

# Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

PG CKD Fideicomiso Emisor Número F/3095

(Pesos mexicanos)

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de PG CKD Fideicomiso emisor Número F/3095, (el Fideicomiso) que comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los estados separados de resultados integrales, de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera no consolidada de PG CKD Fideicomiso Emisor Número F/3095, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, así como sus resultados no consolidados y sus flujos de efectivo no consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF).

## 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 de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2 de los estados financieros separados que describe que el 31 de octubre de 2022, los tenedores de los certificados del Fideicomiso aprobaron la separación de los activos que integran el patrimonio de éste, con base en el contrato de desinversión. Derivado de lo anterior, el Fideicomiso reconoció una disminución neta de sus inversiones y su patrimonio por \$1,506,582,672. Adicionalmente como se menciona en la nota 14 a los estados financieros separados, la información financiera referente a dichas inversiones ha sido presentada como operación discontinuada de conformidad con la NIIF 5 "Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas". Nuestra



opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

(Continúa)

### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

#### Valuación de la inversión en certificados de fideicomisos de proyectos no consolidables (\$1,278,165,281)

Ver Notas 4(c), 6 y 9 a los estados financieros separados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>El Fideicomiso emitió certificados cuyos activos comprenden propiedades de inversión (centros comerciales), localizados en México.</p> <p>Las inversiones en propiedades de inversión se encuentran en fideicomisos no consolidables, las cuales se presentan a su valor razonable con base en valuaciones realizadas por valuadores externos contratados por la Administración.</p> <p>El proceso de valuación de la inversión en certificados de fideicomisos de proyectos no consolidables se considera una cuestión clave de auditoría debido a que está basado en la valuación de las propiedades de inversión, misma que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología apropiada a ser utilizada y en la estimación de los supuestos subyacentes a ser aplicados. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos clave aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.</p>	<p>Como parte de nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Obtuvimos un entendimiento de las inversiones en los certificados de fideicomisos de proyectos no consolidables, así como la metodología utilizada por el Fideicomiso para determinar el valor razonable de las inversiones que incluye la participación de valuadores externos.</li><li>2) Evaluamos la capacidad y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los valuadores o puesto limitaciones al alcance de su trabajo.</li><li>3) Obtuvimos el reporte de valuación de las inversiones en los certificados de fideicomisos de proyectos no consolidables emitido por el valuador externo, y comparamos el valor razonable determinado en cada estudio contra cada uno de los registros contables reconocidos por la Administración en el rubro de inversiones en certificados de fideicomisos de proyectos no consolidables,</li></ol>

asegurándonos de la integridad y exactitud de las cifras.

(Continúa)

- 4) Como parte de los procedimientos de auditoría realizados en los vehículos de inversión y mediante la participación de nuestros especialistas en valuación evaluamos la razonabilidad del valor de mercado de las propiedades de inversión incluidas en los vehículos de inversión, mediante la determinación de un valor estimado obtenido a través de la realización de un cálculo alternativo mediante la validación del valor razonable con base en comparables de mercado, tomando en consideración factores aplicables a los inmuebles.
- 5) Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros separados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

### Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2022, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el "Reporte Anual"), pero no incluye los estados financieros separados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.



(Continúa)

### **Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros separados**

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

En la preparación de los estados financieros separados, 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 negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

### **Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga 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 separados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros separados, 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 desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente 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, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la



Administración.

(Continúa)

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados 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 separados 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 ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros separados del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

L. C. C. Omar Buendía Ruíz

Ciudad de México, a 4 de mayo de 2023.