponden a cada tipo de crédito conforme a lo establecido en las NIIF.

Asimismo, consideramos a la EPC como asunto clave de la auditoría, debido a que forma parte del rubro de cartera de crédito, el cual es considerado por el Fideicomiso como su principal activo, como resultado de su actividad de negocio más importante.