

Ciudad de México a 27 de diciembre de 2022.

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 2023 al 01 de febrero de 2023**, 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 2022 al 01 de enero de 2023**, **(iii)** El importe de la amortización de capital a prorrata y nuevo valor nominal ajustado, operaciones a liquidarse el día **02 de enero de 2023** conforme a lo siguiente:

I.- Tasa de Rendimiento Anual Bruto a devengar:

Fecha Aviso Tasa	No.	Período	Tasa Fija	PI
27-dic-2022	217	01-ene-2023 al 01-feb-2023	6.75%	31

II.- Intereses devengados a liquidar:

No.	Período	T.R.B.	PI	Valor de la UDI 02-ene-2023	Importe Intereses	Fecha Pago
216	01-dic-2022 al 01-ene-2023	6.75%	31	7.650525	20,150.64	02-ene-2023

III.- Amortización de Capital y Nuevo VN Ajustado a partir del 01-enero-2023

No.	Unidad referencia	VN Ajustado Anterior	Amortización	VN Ajustado	VN Ajus x Titu	Fecha de Pago
216	MXN	3,466,776.33	193,740.19	3,273,036.14	2.279540	02-enero-2023
216	UDI	453,142.28	25,323.78	427,818.50	0.297959	

Atentamente,
Representante Común de los Tenedores
División Fiduciaria



Ricardo García Dorantez
 Administración Fiduciaria



Jesús Misael Mejía Leyva
 Administración Fiduciaria

C.c.p. Angelica Sanabria Regules
 E.R.

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

M/257

Ciudad de México, a 27 de diciembre de 2022.

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 2023 al 01 de febrero de 2023**, 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 2022 al 01 de enero de 2023**, **(iii)** El importe de la amortización de capital a prorrata y nuevo valor nominal ajustado, operaciones a liquidarse el día **02 de enero de 2023**.

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 **\$ 213,890.83** 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.

Atentamente,
Representante Común de los Tenedores
División Fiduciaria



Ricardo García Dorantez
Administración Fiduciaria

C.c.p. Angelica Sanabria Regules
E.R.



Jesús Miguel Mejía Leyva
Administración Fiduciaria

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

M/257

METROCB 04U	01-dic-22	01-ene-23
Calculo AFORO INTERNO = Teorico 1.03	Mxp	Udi = 7.650525
A - Suma (i) (ii) y (iii)		
(I) Saldo Insoluto Credito Hipot Vigente	41,047,192.24	5,365,277.84
(II) Efectivo Fideicomitido	8,821,552.97	1,153,065.05
(III) Monto No Disponible de Gtia Corporativa		
total A	49,868,745.20	6,518,342.89
B.- MENOS Saldo Insoluto CB'S	3,466,776.33	453,142.28
AFORO INTERNO	46,401,968.88	6,065,200.61
AFORO TEORICOAB	14.3848	14.3848
APLICACIÓN EFECTIVO		
Efectivo Disponible	987,794.43	129,114.59
Menos aplicaciones		
1.- Pagos Preferentes	394,683.77	51,589.11
2.- Gastos mensuales y otros gastos	379,219.83	49,567.82
3.- Intereses Vdos o Moratorios cupon	-	-
4.- Intereses Cupon	20,150.64	2,633.89
5.- Restitucion Cupon		-
Suman Aplicaciones 1 a 5	794,054.24	103,790.82
Total disponible	193,740.19	25,323.78
6.- Monto Ordin. Amortiza Anticip. (MOAA)=	193,740.19	25,323.78
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	987,794.43	129,114.60
CALCULO NUEVO VALOR AJUSTADO		
Saldo Insoluto CB'S en circulaci3n	3,466,776.33	453,142.28
Numero de CB'S EN circulacion	1,435,832	1,435,832
Valor Nominal Ajustado por t3tulo	2.414472117	0.315595612
Menos MOAA	193,740.19	25,323.78
Valor Ajustado de la Emisi3n	3,273,036.14	427,818.50
Valor Ajustado Por t3tulo	2.279540	0.297959
Total Pago Indeval	213,890.83	