

Ciudad de México a 27 de febrero 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 marzo de 2023 al 01 de abril 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 febrero de 2023 al 01 de marzo de 2023**, **(iii)** El importe de la amortización de capital a prorrata y nuevo valor nominal ajustado, operaciones a liquidarse el día **01 de marzo de 2023** conforme a lo siguiente:

I.- Tasa de Rendimiento Anual Bruto a devengar:

| Fecha Aviso Tasa | No. | Período | Tasa Fija | PI |
|------------------|-----|----------------------------|-----------|----|
| 27-feb-2023 | 219 | 01-mar-2023 al 01-abr-2023 | 6.75% | 31 |

II.- Intereses devengados a liquidar:

| No. | Período | T.R.B. | PI | Valor de la UDI 01-mar-2023 | Importe Intereses | Fecha Pago |
|-----|----------------------------|--------|----|--------------------------------|-------------------|-------------|
| 218 | 01-feb-2023 al 01-mar-2023 | 6.75% | 28 | 7.741684 | 9,149.95 | 01-mar-2023 |

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

| No. | Unidad referencia | VN Ajustado Anterior | Amortización | VN Ajustado | VN Ajus x Titu | Fecha de Pago |
|-----|-------------------|----------------------|--------------|-------------|----------------|---------------|
| 218 | MXN | 1,742,848.53 | 1,379,603.78 | 363,244.75 | 0.252986 | 01-marzo-2023 |
| 218 | UDI | 225,125.25 | 178,204.61 | 46,920.64 | 0.032678 | |

Atentamente,
Representante Común de los Tenedores
División Fiduciaria



Jesús Manzano Rubio
 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,

Ciudad de México, a 27 de febrero 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 marzo de 2023 al 01 de abril 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 febrero de 2023 al 01 de marzo de 2023**, (iii) El importe de la amortización de capital a prorrata y nuevo valor nominal ajustado, operaciones a liquidarse el día **01 de marzo 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 **\$ 1,388,753.74** conforme a lo mencionado en los párrafos precedentes.
- (ii) El remanente a favor de los Fideicomisarios en Tercer Lugar por la suma de **\$ 29,206.40**

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

Atentamente,
Representante Común de los Tenedores
División Fiduciaria



Jesús Manzano Rubio
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,

| METROCB 04U | 01-feb-23 | 01-mar-23 |
|--|----------------------|-----------------------|
| Calculo AFORO INTERNO = Teorico 1.03 | Mxp | Udi = 7.741684 |
| A - Suma (i) (ii) y (iii) | | |
| (I) Saldo Insoluto Credito Hipot Vigente | 40,381,172.32 | 5,216,070.86 |
| (II) Efectivo Fideicomitido | 9,848,217.83 | 1,272,102.79 |
| (III) Monto No Disponible de Gtia Corporativa | | |
| total A | 50,229,390.15 | 6,488,173.65 |
| B.- MENOS Saldo Insoluto CB'S | 1,742,848.53 | 225,125.25 |
| AFORO INTERNO | 48,486,541.61 | 6,263,048.40 |
| AFORO TEORICOA/B | 28.8203 | 28.8203 |
| APLICACIÓN EFECTIVO | | |
| Efectivo Disponible | 1,574,084.30 | 203,325.83 |
| Menos aplicaciones | | |
| 1.- Pagos Preferentes | 149,855.53 | 19,356.97 |
| 2.- Gastos mensuales y otros gastos | 6,268.64 | 809.73 |
| 3.- Intereses Vdos o Moratorios cupon | - | - |
| 4.- Intereses Cupon | 9,149.95 | 1,181.91 |
| 5.- Restitucion Cupon | | - |
| Suman Aplicaciones 1 a 5 | 165,274.12 | 21,348.61 |
| Total disponible | 1,408,810.18 | 181,977.23 |
| 6.- Monto Ordin. Amortiza Anticip. (MOAA)= | 1,379,603.78 | 178,204.61 |
| 7.- Disposicion o Indemizacion a SHF en su caso | | - |
| 8.- Cualquier indemnizacion pendiente de inciso 2.- | | - |
| 9.- Devolucion a los Fideicomisarios en Tercer Lugar | 29,206.40 | 3,772.62 |
| Suma aplicaciones | 1,574,084.30 | 203,325.84 |
| CALCULO NUEVO VALOR AJUSTADO | | |
| Saldo Insoluto CB'S en circulación | 1,742,848.53 | 225,125.25 |
| Numero de CB'S EN circulacion | 1,435,832 | 1,435,832 |
| Valor Nominal Ajustado por título | 1.213824829 | 0.156790800 |
| Menos MOAA | 1,379,603.78 | 178,204.61 |
| Valor Ajustado de la Emisión | 363,244.75 | 46,920.64 |
| Valor Ajustado Por título | 0.252986 | 0.032678 |
| Total Pago Indeal | 1,388,753.74 | |