4.9 EMPRESA INMOBILIARIA (SERVICIOS AUXILIARES DE COMERCIALIZACIÓN Y PREVENTA).

A. DEFINICIÓN, IDENTIDAD Y NATURALEZA JURÍDICA.

- **Naturaleza Jurídica y Condición Externa:** Firma prestadora de servicios comerciales auxiliares, externa e independiente al grupo corporativo de las Sociedades de Propósito Específico (SPEs) operadoras. Es contratada directamente por la promotora HUB FIM S.A.P.I. de C.V. bajo un contrato mercantil de prestación de servicios de comercialización, promoción, corretaje e intermediación inmobiliaria industrial. Su función se limita a liderar la estrategia de colocación, preventa, venta y arrendamiento de macro lotes, lotes urbanizados e inmuebles industriales dentro del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y del Parque Industrial Convencional (PIC), operando bajo un esquema que permite la integración de dos firmas independientes (una inmobiliaria local para el corretaje de tierra y una firma especializada en la representación de empresas OEM – Tier de química y procesos pesados), o bien, de una sola empresa que abarque ambas vertientes corporativas.

- **Metodología de Contratación y Entregables Iniciales:** Al momento de presentar su propuesta de servicios, la Empresa Inmobiliaria entregará obligatoriamente los siguientes insumos para su integración formal en el Modelo de Negocios del proyecto, sujetándose estrictamente a una de las dos modalidades de contratación autorizadas. Es imperativo señalar que, en el "Día Uno (Start)", se notificará formalmente a las empresas que participaron en las pláticas previas durante la Fase Semilla sobre el inicio del periodo de CAPEX (construcción) y la confirmación del fondeo por parte del Inversionista, habilitando su participación bajo las siguientes premisas:

  - **Modalidad 1: Comercialización con Exclusividad Territorial (Fee de Apartado):** La empresa que solicite la exclusividad en la comercialización de un área o polígono específico dentro del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) o del Parque Industrial Convencional (PIC), deberá emitir y depositar a favor del Fideicomiso Maestro una garantía líquida (fee de apartado) equivalente al 10% del valor total de comercialización estimado de los metros cuadrados sobre los cuales desea mantener el derecho exclusivo de venta. Deberá incluir en su cotización una calendarización detallada de ventas y una declaración expresa de conocimiento, aceptación y sometimiento irrevocable a todos los términos del modelo de negocio de Sustainable HUB FIM.

- **Modalidad 2: Comercialización sin Exclusividad (Modelo Abierto):** La empresa que decida iniciar el corretaje sin exclusividad sobre ningún metro cuadrado dentro del RFE ni del PIC, no estará obligada a emitir ningún tipo de garantía de apartado. Deberá integrar obligatoriamente en su cotización una calendarización de ventas, la aceptación total del modelo de negocio y una declaración formal de observancia de estrictas políticas de ética y buenas prácticas comerciales en coordinación y respeto con los demás brókers y empresas inmobiliarias del ecosistema.

- **Cotización de Servicios y Requisitos Obligatorios Comunes:** Propuesta económica desglosada con la estructura de comisiones y honorarios (respetando ineludiblemente el tope máximo del 6%), la cual deberá contener indefectiblemente: (i) la firma de la carta de aceptación para la publicación de su logotipo e identidad corporativa en el sitio web institucional del proyecto, y (ii) el consentimiento expreso para que sus datos corporativos y proyecciones comerciales sean utilizados en las negociaciones de financiamiento ante instituciones financieras, fondos de inversión y banca de desarrollo.

- **Calendario Comercial de Preventa y Venta:** Cronograma detallado con metas periódicas de absorción de metros cuadrados (m2), estimaciones de flujo de caja por enganches/rentas y proyección temporal de colocación, sirviendo como insumo base para la corrida financiera del proyecto. Se establece como regla inquebrantable que, independientemente de operar en modalidad de exclusividad territorial o en formato abierto, la Empresa Inmobiliaria deberá formalizar un contrato mercantil directo con HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (FIHN-SAPI). Para mantener el blindaje financiero, dicho contrato estipulará que toda venta de tierra se realizará de manera exclusiva a través del Fideicomiso Maestro, y al momento de formalizarse la compraventa, el pago por la tierra ingresará directa e incondicionalmente a las cuentas fiduciarias (Cuenta Concentradora Central).

- **Protocolo de Captación, Perfilamiento Técnico y Cierre de Contratos (Taylor-Made):** Para garantizar una absorción de tierra ordenada y alineada a las vocaciones del ecosistema, la Empresa Inmobiliaria ejecutará el siguiente proceso mandatario al prospectar un cliente potencial:

  - **Levantamiento Técnico y Vinculación Especializada (Project Management):** Independientemente de si la Empresa Inmobiliaria opera en modalidad local, de representación global (OEM – Tier) o en un formato dual,

al captar a un prospecto interesado, su primera obligación irrenunciable será canalizarlo y entablar pláticas de perfilamiento técnico directo con la Dirección de Project Management (Firma Administradora de Proyecto).

- **Definición de la Matriz de Requerimientos Industriales:** Durante estas mesas de trabajo, la Empresa Inmobiliaria, la Firma de Project Management y el prospecto definirán la matriz exacta de necesidades del cliente, la cual debe incluir forzosamente:

  - **Suelo y Logística:** Metros cuadrados (m2) requeridos, vocación del lote (RFE o PIC), requerimientos de integración al Proyecto de Integración Tecnológica Aduanera (PITA), reglas operacionales del recinto y requerimientos de movilización/transporte de personal, comedor industrial, servicio médico de emergencia, servicios diversos en el área comercial y reglas de ingreso en la garita del parque industrial convencional (ingreso a toda la infraestructura).

  - **Balance Hídrico (Take-or-Pay):** Dotación volumétrica de agua con calidad de torre de enfriamiento y uso de baños, duchas y limpieza en general y en caso de requerir calidad de ultra pureza (baja en sales – proceso de intercambio iónico) requerida para sus procesos industriales (calderas, procesos pintura y demás que requiera el inquilino). De igual forma, se realizará un análisis exhaustivo de las descargas proyectadas del cliente (aguas residuales de proceso, sanitarias, duchas y limpieza) para determinar calidades, volúmenes, cargas orgánicas y posibles requerimientos de tratamiento diferentes a las del agua cruda proveniente de la Ciudad de Francisco I. Madero.

  - **Requerimientos Energéticos (Take-or-Pay):** Capacidad y perfil de demanda de energía limpia ininterrumpida (24/7), con opción de compra de infraestructura de generación de energía, con la cual disminuiría considerablemente el costo del Kw/hr de consumo pagando solo la tarifa correspondiente a la operación (generales del modelo de negocio y de la infraestructura de generación de energía), mantenimiento y utilidad requerida para el modelo de negocio y que se utilizará en obras sociales.

