

Ciudad de México a 28 de enero de 2021.

**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 febrero de 2021 al 01 de marzo 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 enero de 2021 al 01 de febrero de 2021**, **(iii)** El importe de la amortización de capital a prorrata y nuevo valor nominal ajustado, operaciones a liquidarse el día **02 de febrero de 2021** conforme a lo siguiente:

**I.- Tasa de Rendimiento Anual Bruto a devengar:**


Fecha Aviso Tasa	No.	Período	Tasa Fija	PI
28-enero-2021	194	01-feb-2021 al 01-mar-2021	6.75%	28

**II.- Intereses devengados a liquidar:**

No.	Período	T.R.B.	PI	Valor de la UDI 02-feb-2021	Importe Intereses	Fecha Pago
193	01-ene-2021 al 01-feb-2021	6.75%	31	6.649022	134,227.40	02-feb-2021

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

No.	Unidad referencia	VN Ajustado Anterior	Amortización	VN Ajustado	VN Ajus x Titu	Fecha de Pago
193	MXN	23,092,885.59	477,295.13	22,615,590.46	15.750861	02-febrero-2021
193	UDI	3,473,125.16	71,784.26	3,401,340.90	2.368899	



**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 28 de enero de 2021.

**LIC. LUIS TURCOTT RIOS**

**Delegado Fiduciario**

Banco Invex, S.A.

Institución de Banca Múltiple

Invex Grupo Financiero

**Presente**

Re. Emisión Certificados Bursátiles METROCB 04U

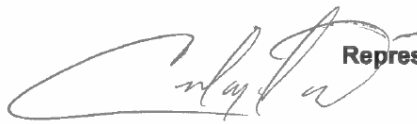
Hacemos referencia a los Certificados Bursátiles emitidos por **Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, División Fiduciaria**, como Fiduciario en el Fideicomiso F/425, con clave de pizarra (**METROCB 04U**), en cuya emisión esta Institución funge como Representante Común de 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 febrero de 2021 al 01 de marzo 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 enero de 2021 al 01 de febrero de 2021**, (iii) El importe de la amortización de capital a prorrata y nuevo valor nominal ajustado, operaciones a liquidarse el día **02 de febrero 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 **\$ 611,522.52** conforme a lo mencionado en los párrafos precedentes.
- (ii) El remanente a favor de los Fideicomisarios en Tercer Lugar por la suma de **\$ 9,485.58**

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-ene-21	01-feb-21
<b>Calculo AFORO INTERNO = Teorico 1.03</b>	<b>Mxp</b>	<b>Udi = 6.649022</b>
<b>A - Suma (i) (ii) y (iii)</b>		
(I) Saldo Insoluto Credito Hipot Vigente	50,252,629.20	<b>7,557,897.87</b>
(II) Efectivo Fideicomitido	<b>8,870,891.70</b>	1,334,164.89
(III) Monto No Disponible de Gtia Corporativa		
<b>total A</b>	<b>59,123,520.90</b>	<b>8,892,062.76</b>
<b>B.- MENOS Saldo Insoluto CB'S</b>	<b>23,092,885.59</b>	<b>3,473,125.16</b>
<b>AFORO INTERNO</b>	<b>36,030,635.31</b>	<b>5,418,937.60</b>
<b>AFORO TEORICOA/B</b>	<b>2.5602</b>	<b>2.5602</b>
<b>APLICACIÓN EFECTIVO</b>		
Efectivo Disponible	<b>932,125.27</b>	140,189.83
<b>Menos aplicaciones</b>		
1.- Pagos Preferentes	<b>247,565.35</b>	37,233.35
2.- Gastos mensuales y otros gastos	63,551.81	9,558.07
3.- Intereses Vdos o Moratorios cupon	-	-
4.- Intereses Cupon	134,227.40	20,187.54
5.- Restitucion Cupon		-
<b>Suman Aplicaciones 1 a 5</b>	<b>445,344.56</b>	<b>66,978.96</b>
<b>Total disponible</b>	<b>486,780.71</b>	<b>73,210.87</b>
<b>6.- Monto Ordin. Amortiza Anticip. (MOAA)=</b>	<b>477,295.13</b>	<b>71,784.26</b>
7.- Disposicion o Indemizacion a SHF en su caso		-
8.- Cualquier indemnizacion pendiente de inciso 2.-		-
9.- Devolucion a los Fideicomisarios en Tercer Lugar	9,485.58	1,426.61
<b>Suma aplicaciones</b>	<b>932,125.27</b>	<b>140,189.83</b>
<b>CALCULO NUEVO VALOR AJUSTADO</b>		
Saldo Insoluto CB'S en circulación	23,092,885.59	3,473,125.16
Numero de CB'S EN circulacion	1,435,832	1,435,832
Valor Nominal Ajustado por título	16.083278257	2.418893825
Menos MOAA	477,295.13	71,784.26
Valor Ajustado de la Emisión	22,615,590.46	3,401,340.90
<b>Valor Ajustado Por título</b>	<b>15.750861</b>	<b>2.368899</b>
<b>Total Pago Indeal</b>	<b>611,522.52</b>	