## RESUMEN EJECUTIVO ESTRATÉGICO MODELO DE NEGOCIO SUSTAINABLE HUB – FIM. (Este documento de redacta en idioma español, ingles y chino por la composición de los participantes dentro del modelo de negocio).

El ecosistema integrado en el documento "Modelo de Negocio Sustainable HUB - FIM" nace como una solución directa a una problemática regional apremiante: la erradicación de focos de infección derivados de la descarga de aguas crudas. A través de un diseño de ingeniería e innovación financiera, el agua residual municipal cruda se transforma en la materia prima inagotable que da vida a todo el ecosistema industrial. Esta transformación no solo provee de recursos vitales a la industria global, sino que, a través de una inalterable cascada de pagos, convierte los excedentes operativos en obras públicas y derrama de impacto socioambiental en beneficio directo de la población.

Todo este ciclo transformador está estrictamente regido por nuestro Código de Ética, Conducta e Integridad Operativa. Operamos bajo un mandato inquebrantable de cero corrupción y transparencia activa, respaldado por sólidos pilares de gobernanza institucional y en absoluto apego a las directrices legales de privacidad de la información y protección de datos personales.

Nos consolidamos como un modelo de negocios de alta envergadura y de clase mundial donde absolutamente todos los actores resultan beneficiados. Las corporaciones e instituciones financieras globales obtienen máxima certeza jurídica, soberanía energética y competitividad mediante infraestructura de misión crítica y facilidades logísticas aduaneras. Simultáneamente, el proyecto beneficia de manera directa a la ecología a través de la economía circular hídrica y la descarbonización industrial, elevando la calidad de vida de la comunidad mediante la generación de empleo de alta cualificación técnica y la integración de la cadena de proveeduría local.

El Sustainable HUB - FIM es una fórmula que une y marca una sinergia perfecta entre gobierno, industria y economía. A través de un Fideicomiso Maestro y un Escudo Fiduciario a 40 años, el proyecto se blinda contra cualquier vaivén político o vulnerabilidad administrativa. Esta integración garantiza la mejora en la calidad de vida de la población dentro de un marco robusto de confianza y gobernabilidad, alineado integralmente a los Estándares de Desempeño del IFC (Banco Mundial), asegurando un progreso irreversible y "Cero CAPEX Municipal" (cero deuda pública) para las presentes y futuras generaciones.

## ECOSISTEMA PRINCIPAL: VERTIENTES ESTRATÉGICAS DEL MODELO DE NEGOCIO.

El Modelo de Negocio opera a través de tres pilares fundamentales: Agua Responsable FIM, Energía Responsable FIM y RFE Responsable FIM. Estas vertientes son dinámicas por naturaleza y se adaptan continuamente a las reformas legislativas de México, a los Estándares de Desempeño del IFC (Banco Mundial) y a los requerimientos de Bancabilidad.

### Agua Responsable FIM (Sustentabilidad Hídrica y Economía Circular).

- **Transformación de Pasivos:** Esta vertiente tiene la misión de transformar el pasivo ambiental del efluente hídrico residual (agua cruda) en un activo económico y motor de progreso.

- **Calidad y Suministro (Ciclo Hídrico Integral):** Garantiza el abastecimiento de agua tratada para torres de enfriamiento y procesos industriales, con capacidad de entregar agua ultrapura (desmineralizada) para calderas. Toda la infraestructura hídrica, a través de su tren de tratamiento avanzado, está dimensionada con una capacidad operativa nominal de 150 L/s, abastecida íntegramente por la captación de aguas residuales crudas del municipio de Francisco I. Madero. Esto consolida un ciclo hídrico cerrado y de alta eficiencia. Asimismo, el tratamiento integra de manera directa el agua residual proveniente de los inquilinos, abarcando tanto el efluente de uso humano como las descargas derivadas de sus procesos operativos. Para fortalecer esta capacidad de respuesta, el proyecto implementa el diseño de canales y lagos ornamentales dentro de los recintos. Estos cuerpos hídricos funcionan como un banco de agua estratégico, asegurando el abastecimiento ante un incremento en la demanda de los inquilinos o previendo cualquier imprevisto operativo.

- **Impacto Hídrico Positivo (Water Positive):** Opera bajo un principio rector donde el proyecto restituye y retribuye al ecosistema local un volumen de agua superior al total extraído o consumido en sus procesos y operaciones. El ecosistema garantiza cero extracción de agua subterránea, preservando este recurso vital exclusivamente para el consumo humano de la región.

- **Cumplimiento Estricto:** Asegura el tratamiento y cumplimiento ambiental frente a normativas federales, como la NOM-001-SEMARNAT-2021.

- **Inversión estimada en Fase de Semilla:** $ 328,950,000.00 pesos mexicanos más I.V.A.

## Energía Responsable FIM (Soberanía Energética y Descarbonización).

- **Microred Híbrida de 50 MW:** Suministra energía limpia y continua 24/7/365 a través de una central privada híbrida, que combina generación fotovoltaica y moto generación dual (gas natural y diésel).

