4.1. FIDEICOMISO MAESTRO PRIVADO (VEHÍCULO FIDUCIARIO CENTRAL).

A. DEFINICIÓN, IDENTIDAD Y NATURALEZA JURÍDICA:

- **Naturaleza Jurídica:** Vehículo financiero, patrimonial y de administración independiente (Fideicomiso Irrevocable de Administración, Fuente de Pago y Garantía) constituido ante una Institución Financiera en su calidad de Fiduciario. Actúa como el núcleo neutral, transparente y autónomo del modelo de negocio, responsable de aislar los activos y administrar los flujos de efectivo del proyecto.

- **Posición en el Ecosistema:** Constituye la cúspide de certidumbre legal y patrimonial del **Sustainable HUB – FIM**. Ostenta la titularidad inembargable de los activos y licencias del desarrollo, concentra la totalidad de las fuentes de pago (*off-takers* e incentivos fiscales) y ejecuta la Cascada de Pagos (*Waterfall*) de forma incondicional, desacoplando los riesgos corporativos de los participantes y garantizando la Bancabilidad Internacional del proyecto.

B. FUNCIONES CLAVE Y APORTACIÓN AL MODELO DE NEGOCIOS

- **Participación Accionaria y Control Corporativo:** Ostenta la titularidad del **90% de las acciones** representativas del capital social de la empresa **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.**, asegurando la institucionalización, neutralidad, gobernanza transparente y trazabilidad del vehículo gestor a largo plazo.

- **Titularidad Patrimonial Unificada y Blindaje de Activos (350 ha):** Recibe y mantiene en custodia la propiedad jurídica e inembargable de todos los bienes: la tierra (lotes del Recinto Fiscalizado Estratégico y Parque Convencional), la infraestructura de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (**Agua Responsable FIM**), la micro-red privada de 50 Megavatios (Solar Fotovoltaica + Motogeneradores Wärtsilä, **Energía Responsable FIM**), las obras de

urbanización, así como los derechos de infraestructura (**RFE Responsable FIM**), títulos de concesión hídrica (en coparticipación institucional con SIMAS FIM) y licencias ante la ANAM, SAT, CRE y SENER., garantizando un blindaje corporativo absoluto.

- **Integración Fiduciaria de Empresas de Consumo (Sustento CRE / SENER):** Integra a las Empresas de Consumo (*off-takers*) como **Fideicomisarios Adherentes** (con derecho a voz, pero sin voto). Esto les otorga la calidad jurídica de co-beneficiarios de los sistemas hídrico y energético, garantizando el cumplimiento estricto de la Ley de la Industria Eléctrica (LIE) y las disposiciones de la CRE para **Abasto Aislado** y **Cogeneración**, evitando la incurrencia en venta no autorizada de energía.

- **Concentración Centralizada de Ingresos y Mínimos Garantizados (Take-or-Pay):** Recibe directamente en sus subcuentas, sin intermediación de terceros, la totalidad de los flujos del ecosistema:

    - **Servicios Hídricos Integrales***:* Cobro por suministro de agua tratada, agua ultrapura por ósmosis inversa y servicios de recepción/tratamiento de efluentes.

    - **Energía y Gas Natural:** Facturación por venta, potencia y suministro de energía 24/7 desde la micro-red privada de 50 MW, más cuotas por uso de la red de gas natural.

    - **Flujos por la compraventa y arrendamiento de lotes Desarrollo Inmobiliario, RFE y Servicios:** Venta y arrendamiento de lotes modulares (desde micro lotes hasta macro lotes de 15 ha), cuotas de mantenimiento RFE y rentas del distrito comercial (tiendas OXXO / Seven Eleven, bancos, plaza comercial, base de emergencias médicas).

    - **Movilidad y Concesiones:** Derechos por uso de transporte público electrificado intramuros, interconexión ferroviaria (Ferromex / CPKC) y transporte de personal.

    - **Inyección del 100% de Devoluciones de IVA:** Recepción incondicional de los saldos a favor liquidados por el SAT a la

Empresa E.P.C. y SPEs Tecnólogas, aplicados directamente al servicio preferente de la Deuda Senior.