  - **Servicios Compartidos:** Cuotas proyectadas de operación, seguridad y mantenimiento de áreas comunes dentro del ecosistema industrial.

- **Estructuración de Cotización en Firme (Contrato a la Medida):** Con base en el levantamiento técnico validado por la Firma de Project Management y las Empresas Tecnólogas (SPEs), se estructurará una cotización financiera integral, definitiva y a la medida (*Taylor-Made*). Este documento transparentará al prospecto todos los detalles y costos sin margen de duda, incluyendo el valor de la tierra, la tarifa de dotación hídrica/energética bajo el modelo de consumo forzoso (*Take-or-Pay*) y, en caso de requerirse, las actualizaciones tarifarias por tratamiento especializado de descargas o el suministro de calidades de agua superiores al estándar base.

- **Posición en el Ecosistema, Gobernanza y Garantía de Bancabilidad:** Constituye el brazo de atracción de inversiones y tracción comercial del Sustainable HUB – FIM. Su objetivo prioritario es iniciar campañas de promoción y prospección desde el arranque formal de las obras de edificación para lograr el levantamiento de capital social y comercial mediante contratos de preventa. Aporta la certidumbre de demanda, absorción de suelo y flujo anticipado requerida por la Institución Financiera para otorgar el estatus de Bancabilidad al proyecto. Mediante carta responsiva adherida a su contrato mercantil, la Empresa Inmobiliaria declara su sometimiento absoluto e irrenunciable a los términos íntegros del modelo de negocio, incluyendo la adhesión a la plataforma de gestión operativa (SCG) y el estricto cumplimiento del Código de Ética institucional. Para garantizar la fluidez de la información y la asertividad táctica, la Empresa Inmobiliaria contará con un asiento designado dentro del Comité Técnico del Fideicomiso (con derecho a voz, pero sin voto), y estará obligada a mantener pláticas constantes con la administración de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. para conocer el layout actualizado y la disponibilidad de tierra. Adicionalmente, se le faculta para emitir opiniones técnicas y presentar propuestas de layout ante el equipo especialista, orientadas a satisfacer los requerimientos específicos de clientes pre-perfilados.

- **Reglas de Interacción Multidisciplinaria y Debida Diligencia:** Fungirá como el primer filtro institucional, interactuando de manera obligatoria y secuencial con las entidades de auditoría del ecosistema:

  - **Contraloría Fiscal Permanente (Despacho Contable-Fiscal):** Todo prospecto comercial o inquilino deberá ser sometido y contar con la aprobación y el dictamen favorable de esta entidad, superando los filtros de Prevención de Lavado de Dinero (PLD/FT / KYC) y garantizando la inexistencia de alertas en las listas negras del SAT (Art. 69 y 69-B del CFF) o listas de sanciones internacionales (OFAC).

- **Despacho Legal Estratégico:** Una vez aprobado el dictamen fiscal, la Empresa Inmobiliaria interactuará con la firma legal, la cual será la única facultada para elaborar los contratos de compraventa. Dichos instrumentos se redactarán bajo los términos inamovibles del modelo de contrato fiduciario, incorporando las cláusulas obligatorias (Take-or-Pay) referentes al suministro de agua, energía y pago de servicios logísticos dentro del RFE y del PIC.

- **Supervisión Externa (Fase CAPEX):** En caso de requerir accesos in situ con prospectos durante la etapa de construcción, la Empresa Inmobiliaria queda estrictamente obligada a coordinar dichas visitas con la Firma Especializada en Supervisión Externa y con la Empresa E.P.C. Su ingreso estará sujeto a los protocolos de seguridad industrial (HSE) y deberá ejecutarse sin entorpecer ni vulnerar la continuidad de las actividades constructivas diarias.

- **Cierre y Formalización Fiduciaria:** Finalmente, la operación integral será turnada para su presentación, aprobación formal y registro definitivo dentro del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro.

B. FUNCIONES CLAVE Y APORTACIÓN AL MODELO DE NEGOCIOS.

○ NDA, Derechos ARCO, Mando In Situ y Gobernanza Comercial:

- **Blindaje de Confidencialidad y Datos:** Suscribe de manera ineludible, y con cláusulas de penalidad económica de ejecución inmediata, el Convenio de Confidencialidad Institucional (NDA) y el Aviso de Privacidad Integral conforme a la LFPDPPP y LGPDPPSO. Esto garantiza la protección hermética de las listas de clientes prospectos (*Off-takers*), modelos tarifarios, proyecciones financieras y secretos comerciales, operando bajo la política de cero tolerancia y fiscalización continua del Despacho Legal Estratégico.

- **Representación y Mando In Situ:** Independientemente de operar bajo la modalidad de corretaje local, representación global (OEM-Tier) o un esquema dual, la Empresa Inmobiliaria mantiene acreditado a un Representante Técnico-Comercial con poder notarial e instrucciones directas de toma de decisiones, así como a su Asistente Administrativo. Dispondrá de un espacio de oficina equipado en el centro de mando del proyecto (ubicado en el 2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal de

Francisco I. Madero, Coahuila), sujetándose estrictamente a los lineamientos de gobernanza, control operativo y reporteo exigidos por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro.

- **Alineación Técnica Mandatoria (Project Management, E.P.C. y Empresas Tecnólogas):**

  - **Orquestación Comercial-Técnica:** La Empresa Inmobiliaria está estrictamente obligada a coordinar su oferta comercial basándose en el perfilamiento y validación técnica de la Dirección de Project Management. Debe alinearse incondicionalmente a los calendarios de ejecución física, factibilidades de entrega de efluentes hídricos, capacidad energética (MW) y autorizaciones regulatorias del RFE dictados por la Empresa E.P.C. y las Empresas Tecnólogas (SPEs). Todo este proceso estará bajo la supervisión constante de la Empresa de Supervisión Externa y el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro.

  - **Prohibición Absoluta:** Queda estrictamente prohibido pactar fechas de entrega, volúmenes de agua (L/s), capacidades eléctricas o tarifas en propuestas o contratos comerciales que no se encuentren previamente validadas y autorizadas por escrito por la base técnica del proyecto. Su incumplimiento constituye una causal de rescisión contractual inmediata, expulsión del ecosistema y la exigibilidad judicial de daños y perjuicios patrimoniales.

- **Comercialización bajo Cláusulas Take-or-Pay y Control Anti-Especulación:**

  - **Centralización Fiduciaria de Flujos:** Estructura y cierra las operaciones de compraventa y arrendamiento garantizando, como regla inquebrantable, que la titularidad de los inmuebles y el recaudo íntegro de todos los flujos económicos (enganches, finiquitos o rentas) ingresen única y exclusivamente a la Cuenta Concentradora Central del Fideicomiso Maestro. Se prohíbe el cobro externo o la intermediación de capitales, operando bajo la fiscalización y supervisión directa del Despacho Contable-Fiscal.