- **Independencia Operativa:** Aísla y blinda completamente a los inquilinos frente a apagones, ineficiencias de transmisión y volatilidad de precios de la red eléctrica nacional (CFE).
- **Descarbonización Industrial:** Permite a las empresas globales (Tier 1, 2 y 3) la reducción inmediata de sus emisiones reportables de Alcance 1 y 2.

- **Inversión estimada en Fase de Semilla:** $ 1,259,415,637.00 pesos mexicanos más I.V.A.

## Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y Parque Industrial Convencional (PIC).

- **Arquitectura de (Expansión y Blindaje Territorial):** El ecosistema logístico e industrial se despliega sobre un polígono maestro de 350 hectáreas de tierra que serán adquiridas. Esta extensión sobrepasa de manera estratégica las 10 hectáreas designadas para el Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y las 20 hectáreas del Parque Industrial Convencional (PIC). La vastedad de esta reserva territorial tiene un propósito fundamental: crear una extensa **franja de amortiguamiento** dentro del polígono. Este blindaje físico aísla al ecosistema, evitando el desarrollo de asentamientos humanos irregulares en la periferia y garantizando las condiciones de seguridad, aislamiento y mitigación de riesgos necesarias para recibir empresas de química compleja, industria pesada y procesos de alta densidad energética. Esta estructura territorial maximiza la flexibilidad operativa, permitiendo un desarrollo modular, seguro y escalable a largo plazo.

- **RFE (10 Hectáreas de Inmunidad Fiscal):** Funciona bajo un régimen de excepción que garantiza la exención de IVA, IEPS e IGI. Permite a las empresas instalar líneas de producción, ensambles y servidores sin límite de tiempo y sin desembolsar aranceles de importación, optimizando costos logísticos (Logística Just-in-Time).

- **PIC (Fase 1 de 20 Hectáreas y Ecosistema de Servicios Integrados):** Polígono industrial no fiscalizado diseñado para integrar a la cadena de proveeduría local, empresas de maquila y Centros de Distribución (CEDIS) orientados al mercado nacional. Para consolidar un entorno de clase mundial y dignificar la estancia laboral, este sector se enriquece con una infraestructura corporativa de primer nivel:

- **Food Court Industrial y Distrito Comercial:** Un complejo arquitectónico que alberga un comedor masivo para los trabajadores, módulos de comida rápida, áreas sociales integradas y tiendas de conveniencia de reconocimiento nacional.

- **Salud, Seguridad y Resiliencia 24/7:** El polígono cuenta con una Clínica Médica in situ para la atención de urgencias y estabilización avanzada, operando con una base de ambulancias 24/7. A su vez, el proyecto integra servicios especializados de protección civil y una estación de bomberos equipada para respuesta ultrarrápida ante incidentes industriales.
- **Movilidad y Terminal Intermodal (HUB):** La logística de transporte se centraliza en un macro patio y terminal de transferencia. En este HUB estratégico llegan los autobuses foráneos con el personal operativo y directivo, permitiéndoles abordar, de forma segura, el sistema interno de transporte electrificado que los distribuirá a las naves del RFE y PIC.

- **Control de Accesos y Barda Perimetral:** Toda la operación del PIC y el RFE está estrictamente fiscalizada y controlada a través de una Macro-Garita Principal de entrada al PIC y una garita independiente de alta seguridad para el acceso exclusivo al RFE. Para garantizar el aislamiento logístico y aduanero, la totalidad de la infraestructura operativa (los polígonos del RFE y PIC) se encuentra contenida y resguardada por un perímetro inquebrantable: una barda ciega de alta seguridad, reforzada con concertina (alambre de cuchillas) y videovigilancia ininterrumpida.

- **Torre de Control y Seguridad:** Administrado de forma centralizada, garantiza seguridad patrimonial 24/7, control de inventarios automatizado conectado con el SAT, reconocimiento avanzado de matrículas (LPR) y mantenimiento integral de toda la infraestructura aduanera y urbana.

- **Inversión estimada en Fase de Semilla:** $ 581,200,195.00 pesos mexicanos más I.V.A.

**Blindaje y Garantía de Continuidad:** Para asegurar el éxito del ecosistema, estas tres vertientes operan bajo un esquema inquebrantable de Garantía Cruzada (Cross-Default y Propter Rem). Esto significa que las obligaciones de pago de los servicios de agua, energía y mantenimiento están interconectadas y son inseparables del dominio de la tierra. Esta estructura jurídica imposibilita la operación aislada de cualquier entidad dentro del parque, brindando máxima certeza a los inversionistas, acreedores y a la cadena global de suministro.

## ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL ECOSISTEMA DEL MODELO DE NEGOCIOS.

**1.00** Fideicomiso Maestro.
**2.00** Empresa HUB FIM SAPI de CV
**3.00** Institución Financiera de Aportación de Capital de Inversión.
**4.00** Ayuntamiento de Francisco I. Madero, Coahuila a través de su Organismo Operador SIMAS FIM.
**5.00** Empresa EPC y sus empresas Tecnólogas.
**6.00** Empresa de Supervisión Externa en la Construcción.
**7.00** Inquilinos (cliente final).
**8.00** Firma de empresa inmobiliaria.
**9.00** Firma Legal de consultoría externa.
**10.00** Firma Contable – Fiscal de consultoría externa.
**11.00** Comité de Infraestructura Social.



## 1.00 Fideicomiso Maestro Privado (Vehículo Fiduciario Central y Caja Fuerte Patrimonial).

El Fideicomiso Maestro se erige como el núcleo de absoluta certidumbre patrimonial del ecosistema Sustainable HUB - FIM. Por su naturaleza jurídica e institucional, se constituye estrictamente como un vehículo financiero, patrimonial y de administración pasiva (Fideicomiso Irrevocable de Administración, Fuente de Pago y Garantía de Gobernabilidad). Su diseño está enfocado en brindar máxima certeza jurídica a los inversionistas y a la banca estructuradora, operando bajo los siguientes principios corporativos:

- **Segregación Funcional y Bóveda Inerte:** Opera bajo un estricto principio de separación patrimonial (Ring-Fencing). Este blindaje institucional garantiza que el Fideicomiso no absorba ninguna carga comercial, operativa ni responsabilidad administrativa directa. Se mantiene estrictamente como una "bóveda inerte" e inquebrantable, delegando la ejecución operativa en la entidad gestora.

- **Centralización Fiduciaria de Flujos (Lock-Box Mechanism):** A través de un mandato irrevocable, el Fideicomiso capta de manera directa y automática las aportaciones de capital, las líneas de crédito y la totalidad de los flujos de efectivo generados por las empresas consumidoras (Off-takers) y usuarios de la tierra. Este mecanismo centraliza el capital en la Cuenta Concentradora Central y prohíbe estatutariamente la intermediación o retención de flujos por parte de cualquier otra entidad.

- **Custodia Accionaria y Titularidad Pasiva:** El Fideicomiso ostenta la titularidad del 90% de las acciones representativas del capital social de la empresa HUB FIM S.A.P.I. de C.V.. Asimismo, mantiene la titularidad absoluta y custodia patrimonial sobre la infraestructura crítica edificada. Ostenta esta propiedad única y exclusivamente como vehículo de garantía real, fuente de pago y garantía de gobernabilidad (queda estipulado las reglas inamovibles desde su creación), sin asumir riesgos de operación técnica, comercial o de mantenimiento de los activos.

- **Fortalecimiento Financiero y Reservas (Fase CAPEX):** Durante la fase de construcción, el Fideicomiso recibe la inyección incondicional e inmediata de los recursos derivados de la devolución del IVA. Estos flujos son canalizados a una Subcuenta Revolvente con el propósito inamovible de fondear la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA) y los Fondos de Contingencias, robusteciendo la Bancabilidad del proyecto. Fondo de garantía en fase de semilla; $ 347,130,532.00 pesos mexicanos.

## 2.00 Empresa HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (Vehículo Operador Central y Coordinador - OpCo).

### Definición, Identidad y Naturaleza Jurídica.

Constituida como una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable (S.A.P.I. de C.V.), esta entidad es formalizada estratégicamente durante la transición de la fase semilla al Día 1 de Operaciones (Day-1 Start). Su protocolización coincide con el establecimiento de la Garantía Fiduciaria a través del Fideicomiso Maestro.

El Fideicomiso Maestro ostenta la titularidad del 90% de las acciones de HUB FIM S.A.P.I. de C.V.. El 10% restante pertenece a la entidad promotora y Sponsor Tecnológico original, con el propósito de retener el "Know-How" y mitigar el riesgo de transición, sin interferir en la autonomía administrativa de la empresa, la cual opera con su propia Cuenta Operativa Autónoma.

### Funciones Clave y Aportación al Modelo de Negocios.

HUB FIM S.A.P.I. de C.V. funge como la Torre de Control Logístico (PMO) y el vehículo operativo transversal del ecosistema. Su rol es indelegable y abarca:

- **Supervisión y Control Corporativo:** Ejerce una supervisión corporativa estricta sobre la cobranza y la salud de la cartera. Sin embargo, tiene prohibido estatutariamente la recepción o intermediación directa de flujos financieros, los cuales se dirigen irrevocablemente al Fideicomiso Maestro. Actúa como "Válvula de Control", fiscalizando el cumplimiento de los Acuerdos de Nivel de Servicio (SLAs) antes de autorizar las ministraciones a los operadores de agua, energía y RFE - PIC.

- **Gestión Regulatoria y Cumplimiento:** Es la responsable exclusiva de la obtención, custodia y mantenimiento de todos los títulos de concesión, permisos hídricos (CNA), interconexión energética (CRE / CENACE), impacto ambiental (MIA-R) y las autorizaciones aduaneras para el Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE). A través de su red de asesores institucionales, audita y garantiza que el cumplimiento normativo se mantenga vigente, mitigando cualquier riesgo de "Fracaso Regulatorio".