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

- **R-FIN-01:** Esquema de Garantías Reales, Contratos Take-or-Pay y Política Anti-Adeudo (60 Días):

  i. **Garantías Reales:** Constituye Hipoteca en 1.er lugar sobre las 350 hectáreas y prendas sobre flujos a favor de la Institución Financiera (IFC / Banco).

  ii. **Reserva DSCR:** Mantiene un Fondo de Reserva líquido equivalente a **3 meses del Servicio de la Deuda Senior**.

  iii. **Cierre de Servicios a los 60 Días***:* Ante cualquier mora acumulada que exceda los 60 días naturales, se ejecuta la rescisión contractual automática y la suspensión inmediata de energía, agua tratada y acceso al RFE.

  iv. **Colaterales de Inquilinos:** Exige obligatoriamente a cada *off-taker* un depósito en garantía de **3 a 6 meses** de facturación proyectada o una Carta de Crédito Standby (SBLC) / Fianza de Cumplimiento ejecutable a primer requerimiento.

- **R-FIN-02: Blindaje Regulatorio Continuo y Enlace Institucional In Situ:** Coordina la vigilancia de concesiones hídricas y permisos operacionales (CRE, SENER, ANAM, SAT). Asigna facultades plenarias al Representante Técnico-Legal notariado, quien opera junto con su Asistente Administrativo desde las oficinas permanentes 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-FIN-03: Blindaje Patrimonial Autónomo y Desacoplamiento de Riesgo Corporativo:** Establece la inembargabilidad absoluta del patrimonio autónomo. Ninguna controversia fiscal, laboral, mercantil o administrativa individual atribuible a SIMAS FIM, el Municipio, HUB FIM S.A.P.I. de C.V., la Empresa E.P.C. o los inquilinos podrá gravar o embargar los activos ni congelar las cuentas fiduciarias.

- **R-FIN-04: Blindaje de Continuidad Operativa, Resguardo Tecnológico y Redundancia (N+1):** Exige contractual a las SPEs Tecnólogas (Agua y Energía) pólizas y fianzas de desempeño. Incorpora el criterio de redundancia **N+1** en los motogeneradores Wärtsilä para garantizar abasto continuo ante mantenimientos programados o fallas imprevistas. Otorga al Fiduciario la facultad de intervenir la operación o sustituir al operador técnico en caso de negligencia grave sin afectar la cascada de pagos.

- **R-FIN-05: Blindaje Fiscal, Trazabilidad Contable e Inyección del 100% de Devoluciones de IVA:** Condiciona el pago de facturas y estimaciones de la Empresa E.P.C. y SPEs a la dictaminación previa del Despacho Contable - Fiscal, asegurando comprobantes (CFDI) impecables ante el SAT. Establece el mandato irrevocable de transferir el **100% de las devoluciones de IVA** recibidas al servicio de la deuda senior.

- **R-FIN-06: Blindaje Reputacional, Gobernanza Corporativa, PLD/FT y Derechos ARCO:** Faculta al Comité Técnico a ejercer la Reserva del Derecho de Admisión de inquilinos, previo expediente de Debida Diligencia Anti-Lavado (**PLD/FT / KYC**) auditado por el Despacho Fiscal contra listas de sanciones (OFAC y Artículos 69 y 69-B del CFF). Implementa la normativa de Protección de Datos Personales (Derechos ARCO) y audita anualmente la matriz de KPLIs ESG.

- **R-FIN-07:** Protocolo de Blindaje de Servicios Obligatorios, Gravamen Real (*Propter Rem*) y Garantías Exógenas para Propietarios de Suelo y Off-takers. Con el fin de garantizar la recaudación ininterrumpida de las tarifas por servicios de infraestructura (*Take-or-Pay*) ante cualquier evento de quiebra, concurso mercantil, reestructuración o litigio judicial de empresas que hayan **adquirido la propiedad del suelo**, se ejecutan cinco mecanismos de protección patrimonial y legal de observancia obligatoria:

  i. **Obligación *Propter Rem* e Inscripción de Carga Real en Escritura Pública:**

  - **Mecanismo:** En la escritura pública de compraventa de cualquier lote (RFE o Parque Convencional), se inscribe una **Servidumbre Real Voluntaria y Limitación al Dominio** con

carácter de *Obligación Propter Rem* (ligada a la tierra, no a la persona).

