

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA**

CLAVE DE COTIZACIÓN: METROCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

529

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO

SERIES: 06U

i) Información general de la Emisión

- a) En los apartados en los que así se requiera, se proporcionará información mensual que se detalla por los últimos 2 meses o desde la fecha de emisión de los títulos fiduciarios, cuando ésta sea menor a 2 meses.
b) Cuando así se indique, se deberá incluir información desglosada por cada una de las series de títulos fiduciarios emitidos.

Denominación de la Emisión (moneda en la que fueron emitidos los títulos fiduciarios)	UDIS
Garante (s) y/o Aval (es)	SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C. INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO
Tipo de garantía	GARANTIA DE PAGO OPORTUNO Y GARANTIA DE PAGO POR INCUMPLIMIENTO
Administrador u Operador	METROFINANCIERA, S.A. DE C.V. S.O.F.O.M. E.N.R.
Representante Común	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: METROCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

529

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO

SERIES: 06U

MILES DE PESOS

ii) Activos del Fideicomiso

Para determinar el saldo insoluto de los activos vigentes y vencidos requerido por este apartado, se considerará la definición de tales conceptos incluida en el contrato de fideicomiso correspondiente.

*El rubro de efectivo en el fideicomiso al final del periodo debe incluir, en su caso, el efectivo de cualquier tipo de cuentas de reserva y fondos.

6) Saldo insoluto de los activos vigentes al final del periodo	80,477
7) Saldo insoluto de los activos vencidos al final del periodo	72,585
8) Efectivo en el fideicomiso al final del periodo (incluir cuentas de reservas y fondos, en su caso)*	7,364
9) Otros activos en poder del fideicomiso	19,696

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: METROCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

529

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO

SERIES: 06U

MILES DE PESOS

iii) Pasivos del Fideicomiso

Los adeudos que se reportan en este apartado, deberán incluir adeudos devengados en el periodo que se informa u otro periodo anterior que no hayan sido pagados al final del periodo, así como aquellos que se encuentren vencidos.

10) Saldo insoluto de la emisión al final del periodo	124,776
06U	124,776
11) Adeudos por concepto de gastos del fideicomiso	0
12) Adeudos por ejercicio de la garantía financiera, en su caso	81,340
13) Total de amortización de principal adeudada a los tenedores de títulos fiduciarios	0
14) Total de intereses adeudados a los tenedores de títulos fiduciarios	630
15) Otros adeudos	1,188

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: METROCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

529

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO

SERIES: 06U

MILES DE PESOS

iv) Capital del Fideicomiso

El monto de sobre colateral al final del periodo deberá calcularse según se hubiera definido en el contrato de fideicomiso correspondiente y se deberán considerar los últimos saldos del periodo. Se entenderá por:

a) *Sobrecolateral, al resultado de disminuir los pasivos del fideicomiso al total de activos del fideicomiso.

b) **Sobrecolateralización, al resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$\left[1 - \left(\frac{\text{Saldo insoluto de la emisión al final del periodo}}{\text{Saldo insoluto de los activos vigentes al final del periodo} + \text{Efectivo en el fideicomiso al final del periodo}} \right) \right] \times 100$$

16) Monto de sobrecolateral al final del periodo*	-27,812
17) Sobrecolateralización**(expresado en porcentaje)	-42.05

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: METROCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

529

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO

SERIES: 06U

MILES DE PESOS

v) Ingresos del Fideicomiso

18) En su caso, tipo de cambio utilizado para determinar el valor de la cartera de activos denominada en moneda distinta al peso (a pesos de la denominación de la emisora en la última fecha del periodo de cobranza)	6.2772
19) Amortización programada cobrada	551
20) Pagos de principal no programados	40
21) Ingresos por concepto de liquidaciones y adjudicaciones (derivadas de activos vencidos)	1,944
22) Intereses ordinarios cobrados	847
23) Intereses moratorios cobrados	18
24) Ingresos por seguros cobrados	64
25) Instrumentos de cobertura cobrados	123
26) Comisiones cobradas	176
27) Ejercicio de la garantía financiera (monto ejercido de la garantía financiera para pagar intereses, principal u otros conceptos especificados en el contrato de garantía)	0
28) Ingreso neto de inversiones	22
29) Ingresos por otros conceptos	31
30) Total de ingresos al fideicomiso (suma de todos los conceptos anteriores)	3,816