  - **Cláusula Take-or-Pay Incondicional:** Incluye la obligación vinculante mediante la cual el comprador o arrendatario se compromete a pagar las

tarifas mínimas garantizadas de suministro de agua, energía eléctrica limpia (24/7), operación del RFE y mantenimiento del parque a partir de la entrada en operación del desarrollo. Esta obligación es irrenunciable, independientemente de si el inquilino ha iniciado o concluido la edificación de sus naves. Su falta de pago constituye una causal de ejecución coactiva, penalización mercantil o rescisión del contrato inmobiliario

- **Control Anti-Especulación y Cláusula de Recompra:** Erradica tajantemente la adquisición de predios por simple plusvalía imponiendo el cobro de consumos mínimos. Prohíbe la reventa, cesión o subarrendamiento directo de lotes sin la presentación previa del expediente del nuevo prospecto ante el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro y la validación regulatoria (PLD/FT) del Despacho Legal Estratégico y Despacho Contable-Fiscal. Para blindar el ecosistema, todo lote estará sujeto a una cláusula contractual de penalización y recompra automática por inactividad constructiva o incumplimiento de consumos mínimos, declarándose nula de pleno derecho cualquier transmisión o cesión realizada en contravención a esta disposición.

- **Protocolo de Debida Diligencia (PLD/KYC), Dictamen Fiscal de Prospectos y Reserva del Derecho de Admisión:**

  - **Integración del Expediente y Dictamen Fiscal de Prospectos:**

    - **Gestión Documental Estratégica:** Independientemente del formato de contratación, la Empresa Inmobiliaria integra y audita previamente el Expediente Completo del Cliente Prospecto. Este debe contener ineludiblemente: Carta de Intención (LOI), acreditación de solvencia económica (estados financieros auditados y referencias bancarias) y la explicación detallada del giro de negocio e historial corporativo. Todo este proceso se ejecuta bajo protocolos estrictos de debida diligencia y prevención de lavado de dinero (PLD/KYC), supervisados de primera mano por el Despacho Legal Estratégico.

    - **Dictamen Fiscal Inquebrantable (SAT Art. 69 y 69-B CFF):** El expediente debe incluir obligatoriamente la certificación de debida diligencia emitida por el Despacho Contable-Fiscal (Contraloría Fiscal Permanente) que acredite formalmente que el prospecto corporativo o sus Beneficiarios Controladores (UBO) NO se encuentran en listas restrictivas (OFAC), ni en las Listas Negras del SAT (Artículos 69 y 69-B

del CFF) por operaciones inexistentes o simulación fiscal. La presentación de su Opinión de Cumplimiento fiscal positiva y vigente es una Condición Suspensiva irrenunciable para avanzar.

- **Reserva de Admisión por Fideicomiso:**
  - **Silla en el Comité Técnico:** La Empresa Inmobiliaria cuenta con un asiento designado en el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro (con derecho a voz, pero sin voto). A través de esta representación, expone ante el ecosistema el modelo de negocio del nuevo prospecto.

  - **Votación y Fallo Inapelable:** El Comité Técnico evalúa el expediente fiscal y técnico del prospecto y es el único órgano facultado para votar y aprobar su aceptación. El Comité ejerce formalmente la Reserva del Derecho de Admisión para prevenir conflictos de interés, riesgos operativos o vulnerabilidad PLD/FT. Su resolución sobre la admisión de cualquier inquilino o comprador de tierra es definitiva, inapelable y soberana.

- **Carta de Aceptación Irrevocable y Adhesión Normativa Previa al Cierre:**
  - **Condición Suspensiva de Integración (Pass-Through):**

    - Exige como condición suspensiva previa al cierre contractual (validada por el Despacho Legal Estratégico y el Comité Técnico del Fideicomiso) la firma de la Carta de Aceptación y Apego Irrevocable al Reglamento Interno del RFE y/o del Parque Industrial Convencional. Asimismo, obliga a la firma de la adhesión irrestricta al Código de Ética institucional y al Sistema de Estándares ESG (Ambiental, Social y de Gobernanza - IFC PS1 a PS8). Cualquier omisión, condicionamiento o negativa por parte del prospecto activará la nulidad absoluta del proceso y la prohibición inmediata del cierre de la operación

- **Canalización Fiduciaria de Flujos y Nulidad de Pagos Fuera de Fideicomiso:**

  - **Prohibición de Recaudo Directo y Cláusula de Nulidad de Pago:**

    - **Restricción de Cobro Directo:** La Empresa Inmobiliaria no recauda, recibe ni custodia bajo ninguna circunstancia en sus cuentas bancarias o corporativas ningún recurso económico por concepto de fees de apartado, enganches, finiquitos, rentas, cuotas o servicios fiduciarios.

- **Nulidad Jurídica Inquebrantable:** Todos los contratos estipularán de manera explícita que ningún pago realizado fuera de la Cuenta Concentradora Central del Fideicomiso liberará la obligación del comprador. Cualquier pago extra-fiduciario será declarado jurídicamente inexistente y configurará una causal de incumplimiento grave y rescisión de contrato, respaldado irrevocablemente por el Despacho Legal Estratégico.

- **Fijación de Precios Institucionales y Facturación de Comisiones (CFDI al 6% Topado):**

  - **Control Centralizado de Precios (Cero Especulación y Modificación):** Todos los precios de venta de reserva territorial (macro lotes y lotes urbanizados), así como las tarifas *Take-or-Pay* de suministro de agua y energía, son dictados, fijados y controlados exclusivamente por el Modelo de Negocio a través de HUB FIM S.A.P.I. de C.V.. Estos precios provienen de los análisis financieros y de la corrida de amortización de la Deuda Senior. Por lo tanto, la Empresa Inmobiliaria tiene estrictamente prohibido comercializar, ofertar o negociar un predio a un precio mayor o menor al tabulador oficial estipulado por la S.A.P.I. Cualquier alteración en los precios de salida constituirá una violación grave al modelo de negocio, detonando la rescisión inmediata de su contrato mercantil y su inhabilitación del ecosistema.

  - **Auditoría y Liberación de Pago:** La inmobiliaria facturará sus honorarios mercantilmente (respetando estrictamente el tope inamovible del 6%) de forma exclusiva a HUB FIM S.A.P.I. de C.V.. Su cobro procederá únicamente tras la conciliación auditable del Despacho Contable-Fiscal, quien acreditará fehacientemente la entrada real y efectiva del dinero a la Cuenta Concentradora Central. Cualquier intento de recaudo directo por parte del bróker activará la rescisión sumaria de su contrato de prestación de servicios, la pérdida definitiva de cualquier comisión y su inhabilitación comercial permanente dentro del ecosistema de HUB FIM.

