

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

4.4 EMPRESA HUB FIM S.A.P.I. DE C.V. (VEHÍCULO OPERADOR CENTRAL Y COORDINADOR - OpCo).

A. DEFINICIÓN, IDENTIDAD Y NATURALEZA JURÍDICA.

- **Naturaleza Jurídica:** Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable (S.A.P.I. de C.V.), constituida como la entidad gestora, desarrolladora, administradora y coordinadora central (*Operating Company - OpCo*) del ecosistema **Sustainable HUB – FIM**.
- **Estructura Accionaria Corporativa:**
 - **90% del Capital Social:** Titularidad exclusiva del **Fideicomiso Maestro Irrevocable**, garantizando la institucionalidad, neutralidad y alineación patrimonial de la empresa gestora a largo plazo.
 - **10% del Capital Social:** Titularidad de la SPE Promotora / Sponsor Tecnológico constituida por el Promotor Tecnólogo del Proyecto (Ing. Gustavo Alfonso Alemán Padilla). Dicha entidad asume por cesión directa los derechos intelectuales, el modelo de negocio y el contrato de seguimiento operativo iniciado en la Fase Cero bajo la representación de Comercializadora Alestra
- **Posición en el Ecosistema:** Funge como el órgano de gobierno operativo y articulador corporativo del proyecto. Cede la propiedad de la tierra y de la infraestructura al Fideicomiso Maestro, enfocando su responsabilidad en la dirección general unificada, la estructuración comercial y la **supervisión/coordinación de las SPEs Tecnológicas y despachos consultores externos**, quienes son los responsables técnicos y legales de tramitar, obtener y mantener vigentes los permisos y licencias operativas.

B. FUNCIONES CLAVE Y APORTACIÓN AL MODELO DE NEGOCIOS.

- **Empresa Ancla y Coordinación de Cumplimiento Energético (CRE / SENER / CFE):** Funge como la Empresa Ancla del modelo de negocios para articular el cumplimiento estricto de la Ley de la Industria Eléctrica (LIE) y la normativa de la Comisión Reguladora de Energía (CRE) en materia de Abasto Aislado y

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

Cogeneración, supervisando que la integración legal y de consumo de los inquilinos se ejecute en un marco coherente.

- **Supervisión, Coordinación y Fiscalización de Licenciamiento Especializado:**
 - **Régimen RFE (ANAM / SAT):** Coordina y supervisa que las consultoras aduanales externas y la SPE correspondiente tramiten, obtengan y mantengan en estricto cumplimiento continuo la autorización del Recinto Fiscalizado Estratégico.
 - **Sector Energético (CRE / SENER / CFE / CENACE):** Fiscaliza que la SPE Tecnóloga de Energía y sus asesores regulatorios gestionen y mantengan vigentes los permisos de generación y suministro de la micro-red de 50 MW (fotovoltaica + motogeneradores Wärtsilä).
 - **Licenciamiento Integral:** Supervisa a la Empresa E.P.C., a las SPEs Tecnólogas y a las consultoras especializadas para la obtención y conservación de las factibilidades urbanas, ambientales e hidráulicas ante los tres órdenes de gobierno.
- **Coordinación Corporativa de las Tres Unidades de Negocio:**
 - **Agua Responsable FIM:** Supervisa la administración comercial y el desempeño de la SPE Tecnóloga de Agua, entidad responsable de la operación técnica de la PTAR FIM y de mantener los títulos y licencias hídricas.
 - **Energía Responsable FIM:** Fiscaliza la continuidad y calidad del servicio 24/7 prestado por la SPE Tecnóloga de Energía, titular de los permisos de generación y suministro.
 - **RFE Responsable FIM:** Administra la estrategia corporativa del Recinto Fiscalizado Estratégico, Parque Convencional y zonas comerciales, supervisando la gestión operativa de los especialistas aduanales e inmobiliarios.
- **Desarrollo de Proyectos Ejecutivos Municipales (Inversión Social):** Recibe las necesidades de infraestructura hídrica y urbana priorizadas por el Consejo Municipal Autónomo (SIMAS / Municipio de Francisco I. Madero), gestiona la elaboración y validación de los **Proyectos Ejecutivos** a través de despachos de ingeniería

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

especializados y los somete al Comité Técnico del Fideicomiso para su fondeo y asignación constructiva a la E.P.C.

