

Ciudad de México a 29 de agosto de 2019.

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

Atención 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 septiembre de 2019 al 01 de octubre de 2019**, 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 agosto de 2019 al 01 de septiembre de 2019**, **(iii)** El importe de la amortización de capital a prorrata y nuevo valor nominal ajustado, operaciones a liquidarse el día **02 de septiembre de 2019** conforme a lo siguiente:

I.- Tasa de Rendimiento Anual Bruto a devengar:

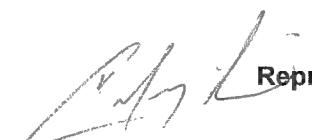
Fecha Aviso Tasa	No.	Período	Tasa Fija	PI
29-agosto-19	177	01-sep-19 al 01-oct-19	6.75%	30

II.- Intereses devengados a liquidar:

No.	Período	T.R.B.	PI	Valor de la UDI 02-septiembre-19	Importe Intereses	Fecha Pago
176	01-ago-19 al 01-sep-19	6.75%	31	6.286804	231,446.62	02-sept-19

III.- Amortización de Capital y Nuevo VN Ajustado a partir del 01-septiembre-19

No.	Unidad referencia	VN Ajustado Anterior	Amortización	VN Ajustado	VN Ajus x Titu	Fecha de Pago
176	MXN	39,818,773.23	519,225.51	39,299,547.72	27.370575	02-septiembre-19
176	UDI	6,333,706.80	82,589.74	6,251,117.06	4.353655	



Juan Carlos Montero López
 Administración Fiduciaria

Atentamente,
Representante Común de los Tenedores
División Fiduciaria



Jesús Misael Mejía Leyva
 Administración Fiduciaria

C.c.p. Lic. Julio Obregón.-
 Angelica Sanabria Regules
 Lic. Luis Turcott / Edgar Figueroa.-

S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores S.A. de C.V.
 Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R.
 Banco Invex, S.A., División Fiduciaria.

M/257

Banco Nacional de México, S.A.,
 integrante del Grupo Financiero Banamex,
 División Fiduciaria
 Avenida Revolución número 1267, Piso 11,
 Colonia los Alpes, Delegación Álvaro Obregón,
 C.P. 01010, Ciudad de México, México

Ciudad de México, a 29 de agosto de 2019.

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 septiembre de 2019 al 01 de octubre de 2019**, 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 agosto de 2019 al 01 de septiembre de 2019**, **(iii)** El importe de la amortización de capital a prorrata y nuevo valor nominal ajustado, operaciones a liquidarse el día **02 de septiembre de 2019**.

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 **\$ 750,672.13** conforme a lo mencionado en los párrafos precedentes.
- (ii)** El remanente a favor de los Fideicomisarios en Tercer Lugar por la suma de **\$ 10,655.39**

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

Atentamente,
Representante Común de los Tenedores
División Fiduciaria



Juan Carlos Montero López
Administración Fiduciaria



Jesús Misael Mejía Leyva
Administración Fiduciaria

C.c.p. Angelica Sanabria Regules

Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R.

M/257

METROCB 04U	01-ago-19	01-sep-19
Calculo AFORO INTERNO = Teorico 1.03	Mxp	Udi = 6.286804
A - Suma (i) (ii) y (iii)		
(I) Saldo Insoluto Credito Hipot Vigente	57,542,263.94	9,152,864.31
(II) Efectivo Fideicomitido	10,826,946.55	1,722,170.21
(III) Monto No Disponible de Gliá Corporativa		
total A	68,369,210.49	10,875,034.52
B.- MENOS Saldo Insoluto CB'S	39,818,773.23	6,333,706.80
AFORO INTERNO	28,550,437.26	4,541,327.72
AFORO TEORICO/A/B	1.7170	1.7170
APLICACIÓN EFECTIVO		
Efectivo Disponible	1,083,565.60	172,355.56
Menos aplicaciones		
1.- Pagos Preferentes	319,510.63	50,822.43
2.- Gastos mensuales y otros gastos	2,727.45	433.84
3.- Intereses Vdos o Moratorios cupon	-	-
4.- Intereses Cupon	231,446.62	36,814.67
5.- Restitucion Cupon	-	-
Suman Aplicaciones 1 a 5	553,684.70	88,070.94
Total disponible	529,880.90	84,284.62
6.- Monto Ordin. Amortiza Anticip. (MOAA)=	519,225.51	82,589.74
7.- Disposicion o Indemizacion a SHF en su caso		-
8.- Cualquier indemnizacion pendiente de inciso 2.-		-
9.- Devolucion a los Fideicomisarios en Tercer Lugar	10,655.39	1,694.88
Suma aplicaciones	1,083,565.60	172,355.56
CALCULO NUEVO VALOR AJUSTADO		
Saldo Insoluto CB'S en circulación	39,818,773.23	6,333,706.80
Numero de CB'S EN circulacion	1,435,832	1,435,832
Valor Nominal Ajustado por título	27.732195155	4.411175401
Menos MOAA	519,225.51	82,589.74
Valor Ajustado de la Emisión	39,299,547.72	6,251,117.06
Valor Ajustado Por título	27.370575	4.353655
Total Pago Indeal	750,672.13	