- **Dictamen Legal Mercantil y Responsabilidad Comercial:**

  - **Coordinación con Despacho Legal Estratégico:** Interactúa de forma Mandatoria con la firma legal transnacional/local de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Este despacho es la única entidad facultada y acreditada para la revisión, dictaminación técnica y elaboración de los contratos de

compraventa y arrendamiento (*Take-or-Pay*), estructurando jurídicamente cada operación bajo el escrutinio de las directrices fiduciarias.

- **Mecanismo de Control y Responsabilidad Comercial (Success Fee Absoluto y Cláusulas de Recisión):** En virtud de que la naturaleza del corretaje inmobiliario industrial opera bajo esquemas de comisión por éxito (*success fee*), se suprime cualquier exigencia de fianza de cumplimiento sobre comisiones. Sin embargo, el control de desempeño y la continuidad de las firmas dentro del ecosistema quedan condicionados al estricto apego al contrato mercantil.

  - **Penalidad por Incumplimiento Contractual o Normativo:** La inobservancia de los lineamientos del ecosistema, violaciones al Código de Ética, intentos de recaudo directo, elusiones a la Contraloría Fiscal (PLD/FT), o cualquier incumplimiento a lo estipulado en el modelo de contrato fiduciario y sus documentos pilares, detonará de forma automática:
    - **Para la Modalidad 1 (Exclusividad Territorial con Fee de Apartado):** En caso de incumplir con las metas trimestrales de absorción establecidas en su calendario inamovible (al haber garantizado la venta de un área específica) o ante cualquier violación contractual, se ejecutará la pérdida definitiva e irrevocable de la exclusividad y la retención, a manera de pena convencional, de su Fee de Apartado (10% del valor comercial). La firma perderá el derecho de comercializar dicho polígono y quedará sujeta a las sanciones aplicables por incumplimiento normativo.
    - **Para la Modalidad 2 (Corretaje Abierto):** En esta modalidad, al no existir exclusividad ni un *fee* de apartado (operando mediante un calendario propuesto), no aplica la penalización por el simple transcurso del tiempo si otro bróker concreta una venta válida en las mismas áreas (esquema "el primero que cierra, cobra"). Sin embargo, la violación a cualquier punto estipulado dentro del modelo de contrato mercantil, sus pilares rectores o reglas de gobernanza, detonará la rescisión inmediata, extrajudicial y sumaria de su contrato mercantil. Esto resultará en la inhabilitación y veto comercial permanente para comercializar cualquier metro cuadrado de tierra, así como su dotación de agua y energía, dentro del ecosistema de Sustainable HUB - FIM.

- **Protocolo de Ingreso, Salud Ocupacional y Responsabilidad Patronal Exclusiva:**

- **Asunción Contractual de Responsabilidad Patronal:** Mediante cláusulas inquebrantables en su contrato mercantil, la Empresa Inmobiliaria asume de manera convencional e incondicional la responsabilidad patronal exclusiva sobre todos sus asesores comerciales y personal operativo. Esto incluye el cumplimiento estricto de las cuotas y obligaciones ante el IMSS, así como los requerimientos del SIROC para amparar cualquier ingreso de su equipo a los polígonos del proyecto.

- **Requisitos Obligatorios de Acceso y Cobertura Médica:** Se elimina la exigencia de mantener una Póliza de Responsabilidad Civil general corporativa, sustituyéndola por un filtro de control de acceso hermético. Para poder ingresar a las instalaciones del modelo de negocio (durante gestiones de venta o *site visits*), la Empresa Inmobiliaria deberá presentar obligatoriamente toda la papelería del personal y prospectos que compruebe su afiliación vigente a la seguridad social y/o que cuentan con una póliza de seguro de gastos médicos mayores por accidentes. Esto garantiza que, ante cualquier siniestro, el individuo reciba atención médica inmediata sin generar absolutamente ninguna vinculación, contingencia laboral, civil o responsabilidad solidaria para el Fideicomiso Maestro, HUB FIM S.A.P.I. de C.V., ni la Empresa E.P.C.

- **Sometimiento a Protocolos HSE en Obra:** Para autorizar el ingreso a los polígonos durante la fase de construcción (CAPEX), exige y garantiza el acatamiento implacable de las normas de seguridad industrial (NOM-031-STPS) y el uso obligatorio de Equipo de Protección Personal (EPP). Todo acceso estará condicionado y se someterá estrictamente a los lineamientos de control de la Empresa E.P.C. y a la fiscalización *in situ* de la Supervisión Externa

C. PROTOCOLOS DE BLINDAJE Y MITIGACIÓN DE RIESGOS (CODIFICACIÓN R-INM) Y CONDICIONES PRECEDENTES.

- **Protocolos R-INM-01:** Mecanismos de Control de Absorción y Cláusulas de Rescisión Comercial:

  - **Calendario Institucional Obligatorio:** Independientemente de la modalidad de contratación elegida, la Empresa Inmobiliaria queda obligada a la entrega e instrumentación de un Calendario Comercial con metas mensuales y trimestrales de absorción (m2) y volumen de ventas, el cual estará sujeto a fiscalización y evaluación periódica por el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro y la Dirección de Project Managemen

- **Pérdida de Exclusividad y Ejecución (Aplicable a Modalidad 1 - Exclusividad Territorial):** El incumplimiento no justificado de las metas de absorción establecidas en el calendario comercial, al operar bajo la protección de un polígono cerrado, faculta de pleno derecho a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y al Fideicomiso Maestro a retirar la exclusividad territorial de manera sumaria y extrajudicial, sin necesidad de resolución judicial previa. Esto procederá conforme a las instrucciones irrevocables del Fideicomiso, habilitando la entrada de firmas o agentes sustitutos a dicha área, y detonando la retención y ejecución definitiva del Fee de Apartado (Garantía Líquida del 10% del valor de comercialización) a favor del desarrollo, a manera de pena convencional.

- **Rescisión de Corretaje en Modelo Abierto (Aplicable a Modalidad 2):** Al operar sin exclusividad territorial ni cobro de Fee de Apartado, la firma no está sujeta a penalizaciones económicas por desfases temporales en el calendario estimado frente a otros agentes ("el primero que cierra, cobra"). Sin embargo, la violación a cualquier estipulación del contrato mercantil, elusión de la Contraloría Fiscal (PLD/FT), cobros directos indebidos o alteración no autorizada de los tabuladores de precios fijados por HUB FIM S.A.P.I. de C.V., detonará la rescisión inmediata, extrajudicial y sumaria del contrato, resultando en su expulsión y veto permanente del ecosistema.

- **R-INM-02:** Control Anti-Especulación y Cláusula Take-or-Pay Incondicional:

- **Mínimos Operativos Obligatorios (Promoción Comercial): La Empresa Inmobiliaria está obligada a transparentar y asentar en toda negociación** la inclusión mandataria en los contratos de compraventa y arrendamiento del compromiso de pago Take-or-Pay para agua, energía y servicios del RFE/Parque desde el inicio de operaciones del desarrollo. **Esta obligación es irrenunciable**, independientemente de si el adquirente o arrendatario ha iniciado o concluido la edificación de sus naves, constituyendo su impago una causal exigible de ejecución coactiva, penalización mercantil o rescisión inmediata del contrato inmobiliario de manera sumaria y extrajudicial, conforme a las instrucciones irrevocables del Fideicomiso Maestro.