- **Orquestación Tecnológica y Blindaje de Infraestructura:** Actuando como la máxima autoridad técnica y de control, la S.A.P.I. instruye, audita y supervisa in situ a la Empresa E.P.C. y a sus Empresas Tecnólogas durante la ejecución de las especificaciones técnicas para la edificación del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE), el Parque Industrial Convencional, y la totalidad de la infraestructura de Agua (PTAR de ultra pureza) y Energía (Microred de 50 MW), en coordinación con su asesor externo (empresa de supervisión externa). Una vez iniciada la fase operativa, es responsable de coordinar y exigir el cumplimiento de las mejores prácticas de operación y mantenimiento por parte de las Empresas Tecnólogas (SPEs), así como de vigilar

estrictamente que todos los inquilinos acaten los reglamentos internos, operativos y de seguridad dentro de las instalaciones. Como eje central de su estrategia de mitigación de riesgos y resiliencia, la S.A.P.I. mantiene la custodia notarial y fiduciaria de los códigos fuente, las credenciales maestras, los esquemas de protección y los manuales operativos de todos los sistemas críticos a través de la figura de Software Escrow. Este blindaje legal y técnico le otorga la facultad irrenunciable de asumir el control informático, administrativo y extrajudicial inmediato de la infraestructura logística, hídrica y energética mediante la activación de sus Derechos de Intervención (Step-in Rights) ante cualquier contingencia, falla operativa, o causal de rescisión por parte de un proveedor. Este mecanismo garantiza una transición técnica ininterrumpida, asegura la continuidad operativa absoluta para los inquilinos y resguarda la integridad patrimonial del Fideicomiso Maestro, el cual permanece inalterable y protegido en su función de bóveda inerte.

- **Gobierno Corporativo Vigilancia Normativa y Bienestar Comunitario:** En coordinación con las firmas externas de consultoría y dictaminación, la S.A.P.I. ejerce una vigilancia implacable sobre todos los integrantes y contratistas del ecosistema de negocios, garantizando que cumplan con la normatividad y las leyes mexicanas en su total magnitud y sin excepciones. Asimismo, como brazo ejecutor de los lineamientos ESG (Impacto Social), es la única entidad responsable de coordinar, transparentar y ejecutar materialmente las obras públicas y sociales destinadas a elevar la calidad de vida de Francisco I. Madero y sus ejidos.

- **Control de Seguridad Social y Capital Humano:** Como Torre de Control, asume la responsabilidad y fiscalización directa del cumplimiento de Seguridad Social (SIROC), los protocolos de Salud y Seguridad (HSE) y la correcta gestión laboral en la fase constructiva y operativa. En coordinación con las firmas externas de consultoría y dictaminación y su plantilla de operación propia.

- Cuenta con un asiento en la mesa del Fideicomiso con Voz y Votos en la toma de decisiones en la fase de Construcción y Operación.

## 3.00 Institución Financiera de Aportación de Capital de Inversión (Acreedor Senior y Pilar de Fondeo Institucional).

### Definición, Naturaleza Jurídica y Vocación de Sostenibilidad.

Representa la fuente primordial de fondeo y financiamiento estructurado para la materialización de la infraestructura de misión crítica del ecosistema. Esta entidad que puede configurarse como un banco privado, banca multilateral de desarrollo o fondo de inversión institucional de carácter nacional o internacional debe acreditar el estricto

sometimiento a la supervisión de las autoridades financieras y normativas bancarias internacionales.

Alineado a los pilares que rigen al ecosistema, el perfil de esta institución financiera debe poseer matices inquebrantables de alta gobernabilidad, sustentabilidad, apoyo irrestricto al medio ambiente (ESG) y un compromiso genuino con la mejora en la calidad de vida de las personas. Su integración al proyecto se ejecuta bajo un Estatuto de Prioridad Absoluta, garantizando que su capital cuente con el blindaje normativo, técnico y fiduciario más robusto del mercado.

**Funciones Clave, Gobernanza y Estructura de Garantías Cruzadas.**

A diferencia de los esquemas crediticios convencionales, el Modelo de Negocios Sustainable HUB - FIM otorga a la Institución Financiera reglas de operación diametralmente claras, inamovibles y de máxima seguridad. Esto le permite vigilar y auditar ininterrumpidamente que su capital se ejecute de manera correcta y bajo los principios fiduciarios pactados, respaldándose en los siguientes mecanismos de certeza:

