

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: MFCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

F00218

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: THE BANK OF NEW YORK
MELLON, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE

SERIES: 05U

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
Tipo de garantía	<p>1.GARANTÍA CORPORATIVA: SIGNIFICA, AQUELLA GARANTÍA QUE PODRÁ OTORGAR LA SHF, YA SEA MEDIANTE GARANTÍA DE PAGO OPORTUNO, MEDIANTE UNA LÍNEA DE CRÉDITO O DE ALGNA OTRA FORMA.</p> <p>2.GARANTÍA DE PAGO OPORTUNO (GPO): LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES CUENTA CON LA GARANTÍA DE PAGO OPORTUNO DE LA SHF HASTA POR UNA CANTIDAD IGUAL AL 11% (ONCE POR CIENTO) DEL SALDO INSOLUTO DE LA EMISIÓN, YA SEA DE PRINCIPAL O DE INTERESES. LA GARANTÍA QUE DE LA SHF CONSISTE EN UNA GARANTÍA DIRECTA A FAVOR DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, PERO EL EJERCICIO DE DICHA GARANTÍA TENDRÁ QUE REALIZARSE A TRAVÉS DEL FIDUCIARIO EMISOR.</p> <p>3.GARANTÍA DE PAGO POR INCUMPLIMIENTO (GPI): SIGNIFICA AQUELLA GARANTÍA QUE RESPECTO DE CADA CRÉDITO HIPOTECARIO LA SHF LE HA OTORGADO A LA FIDEICOMITENTE , EN VIRTUD DE LA CUAL LA SHF SE OBLIGA A PAGAR A LA FIDEICOMITENTE UNA CANTIDAD QUE RESULTE DE APLICAR EL SALDO INSOLUTO E INTERESES RESPECTO DE CADA CRÉDITO HIPOTECARIO INCUMPLIDO UN PORCENTAJE APLICABLE.</p>
Administrador u Operador	METROFINANCIERA, S.A. DE C.V. SOFOM ENR

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: MFCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

F00218

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: THE BANK OF NEW YORK
MELLON, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE

SERIES: 05U

Representante Común

MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: MFCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

F00218

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: THE BANK OF NEW YORK
MELLON, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE

SERIES: 05U

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	77,251
7) Saldo insoluto de los activos vencidos al final del periodo	56,974
8) Efectivo en el fideicomiso al final del periodo (incluir cuentas de reservas y fondos, en su caso)*	1,680
9) Otros activos en poder del fideicomiso	12,102

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: MFCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

F00218

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: THE BANK OF NEW YORK
MELLON, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE

SERIES: 05U

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	141,202
05U	141,202
11) Adeudos por concepto de gastos del fideicomiso	
12) Adeudos por ejercicio de la garantía financiera, en su caso	
13) Total de amortización de principal adeudada a los tenedores de títulos fiduciarios	
14) Total de intereses adeudados a los tenedores de títulos fiduciarios	
15) Otros adeudos	

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: MFCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

F00218

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: THE BANK OF NEW YORK
MELLON, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE

SERIES: 05U

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*	6,805
17) Sobrecolateralización**(expresado en porcentaje)	-78.89

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: MFCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

F00218

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: THE BANK OF NEW YORK
MELLON, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE

SERIES: 05U

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)	6.27754
19) Amortización programada cobrada	1,462
20) Pagos de principal no programados	6
21) Ingresos por concepto de liquidaciones y adjudicaciones (derivadas de activos vencidos)	265
22) Intereses ordinarios cobrados	893
23) Intereses moratorios cobrados	25
24) Ingresos por seguros cobrados	94
25) Instrumentos de cobertura cobrados	144
26) Comisiones cobradas	234
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	28
30) Total de ingresos al fideicomiso (suma de todos los conceptos anteriores)	3,173

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: MFCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

F00218

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: THE BANK OF NEW YORK
MELLON, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE

SERIES: 05U

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)	6.26894
32) Seguros de vida pagados (monto pagado por primas)	80
33) Seguros de daños pagados(más IVA)	14
34) Primas de instrumentos de cobertura pagadas	90
35) Comisiones por administración pagadas al administrador maestro	130
36) Comisiones por administración a servidores primarios, en su caso	0
37) Cargos por cobranza pagados con recursos del fideicomiso.	0
38) Honorarios del fiduciario	0
39) Honorarios del representante común	29
40) Agencias reguladoras	105
41) Agencias calificadoras y auditores externos	322
42) Gastos de adjudicación	0
43) Garantía de pago a los tenedores, en su caso	0
44) Seguro de crédito y/o garantía de pago por incumplimiento del activo correspondiente, en su caso (monto pagado por primas)	76

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: MFCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

F00218

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: THE BANK OF NEW YORK
MELLON, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE

SERIES: 05U

45) Monto de intereses pagados a los tenedores de títulos fiduciarios	726
05U	726

46) Monto pagado por amortización a los tenedores de títulos fiduciarios	1,468
05U	1,468

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	48
50) Total de cargos y pagos	3,088

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: MFCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

F00218

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: THE BANK OF NEW YORK
MELLON, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE

SERIES: 05U

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**	331
52) Tasa promedio ponderada de interés de la cartera***	0.00
53) Tasa de morosidad***	42.45
54) Tasa de prepago***	0.00
55) Número de activos prepagados	2
56) Número de activos vencidos al final del periodo*	116
57) Número de activos vigentes al final del periodo*	215

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: MFCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

F00218

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: THE BANK OF NEW YORK
 MELLON, S.A., INSTITUCION DE
 BANCA MULTIPLE

SERIES: 05U

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	73,097	1,502	2,652	2,189	1,175	904	52,706	0	0
Mes Anterior	73,186	2,502	3,304	2,186	1,173	903	52,625	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	201	5	9	4	2	3	107	0	0
Mes Anterior	199	8	11	4	2	3	106	0	0
Comentarios									

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: MFCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

F00218

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: THE BANK OF NEW YORK
MELLON, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE

SERIES: 05U

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 fideicomitados	
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: MFCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

F00218

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: THE BANK OF NEW YORK
MELLON, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE

SERIES: 05U

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	
---------------------------	--

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: MFCB

NO. FIDEICOMISO:

PERIODO:

F00218

MAY-2019

RAZÓN SOCIAL: THE BANK OF NEW YORK
MELLON, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE

SERIES: 05U

COMENTARIOS AL ANEXO T

Pregunta: AT49 Reembolso de Gastos de Comercialización y Administración de Inmuebles Enero 2019,pago realizado a la SHF (GPO) enero 2019,Gastos Judiciales enero 2019,Iron Mountain México

Pregunta: AT52 PARA EL CÁLCULO DE ESTE PUNTO USAMOS LA TASA DE INTERÉS POR EL PORCENTAJE DEL PORTAFOLIO PARA CADA CRÉDITO Y SE SUMA EL TOTAL DE LOS CRÉDITOS

Pregunta: AT53 (6) Saldo insoluto de los activos vigentes al final del periodo + 7) Saldo insoluto de los activos vencidos al final del periodo) / 7) Saldo insoluto de los activos vencidos al final del periodo = TASA DE MOROSIDAD

Pregunta: AT54 (6) Saldo insoluto de los activos vigentes al final del periodo + 7) Saldo insoluto de los activos vencidos al final del periodo) /20) Pagos de principal no programados = TASA DE PREPAGO