

Ciudad de México a 29 de septiembre de 2020.

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 octubre de 2020 al 01 de noviembre de 2020**, 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 septiembre de 2020 al 01 de octubre de 2020**, **(iii)** El importe de la amortización de capital a prorrata y nuevo valor nominal ajustado, operaciones a liquidarse el día **01 de octubre de 2020** conforme a lo siguiente:

I.- Tasa de Rendimiento Anual Bruto a devengar:


Fecha Aviso Tasa	No.	Período	Tasa Fija	PI
29-septiembre-2020	190	01-oct-2020 al 01-nov-2020	6.75%	31

II.- Intereses devengados a liquidar:

No.	Período	T.R.B.	PI	Valor de la UDI 01-oct-2020	Importe Intereses	Fecha Pago
189	01-sep-2020 al 01-oct-2020	6.75%	30	6.550290	143,555.71	01-oct-2020

III.- Amortización de Capital y Nuevo VN Ajustado a partir del 01-octubre-2020

No.	Unidad referencia	VN Ajustado Anterior	Amortización	VN Ajustado	VN Ajus x Titu	Fecha de Pago
189	MXN	25,521,014.95	605,107.55	24,915,907.40	17.352941	01-octubre-2020
189	UDI	3,896,165.66	92,378.74	3,803,786.92	2.649187	



Juan Carlos Montero López
 Administración Fiduciaria

Atentamente,
Representante Común de los Tenedores
División Fiduciaria



Jesús Misael Mejía Leyva
 Administración Fiduciaria

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

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

M/257

Ciudad de México, a 29 de septiembre de 2020.

LIC. LUIS TURCOTT RIOS

Delegado Fiduciario

Banco Invex, S.A.

Institución de Banca Múltiple

Invex Grupo Financiero

Presente

Re. Emisión Certificados Bursátiles METROCB 04U

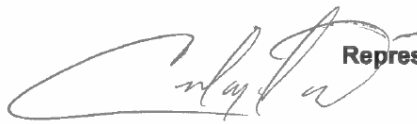
Hacemos referencia a los Certificados Bursátiles emitidos por **Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, División Fiduciaria**, como Fiduciario en el Fideicomiso F/425, con clave de pizarra (**METROCB 04U**), en cuya emisión esta Institución funge como Representante Común de 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 octubre de 2020 al 01 de noviembre de 2020**, 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 del **01 de septiembre de 2020 al 01 de octubre de 2020**, (iii) El importe de la amortización de capital a prorrata y nuevo valor nominal ajustado, operaciones a liquidarse el día **01 de octubre de 2020**.

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 **\$ 748,663.26** conforme a lo mencionado en los párrafos precedentes.
- (ii) El remanente a favor de los Fideicomisarios en Tercer Lugar por la suma de **\$ 12,295.35**

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



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.-
de C.V. Angelica Sanabria Regules
Lic. Luis Turcott / Edgar Figueroa.-

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

M/257

METROCB 04U	01-sep-20	01-oct-20
Calculo AFORO INTERNO = Teorico 1.03	Mxp	Udi = 6.55029
A - Suma (i) (ii) y (iii)		
(I) Saldo Insoluto Credito Hipot Vigente	50,766,242.61	7,750,228.25
(II) Efectivo Fideicomitido	8,705,765.49	1,329,065.66
(III) Monto No Disponible de Gtia Corporativa		
total A	59,472,008.10	9,079,293.91
B.- MENOS Saldo Insoluto CB'S	25,521,014.95	3,896,165.66
AFORO INTERNO	33,950,993.15	5,183,128.25
AFORO TEORICO/B	2.3303	2.3303
APLICACIÓN EFECTIVO		
Efectivo Disponible	1,134,370.54	173,178.67
Menos aplicaciones		
1.- Pagos Preferentes	240,391.79	36,699.41
2.- Gastos mensuales y otros gastos	133,020.14	20,307.52
3.- Intereses Vdos o Moratorios cupon	-	-
4.- Intereses Cupon	143,555.71	21,915.93
5.- Restitucion Cupon	-	-
Suman Aplicaciones 1 a 5	516,967.64	78,922.86
Total disponible	617,402.90	94,255.81
6.- Monto Ordin. Amortiza Anticip. (MOAA)=	605,107.55	92,378.74
7.- Disposicion o Indemizacion a SHF en su caso		-
8.- Cualquier indemnizacion pendiente de inciso 2.-		-
9.- Devolucion a los Fideicomisarios en Tercer Lugar	12,295.35	1,877.07
Suma aplicaciones	1,134,370.54	173,178.67
CALCULO NUEVO VALOR AJUSTADO		
Saldo Insoluto CB'S en circulación	25,521,014.95	3,896,165.66
Numero de CB'S EN circulacion	1,435,832	1,435,832
Valor Nominal Ajustado por título	17.774373986	2.713524743
Menos MOAA	605,107.55	92,378.74
Valor Ajustado de la Emisión	24,915,907.40	3,803,786.92
Valor Ajustado Por título	17.352941	2.649187
Total Pago Indeaval	748,663.26	