- **Prohibición de Reventa Directa (Filtro Anti-Especulación):** Restricción absoluta para ceder, enajenar o revender lotes bajo fines meramente

especulativos o de plusvalía. La Empresa Inmobiliaria tiene estrictamente prohibido promover o intermediar la reventa de un lote sin la autorización escrita y dictamen favorable del Comité Técnico, el escrutinio de prevención de lavado de dinero (PLD) de la Contraloría Fiscal Permanente, y del Despacho Legal Estratégico del Fideicomiso Maestro. Asimismo, se informará al prospecto que todo lote estará sujeto a una cláusula contractual de penalización y recompra automática por inactividad constructiva o incumplimiento de consumos mínimos, declarándose nula de pleno derecho y sin validez jurídica alguna cualquier transmisión, cesión o subarrendamiento realizado en contravención a esta disposición.

- **R-INM-03:** Alineación Técnica Mandatoria y Dictamen Legal Previo:

  - **Validación Técnica de Especificaciones:** Queda estrictamente prohibido que la Empresa Inmobiliaria oferte, comprometa o garantice capacidades energéticas (MW), volúmenes hídricos (L/s) o fechas de entrega operativas sin la validación y autorización explícita, previa y por escrito de la Dirección de Project Management, la Empresa E.P.C. y las Empresas Tecnólogas (SPEs). Toda oferta debe ceñirse a las factibilidades reales del ecosistema. Esta alineación estará sujeta a la supervisión continua de la Empresa de Supervisión Externa y del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Cualquier contravención u ofrecimiento fuera de norma constituye una causal de rescisión contractual inmediata y detona la exigibilidad legal de daños y perjuicios patrimoniales.

  - **Dictamen Legal Mercantil (Condición de Validez):** Se establece la dictaminación obligatoria por parte del Despacho Legal Estratégico de cada instrumento comercial y/o legal previo a su firma para garantizar su perfecta ejecutabilidad jurídica y su blindaje bajo el modelo *Take-or-Pay*. Queda estrictamente prohibida la suscripción de cualquier contrato inmobiliario, oferta vinculante o convenio que carezca de dicho dictamen aprobatorio previo. Todo documento o acuerdo firmado al margen de esta disposición será declarado nulo de pleno derecho, carecerá de validez jurídica alguna ante el Fideicomiso Maestro y derivará en la inhabilitación comercial de la firma responsable.

- **R-INM-04:** Invalidez de Pagos Fuera de Fideicomiso y Conciliación Fiscal de Comisiones CFDI:

  - **Nulidad de Pago Externa (Protección Anti-Fraude):** Inclusión de una cláusula contractual imperativa que declara nula de pleno derecho e

inexistente jurídicamente cualquier pago, apartado, enganche, renta o contraprestación que no sea realizado directa e incondicionalmente a las CLABES Fiduciarias pertenecientes a la Cuenta Concentradora Central del Fideicomiso Maestro. Ningún depósito extra-fiduciario liberará al comprador de su obligación de pago, manteniendo activo el pasivo y habilitando las acciones de ejecución bajo el dictamen del Despacho Legal Estratégico.

- **Conciliación Fiduciaria de Comisiones (Tope 6%):** La liberación y autorización para la facturación mercantil de comisiones (las cuales están estrictamente topadas al 6% máximo inamovible, ya sea para una sola firma o dividido entre agentes) mediante CFDI a cargo de HUB FIM S.A.P.I. de C.V., queda sujeta estrictamente a la comprobación y auditoría previa del Despacho Contable-Fiscal (Contraloría Fiscal Permanente). Este ente acreditará fehacientemente el ingreso real, efectivo y disponible en la subcuenta fiduciaria inembargable.

- **Ejecución y Rescisión por Recaudo Indebido:** Cualquier intento de cobro, retención o recaudo directo de fondos por parte de la Empresa Inmobiliaria o sus agentes, gatillará de manera inmediata la rescisión sumaria y extrajudicial del contrato de servicios de comercialización. Esto conllevará la pérdida definitiva e irrevocable de cualquier comisión devengada o por devengar, y la inhabilitación comercial permanente dentro del ecosistema del Sustainable HUB FIM, sin necesidad de resolución judicial previa y conforme a las instrucciones irrevocables del Fideicomiso Maestro.

- **R-INM-05:** Filtro Anti-Lavado (PLD/KYC), Dictamen Fiscal de Prospectos (69/69-B CFF), Reserva de Admisión y Rescisión Directa:

  - **Expediente PLD Obligatorio (Cero Tolerancia):** Es obligación ineludible de la Empresa Inmobiliaria integrar el expediente de debida diligencia (PLD/KYC) del prospecto. Este debe contar con la auditoría y validación previa por parte de la Contraloría Fiscal Permanente (Despacho Contable - Fiscal) y el Despacho Legal Estratégico. Se debe acreditar mediante un Dictamen Fiscal de Factibilidad que el cliente prospecto NO se encuentra incluido en las Listas Negras del SAT (Artículos 69 y 69-B del Código Fiscal de la Federación por operaciones inexistentes, presunción de simulación o condonaciones), ni en listas de restricción internacional (OFAC, GAFI). La presentación obligatoria de su Opinión de Cumplimiento fiscal positiva y vigente es un requisito inamovible antes de iniciar formalmente cualquier negociación o presentación de ofertas comerciales.

- **Votación Fiduciaria y Reserva de Admisión:** Sometimiento obligatorio de los expedientes de clientes al voto de admisión del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro, en el cual la Empresa Inmobiliaria participa exclusivamente con derecho a voz, mas no de voto. El Comité Técnico, en conjunto con HUB FIM S.A.P.I. de C.V., ejerce de manera absoluta e indelegable la Reserva del Derecho de Admisión sobre cualquier prospecto de inquilino o adquirente de tierra, siendo la resolución del Comité definitiva e inapelable.

- **Adhesión ESG y Rescisión Contractual del Bróker:** Se exige como condición suspensiva previa al cierre contractual la firma de la Carta de Adhesión Irrevocable al Reglamento Interno del RFE y del Parque Industrial Convencional, Código de Ética y Sistema de Estándares ESG (IFC PS1 a PS8). Constituirá causal de rescisión contractual inmediata, de manera sumaria y extrajudicial, cualquier omisión, simulación o contravención por parte de la Empresa Inmobiliaria a estos protocolos de ingreso. Esta rescisión de su contrato mercantil de prestación de servicios procederá sin necesidad de resolución judicial previa y conforme a las instrucciones irrevocables del Fideicomiso Maestro, resultando en su veto definitivo del ecosistema.