- **Dirección General Unificada e Instrumentación de "Manifestaciones de No Conformidad":** La Dirección General es ejercida por la SPE Promotora (Ing. Gustavo Alfonso Alemán Padilla). HUB FIM S.A.P.I. de C.V. es la entidad facultada para autorizar y firmar (junto con la Empresa de Supervisión Externa de Obra) los instrumentos de *Manifestación de No Conformidad* para exigir a la Empresa E.P.C. o a las SPEs Tecnólogas la remediación de desviaciones técnicas, operativas o regulatorias
- **Comercialización e Integración de Off-takers:** Lidera la estrategia comercial corporativa en alianza con la Empresa Inmobiliaria para la colocación de suelo industrial, la firma de contratos *Take-or-Pay* y la asignación de concesiones periféricas (distrito comercial, servicios médicos 24/7, transporte electrificado e interconexión ferroviaria).

C. PROTOCOLOS DE BLINDAJE, MITIGACIÓN DE RIESGOS Y REGLAS OPERATIVAS.

- **R-HUB-01:** Supervisión de Licenciamiento Especializado, Coordinación Externa y Presencia In Situ:
 - **Auditoría de Trámites:** Fiscalización técnica y legal sobre la E.P.C., las SPEs Tecnólogas y los despachos externos para asegurar que las licencias (ANAM, SAT, CRE, SENER, CONAGUA) sean obtenidas y mantenidas vigentes por los tecnólogos responsables.
 - **Representación Plenaria In Situ:** Operación permanente del Representante Técnico-Legal notariado y su Asistente Administrativo desde el centro de mando en el **2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero**, bajo la firma obligatoria de un Convenio de Confidencialidad (NDA).
- **R-HUB-02:** Dirección General Unificada, Fiscalización Operativa y Emisión de No Conformidades:
 - **Dirección Centralizada:** Conducción estratégica y supervisión técnica a cargo de la SPE Promotora del Promotor Tecnólogo.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **Emisión de No Conformidades:** Emisión de notificaciones formales redactadas junto con la Supervisión Externa para detener ministraciones o exigir correcciones inmediatas a contratistas u operadores.
- **Supervisión de Garantías:** Verificación de que las SPEs Tecnólogas mantengan vigentes sus Cartas de Crédito Standby (SBLC) y Fianzas de Cumplimiento a favor del Fideicomiso Maestro.
- **R-HUB-03:** Comercialización Inmobiliaria, Atracción de Off-takers y Capitalización Temprana:
 - **Estructura Take-or-Pay:** Coordinación con la Empresa Inmobiliaria para la firma de contratos de consumo obligatorio a largo plazo.
 - **Abono Acelerado:** Canalización de los ingresos por ventas anticipadas de suelo comercial al abono extraordinario de la Deuda Senior.
- **R-HUB-04:** Blindaje Corporativo, Transición Limpia de Pasivos y Confidencialidad (NDA / ARCO):
 - **Vehículo Limpio:** Integración del 10% del capital social mediante una SPE Promotora limpia y de nueva creación, aislando al proyecto de pasivos históricos de la Fase Cero.
 - **Resguardo de IP y Datos:** Suscripción de convenios de confidencialidad y avisos de privacidad (LFPDPPP / LGPDPPSO) para proteger patentes, secretos comerciales y datos personales.
- **R-HUB-05:** Proyectos Ejecutivos Municipales, Debida Diligencia PLD/FT y Cumplimiento ESG:
 - **Proyectos Sociales:** Gestión e integración de Proyectos Ejecutivos de infraestructura pública para SIMAS y el Municipio.
 - **Filtros PLD/FT:** Supervisión de que el Despacho Fiscal aplique las pruebas de debida diligencia (KYC / Anti-Lavado) antes de incorporar arrendatarios o compradores.
 - **Monitoreo ESG:** Fiscalización auditable de los Indicadores Clave de Desempeño (KPLIs E-1 a E-4, S-1 a S-4, G-1 a G-4).