- **Gobernanza Fiduciaria (Asiento de Control, Voto Ponderado y Derecho de Veto):** El Inversionista Senior se consolida como el actor de mayor peso decisorio y rectoría financiera dentro del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Para garantizar el blindaje inquebrantable de su capital, ocupa un asiento permanente dotado de un **Voto Ponderado equivalente a 2 (dos) posiciones**, superando jerárquicamente a todas las demás entidades representadas en la mesa. Adicionalmente, ostenta de manera ineludible un **Derecho de Veto absoluto** sobre cualquier resolución, contrato, asignación de proveedor o acto técnico-operativo que amenace la viabilidad del proyecto, el cronograma de ejecución o los flujos pignorados (Negative Control). Para sustentar esta toma de decisiones, el Acreedor Senior recibe de manera periódica informes de auditoría forense, dictámenes de avance físico-financiero y reportes del estado operativo emitidos de forma independiente por la Empresa de Supervisión Externa, la Contraloría Fiscal y la Torre de Control (S.A.P.I.). Respaldado por la transparencia absoluta de la información y la certidumbre técnica de la fase de construcción y operación, el Inversionista Senior cuenta con la facultad ejecutiva para tomar las mejores decisiones operativas orientadas a salvaguardar y eficientar la recuperación de su capital.

- **Aceleración de Amortización y Garantías Exógenas (De-Risking):** Más allá del respaldo tangible que representa la infraestructura física construida, el diseño fiduciario despliega una doble estrategia extraordinaria para asegurar el retorno acelerado del capital y minimizar el riesgo financiero:

- **Prepago de Capital mediante Comercialización Territorial:** La venta de tierra al interior del polígono adquiere un valor de escalabilidad extraordinario al integrar conectividad e infraestructura lista para operar (Plug & Play). Bajo una regla fiduciaria inamovible (Paso Cero), el 100% de los ingresos líquidos netos derivados de la venta de reserva territorial (macro lotes o lotes modulares) se destina de manera directa, íntegra e incondicional a la amortización acelerada del capital de la Deuda Senior (Cash Sweep).

- **Escudo de Liquidez Fiscal (Recuperación de IVA):** El modelo blinda la deuda inyectando orgánicamente la totalidad de las devoluciones y saldos a favor del Impuesto al Valor Agregado (IVA) recuperados ante el SAT. Estos flujos exógenos son canalizados de manera directa, automática e incondicional hacia la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA) y el Fondo de Contingencias, robusteciendo la liquidez estructural sin canibalizar los ingresos operativos del ecosistema y garantizando al Inversionista Senior un pago blindado ante imprevistos

- **Garantías Tangibles (Infraestructura como Respaldo Real):** La primera línea de defensa del inversor radica en que la totalidad de la infraestructura física construida con su capital (Microred de energía, Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, Recinto Fiscalizado) se constituye legalmente como su garantía. El Fideicomiso Maestro mantiene la titularidad pasiva y custodia inmovilizada de esta infraestructura, sirviendo única y exclusivamente como vehículo de garantía real para el cobro y resguardo del Acreedor Senior.

- **Blindaje E.P.C. (Carta de Crédito y Mitigación de Riesgos):** Como blindaje perimetral durante la fase más crítica (Fase CAPEX), el riesgo de edificación no recae en el banco ni en el Fideicomiso. La Empresa Contratista General (E.P.C.) respalda financieramente la ejecución ininterrumpida de la obra mediante la emisión y endoso directo al Fideicomiso Maestro de una **Carta de Crédito Stand-By (SBLC) equivalente al 30% del valor total del proyecto**. Esta garantía sumaria elimina el riesgo de sobrecostos, aísla financieramente al inversor de cualquier contingencia y asegura la transición ininterrumpida hacia la fase operativa.

**Estatutos de Confianza y Transformación Integral.**

A diferencia de los esquemas financieros tradicionales donde las garantías se limitan de manera exclusiva a activos físicos y colaterales estáticos, la posición de la Institución Financiera en el modelo *Sustainable HUB - FIM* está respaldada por un esquema de **Gobernabilidad Institucional inquebrantable**. El ecosistema no cuenta con un bien tangible preliminar como garantía, sino que basa su blindaje en un diseño estructural que impide la desviación, dilución o malversación de los fondos. El modelo de negocios

garantiza contractualmente que el capital aportado se invertirá de manera escrupulosa, eficiente y rigurosa, operando bajo la vigilancia absoluta de los estatutos y principios inamovibles que rigen al Fideicomiso.
Al inyectar su liquidez, el Inversionista Senior trasciende el rol de prestamista para convertirse en el motor institucional que materializa un Ecosistema Industrial de Clase Mundial. *Su participación institucional detona un triple retorno de inversión validado internacionalmente: asegura la resiliencia productiva y logística de la cadena de valor global, encabeza la descarbonización y regeneración ecológica de la región, y consolida una derrama económica permanente orientada de manera inequívoca y como fin último del proyecto a elevar radicalmente la calidad de vida de las familias en Francisco I. Madero.*

## 4.00 Ayuntamiento de Francisco I. Madero, Coahuila a través de su Organismo Operador SIMAS FIM (Socio Estratégico e Impulsor del Bienestar Social).