- **Blindaje:** La obligación de pagar las tarifas mínimas garantizadas de servicios hídricos, energéticos y de mantenimiento queda inscrita en el **Registro Público de la Propiedad (RPP)**. Si la empresa quiebra o el terreno se remata judicialmente, **el nuevo adquirente, banco acreedor o liquidador asume por mandato legal e hipotecario los adeudos acumulados y la vigencia del contrato de servicios a 30 años** como condición previa para tomar posesión o titularidad de la finca.

ii. Garantía Bancaria Exógena Incondicional (SBLC / Fianza Fuera de Masa Concursal):

- **Mecanismo:** Sea comprador de suelo o arrendatario, **todo usuario está obligado a mantener vigente una Carta de Crédito Standby (SBLC) o Fianza de Cumplimiento a Primer Requerimiento**, emitida por una institución financiera de primer orden (calificación A+) a favor del Fideicomiso Maestro.

- **Blindaje:** Las SBLC y fianzas bancarias son **instrumentos de pago autónomos y exógenos**. De acuerdo con la Ley de Concursos Mercantiles y estándares bancarios internacionales, **no forman parte de la masa concursal del propietario en quiebra**. Ante el primer impago o declaración de concurso mercantil, el Fiduciario cobra de forma inmediata e incondicional la SBLC por un monto equivalente a **6 a 12 meses de servicios (*Take-or-Pay*)**, garantizando el flujo de caja para cubrir la Deuda Senior y el OPEX del HUB mientras dura el proceso legal.

iii. Hipoteca de Segundo Lugar / Fideicomiso de Garantía sobre el Inmueble y la Planta:

- **Mecanismo:** Para respaldar el cumplimiento del Contrato de Servicios de Infraestructura a largo plazo, la venta del terreno se realiza constituyendo una **Garantía Real (Hipoteca o**

Fideicomiso de Garantía) sobre la tierra y las construcciones a favor del Fideicomiso Maestro.

- **Blindaje:** En caso de mora prolongada que exceda los 60 días, el Fideicomiso Maestro cuenta con una garantía real respaldada con la misma tierra y la nave construida por el cliente, permitiendo la ejecución extrajudicial o preferente del inmueble para recuperar las tarifas de servicios adeudadas.

iv. **Inoperatividad Operativa por Suspensión de Interconexión ("Efecto Candado"):**

- **Mecanismo:** La infraestructura de acometida hídrica, drenaje industrial, ductos de gas natural y la micro-red privada de 50 MW permanecen bajo la **titularidad y control físico exclusivo del Fideicomiso Maestro**.

- **Blindaje:** Ante un impago o litigio de concurso mercantil, se activa la **suspensión física de interconexión**. Sin agua tratada, sin vertimiento de efluentes y sin la energía de 50 MW, la planta industrial sobre el terreno privado queda completamente inoperativa e inútil para la masa acreedora o el síndico, forzando a la liquidación prioritaria de los adeudos de servicios para poder reactivar el activo inmobiliario.

v. **Seguro de Crédito Comercial y Cobertura de Pérdida de Ingresos (Business Interruption):**

- **Mecanismo:** El Fideicomiso Maestro contrata una póliza global de **Seguro de Crédito Comercial e Interrupción de Ingresos** que cubre los contratos *Take-or-Pay* del ecosistema.

- **Blindaje:** Si un propietario cae en insolvencia definitiva, la aseguradora indemniza al Fideicomiso Maestro por los flujos de facturación no percibidos, protegiendo la Cascada de Pagos (*Waterfall*) y garantizando la cobertura de la Deuda Senior y los costos operativos de las SPEs Tecnólogas.

