

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: METROCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

425

MAY-2019

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

SERIES: 04U

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:

425

MAY-2019

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

SERIES: 04U

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	58,536
7) Saldo insoluto de los activos vencidos al final del periodo	22,545
8) Efectivo en el fideicomiso al final del periodo (incluir cuentas de reservas y fondos, en su caso)*	16,874
9) Otros activos en poder del fideicomiso	6,521

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: METROCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

425

MAY-2019

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

SERIES: 04U

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	45,012
04U	45,012
11) Adeudos por concepto de gastos del fideicomiso	0
12) Adeudos por ejercicio de la garantía financiera, en su caso	0
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	264
15) Otros adeudos	3,515

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: METROCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

425

MAY-2019

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

SERIES: 04U

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*	55,685
17) Sobrecolateralización**(expresado en porcentaje)	40.31

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: METROCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

425

MAY-2019

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

SERIES: 04U

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	407
20) Pagos de principal no programados	0
21) Ingresos por concepto de liquidaciones y adjudicaciones (derivadas de activos vencidos)	1,573
22) Intereses ordinarios cobrados	636
23) Intereses moratorios cobrados	9
24) Ingresos por seguros cobrados	77
25) Instrumentos de cobertura cobrados	111
26) Comisiones cobradas	169
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	95
29) Ingresos por otros conceptos	2
30) Total de ingresos al fideicomiso (suma de todos los conceptos anteriores)	3,079

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: METROCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

425

MAY-2019

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

SERIES: 04U

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)	51
33) Seguros de daños pagados(más IVA)	9
34) Primas de instrumentos de cobertura pagadas	86
35) Comisiones por administración pagadas al administrador maestro	83
36) Comisiones por administración a servidores primarios, en su caso	0
37) Cargos por cobranza pagados con recursos del fideicomiso.	89
38) Honorarios del fiduciario	0
39) Honorarios del representante común	0
40) Agencias reguladoras	0
41) Agencias calificadoras y auditores externos	110
42) Gastos de adjudicación	0
43) Garantía de pago a los tenedores, en su caso	12
44) Seguro de crédito y/o garantía de pago por incumplimiento del activo correspondiente, en su caso (monto pagado por primas)	51

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: METROCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

425

MAY-2019

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

SERIES: 04U

45) Monto de intereses pagados a los tenedores de títulos fiduciarios	255
04U	255

46) Monto pagado por amortización a los tenedores de títulos fiduciarios	275
04U	275

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	608
50) Total de cargos y pagos	1,629

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: METROCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

425

MAY-2019

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

SERIES: 04U

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**	213
52) Tasa promedio ponderada de interés de la cartera***	10.05
53) Tasa de morosidad***	27.81
54) Tasa de prepago***	0.00
55) Número de activos prepagados	3
56) Número de activos vencidos al final del periodo*	44
57) Número de activos vigentes al final del periodo*	169

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:

425

MAY-2019

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

SERIES: 04U

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	56,193	1,158	1,185	0	0	48	22,497	0	0
Mes Anterior	56,985	645	773	425	48	0	23,157	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	162	3	4	0	0	1	43	0	0
Mes Anterior	163	3	3	1	1	0	45	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:

425

MAY-2019

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

SERIES: 04U

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:

425

MAY-2019

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

SERIES: 04U

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:

425

MAY-2019

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

SERIES: 04U

COMENTARIOS AL ANEXO T

Pregunta: AT09 INMUEBLES ADJUDICADOS Y/O EN DACIÓN

Pregunta: AT15 DEPÓSITOS POR APLICAR POR \$3,433,089.98 I.V.A. POR PAGAR Y RETENCIÓN DE I.S.R. \$89,545.01 Y CUENTAS POR PAGAR POR REEMBOLSOS A METROFINANCIERA POR \$-7,892.63

Pregunta: AT19 DENTRO DEL REGLON 19 EN RELACION A LA AMORTIZACION PROGRAMADA SE ESTA INCLUYENDO LA AMORTIZACION DE LA COBRANZA DEL MES DE ABRIL 2019 Y LA AMORTIZACION POR CONVENIO DEL MES DE ABRIL 2019.

Pregunta: AT22 EN RELACION A LOS RENGLONES 22,23,24,25 Y 26 QUE CORRESPONDEN A LOS INTERESES ORDINARIOS, INTERESES MORATORIOS, INGRESOS POR SEGUROS Y COMISIONES SE ESTAN INCLUYENDO LOS QUE CORRESPONDEN A LA COBRANZA DEL MES DE ABRIL 2019 ASI COMO TAMBIEN LO DE LOS CONVENIOS DEL MES DE ABRIL 2019. LOS CONVENIOS SE APLICARAN DE LOS EXCEDENTES PENDIENTES POR APLICAR.

Pregunta: AT29 EL IMPORTE DEL RENGLON 29 CORRESPONDE A LOS GASTOS DE COBRANZA, A LOS CARGOS Y ABONOS DIFERIDOS REPORTADOS EN EL REPORTE DE COBRANZA Y CINTA DE PAGO, ASÍ COMO LOS DEPOSITOS POR RECLAMACIONES DE GPI, DEPÓSITOS POR APLICAR, CUENTA POR PAGAR POR EXCEDENTE EN LIQUIDACIÓN Y CUENTAS POR PAGAR POR DEPÓSITO ERRÓNEO.

Pregunta: AT49 LOS OTROS GASTOS DEL NUMERAL 49 CORRESPONDEN A REEMBOLSO DE ISR, COMISIONES BANCARIAS, DEVOLUCIÓN DE EXCEDENTE EN LIQUIDACIÓN, CANCELACIÓN DE DEPÓSITOS POR APLICAR, ASI COMO CUENTAS POR COBRAR RETIRO ERRÓNEO, PAGO DE PUBLICACIONES Y CANCELACIÓN DE CUENTAS POR PAGAR POR DEPÓSITO ERRÓNEO.

Pregunta: AT52 EN EL RENGLON 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 RENGLON 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 RENGLON 54 SE AGREGA LA TASA DE PREPAGO, LA CUAL SE CALCULA CONSIDERANDO EL TOTAL DE PREPAGOS QUE SE RECIBIERON EN EL MES DE DICIEMBRE 2018, ESTO SE DIVIDE ENTRE EL SALDO INSOLUTO INICIAL DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL MES DE ABRIL 2019 , EL RESULTADO SE EXPRESA EN PORCENTAJE.