### Definición, Naturaleza Jurídica y Oferta de Valor:

El H. Ayuntamiento, operando a través de SIMAS FIM, se consolida como el socio institucional de origen, promotor público y fideicomitente fundacional dentro de la arquitectura de negocio del *Sustainable HUB - FIM*. Su aportación central es estratégica y detona la viabilidad del modelo: asegura jurídicamente la provisión inagotable de agua residual municipal cruda (pasivo ambiental) para su transformación en la PTAR. Esta garantía de insumo a largo plazo otorga a los corporativos internacionales instalados en el parque una plusvalía operativa masiva, seguridad hídrica y competitividad global.

Más allá del suministro, el Ayuntamiento y SIMAS FIM se erigen como un **"Facilitador de Inversión e Infraestructura"**. Esta sinergia pública-privada cuenta actualmente con una aceptación comprobada y el respaldo expreso y absoluto del Gobierno del Estado de Coahuila (a través de acuerdos vinculantes) y del Gobierno Federal. Esta alineación política interinstitucional funciona como un escudo protector (fast-track) para la obtención y validación ágil de cualquier factibilidad, concesión o licencia municipal, estatal (Impacto Ambiental) y federal (CONAGUA, SEMARNAT, CRE, ANAM). Asimismo, esta sólida plataforma gubernamental tiene la capacidad ejecutiva de neutralizar, mediar y resolver cualquier controversia social, administrativa o regulatoria que pudiera surgir durante la construcción y operación del ecosistema.

### Funciones Clave y Retribución Comunitaria a través del Ecosistema:

La participación del municipio se encuentra rígidamente estructurada bajo los candados de Project Finance para erradicar cualquier riesgo de manipulación política o discrecionalidad. Su integración aporta los siguientes valores al modelo:

- **Participación en el Vehículo de Control Financiero (Fideicomiso Maestro & SIMAS FIM):** En su calidad de promotor originario, el organismo mantiene una integración

directa con el núcleo de certidumbre patrimonial del ecosistema (El Fideicomiso Maestro). Esta posición le permite tener total visibilidad sobre la generación de recursos, asegurando que la operación de la PTAR y el aprovechamiento del agua cruda se ejecuten bajo los más altos estándares de desempeño técnico y ambiental, respetando en todo momento los compromisos adquiridos con la comunidad y el gobierno municipal.

- **Apalancamiento para el Bienestar Social (Quinto Nivel de la Cascada de Pagos):** El Ayuntamiento, como representante de la sociedad civil, es el beneficiario último del éxito económico del ecosistema. El diseño financiero establece matemáticamente un "Quinto Nivel" en el Mecanismo Operativo de Prelación del Fideicomiso. Una vez cumplidos y garantizados todos los compromisos de la Deuda Senior, OPEX, mantenimientos y fondos de contingencia, los excedentes líquidos generados por la comercialización hídrica, energética e inmobiliaria se liberan obligatoriamente para financiar Obras Públicas, infraestructura social y proyectos de impacto socioambiental directo, garantizando la derrama económica perpetua y elevando radicalmente las condiciones de vida de las familias en Francisco I. Madero.

- **Gobernanza Fiduciaria Municipal (Asiento con Voz y Voto Acotado):** Para garantizar el equilibrio institucional y la representatividad ciudadana sin comprometer la certidumbre técnica del capital privado, la figura del Ayuntamiento (a través del Presidente Municipal en turno o el Director General de SIMAS FIM) ocupa un asiento permanente en el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Esta representación ejerce su derecho a voz y 1 (un) voto de manera estrictamente enfocada a dos ámbitos: asegurar las sinergias técnicas operativas con la red municipal y participar en la priorización y validación de la cartera de Obras Públicas de impacto social financiadas por los excedentes del proyecto.

Como pilar inquebrantable de su responsabilidad social, alineación ESG y viabilidad operativa, el Modelo de Negocio contempla, desde el "Día 1" de la estructuración financiera (Fase CAPEX), una inyección de capital prioritaria y sin precedentes destinada a la rehabilitación, modernización y reforzamiento de la infraestructura existente de agua potable y alcantarillado del municipio de Francisco I. Madero.

Esta inversión de choque tiene un propósito técnico ineludible: ejecutar un rescate integral de la red municipal para diagnosticar y mitigar las ineficiencias históricas, sellando definitivamente las fugas en la red de agua potable y erradicando los derrames de agua cruda en el sistema de atarjeas y colectores sanitarios. Con esta acción, el ecosistema no solo asegura y protege la captación eficiente de su materia prima (el agua residual), sino que retribuye a la comunidad proporcionando un servicio de abasto hídrico, drenaje y saneamiento de alto nivel. Esta sinergia transformadora garantiza la erradicación de focos

de infección y genera un impacto transversal de alto rango en la salud pública, dignificando y elevando sustancialmente la calidad de vida de toda la población sin tener un endeudamiento publico a las finanzas del Municipio de Francisco I Madero, Coahuila.

