

Ciudad de México 27 de Octubre, 2016.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
 Insurgentes Sur 1971, Torre Sur, 7o. piso
 Col. Guadalupe Inn
 México, D.F.

Atención Miguel Angel Sanchez Rosario / Cristian Gastelum Rodriguez
 Dirección General de Supervisión de Mercados

De conformidad con lo establecido en el título que ampara la emisión de los Certificados Bursátiles emitidos por **Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, División Fiduciaria**, como Fiduciario en el Fideicomiso F/425, con clave de pizarra (**METROCB 04U**), nos permitimos informarles en nuestro carácter de Representante Común de los tenedores de dicha emisión, **(i)** la tasa de rendimiento anual bruto que devengarán estos valores por el período del 01 de Noviembre 2016 al 01 de Diciembre 2016 sobre el valor nominal de los mismos así como el procedimiento que se utilizó para determinar la citada tasa, **(ii)** el importe de los intereses devengados a pagar por el período comprendido del 01 de Octubre 2016 al 01 de Noviembre 2016, **(iii)** El importe de la amortización de capital a prorrata y nuevo valor nominal ajustado, operaciones a liquidarse el día **10 de Noviembre 2016** conforme a lo siguiente:

I.- Tasa de Rendimiento Anual Bruto a devengar:

Fecha Aviso Tasa	No.	Período	Tasa Fija	PI
27-Oct-16	143	01-Nov-16 al 01-Dic-16	6.75%	30


II.- Intereses devengados a liquidar:

No.	Período	T.R.B.	PI	Valor de la UDI 01-Nov-16	Importe Intereses	Fecha Pago
142	01-Oct-16 al 01-Nov-16	6.75%	31	5.495358	451,402.83	01-Nov-16

III.- Amortización de Capital y Nuevo VN Ajustado a partir del 01-Noviembre-16

No.	Unidad referencia	VN Ajustado Anterior	Amortización	VN Ajustado	VN Ajust x Titu	Fecha de Pago
142	MXN	77,660,701.88	2,331,097.77	75,329,604.11	52.464079438	01-Nov-16
142	UDI	14,132,055.07	424,193.98	13,707,861.09	9.546981	

Atentamente,
Representante Común de los Tenedores
División Fiduciaria


Karla Romero Díaz
 Administración Fiduciaria


Aldo Arroyo Morales
 Administración Fiduciaria

C.c.p. Lic. Julio OBregón.-
 Lic. Guillermo Salazar / Elva Treviño
 Lic. Luis Turcott / Ximena Mora.-

S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores S.A. de C.V.
 Metrofinanciera, S.A. de C.V.
 Banco Invex, S.A., División Fiduciaria.

M/257

Ciudad de México 27 de Octubre, 2016.

LIC. LUIS TURCOTT RIOS
Delegado Fiduciario
Banco Invex, S.A.
Institución de Banca Múltiple
Invex Grupo Financiero
Presente

Re. Emisión Certificados Bursátiles METROCB 04U

Hacemos referencia a los Certificados Bursátiles emitidos por **Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, División Fiduciaria**, como Fiduciario en el Fideicomiso F/425, con clave de pizarra (**METROCB 04U**), en cuya emisión esta Institución funge como Representante Común de los tenedores.

Sobre el particular, anexo encontrará copia de la carta dirigida a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con esta misma fecha, en la que se les informa **(i)** la tasa de rendimiento anual bruto que devengarán estos valores por el período del 01 de Noviembre 2016 al 01 de Diciembre 2016 sobre el valor nominal de los mismos así como el procedimiento que se utilizó para determinar la citada tasa, **(ii)** el importe de los intereses devengados a pagar por el período 01 de Octubre 2016 al 01 de Noviembre 2016, **(iii)** El importe de la amortización de capital a prorrata y nuevo valor nominal ajustado, operaciones a liquidarse el día **01 de Noviembre 2016**.

Atento a lo anterior y en su carácter de emisores de los Certificados en comento, agradeceremos se sirvan liquidar en la fecha arriba señalada las siguientes cantidades, las cuales se observan en el cuadro de distribución correspondiente a este periodo, a la cuenta CLABE 902180001200120008 de S.D. INDEVAL INSTITUCION PARA EL DEPOSITO DE VALORES, S.A. DE C.V.:

- (i)** Los intereses respectivos y la amortización de capital a prorrata, al período señalado en el comunicado a la CNBV adjunto y que ascienden a \$ 2,782,500.60 conforme a lo mencionado en los párrafos precedentes.
- (ii)** El remanente a favor de los Fideicomisarios en Tercer Lugar por la suma de \$ 7,493.62

Agradeciendo de antemano la atención a la presente, quedamos de usted.

Atentamente,
Representante Común de los Tenedores
División Fiduciaria



Karla Romero Díaz
Administración Fiduciaria



Aldo Arroyo Morales
Administración Fiduciaria

C.c.p. Lic. Guillermo Salazar / Elva Treviño

Metrofinanciera, S.A. de C.V.

M/257

Banco Nacional de México, S.A.
Integrante del Grupo Financiero Banamex
División Fiduciaria
Bosque de Duraznos N° 75 Piso 14
Col. Bosques de las Lomas

METROCB 04U		01-oct-16	01-nov-16
1	Calculo AFORO INTERNO = Teorico 1.03	Mxp	Udi = 5.495358
	A - Suma (i) (ii) y (iii)		
	(I) Saldo Insoluto Credito Hipot Vigente	81,944,195.90	14,911,530.04
	(II) Efectivo Fideicomitido	13,274,971.88	2,415,670.08
	(III) Monto No Disponible de Gtia Corporativa		
	total A	95,219,167.78	17,327,200.12
	B.- MENOS Saldo Insoluto CB'S	77,660,701.88	14,132,055.07
	AFORO INTERNO	17,558,465.90	3,195,145.05
	AFORO TEORICOA/B	1.2261	1.2261
	2	APLICACIÓN EFECTIVO	
Efectivo Disponible		3,726,886.19	678,188.06
Menos aplicaciones			
1.- Pagos Preferentes		532,649.17	96,927.11
2.- Gastos mensuales y otros gastos		404,242.79	73,560.77
3.- Intereses Vdos o Moratorios cupon		-	-
4.- Intereses Cupon		451,402.83	82,142.57
5.- Restitucion Cupon		-	-
Suman Aplicaciones 1 a 5		1,388,294.79	252,630.46
Total disponible		2,338,591.40	425,557.61
3	6.- Monto Ordin. Amortiza Anticip. (MOAA)=	2,331,097.77	424,193.98
	7.- Disposicion o Indemizacion a SHF en su caso	-	-
	8.- Cualquier indemnizacion pendiente de inciso 2.-	-	-
	9.- Devolucion a los Fideicomisarios en Tercer Lugar	7,493.62	1,363.63
	Suma aplicaciones	3,726,886.19	678,188.06
	CALCULO NUEVO VALOR AJUSTADO		
Saldo Insoluto CB'S en circulación	77,660,701.88	14,132,055.07	
Numero de CB'S EN circulación	1,435,832	1,435,832	
Valor Nominal Ajustado por título	54.087596512	9.842415455	
Menos MOAA	2,331,097.77	424,193.98	
Valor Ajustado de la Emisión	75,329,604.11	13,707,861.09	
Valor Ajustado Por título	52.464079438	9.546981	
Total Pago Indeval	2,782,500.60		