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: METROCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

529

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO

SERIES: 06U

MILES DE PESOS

vi) Cargos y Pagos del Fideicomiso

31) Tipo de cambio para el pago de los certificados bursátiles (a pesos de la denominación de la emisora el día de pago del cupón)	6.277054
32) Seguros de vida pagados (monto pagado por primas)	91
33) Seguros de daños pagados(más IVA)	17
34) Primas de instrumentos de cobertura pagadas	93
35) Comisiones por administración pagadas al administrador maestro	154
36) Comisiones por administración a servidores primarios, en su caso	0
37) Cargos por cobranza pagados con recursos del fideicomiso.	139
38) Honorarios del fiduciario	0
39) Honorarios del representante común	0
40) Agencias reguladoras	0
41) Agencias calificadoras y auditores externos	0
42) Gastos de adjudicación	0
43) Garantía de pago a los tenedores, en su caso	46
44) Seguro de crédito y/o garantía de pago por incumplimiento del activo correspondiente, en su caso (monto pagado por primas)	89

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: METROCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

529

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO

SERIES: 06U

45) Monto de intereses pagados a los tenedores de títulos fiduciarios	640
06U	640

46) Monto pagado por amortización a los tenedores de títulos fiduciarios	147
06U	147

47) Monto pagado a los tenedores de constancias o bonos residuales o subordinados, en su caso	0
48) Incremento o decremento de reservas	0
49) Otros gastos del fideicomiso durante el periodo	622
50) Total de cargos y pagos	2,038

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: METROCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

529

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A.,
 INSTITUCION DE BANCA
 MULTIPLE, INVEX GRUPO
 FINANCIERO

SERIES: 06U

vii) Situación de la cartera de activos fideicomitidos

*En la determinación del número de activos vigentes y vencidos, deberá considerarse la definición de dichos conceptos en el contrato de fideicomiso correspondiente.

**En el número de activos al final de periodo se deben considerar todos los activos fideicomitidos, menos aquellos que hayan sido prepagados totalmente y/o

liquidados en el periodo que se informa o cualquier periodo anterior.

Se entenderá por:

a) Tasa promedio ponderada de interés de la cartera, al promedio de tasas de interés final (o total) de la cartera, ponderadas por el saldo insoluto final del periodo.

b) Tasa de morosidad, al porcentaje que represente, del saldo insoluto final de la cartera, el saldo insoluto de los activos vencidos.

c) Tasa de prepago, al porcentaje que represente, del saldo insoluto final de la cartera, el monto de pago no programado de principal.

d) Número de activos prepagados al número de activos que hayan recibido una amortización no programada en el periodo y su saldo final sea igual a cero.

***Adicionalmente, se deberá presentar el procedimiento del cálculo utilizado en la determinación de la tasa promedio ponderada de interés de la cartera, tasa de morosidad y tasa de prepago.

51) Número de activos al final del periodo**	359
52) Tasa promedio ponderada de interés de la cartera***	10.24
53) Tasa de morosidad***	47.42
54) Tasa de prepago***	0.03
55) Número de activos prepagados	2
56) Número de activos vencidos al final del periodo*	137
57) Número de activos vigentes al final del periodo*	222

58) Número de activos recuperados en el periodo (agrupados por la vía de recuperación)	0
58a) Dación en pago	0
58b) Adjudicación o liquidación	0
58c) Sustitución de deudor	0
58d) Otros activos recuperados	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: METROCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

529

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A.,
 INSTITUCION DE BANCA
 MULTIPLE, INVEX GRUPO
 FINANCIERO

SERIES: 06U

59) Saldo insoluto de los activos agrupados por su morosidad al final del periodo									
.	Menos de 1 mes o menos de 30 días	Entre 31 y 60 días o entre 1 y hasta 2 meses	Entre 61 y 90 días o entre 2 y hasta 3 meses	Entre 91 y 120 días o entre 3 y hasta 4 meses	Entre 121 y 150 días o entre 4 y hasta 5 meses	Entre 151 y 180 días o entre 5 y hasta 6 meses	Más de 180 días o más de 6 meses	En proceso judicial	Prorroga
Mes Actual	70,690	6,452	3,335	1,514	317	906	69,848	0	0
Mes Anterior	70,745	4,983	4,179	2,125	1,746	0	70,460	0	0
Comentarios									