## 5.00 Empresa E.P.C. (Engineering, Procurement and Construction) y Empresas Tecnólogas (SPEs).

### DEFINICIÓN, NATURALEZA JURÍDICA Y ROL EN EL ECOSISTEMA.

Actúa como el Contratista General y principal articulador técnico, material y financiero durante la fase de desarrollo constructivo (Fase CAPEX). Su naturaleza jurídica y operativa se fundamenta en un contrato E.P.C. "Llave en Mano" a precio alzado, asumiendo la responsabilidad integral, indivisible e indelegable de la ingeniería de detalle, procura global, construcción y puesta en marcha (Commissioning) de la totalidad de la infraestructura de misión crítica del *Sustainable HUB – FIM*.

Para asegurar el rendimiento óptimo de las especialidades de alta complejidad técnica, la E.P.C. subcontrata, se asocia o incorpora bajo su paraguas operativo a las **Empresas Tecnólogas**. Estas entidades se constituyen como Vehículos de Propósito Especial (SPEs) poseedoras de las patentes exclusivas, el "Know-How" industrial y la capacidad comprobada de operar a largo plazo los sistemas de ultra pureza hídrica, la Microred energética y la matriz tecnológica aduanera y parque industrial convencional.

### FUNCIONES CLAVE Y APORTACIÓN AL MODELO DE NEGOCIOS.

**Diseño Integral, Operación Dual (RFE y Parque Convencional) y Permisos (ANAM / SAT):** Ejecuta de manera directa (como brazo interno o a través de subcontratistas tecnológicos auditados) las más rigurosas especificaciones técnicas, arquitectónicas, de urbanización y tecnológicas requeridas para la edificación y equipamiento tanto del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) como del Parque Industrial Convencional. Esto incluye el despliegue de infraestructura crítica y la validación técnica para la obtención definitiva de los permisos operativos frente a las dependencias federales (ANAM, SAT, CRE, CENACE).

**Blindaje de Riesgo Constructivo y Garantía de Bancabilidad Internacional:** Su integración al ecosistema elimina el riesgo de ejecución para el Fideicomiso y los Inversionistas. Durante toda la fase de construcción (CAPEX), la E.P.C. asume y absorbe el 100% de los riesgos de sobrecosto, inflación de materiales y retrasos. Esta obligación se respalda obligatoriamente mediante la emisión de sólidas garantías financieras (Carta de Crédito SBLC por el 30% del valor del proyecto), respaldando a su vez la firma de los contratos de operación (O&M) de las Empresas Tecnólogas (como Agua Responsable FIM y Energía Responsable FIM). Esto blinda institucionalmente al Fideicomiso ante vicios ocultos o fallas de integración tecnológica, garantizando de manera innegociable el Grado de Inversión (Investment Grade) del modelo.

**Metodología de Selección y Designación Institucional:** Para garantizar el estándar fiduciario de clase mundial, la integración, evaluación y contratación de la Empresa E.P.C. (y, por consiguiente, de sus Empresas Tecnólogas) se somete a los más estrictos y exhaustivos protocolos de mitigación de riesgo corporativo, técnico y financiero. Esta designación es ejecutada mediante un proceso auditado, validando invariablemente su solvencia moral, capacidad financiera, experiencia probada y alineación absoluta a los pilares y lineamientos ESG exigidos por la Banca Internacional.

**Gobernanza Fiduciaria, Transición de Riesgo y Alineación ESG.**

Para garantizar la pureza del modelo de negocio y el control inquebrantable por parte del capital, la integración de estas entidades opera bajo los siguientes estatutos inamovibles:

- **Asiento Técnico de Consulta (Voz sin Voto):** Con el objetivo de aportar experiencia técnica y reportar el estado físico de la obra y operación sin interferir en el control financiero del proyecto, la Empresa E.P.C. y las SPEs Tecnólogas cuentan con un asiento en el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro estructurado exclusivamente con derecho a voz, careciendo por completo de voto corporativo.

- **Responsabilidad Constructiva y Transición de Garantías (OPEX):** El esquema consolida una cadena de responsabilidad ininterrumpida. Durante toda la fase de construcción, es la Empresa E.P.C. quien asume la responsabilidad integral y absoluta sobre la ejecución de las obras y la puesta en marcha inicial de las Empresas Tecnólogas. Sin embargo, para anular el riesgo de transición, al ingresar a la fase de operación y mantenimiento (OPEX), la responsabilidad se transfiere de manera directa a cada SPE Tecnóloga. En este punto, como condición obligatoria para firmar sus contratos de operación, cada empresa tecnóloga asume el riesgo tecnológico al 100% y emite sus propias garantías a favor del Fideicomiso, otorgando Cartas de Crédito Stand-By de Operación (SBLC de O&M) para respaldar su desempeño a largo plazo.

- **Sujeción Absoluta a los Pilares del Modelo:** La permanencia de la E.P.C. y las Tecnólogas está subordinada a la integridad corporativa. Se adhieren mediante contrato vinculante y bajo pena de rescisión sumaria a todos los principios y estatutos que rigen al modelo de negocio: el cumplimiento estricto del Código de Ética y Conducta, la alineación comprobable al Sistema ESG (Estándares de Desempeño IFC del Banco Mundial) y la observancia de la alta gobernabilidad y transparencia exigida por la estructura fiduciaria.