Sustainable HUB - FIM
Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía
Francisco I. Madero, Coahuila

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

D. ESQUEMA DE INTERACCIÓN FINANCIERA Y CASCADA DE PAGOS (WATERFALL) — ENFOQUE HUB FIM S.A.P.I. DE C.V.

Nivel de Prelación	Concepto Fiduciario	Regla Operativa y Mecanismo Financiero	Impacto Estratégico y Rol de HUB FIM S.A.P.I. de C.V.
Ingreso Base	Facturación e IVA	Concentración del 100% de cobranza <i>Take-or-Pay</i> e ingresos inmobiliarios directamente en el Fideicomiso.	Supervisión corporativa de la cobranza sin recepción directa de flujos.
1° Servicio de Deuda	Amortización Crédito Senior	Pago preferente de capital e intereses a la Institución Financiera (IFC / Banco).	Subordinación total para garantizar la Bancabilidad del proyecto.
2° OPEX Tecnológico	Operación de SPEs Tecnólogas	Cobertura de costos operativos para las plantas de agua (PTAR FIM), 50 MW y RFE.	Supervisión y fiscalización del desempeño operacional de las SPEs Tecnólogas.
3° Fondo de Reserva	Reserva DSCR (3 Meses)	Mantenimiento permanente de la reserva de contingencia del servicio de deuda.	Resguardo de la estabilidad de caja frente a desfases en el recaudo.
4° Nivel (Destino Directo)	OPEX Promotora (HUB FIM)	Dispersión de recursos para administración central, licencias, salarios y pago a	Mantenimiento del vehículo gestor (OpCo) y remuneración de la



Sustainable HUB - FIM
Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía
Financiera, Madera, Cultura

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

Nivel de Prelación	Concepto Fiduciario	Regla Operativa y Mecanismo Financiero	Impacto Estratégico y Rol de HUB FIM S.A.P.I. de C.V.
		consultoras externas.	red de consultorías externas.
5° Nivel (Reversión)	Infraestructura Municipal	Liberación de excedentes líquidos a SIMAS FIM y Municipio de Francisco I. Madero.	Gestión y estructuración técnica de Proyectos Ejecutivos validados para ejecución por la E.P.C.

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

- **Alineación ESG / IFC:** Supervisión transversal para asegurar que las SPEs y la E.P.C. cumplan con el IFC PS1 (Evaluación Socioambiental), IFC PS2 (Condiciones Laborales) e IFC PS6 (Biodiversidad).
- **KPLIs Vinculados:**
 - **KPLI G-1:** Integridad Operativa y Cero Corrupción (0 incidentes auditados).
 - **KPLI G-2:** Fiscalización de Licenciamiento In Situ (100% de licencias obtenidas y mantenidas vigentes por las SPEs/consultoras).
 - **KPLI S-3:** Proveeduría Local ($\geq 40\%$).
 - **KPLI E-1:** Porcentaje de Reúso Hídrico ($\geq 90\%$).

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

F. Penas Convencionales y Cláusulas Gatillo:

- **Notificación de No Conformidad (R-HUB-02):** Emisión de dictámenes de no conformidad para retener estimaciones a la E.P.C. o solicitar al Fiduciario la ejecución de fianzas a las SPEs Tecnólogas ante fallas de desempeño.
- **Veto por PLD/FT (R-HUB-05):** Bloqueo inmediato a cualquier prospecto comercial que no obtenga el dictamen favorable del Despacho Fiscal en materia de debida diligencia y prevención de lavado de dinero.

G. GLOSARIO DE TÉRMINOS, SIGLAS Y ACRÓNIMOS (SECCIÓN 1.4 - HUB FIM S.A.P.I. DE C.V.)

- **Abasto Aislado:** Esquema regulado por la Ley de la Industria Eléctrica para la generación y consumo de energía dentro de un polígono delimitado sin inyección comercial a la red nacional.
- **ANAM:** Agencia Nacional de Aduanas de México.
- **ARCO (Derechos ARCO):** Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición de datos personales.
- **Bancabilidad:** Idoneidad jurídica, técnica y financiera del proyecto para recibir fondeo internacional.
- **CAPEX (Capital Expenditures):** Gastos de capital para la edificación e inversión inicial.
- **CENACE:** Centro Nacional de Control de Energía.
- **CFE:** Comisión Federal de Electricidad.
- **Cogeneración:** Producción simultánea de energía eléctrica y térmica utilizable en procesos industriales.
- **CRE:** Comisión Reguladora de Energía.
- **DSCR (Debt Service Coverage Ratio):** Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda exigida por la Institución Financiera.



