

Ciudad de México a 27 de enero de 2023.

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

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

Fecha Aviso Tasa	No.	Período	Tasa Fija	PI
27-ene-2023	218	01-feb-2023 al 01-mar-2023	6.75%	28

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

No.	Período	T.R.B.	PI	Valor de la UDI 01-feb-2023	Importe Intereses	Fecha Pago
217	01-ene-2023 al 01-feb-2023	6.75%	31	7.688110	19,117.98	01-feb-2023

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

No.	Unidad referencia	VN Ajustado Anterior	Amortización	VN Ajustado	VN Ajus x Titu	Fecha de Pago
217	MXN	3,289,115.67	1,558,327.99	1,730,787.68	1.205425	01-febrero-2023
217	UDI	427,818.50	202,693.25	225,125.25	0.156791	

**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 enero de 2023.

**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 2023 al 01 de marzo 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 enero de 2023 al 01 de febrero de 2023**, **(iii)** El importe de la amortización de capital a prorrata y nuevo valor nominal ajustado, operaciones a liquidarse el día **01 de febrero 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 **\$ 1,577,445.97** conforme a lo mencionado en los párrafos precedentes.
- (ii)** El remanente a favor de los Fideicomisarios en Tercer Lugar por la suma de **\$ 1,958.48**

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 Misael Mejía Leyva**  
Administración Fiduciaria

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

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

METROCB 04U	01-ene-23	01-feb-23
<b>Calculo AFORO INTERNO = Teorico 1.03</b>	<b>Mxp</b>	<b>Udi = 7.68811</b>
<b>A - Suma (i) (ii) y (iii)</b>		
(I) Saldo Insoluto Credito Hipot Vigente	40,921,945.54	<b>5,322,757.55</b>
(II) Efectivo Fideicomitido	<b>8,842,414.62</b>	1,150,141.53
(III) Monto No Disponible de Gtia Corporativa		
<b>total A</b>	<b>49,764,360.15</b>	<b>6,472,899.08</b>
<b>B.- MENOS Saldo Insoluto CB'S</b>	<b>3,289,115.67</b>	<b>427,818.50</b>
<b>AFORO INTERNO</b>	<b>46,475,244.48</b>	<b>6,045,080.58</b>
<b>AFORO TEORICO/A/B</b>	<b>15.1300</b>	<b>15.1300</b>
<b>APLICACIÓN EFECTIVO</b>		
Efectivo Disponible	<b>2,114,436.30</b>	275,026.80
<b>Menos aplicaciones</b>		
1.- Pagos Preferentes	<b>153,103.90</b>	19,914.37
2.- Gastos mensuales y otros gastos	381,927.95	49,677.74
3.- Intereses Vdos o Moratorios cupon	-	-
4.- Intereses Cupon	19,117.98	2,486.70
5.- Restitucion Cupon		-
<b>Suman Aplicaciones 1 a 5</b>	<b>554,149.83</b>	<b>72,078.81</b>
<b>Total disponible</b>	<b>1,560,286.47</b>	<b>202,947.99</b>
<b>6.- Monto Ordin. Amortiza Anticip. (MOAA)=</b>	<b>1,558,327.99</b>	<b>202,693.25</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	1,958.48	254.74
<b>Suma aplicaciones</b>	<b>2,114,436.30</b>	<b>275,026.80</b>
<b>CALCULO NUEVO VALOR AJUSTADO</b>		
Saldo Insoluto CB'S en circulaci3n	3,289,115.67	427,818.50
Numero de CB'S EN circulacion	1,435,832	1,435,832
Valor Nominal Ajustado por t3tulo	2.290738523	0.297958604
Menos MOAA	1,558,327.99	202,693.25
Valor Ajustado de la Emisi3n	1,730,787.68	225,125.25
<b>Valor Ajustado Por t3tulo</b>	<b>1.205425</b>	<b>0.156791</b>
<b>Total Pago Indeval</b>	<b>1,577,445.97</b>	