D. ESQUEMA DE INTERACCIÓN FINANCIERA Y CASCADA DE PAGOS (WATERFALL) — ENFOQUE FIDEICOMISO MAESTRO.

Nivel de Prelación	Subcuenta Fiduciaria / Destino	Regla Operativa y Mecanismo Financiero	Objetivo de Certidumbre y Bancabilidad
Ingreso Base	**Subcuenta Recaudadora Central**	Concentración del 100% de facturación *Take-or-Pay*, cobros RFE, rentas, concesiones y devoluciones del SAT.	Aislamiento patrimonial inmediato e inembargabilidad frente a terceros.
1° Servicio de Deuda	**Subcuenta Deuda Senior**	Transferencia preferente e incondicional para pago de capital e intereses a la Institución Financiera (IFC / Banco).	Garantiza el cumplimiento irrestricto de obligaciones financieras e índices de cobertura.
2° OPEX Tecnológico	**Subcuenta Operativa SPEs**	Dispersión de costos de operación y mantenimiento de RFE, Agua Responsable (PTAR FIM) y Energía Responsable.	Asegura la continuidad física y tecnológica de los suministros críticos del parque.
3° Fondo de Reserva	**Subcuenta Reserva DSCR / Operativa**	Mantenimiento permanente del fondo líquido equivalente a **3 meses de Servicio de Deuda** y operación.	Blindaje contra imprevistos macroeconómicos o demoras en el recaudo de inquilinos.
4° OPEX Promotora	**Subcuenta HUB FIM S.A.P.I. de C.V.**	Cobertura de gastos de administración	Preserva la gestión institucional, legal,

Nivel de Prelación	Subcuenta Fiduciaria / Destino	Regla Operativa y Mecanismo Financiero	Objetivo de Certidumbre y Bancabilidad
		gestora, servicios profesionales externos auditados y licencias.	fiscal y normativa continua del comple
5° Reversión Social	**Subcuenta Infraestructura Municipal**	Liberación de utilidades sobrantes a SIMAS FIM / Municipio para Proyectos Ejecutivos auditados en 4 etapas.	Financiamiento transparente para obras públicas en Francisco I. Madero sin deuda.

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

- **Alineación ESG / IFC:** Aplica de forma transversal la totalidad de las normas del IFC (**PS1 a PS8**), supervisando la evaluación ambiental, salud comunitaria, condiciones laborales y transparencia fiduciaria.

- **KPLIs Vinculados:**

  i. **KPLI G-1:** Integridad Operativa y Cero Corrupción (**0 incidentes auditados**).

  ii. **KPLI G-3:** Auditoría Externa de Términos de Referencia Técnicos (**100% de dictamen limpio**).

  iii. **KPLI E-1:** Porcentaje de Reúso Hídrico (> = 90%).

  iv. **KPLI S-3:** Proveeduría Local (>=40%).

F. Penas Convencionales y Cláusulas Gatillo:

- **Rescisión y Cierre por Mora (R-FIN-01):** Suspensión total de suministros de energía, agua y régimen RFE a los 60 días de adeudo,

con ejecución inmediata de depósitos en garantía o Cartas de Crédito Standby (SBLC).

- **Intervención por Negligencia Operativa (R-FIN-04):** Facultad del Fiduciario para ejecutar fianzas de cumplimiento e intervenir la gestión técnica de las SPEs Tecnólogas ante paros no justificables.

- **Rechazo por PLD/FT (R-FIN-06):** Veto automático a cualquier prospecto de inquilino que presente inconsistencias en expedientes KYC o listas del SAT (Art. 69-B CFF) y OFAC.

G. GLOSARIO DE TÉRMINOS, SIGLAS Y ACRÓNIMOS (SECCIÓN 1.2 - FIDEICOMISO MAESTRO).

- **Abasto Aislado:** Esquema de generación de energía eléctrica destinado a satisfacer exclusivamente las necesidades de consumo de las entidades integradas en el fideicomiso, sin vender energía a la red pública nacional de la CFE.

- **ANAM:** Agencia Nacional de Aduanas de México.

- **ARCO (Derechos ARCO):** Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición de datos personales.

- **Bancabilidad Internacional:** Condición técnica, jurídica y financiera de un proyecto estructurado para ser sujeto de financiamiento Project Finance por parte de bancos multilaterales e instituciones internacionales.

- **CAPEX (Capital Expenditures):** Inversiones de capital destinadas a la edificación de la infraestructura inicial.

- **CFF (Código Fiscal de la Federación):** Marco tributario en México (referencia a artículos 69 y 69-B sobre operaciones simuladas o presuntas).

- **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet (facturación electrónica auditada).

- Cogeneración: Proceso de producción simultánea de energía eléctrica y energía térmica utilizable en procesos industriales.