○ Condiciones Precedentes para Inicio de Servicios

- **Entrega y Convalidación Institucional:** Entrega y convalidación formal de un dossier corporativo que acredite la trayectoria de la firma, su historial de comercialización y la certificación de su personal clave, acompañado de la Cotización de Servicios y el Calendario Comercial de Preventa y Venta (insumo base para la corrida financiera del proyecto). El documento deberá especificar de manera expresa e irrevocable la modalidad de contratación elegida (Modalidad 1: Comercialización con Exclusividad Territorial, o Modalidad 2: Modelo Abierto sin exclusividad). Se deberá anexar como documento habilitante la invitación formal a participar emitida por HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

- **Garantía de Exclusividad de Tierra y Servicios (Aplica solo Modalidad 1):** La empresa que elija la Modalidad 1 deberá realizar el depósito previo en la Cuenta Concentradora Central del Fideicomiso Maestro de una garantía líquida (Fee de Apartado) equivalente exactamente al 10% del valor total de comercialización estimado de los metros cuadrados sobre los cuales exige la exclusividad. Este mecanismo asegura y congela de manera

incondicional la reserva territorial específica y su correspondiente dotación volumétrica de agua y energía bajo los esquemas obligatorios Take-or-Pay.

- **Aprobación Forense de Debida Diligencia (KYC/KYB y PLD/FT):** Aprobación ineludible de los filtros de debida diligencia corporativa (KYC/KYB) e integración de expedientes de Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo (PLD/FT). Para cumplir con este protocolo, la Empresa Inmobiliaria deberá acercarse y solicitar formalmente la evaluación del prospecto ante la Contraloría Fiscal Permanente (Despacho Contable-Fiscal institucional). Cabe destacar que este proceso de dictaminación forense no genera ningún costo o cargo para la firma inmobiliaria, toda vez que se encuentra contemplado dentro de los alcances y gastos operativos de protección del modelo de negocio. Esto exige el dictamen favorable y vinculante emitido por dicha Contraloría, validando la solvencia corporativa, la identificación de Beneficiarios Controladores (UBO) y el cruce forense de "Cero Riesgo" que compruebe la no inclusión del bróker ni del prospecto en listas de sanciones internacionales (OFAC, GAFI) ni en las Listas Negras del SAT (Artículos 69 y 69-B del CFF para operaciones simuladas EFOS/EDOS). Es obligatoria la exhibición de su Opinión de Cumplimiento positiva y vigente, quedando su ingreso sujeto a la ratificación definitiva por parte del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro.

- **Gobernanza de Datos y Confidencialidad Institucional (Derechos ARCO):** Para tramitar y formalizar esta documentación, la Empresa Inmobiliaria deberá acercarse obligatoriamente al Despacho Legal Estratégico (firma externa del modelo de negocio), bajo cuya custodia estricta se ejecutará el proceso. Además de este trámite, la inmobiliaria deberá coordinarse con dicho Despacho Legal para llevar a cabo la formalización de su propio contrato mercantil de prestación de servicios, gestión que se realizará sin costo alguno para la inmobiliaria.

- Se exige la formalización inquebrantable del Convenio de Confidencialidad de Nivel Institucional (NDA) y la suscripción del Aviso de Privacidad Integral, en estricto apego al Manifiesto Público LGPDPPSO/LFPDPPP. Este protocolo garantiza el respeto absoluto y el pleno ejercicio de los Derechos ARCO (Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición) conforme a la legislación vigente. Asimismo, para el manejo seguro de esta información sensible y la coordinación corporativa, la firma deberá interactuar directamente en las oficinas de mando unificado (War Room), ubicadas en el 2.º y 3.er piso del edificio de la Presidencia Municipal de Francisco I.

Madero, Coahuila, blindando así la base de datos de prospectos y los secretos industriales del ecosistema.

- **Presencia Física Estratégica (Mando Unificado In Situ):** En caso de convenir a sus intereses, las firmas inmobiliarias locales podrán hacer uso de un espacio en las instalaciones para alojar a su Representante Técnico-Comercial (investido con poder notarial e instrucciones directas de toma de decisiones) y su Asistente Administrativo. Este equipo operará de manera ininterrumpida desde las oficinas de mando unificado (War Room) del proyecto, ubicadas en el 2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero, Coahuila, sujetándose estrictamente a los lineamientos de control, reporte y asimetría cero exigidos por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y el Fideicomiso Maestro.

D. ESQUEMA DE INTERACCIÓN FINANCIERA Y CASCADA DE PAGOS (WATERFALL) — ENFOQUE EMPRESA INMOBILIARIA.

○ Ingreso Base y Cobranza Centralizada (Lock-Box):

- **Concepto Fiduciario:** Concentración del 100% de los flujos económicos derivados de apartados, enganches, finiquitos, ventas de reserva territorial y rentas directamente en las CLABES Fiduciarias.

- **Regla Operativa y Cobertura:** La Empresa Inmobiliaria tiene estrictamente prohibido recaudar, recibir o custodiar dinero de clientes. El Fideicomiso Maestro, a través de su Cuenta Concentradora Central, centraliza la cobranza en exclusiva, fungiendo como bóveda receptora inerte.

○ Garantía Comercial y Exclusividad Territorial:

- **Concepto Fiduciario:** Mecanismos de aseguramiento de absorción según la modalidad de contratación elegida, garantizando la viabilidad del calendario comercial.

- **Regla Operativa y Cobertura:** Queda erradicada y prohibida cualquier exigencia de fianzas de seriedad por montos fijos (ej. $5,000,000.00 MXN) o fianzas sobre comisiones. En su lugar, el modelo opera bajo dos vertientes:

- **Modalidad 1 (Exclusividad Territorial):** Requiere el depósito previo en el Fideicomiso de una garantía líquida (*Fee* de Apartado) equivalente exactamente al 10% del valor total de comercialización estimado. Su incumplimiento injustificado activa la pérdida de la exclusividad y la retención del *fee* a manera de pena convencional.
- **Modalidad 2 (Modelo Abierto):** Opera sin pago de *fee* ni garantía líquida. Se rige bajo un esquema competitivo ("el primero que cierra, cobra"), sujeto al estricto acatamiento del modelo de negocio y al tabulador inamovible de precios.

- **Conciliación Fiscal y Prevención de Lavado de Dinero (PLD):**

  - **Concepto Fiduciario:** Validación forense del depósito real y dictaminación fiscal obligatoria de los prospectos corporativos.

  - **Regla Operativa y Cobertura:** La Contraloría Fiscal Permanente (Despacho Contable-Fiscal) verifica la entrada real, efectiva y disponible de los fondos en la subcuenta fiduciaria inembargable, así como el cumplimiento estricto del protocolo KYC/PLD. Este cruce forense es un requisito suspensivo e indispensable previo a la autorización para emitir la facturación electrónica (CFDI) de comisiones.

