

CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V.

"Los que suscriben manifiestan bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte trimestral, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas. "



Por: Oscar Lara Guerra
Director General
CI-3 Reserva SAPI de CV



Por: Oscar Lara Guerra
Director Jurídico
CI-3 Reserva SAPI de CV



Por: Laura N. Almaguer Cantú
Director de Finanzas
CI-3 Reserva SAPI de CV

Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios de la Administración	2
[110000]	Información general sobre estados financieros	41
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante	42
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto	44
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos	45
[520000]	Estado de flujos de efectivo, método indirecto	46
[610000]	Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual	48
[610000]	Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior	49
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto	50
[800200]	Notas - Análisis de ingresos y gastos	53
[800500]	Notas - Lista de notas	54
[800600]	Notas - Lista de políticas contables	72
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	83

[105000] Comentarios de la Administración**Comentarios de la administración [bloque de texto]**

Constitución del Fideicomiso

La Emisión de los Certificados Bursátiles se estructuró mediante la constitución del Fideicomiso Emisor, el cual llevó a cabo una emisión y colocación de Certificados Bursátiles. El referido Fideicomiso Emisor se constituyó con la Aportación Inicial que realizó el Fideicomitente y se fondeó con los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles. El Fideicomiso Emisor depositó todos los recursos que se obtuvieron de la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles en una Cuenta General. Con esos recursos se realizó el pago de los Gastos de Emisión y Colocación y se crearon y fondearon la Reserva de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente.

Una vez realizado lo anterior, el monto remanente constituye el Monto Asignado a Inversiones, que representa el 95% (noventa y cinco por ciento) del Monto Total de la Emisión. Este Monto Asignado a Inversiones fue depositado en la Cuenta de Inversiones. Es con cargo a la referida Cuenta de Inversiones que el Fideicomiso Emisor, con instrucciones del Administrador y las aprobaciones correspondientes del Comité de Inversiones, Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según corresponda, procede a realizar las Inversiones y cubrir los Gastos de Inversión y la Contraprestación del Administrador.

CI-3 Reserva, es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable. La sociedad fue constituida por Capital I Servicios México, S.A.de C.V. (ahora Capital I Servicios México, S.A.P.I. de C.V.) y Solida Administradora de Portafolios, SA de CV SOFOM Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte.

CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. participa en la estructura del Fideicomiso Emisor en dos formas:

Por una parte, en calidad de Fideicomisario B, participa como co-inversionista del Fideicomiso Emisor, aportando el equivalente al 10% (diez por ciento) de lo dispuesto por el Fiduciario de la Cuenta de Inversiones y de la Reserva para Gastos de Mantenimiento para cubrir las Inversiones, los Gastos de Inversión y los Gastos de Mantenimiento y, por otra parte, actúa como Administrador del Fideicomiso Emisor. Las aportaciones de CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de Fideicomisario B aseguran que los intereses en las funciones que lleva a cabo como Administrador estén alineados con la toma de decisiones respecto de las Inversiones.

Los recursos que se obtengan de las Desinversiones serán los que generen los flujos para el Fideicomiso Emisor que permitirán realizar Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario B, en las proporciones que les corresponda a cada uno de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Clave de Cotización: CI3CK

Trimestre: 4 Año: 2020

DocuSign Envelope ID: 2CE4041F-3F8A-4CBE-A5DD-AA32D1CFF435

BANCO MONEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO
FINANCIERO

No Consolidado

Clave de Cotización: CI3CK

Trimestre: 4 Año: 2020

CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V.

"Los que suscriben manifiestan bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte trimestral, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas. "



Por: Oscar Lara Guerra
Director General
CI-3 Reserva SAPI de CV



Por: Oscar Lara Guerra
Director Jurídico
CI-3 Reserva SAPI de CV



Por: Laura N. Almaguer Cantú
Director de Finanzas
CI-3 Reserva SAPI de CV

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativas del fideicomiso [bloque de texto]

•Información no disponible.

Información a revelar sobre los resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Resultados de las operaciones y perspectivas.

El total acumulado de Inversiones desde la constitución del Fideicomiso Emisor (29 de marzo de 2011) hasta el 31 de diciembre de 2020 asciende a 1,660.2 millones de pesos, lo que representa el 103% del Monto Asignado a Inversiones (1,609 millones de pesos incluyendo la Aportación del Administrador).

Los ingresos del trimestre corresponden a:

a)el rendimiento de las inversiones del Efectivo por 1.3mdp.

El monto remanente del Patrimonio del Fideicomiso, después de haber efectuado las Inversiones, los pagos de Gastos a cargo del mismo, y los reembolsos de Aportaciones e Intereses, se encuentra invertido en Inversiones Permitidas del Efectivo de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso.

Situación de la Industria y Perspectivas.

A inicios del 2020 el sector inmobiliario estimó una recuperación del 4% durante el ejercicio, lo anterior, tras una baja en el 2019 ocasionada por el cambio de gobierno. Sin embargo, el crecimiento fue débil e inesperado ante una situación atípica e impacto económico generado por la pandemia (COVID19).

Para el año 2021 se contempla un crecimiento lineal, pero, sobre todo, retos de adaptación. El poder adquisitivo será menor por la pérdida de millones de empleos, nuevas opciones de trabajo a distancia y una necesidad de más metros cuadrados por familia. Con lo anterior, los constructores estarán obligados a desarrollar mejores productos a menores precios para no quedar fuera de la competencia nacional.