60) Número de los activos agrupados por su morosidad al final del periodo									
.	Menos de 1 mes o menos de 30 días	Entre 31 y 60 días o entre 1 y hasta 2 meses	Entre 61 y 90 días o entre 2 y hasta 3 meses	Entre 91 y 120 días o entre 3 y hasta 4 meses	Entre 121 y 150 días o entre 4 y hasta 5 meses	Entre 151 y 180 días o entre 5 y hasta 6 meses	Más de 180 días o más de 6 meses	En proceso judicial	Prorroga
Mes Actual	197	16	9	5	2	2	128	0	0
Mes Anterior	194	14	12	6	5	0	130	0	0
Comentarios									

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: METROCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

529

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO

SERIES: 06U

viii) Otra información relevante

La información a que se refieren los incisos 61) a 64) siguientes, se incluirá únicamente en caso de que existan modificaciones relevantes durante el periodo que se reporta, respecto de información reportada con anterioridad, señalando la fecha en la que la información que se modifica fue reportada, sin perjuicio del evento relevante que en su momento debió enviar. Dentro del apartado denominado Contratos y acuerdos, se incluirán modificaciones relevantes realizadas al contrato de fideicomiso así como cualquier otro contrato relevante para la operación, tales como el de administración u operación. Adicionalmente, deberá revelarse cualquier incumplimiento con lo establecido en dichos documentos. En relación con procesos judiciales, administrativos o arbitrales, se deberán revelar aquellos procedimientos legales pendientes en contra del originador, administrador u operador de los activos, fiduciario o cualquier otro tercero obligado con el fideicomiso, y que se hayan convertido en relevantes en el periodo que se reporta o cuando existan cambios significativos a los ya revelados.

61) Garantías sobre los bienes, derechos o valores fideicomitidos	
62) Contratos y acuerdos	
63) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	
64) Administradores	

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: METROCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

529

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO

SERIES: 06U

ix) Información adicional, en su caso.

Se podrá incluir información adicional cuando se considere que ésta es relevante para evaluar el riesgo de crédito de los valores de que se trate.

65) Información adicional	<p>Información proporcionada por la Administradora: Numerales 6, 7, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 y 60.</p> <p>Información proporcionada por el Fiduciario: Numerales 1, 2, 3, 4, 5, 8, 12, 13, 14, 16, 17, 27, 28, 30, 31, 47, 48 y 50.</p> <p>Información proporcionada por la Administradora y el Fiduciario: Numerales 9, 11, 29 y 49.</p> <p>Información correspondiente al Periodo de Cobranza de Abril 2019, cuyos recursos fueron reportados y depositados al Fideicomiso en Mayo 2019: Numerales 6, 7, 9, 19-26, 29, 59 y 60.</p> <p>Crédito Hipotecario Vencido: significa, un Crédito Hipotecario con respecto del cual existe un atraso en el cumplimiento de sus obligaciones de pago de más de noventa días naturales posteriores a su vencimiento conforme a lo previsto en el contrato de crédito respectivo (incluyendo, sin limitación, todas las cantidades que por concepto de principal, intereses ordinarios, comisiones, primas de seguros y primas por cobertura de inflación, en su caso).</p>
---------------------------	--

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
INFORMACIÓN DE CREDITOS ADQUIRIDOS EN MASA

CLAVE DE COTIZACIÓN: METROCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

529

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: BANCO INVEX, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO

SERIES: 06U

COMENTARIOS AL ANEXO T

Pregunta: AT09 INMUEBLES ADJUDICADOS Y/O EN DACIÓN

Pregunta: AT15 DEPÓSITOS POR APLICAR POR \$644,716.28, I.V.A. POR PAGAR Y RETENCIÓN I.S.R. POR \$212,268.32 Y CUENTAS POR PAGAR POR \$331,157.54

Pregunta: AT19 DENTRO DEL REGLÓN 19 EN RELACIÓN A LA AMORTIZACION PROGRAMADA SE ESTÁ INCLUYENDO LA AMORTIZACION DE LA COBRANZA DEL MES DE ABRIL 2019 Y LA AMORTIZACIÓN POR CONVENIO DEL MES DE ABRIL 2019.

