

Ciudad de México a 24 de diciembre 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 enero de 2021 al 01 de febrero de 2021**, 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 diciembre de 2020 al 01 de enero de 2021**, **(iii)** El importe de la amortización de capital a prorrata y nuevo valor nominal ajustado, operaciones a liquidarse el día **04 de enero de 2021** conforme a lo siguiente:

I.- Tasa de Rendimiento Anual Bruto a devengar:

Fecha Aviso Tasa	No.	Período	Tasa Fija	PI
30-diciembre-2020	193	01-ene-2021 al 01-feb-2021	6.75%	31

II.- Intereses devengados a liquidar:

No.	Período	T.R.B.	PI	Valor de la UDI 04-ene-2020	Importe Intereses	Fecha Pago
192	01-dic-2020 al 01-ene-2021	6.75%	31	6.611161	137,596.73	04-ene-2021

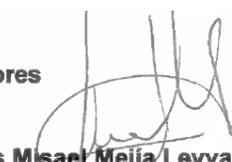
III.- Amortización de Capital y Nuevo VN Ajustado a partir del 01-enero-2021

No.	Unidad referencia	VN Ajustado Anterior	Amortización	VN Ajustado	VN Ajus x Titu	Fecha de Pago
192	MXN	23,672,556.41	711,166.81	22,961,389.60	15.991697	04-enero-2021
192	UDI	3,580,695.80	107,570.64	3,473,125.16	2.418894	



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 24 de diciembre 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

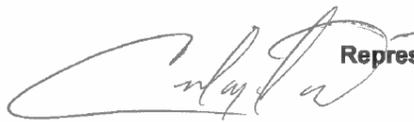
Hacemos referencia a los Certificados Bursátiles emitidos por **Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, División Fiduciaria**, como Fiduciario en el Fideicomiso F/425, con clave de pizarra (**METROCB 04U**), en cuya emisión esta Institución funge como Representante Común de 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 enero de 2021 al 01 de febrero de 2021**, 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 diciembre de 2020 al 01 de enero de 2021**, (iii) El importe de la amortización de capital a prorrata y nuevo valor nominal ajustado, operaciones a liquidarse el día **04 de enero de 2021**.

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 **\$ 848,763.54** conforme a lo mencionado en los párrafos precedentes.
- (ii) El remanente a favor de los Fideicomisarios en Tercer Lugar por la suma de **\$ 0**

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



Juan Carlos Montero López
Administración Fiduciaria

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

Atentamente,
Representante Común de los Tenedores
División Fiduciaria



Jesús Misael Mejía Leyva
Administración Fiduciaria

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-dic-20	01-ene-21
Calculo AFORO INTERNO = Teorico 1.03	Mxp	Udi = 6.611161
A - Suma (i) (ii) y (iii)		
(I) Saldo Insoluto Credito Hipot Vigente	50,260,817.84	7,602,419.28
(II) Efectivo Fideicomitido	9,531,636.29	1,441,749.23
(III) Monto No Disponible de Gtia Corporativa		
total A	59,792,454.14	9,044,168.51
B.- MENOS Saldo Insoluto CB'S	23,672,556.41	3,580,695.80
AFORO INTERNO	36,119,897.72	5,463,472.71
AFORO TEORICO/A/B	2.5258	2.5258
APLICACIÓN EFECTIVO		
Efectivo Disponible	2,093,915.93	316,724.39
Menos aplicaciones		
1.- Pagos Preferentes	266,327.45	40,284.52
2.- Gastos mensuales y otros gastos	978,824.94	148,056.44
3.- Intereses Vdos o Moratorios cupon	-	-
4.- Intereses Cupon	137,596.73	20,812.79
5.- Restitucion Cupon		-
Suman Aplicaciones 1 a 5	1,382,749.12	209,153.75
Total disponible	711,166.81	107,570.64
6.- Monto Ordin. Amortiza Anticip. (MOAA)=	711,166.81	107,570.64
7.- Disposicion o Indemizacion a SHF en su caso		-
8.- Cualquier indemnizacion pendiente de inciso 2.-		-
9.- Devolucion a los Fideicomisarios en Tercer Lugar		-
Suma aplicaciones	2,093,915.93	316,724.39
CALCULO NUEVO VALOR AJUSTADO		
Saldo Insoluto CB'S en circulaci3n	23,672,556.41	3,580,695.80
Numero de CB'S EN circulacion	1,435,832	1,435,832
Valor Nominal Ajustado por t3tulo	16.486995981	2.493812506
Menos MOAA	711,166.81	107,570.64
Valor Ajustado de la Emisi3n	22,961,389.60	3,473,125.16
Valor Ajustado Por t3tulo	15.991697	2.418894
Total Pago Indeaval	848,763.54	