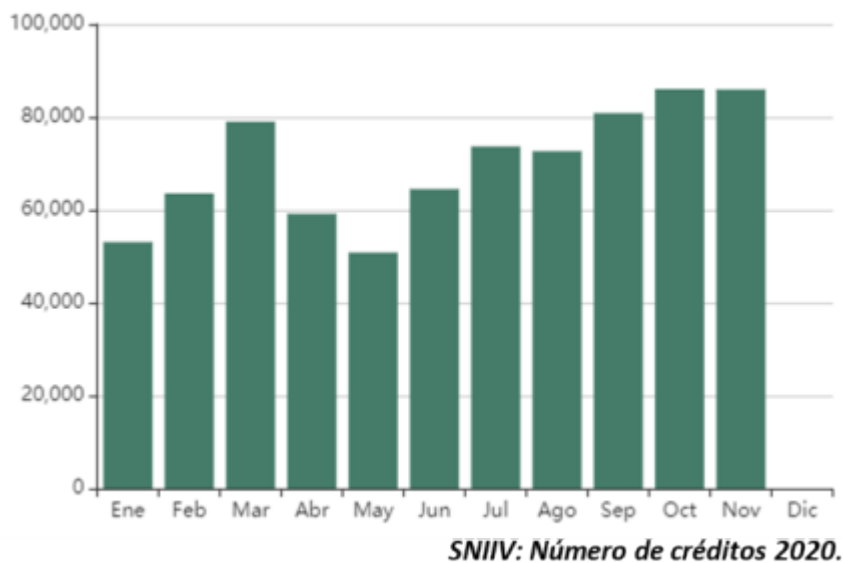
El INFONAVIT prevé para el 2021 un crecimiento conservador entre el 2.7% y 3.0%, entre las razones predominan diversos cierres de actividades o alguna nueva política económica tanto interna como externa derivado al cambio de gobierno en Estados Unidos.

Aunado a lo anterior, en el pasado Foro del Banco Inmobiliario Mexicano 2021, los 4 principales pilares de la industria Inmobiliaria (Infonavit, Fovissste, SHF y la Banca) reforzaron su compromiso para garantizar la estabilidad en la demanda para invertir y con ello arrancar nuevos desarrollos para los adquirentes y desarrolladores con lo cual impulsar el sector inmobiliario. Lo anterior, les da confianza a los inversores y disminuye la incertidumbre generada en el entorno.

Financiamiento a la Vivienda

Con información del SNIIV al cierre de Nov20, el financiamiento de los principales organismos de créditos mantuvo un cierre ascendente en el ejercicio 2020, el cual se contempla lineal para el 2021.

El Infonavit prevé en 2021 un incremento de 7.4% en la colocación de créditos respecto al cierre estimado 2020 (463,237créditos).



Estimación de cierre 2020 y meta 2021

Tipo	Cierre 2019	Estimación de cierre 2020	Meta 2021	Comparativo Meta 2021 vs. Estimación de cierre 2020
Hipotecarios	351,461	329,535	351,653	6.7%
- Nueva	186,500	172,179	187,528	8.9%
- Existente	164,961	157,356	164,125	4.3%
No hipotecarios (Mejoravit y ConstruyO*)	170,500	133,702	145,879	9.1%
Total	521,961	463,237	497,532	7.4%

*Para 2021 se estima otorgar 7,248 créditos de ConstruyO.

Fuente: Subdirección General de Planeación Financiera y Fiscalización.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la administración utiliza para evaluar el rendimiento del fideicomiso con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Principales variaciones del estado de Flujos de efectivo

En el cuarto trimestre de 2020 se tuvo un rendimiento en las inversiones por 1.3mdp, y acumulado en el año de 12.1mdp. En el trimestre las empresas promovidas hicieron devoluciones al Fideicomiso por 3.1mdp para un acumulado de 21.6mdp.

En el trimestre se pagaron Gastos de Mantenimiento, Contraprestación al Administrador y Gastos de Liquidación del CKD por un total de 4.7 mdp.

El 2 de diciembre de 2020, se efectuó una devolución a los Tenedores por 50.0 mdp.

El efectivo en bancos e inversiones al cierre de diciembre fue de 112.7 mdp, un decremento de 41.1mdp respecto del saldo al 31 de diciembre de 2019.

Estructura de la operación [bloque de texto]

Consiste en la información que se detalla en los siguientes rubros

Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos.

Desempeño de los activos

Se comenta más adelante

Composición de la totalidad de los activos

Al 31 de diciembre de 2020 se tiene las siguientes inversiones, que suman 453.7 mdp, valuadas a su valor razonable, distribuidas en distintos estados de México y a través de diferentes Empresas Promovidas:

Compradora de Proyectos, SAPI de CV y Subsidiarias “Compradora”;

Capital I Proyectos, SAPI de CV “CIP” y Capital I Reserva SA de CV SOFOM ENR “Sofom”.

miles de pesos	
Activos	Valor razonable
	31/12/2020
	Final
Bosques del Nevado	\$52,338
Flores de Santiago	19,170
Las Nubes Terralta	74,268
Villas del Álamo	66,629
Ferrocarrilera	10,335
Esperanza	38,955
Ruiseñores	10,585
Alamedas	34,058
Terralta B2	17,458
Ciudad Bicentenario	23,451
Villas del Olivo	101,826
Otras líneas de crédito	10,250
Pasivo Santander	(5,636)
Total	\$453,685