Sustainable HUB - FIM
Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía
Francisco I. Madero, Coahuila

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **E.P.C. (Engineering, Procurement and Construction):** Empresa contratista a cargo de la ingeniería, procura y edificación física de las obras.
- **ESG (Environmental, Social, and Governance):** Criterios ambientales, sociales y de gobernanza corporativa.
- **Fideicomiso Maestro:** Vehículo patrimonial inembargable titular del 90% de las acciones de HUB FIM S.A.P.I. de C.V.
- **FIM:** Municipio de Francisco I. Madero, Coahuila de Zaragoza.
- **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.:** Sociedad gestora, administradora y coordinadora central (OpCo) del ecosistema.
- **IFC (International Finance Corporation):** Corporación Financiera Internacional del Grupo Banco Mundial.
- **IFC PS1, PS2, PS6:** Estándares de Desempeño del IFC sobre Gestión Ambiental, Trabajo y Conservación.
- **IP (Intellectual Property):** Propiedad Intelectual y modelo de negocios cedidos por la SPE Promotora.
- **KPLIs (Key Performance & Sustainability Indicators):** Indicadores Clave de Desempeño y Sostenibilidad Cuantitativos auditados.
- **KYC (Know Your Customer):** Debida diligencia para la identificación previa de clientes y socios comerciales.
- **LFPDPPP:** Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.
- **LGPDPPO:** Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados.
- **LIE:** Ley de la Industria Eléctrica en México.
- **Manifestación de No Conformidad:** Instrumento legal firmado por HUB FIM y la Supervisión Externa para notificar fallas técnicas o incumplimientos contractuales a contratistas u operadores.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **NDA (Non-Disclosure Agreement):** Convenio vinculante de confidencialidad y resguardo de secretos industriales.
- **Off-takers:** Empresas industriales consumidoras ancla de servicios hídricos, energéticos y del RFE.
- **OpCo (Operating Company):** Término financiero que designa a la empresa coordinadora y administradora del proyecto.
- **OPEX (Operational Expenditures):** Gastos de operación y administración recurrente.
- **PLD/FT:** Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo.
- **Proyectos Ejecutivos:** Expedientes técnicos completos de ingeniería listos para la edificación de obras de infraestructura pública.
- **PTAR FIM:** Planta Tratadora de Aguas Residuales municipal (150 a 200 L/s).
- **R-HUB-01 a R-HUB-05:** Claves normativas de mitigación de riesgos de gestión, supervisión y comercialización asignadas a HUB FIM.
- **RFE:** Recinto Fiscalizado Estratégico.
- **S.A.P.I. de C.V.:** Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.
- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria.
- **SBLC (Standby Letter of Credit):** Carta de Crédito Standby exigida a los operadores como garantía de desempeño.
- **SENER:** Secretaría de Energía.
- **SIMAS FIM:** Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento de Francisco I. Madero.
- **SPE Promotora:** Sociedad de Propósito Específico constituida por el Promotor Tecnólogo (Ing. Gustavo Alfonso Alemán Padilla) titular del 10% del capital social de HUB FIM.
- **SPEs Tecnólogas:** Sociedades de Propósito Específico responsables de la obtención de licencias y de la operación técnica especializada en Agua y Energía.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **Take-or-Pay:** Esquema contractual comercial de pago mínimo garantizado a largo plazo.
- **Waterfall (Cascada de Pagos):** Mecanismo fiduciario que asigna el OPEX Promotora en el 4° nivel.
- Wärsilä: Proveedor multinacional de los motogeneradores de respuesta rápida de la micro-red de 50 MW.

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.aquarespensiblefim.com.mx.

VERSION	FECHA ACTUALIZACION	DESCRIPCION DE CAMBIOS
1.0	28 AGOSTO 2026	Publicación Inicial del Documento en página Web.

FIN DEL DOCUMENTO.....