Ciudad de México, a 23 de Octubre de 2020

Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero, Fiduciario
Blvd. Manuel Ávila Camacho 40 Piso 9
Lomas de Chapultepec, CP 11000
Ciudad de México

Atención: Ximena Mora Rojas/ Alfonso Gopar Rojas
Enrique Huerta Atriano
Delegados Fiduciarios

Asunto: Designación del Auditor Externo KPMG Cárdenas Dosal, S. C., para el ejercicio de 2020 del Fideicomiso Emisor de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra HSBCCB 07-4.

Hacemos referencia (i) al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 685, de fecha 02 de Octubre de 2007 (el "contrato de Fideicomiso"), celebrado entre HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como Fideicomitente y Fideicomisario en Último lugar ("HSBC"), Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario (el "Fiduciario"), con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común (el "Representante Común"), bajo el cual se emitieron los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra HSBCCB 07-3 y HSBCCB 07-4 (ii) a las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones"), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el pasado 26 de abril de 2018.

Los términos con letra mayúscula inicial utilizados en esta carta de instrucción cuyo significado no se encuentre expresamente definido en la misma, tendrán el significado que se atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso.

En términos del Contrato de Fideicomiso, así como de las Disposiciones, en este acto el Fideicomitente hace del conocimiento del Fiduciario la designación del despacho KPMG Cárdenas Dosal, S. C., (el "Despacho") para llevar a cabo la auditoría de los estados financieros del Fideicomiso por el ejercicio de 2020, y a su vez instruye al Fiduciario para llevar a cabo los actos jurídicos y materiales necesarios para la contratación del Despacho, de acuerdo a lo siguiente:

- Nombre del Despacho: KPMG Cárdenas Dosal, S. C.,

Socio Encargado: Aarón López Ramirez
Socio revisor del control de calidad: Reymon Daniel Flores Giraldo
Gerente: Arantxa Anneliece Rodriguez Medina
Importe honorarios: $562,972 (quinientos sesenta y dos mil novecientos setenta y dos pesos).

Lo anterior en el entendido que, para efecto de la designación [ratificación] anual del Despacho y conforme al Artículo 21 de las Disposiciones:

- Validé los conocimientos y experiencia profesional del Auditor Externo Independiente, del gerente y encargado de la auditoría que participarán en la auditoría externa, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en las Disposiciones por parte del Despacho, Auditor Externo Independiente y personal que participa en la auditoría externa, considerando, además, la complejidad del Fideicomiso, en términos de los artículos 4 al 13 de las Disposiciones, cuya documentación soporte se incluye como Anexo A de la presente instrucción.
- Cuento con un proceso documentado, transparente e imparcial y que me permite evaluar el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el punto anterior.

Asimismo, manifiesto que, para la contratación del Despacho y conforme al Artículo 20 de las Disposiciones:

- Validé, previo a la designación del despacho, que tanto éste como el equipo de auditoría, cumplan con los requisitos personales, profesionales y de independencia establecidos en las leyes aplicables y en las Disposiciones para la prestación del mencionado servicio de auditoría externa.
- Obtuve (obtendré) del Despacho la manifestación sobre el cumplimiento de la norma de control de calidad correspondiente al ejercicio auditado, presentada ante el colegio de profesionales reconocido por la Secretaría de Educación Pública al cual pertenece dicho Despacho.
- Que previo a la designación del Despacho, mi opinión respecto a si los recursos propuestos para ejecutar el programa de auditoría externa son razonables, (considerando el alcance de la auditoría, la naturaleza y complejidad de las operaciones del Fideicomiso, así como de la estructura de éste).
- Revisé los términos del encargo de auditoría, previo a la firma del contrato de prestación de servicios. [En caso de que el Auditor ya haya sido contratado, dicho contrato deberá contener las obligaciones a cargo del Auditor señaladas en el Art. 18 de las Disposiciones.

Asimismo, manifestamos nuestra conformidad de que la contratación del Auditor externo por el año 2020 se revele a la bolsa o bolsas de valores en la que se encuentren listados los valores a través del SEDI, y a su vez a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) a través del STIV-2, de conformidad con el Artículo 17 de las Disposiciones.

En este acto ratificamos las actuaciones del Fiduciario en cumplimiento de las instrucciones contenidas en esta comunicación y lo liberamos de cualquier responsabilidad que pudiera surgir por el cumplimiento y ejecución de la presente, otorgándole el finiquito más amplio que en derecho proceda respecto de los actos que se realicen en virtud de la presente instrucción.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes.

HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.

Verónica Pérez Ancira

Por: Verónica Lizeth Pérez Ancira
Cargo: Directora de Crédito Hipotecario