- **CPKC:** Canadian Pacific Kansas City (operador ferroviario de carga internacional).
- **CRE**: Comisión Reguladora de Energía en México.
- **DSCR (Debt Service Coverage Ratio):** Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda, métrica exigida por los acreedores financieros para medir la solvencia del proyecto.
- **E.P.C. (Engineering, Procurement and Construction**): Empresa contratista responsable de la ingeniería, procura y construcción de las obras.
- **ESG (Environmental, Social, and Governance):** Criterios de Sostenibilidad Ambiental, Responsabilidad Social y Gobernanza Corporativa.
- **Ferromex:** Ferrocarril Mexicano, S.A. de C.V.
- **Fideicomisarios Adherentes:** Empresas consumidoras que se suman contractualmente al Fideicomiso Maestro con derecho a voz pero sin voto, accediendo legalmente a los suministros industriales.
- **Fiduciario:** Institución bancaria o financiera autorizada legalmente para administrar el patrimonio autónomo del Fideicomiso Maestro.
- **FIM:** Municipio de Francisco I. Madero, Coahuila de Zaragoza.
- **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.:** Empresa desarrolladora, gestora y promotora del complejo industrial.
- **IFC (International Finance Corporation):** Corporación Financiera Internacional del Grupo Banco Mundial.
- **IFC PS1 a PS8:** Estándares de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social del IFC.
- **IVA:** Impuesto al Valor Agregado (cuyo 100% de devolución se inyecta al servicio de la deuda senior).

- **KPLIs (Key Performance & Sustainability Indicators):** Indicadores Clave de Desempeño y Sostenibilidad Cuantitativos.

- **KYC (Know Your Customer / Conoce a tu Cliente**): Protocolo de debida diligencia de identificación de clientes e inversionistas.

- **LIE:** Ley de la Industria Eléctrica en México.

- **Megavatios (MW):** Unidad de medida de potencia eléctrica de la Microred (50 MW).

- **N+1 (Criterio de Redundancia):** Configuración de ingeniería donde el sistema cuenta con un equipo generador adicional completo de respaldo para garantizar operación continua ante fallas o mantenimientos.

- **NDA (Non-Disclosure Agreement):** Convenio de confidencialidad y reserva de información técnica y comercial.

- **NOM-001-SEMARNAT-2021**: Norma Oficial Mexicana sobre calidad de descargas de aguas residuales.

- **OFAC (Office of Foreign Assets Control):** Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de EE. UU. (listas de sanciones internacionales).

- **Off-takers:** Empresas compradoras o consumidoras ancla de servicios hídricos, energéticos u ocupacionales.

- **OPEX (Operational Expenditures):** Gastos recurrentes de operación y mantenimiento.

- **OXXO / Seven Eleven:** Cadenas comerciales integradas en el distrito comercial intramuros.

- **PLD/FT:** Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo.

- **Project Finance:** Estructuración de financiamiento donde la deuda se paga primordialmente con los flujos de caja del propio proyecto sin recurso contra los balances de los socios.

- **PTAR FIM:** Planta Tratadora de Aguas Residuales municipal de Francisco I. Madero.

- **R-FIN-01 a R-FIN-06:** Claves normativas de mitigación de riesgos financieros y operacionales asignadas al Fideicomiso Maestro.

- **RFE:** Recinto Fiscalizado Estratégico.

- **S.A.P.I. de C.V.:** Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.

- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria de la SHCP.

- **SBLC (Standby Letter of Credit):** Carta de Crédito Standby o irrevocable de ejecución inmediata a primer requerimiento, emitida por una institución bancaria como garantía financiera.

- **SENER:** Secretaría de Energía del Gobierno de México.

- **SIMAS FIM**: Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento de Francisco I. Madero.

- **SPEs (Special Purpose Entities):** Sociedades de Propósito Específico encargadas de la operación tecnológica (Agua, Energía y RFE).

- **Take-or-Pay:** Esquema de contrato comercial con pago mínimo garantizado a largo plazo, obligando al comprador a pagar el volumen reservado independientemente de su consumo efectivo.

- **Waterfall (Cascada de Pagos):** Estructura fiduciaria de dispersión de flujos monetarios dividida en 5 niveles de prelación obligatoria.

- **Wärtsilä:** Firma multinacional fabricante de los motogeneradores de respuesta rápida integrados en la micro-red privada del parque.

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	28 AGOSTO 2026	Publicación Inicial del Documento en página Web.

FIN DEL DOCUMENTO……