- **Dispersión de Honorarios (Comisiones Topadas):**

  - **Concepto Fiduciario:** Pago de comisiones comerciales por éxito (*Success Fee*) derivado de la colocación de tierra.

  - **Regla Operativa y Cobertura:** Dispersión fiduciaria directa de honorarios, los cuales son facturados de manera exclusiva a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Estos honorarios respetan ineludiblemente el tope máximo inamovible del 6%. Su liberación queda estrictamente sujeta a la inexistencia de cobros directos indebidos (pagos extra-fiduciarios) y a que el bróker mantenga un historial limpio de cumplimiento normativo.

- **Protocolos de Acceso, HSE y Responsabilidad Patronal Exclusiva:**

  - **Concepto Fiduciario:** Resguardo físico y corporativo continuo durante gestiones de venta y visitas guiadas a obra (Fase CAPEX).

  - **Regla Operativa y Cobertura:** Se sustituyen las pólizas corporativas convencionales por un filtro de control hermético. Para el ingreso a los

polígonos, la Empresa Inmobiliaria asume incondicionalmente la responsabilidad patronal exclusiva de sus asesores, debiendo presentar comprobantes de afiliación vigente a la seguridad social o pólizas de seguro de gastos médicos mayores por accidentes para todo su personal y prospectos. Esto garantiza la atención inmediata ante siniestros y erradica de raíz cualquier contingencia civil, administrativa o de responsabilidad solidaria para el Fideicomiso Maestro, HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y la Empresa E.P.C.

E. MATRIZ DE CUMPLIMIENTO ESG, KPLIS Y PENAS CONVENCIONALES.

- **Alineación ESG / IFC:** Cumplimiento irrestricto de los estándares IFC PS1 (Gestión Socioambiental y Consulta Pública) e IFC PS2 (Trabajo y Condiciones Laborales de Seguridad en Visitas Guiadas)

- **KPLIs Vinculados:**

  - **KPLI G-2:** Tasa de Absorción y Cumplimiento del Calendario Comercial de Preventa (>= 90% de metas periódicas en m^2).
  - **KPLI G-1:** Integridad Financiera y Cobranza Concentrada (100% de flujos recibidos directamente en Fideicomiso / 0 cobros externos).
  - **KPLI S-1:** Cero Accidentes Graves en Visitas Guiadas a la Zona de Obra (LTIFR = 0).
  - **KPLI S-3:** Contratación de Asesores, Promotores y Proveeduría Local (>= 40 %).
  - **KPLI G-3:** Transparencia Comercial (0 expedientes presentados de prospectos listados en Art. 69/69-B CFF y 0 controversias contractuales por especificaciones falsas).

F. Penas Convencionales y Cláusulas Gatillo (Rescisión de Pleno Derecho):

- **Incumplimiento del Calendario Comercial y Exclusividad (R-INM-01):** El incumplimiento sistemático o no justificado en las metas de absorción faculta de pleno derecho al Fideicomiso Maestro y a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. a retirar la exclusividad, rescindir el contrato de servicios de manera sumaria y extrajudicial, sin necesidad de resolución judicial previa y conforme a las instrucciones irrevocables del Fideicomiso. Para las firmas bajo la Modalidad 1 (Exclusividad Territorial), esto procederá con la retención definitiva y ejecución a manera de pena convencional del Fee de Apartado (garantía líquida del 10% del valor de comercialización), quedando expresamente erradicada y prohibida cualquier fianza de seriedad por montos fijos u

obsoletos. *(Nota: Para la Modalidad 2 en modelo abierto, no aplica retención económica por metas de tiempo, pero sí la rescisión y veto por faltas al contrato)*.

- **Cobro Directo o Desvío de Flujos (R-INM-04):** Recibir, solicitar o retener cobros directos por concepto de apartados, enganches, comisiones o rentas fuera de la Cuenta Concentradora Central del Fideicomiso provocará la rescisión automática del contrato de servicios de manera sumaria y extrajudicial, sin necesidad de resolución judicial previa. Esto activará la aplicación de la Cláusula de Nulidad de Pago, la pérdida definitiva e irrevocable de cualquier comisión devengada o por devengar (topada al 6%), la inhabilitación comercial permanente en el ecosistema del Sustainable HUB FIM, y el ejercicio de las acciones penales, mercantiles y civiles correspondientes respaldadas por el Despacho Legal Estratégico.

Alteración de Precios, Ofrecimiento de Especificaciones Falsas u Omisión PLD/SAT (R-INM-03 / R-INM-05): Modificar los tabuladores de venta dictados por la S.A.P.I., ofrecer datos técnicos, volúmenes hídricos o energéticos no validados por la Dirección de Project Management y las Empresas Tecnólogas, presentar prospectos listados en las Listas Negras del SAT (Art. 69 y 69-B CFF), eludir el dictamen de la Contraloría Fiscal Permanente (Despacho Contable - Fiscal) o desatender los dictámenes del Despacho Legal Estratégico configurará una causal de rescisión contractual inmediata, sumaria y extrajudicial. Se ejecutará sin necesidad de resolución judicial previa, sin derecho a indemnización alguna y bajo las instrucciones irrevocables del Fideicomiso Maestro.

E. GLOSARIO EMPRESA TECNÓLOGA ENERGÍA RESPONSABLE FIM).

- **Alineación Técnica:** Protocolo obligatorio de convalidación que prohíbe prometer capacidades de agua, energía o fechas de entrega no autorizadas por la E.P.C. y Empresas Tecnólogas.

- **ARCO (Derechos ARCO):** Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición de datos personales conforme a la LFPDPPP y LGPDPPSO.

- **Bancabilidad:** Condición de certidumbre financiera y comercial otorgada por la Institución Financiera para la liberación de créditos senior basada en contratos de preventa.

- **Calendario Comercial de Preventa y Venta:** Cronograma vinculante con metas periódicas de absorción en metros cuadrados (m^2) e ingresos que alimenta la corrida financiera del proyecto.

- **CFDIs:** Comprobantes Fiscales Digitales por Internet emitidos para la facturación de comisiones inmobiliarias previa conciliación fiduciaria.

- **CFF (Código Fiscal de la Federación):** Marco legal del cual se aplican los Artículos 69 y 69-B para vetar clientes prospectos que realicen operaciones inexistentes (Listas Negras del SAT).

- **CLABES Fiduciarias:** Cuentas bancarias estandarizadas exclusivas e inembargables del Fideicomiso Maestro donde debe depositarse el 100% de las ventas, rentas y apartados.

- **Cláusula de Nulidad de Pago:** Estipulación contractual que declara nulo e inexistente cualquier pago que el cliente realice fuera del Fideicomiso Maestro.

- **Comité Técnico del Fideicomiso Maestro:** Órgano colegiado de gobernanza donde la inmobiliaria tiene voz sin voto y que ejerce en exclusiva la Reserva del Derecho de Admisión de inquilinos.