Pregunta: AT22 EN RELACIÓN A LOS RENGLONES 22,23,24,25 Y 26 QUE CORRESPONDEN A LOS INTERESES ORDINARIOS, INTERESES MORATORIOS, INGRESOS POR SEGUROS, COBERTURAS Y COMISIONES SE ESTÁN INCLUYENDO LOS QUE CORRESPONDEN A LA COBRANZA DEL MES DE ABRIL 2019, ASÍ COMO TAMBIÉN LO DE LOS CONVENIOS DEL MES DE ABRIL 2019. LOS CONVENIOS SE APLICARÁN DE LOS EXCEDENTES PENDIENTES POR APLICAR.

Pregunta: AT29 DENTRO DEL NUMERAL (29) CORREPONDE A LOS GASTOS DE COBRANZA Y LOS CARGOS Y ABONOS DIFERIDOS REPORTADOS EL REPORTE DE COBRANZA Y CINTA DE PAGO POR \$31,146.22, ASÍ COMO LOS DEPÓSITOS POR RECLAMACIONES DE GPI Y SCV POR \$0, DEPÓSITOS POR APLICAR POR \$0, INGRESOS POR ACTUALIZACIÓN DE PRIMA DE SEGUROS POR \$0 Y CUENTA POR PAGAR POR DEPÓSITOS ERRÓNEOS POR \$0

Pregunta: AT49 LOS OTROS GASTOS DEL RENGLÓN (49) CORRESPONDEN A REEMBOLSO DE ISR POR \$0, GASTOS DE COBRANZA Y LOS CARGOS Y ABONOS DIFERIDOS REPORTADOS EL REPORTE DE COBRANZA Y CINTA DE PAGO POR \$0, PAGO DE PUBLICACIONES POR \$0, COMISIONES BANCARIAS POR \$4,430.58 Y DEVOLUCIÓN DEPÓSITO ERRÓNEO POR \$0, ASÍ COMO, CANCELACIÓN DE DEPÓSITOS POR APLICAR POR \$617,849.14, USO DE APLICATIVO ABAX (PUBLICACIÓN REPORTE ANUAL) POR \$0

Pregunta: AT52 EN EL RENGLÓN 52 SE AGREGA LA TASA PROMEDIO PONDERADA DE INTERÉS DE LA CARTERA, LA CUAL SE CALCULA SACANDO EL PROMEDIO PONDERADO DE CAPITAL DE CADA UNO DE LOS CRÉDITOS QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, EL RESULTADO SE MULTIPLICA POR LA TASA DE INTERÉS DE CADA UNO DE LOS CRÉDITOS, LA SUMATORIA DEL RESULTADO ES LA TASA PROMEDIO PONDERADA DE INTERÉS DE LA CARTERA.

Pregunta: AT53 EN EL RENGLÓN 53 SE AGREGA LA TASA DE MOROSIDAD LA CUAL SE CALCULA SACANDO UNA SUMATORIA DEL CAPITAL DE LOS CRÉDITOS DEL FIDEICOMISO QUE TIENEN MÁS DE 90 DÍAS DE MOROSIDAD, EL RESULTADO DE LA SUMATORIA SE DIVIDE ENTRE EL TOTAL DE CAPITAL DE LA CARTERA Y EL RESULTADO SE EXPRESA EN PORCENTAJE.

Pregunta: AT54 EN EL RENGLÓN 54 SE AGREGA LA TASA DE PREPAGO, LA CUAL SE CALCULA CONSIDERANDO EL TOTAL DE PREPAGOS QUE SE RECIBIERON EN EL MES DE NOVIEMBRE 2018, ESTO SE DIVIDE ENTRE EL SALDO INSOLUTO INICIAL DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL MES DE NOVIEMBRE 2018, EL RESULTADO SE EXPRESA EN PORCENTAJE.