- **Despacho Contable - Fiscal:** Consultoría externa encargada de conciliar depósitos fiduciarios, validar la situación fiscal de prospectos (SAT 69/69-B) y autorizar facturas de comisiones.

- **Despacho Legal Estratégico:** Firma de abogados de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. encargada de dictaminar y redactar todos los contratos comerciales de compraventa y arrendamiento.

- **EPP:** Equipo de Protección Personal utilizado obligatoriamente en las visitas a la zona de obra.

- **ESG (Environmental, Social, and Governance):** Criterios socioambientales y de gobernanza bajo los cuales debe alinearse obligatoriamente todo comprador o arrendatario (Estándares IFC PS1 a PS8).

- **Fianza de Seriedad y Cumplimiento Commercial (10%):** Garantía financiera expedida por afianzadora autorizada por el 10% del total de comisiones estimadas, ejecutable ante fallas en metas o rescisión.

- **FIM:** Municipio de Francisco I. Madero, Coahuila de Zaragoza.

- **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.:** Promotora y desarrolladora gestora encargada de contratar mercantilmente a la Empresa Inmobiliaria.

- **IFC (International Finance Corporation):** Corporación Financiera Internacional del Grupo Banco Mundial cuyos estándares socioambientales (PS1-PS8) son de observancia obligatoria.

- **IMSS:** Instituto Mexicano del Seguro Social, ante el cual se valida la situación patronal del equipo comercial de la inmobiliaria.

- **KPLIs (Key Performance & Sustainability Indicators):** Indicadores Clave de Desempeño comercial y sostenibilidad auditados ($\geq 90\%$ absorción, $LTIFR = 0$, etc.).

- **KYC / PLD-FT:** Filtros de debida diligencia e identificación de clientes prospectos para prevenir operaciones con recursos de procedencia ilícita.

- **LFPDPPP / LGPDPPSO:** Leyes de protección de datos personales que rigen la confidencialidad de la información comercial recabada.

- **LOI (Letter of Intent):** Carta de Intención formal de compra o arrendamiento presentada por el cliente prospecto para iniciar su expediente.

- **NDA (Non-Disclosure Agreement):** Convenio obligatorio de confidencialidad y resguardo de secretos comerciales del desarrollo.

- **NOM-031-STPS-2011:** Norma de seguridad y salud en trabajos de construcción aplicada en las visitas guiadas a la zona de obra.

- **Póliza de Responsabilidad Civil (RC):** Seguro contratado por la inmobiliaria para cubrir daños a terceros durante recorridos y gestiones comerciales.

- **Reserva del Derecho de Admisión:** Facultad exclusiva del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro para aprobar o rechazar a los clientes prospectos dictaminados.

- **RFE:** Recinto Fiscalizado Estratégico, régimen aduanero cuya oferta inmobiliaria debe acatarse a la normativa del SAT y ANAM.

- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria, ante el cual se valida la opinión de cumplimiento y las Listas Negras (Art. 69/69-B CFF) de los prospectos.

- **Take-or-Pay (Incondicional):** Obligación contractual de consumo o pago mínimo garantizado de agua, energía y servicios del parque desde su apertura.

Nota Aclaratoria sobre el Carácter Dinámico del Modelo. - El Modelo de Negocio Sustainable HUB – FIM y sus vertientes operativas (**RFE Responsable FIM, Agua Responsable FIM y Energía Responsable FIM**) son dinámicos por naturaleza y se adaptan de forma continua a:

a. Las reformas legislativas y normativas dictadas por las autoridades federales, estatales y municipales en México.

b. Los Estándares de Desempeño del IFC (Banco Mundial), BID Invest y los requerimientos de Bancabilidad de las instituciones financieras participantes.

c. Las resoluciones consensuadas por el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro y la empresa promotora **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.**

d. Las especificaciones técnicas de calidad y volumen demandadas por las empresas consumidoras (fuente de pago del crédito).

Toda actualización mantendrá la trazabilidad pública y el estricto cumplimiento del Manifiesto de Transparencia Activa y del sistema ESG. Para consultar la versión vigente de los Términos y Condiciones, los interesados pueden acceder formalmente al portal: **www.aguaresponsablefim.com.mx**.

VERSION	FECHA ACTUALIZACION	DESCRIPCION DE CAMBIOS
1.0	31 AGOSTO 2026	Publicación Inicial del Documento en página Web.
2.0	16 SEPTIEMBRE 2026	Modificación para la contratación en modo de exclusividad y se elimina fianza del 10% por cumplimiento de contrato.
3.0	6 OCTUBRE 2026	**Apertura Comercial y Topes Financieros:** Transición de un esquema de exclusividad monopólica a un Modelo Abierto con dos modalidades (Modalidad 1: Exclusividad Territorial con Fee de Apartado; Modalidad 2: Corretaje Abierto sin fee). Fijación inamovible de la comisión comercial topada al 6% y

		centralización absoluta del control de precios y tarifas *Take-or-Pay* a cargo exclusivo de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. **Erradicación de Fianzas y Cobranza Centralizada (Lock-box):** Eliminación de la fianza obsoleta de $5,000,000 MXN y fianzas sobre comisiones. Implementación de una garantía líquida (Fee de Apartado del 10%) aplicable únicamente a la Modalidad 1. Prohibición estricta de recaudo directo por parte de los brókers; todo flujo (apartados, enganches, rentas) se inyecta directa e incondicionalmente a la Cuenta Concentradora Central del Fideicomiso Maestro. **Auditoría Forense y Compliance Institucional (PLD/KYC):** Instauración de la obligatoriedad del perfilamiento técnico a través de Project Management y la dictaminación de prospectos (sin costo para el bróker) por la Contraloría Fiscal Permanente. Esto asegura el cruce en listas restrictivas (SAT Art. 69/69-B, OFAC) y el blindaje del Despacho Legal Estratégico previo a cualquier cierre, bloqueando de raíz la especulación inmobiliaria con cláusulas de recompra. **Mitigación de Riesgo Laboral y Protocolos HSE (Fase CAPEX):** Asunción convencional de responsabilidad patronal exclusiva por parte de la Inmobiliaria sobre sus asesores (SIROC/IMSS). Sustitución de la exigencia de Póliza de RC general corporativa por controles de acceso herméticos, exigiendo acreditación de seguridad social o pólizas de gastos médicos mayores para asesores y prospectos, deslindando al Fideicomiso de cualquier contingencia laboral, civil o médica. **Cláusulas Gatillo de Rescisión y Veto:** Implementación de penas de rescisión sumaria, extrajudicial y veto definitivo del ecosistema por: alteración de tabuladores de precios oficiales, intentos de cobros extra-fiduciarios, falsificación

		de capacidades técnicas, o elusión de los protocolos de prevención de lavado de dinero (PLD/FT).

FIN DEL DOCUMENTO……