## 6.00 Empresa de Supervisión Externa en la Construcción (Auditoría Técnica e Independencia Fiduciaria).

## Definición, Naturaleza Jurídica y Rol en el Ecosistema.

La Empresa de Supervisión Externa se constituye como un consultor independiente, de alta especialización técnica y de ingeniería forense, contratada directamente para fungir como los "ojos y oídos" técnicos del Inversionista Senior y del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Su naturaleza jurídica es la de un auditor técnico imparcial que no guarda nexo de subordinación ni conflicto de interés con la Empresa Contratista General (E.P.C.) ni con las Empresas Tecnólogas (SPEs), garantizando absoluta objetividad y rigor en la dictaminación de la obra.

## Funciones Clave y Aportación al Modelo de Negocios.

- **Auditoría y Validación de Estimaciones (Control de Avance Físico-Financiero):** Es la única entidad facultada para auditar, verificar y certificar in situ el avance real de la obra civil y electromecánica. Su validación técnica es el requisito indispensable y condicionante para que el Fideicomiso Maestro libere las ministraciones de pago correspondientes a la E.P.C., erradicando cualquier riesgo de sobreestimación, simulación de obra o desvío de recursos durante la fase CAPEX.

- **Control de Calidad, Normativa y Pruebas de Rendimiento (Commissioning):** Supervisa de manera rigurosa que todos los materiales, procesos constructivos e instalaciones cumplan estrictamente con las especificaciones técnicas del proyecto, los códigos de construcción internacionales y la normatividad oficial aplicable. Asimismo, encabeza las pruebas de rendimiento y puesta en marcha de los sistemas críticos (PTAR, microred eléctrica y aduanas) antes de recibir formalmente la infraestructura.

- **Auditoría y Validación de Estimaciones (Control de Avance Físico-Financiero):** Es la única entidad facultada para auditar, verificar y certificar in situ el avance real de la obra civil y electromecánica. Su validación técnica es el requisito indispensable y condicionante para que el Fideicomiso Maestro libere las ministraciones de pago correspondientes a la E.P.C., eliminando de raíz cualquier intento de sobreestimación anticipada (*front-loading*) o desvío de recursos durante la fase CAPEX.

- **Facultad de Emisión de Cartas de No Conformidad (NCR):** Cuenta con la potestad ejecutiva de emitir formalmente **Cartas o Manifestaciones de No Conformidad (NCR)** ante cualquier desviación detectada en la ejecución física, constructiva, de calidad (QA/QC), de seguridad industrial y medio ambiente (HSE), o en el control financiero por parte de la E.P.C. y sus Empresas Tecnólogas.

- **Protocolo de Escalamiento (S.A.P.I. y Comité Técnico):** Una vez instrumentada la Carta de No Conformidad, esta es remitida de manera directa a la gerencia de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (Torre de Control). La S.A.P.I. recibe el documento, evalúa su pertinencia operativa y, de estimarlo conveniente, lo avala y escala formalmente a la mesa del

Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Este mecanismo detiene de inmediato las ministraciones de fondos y obliga a la infractora a entregar una Matriz de Riesgos con su respectivo Análisis de Causa Raíz, habilitando a la mesa fiduciaria para tomar las medidas correctivas o de rescisión pertinentes con el criterio y aval definitivo del Inversionista Senior.

## 7.00 Inquilinos (Cliente Final y Off-Takers Estratégicos).

### Definición, Naturaleza Jurídica y Rol en el Ecosistema.

Los Inquilinos se constituyen como los consumidores finales (Off-Takers) y usuarios físicos de la infraestructura de misión crítica. Para maximizar la flexibilidad logística, la cadena de valor y el blindaje operativo, las corporaciones y empresas de soporte se estructuran y delimitan bajo la siguiente clasificación territorial de Régimen Dual:

- **RFE (Recinto Fiscalizado Estratégico): Núcleo de Manufactura Global y Procesos Complejos:** Este polígono de alta seguridad e inmunidad fiscal alberga exclusivamente a las Empresas Ancla, OEMs (Original Equipment Manufacturers) y gigantes Tier-1 de manufactura avanzada. Dada la infraestructura de amortiguamiento y resiliencia del ecosistema, el RFE es el ecosistema idóneo para operaciones de química avanzada, procesos industriales complejos, electromovilidad y alta tecnología. Estas corporaciones transnacionales capitalizan la exención fiscal para ejecutar una estrategia de "Cero CAPEX Impositivo" sobre su maquinaria, herramentales y activos fijos.

- **PIC (Parque Industrial Convencional): Ecosistema de Soporte, Proveeduría y Amenidades:** El polígono no fiscalizado concentra a toda la cadena de suministro satelital que fortalece y hace viable la operación del RFE. Aquí se instalan las empresas Tier-2 y Tier-3, PyMEs especializadas, Centros de Distribución (CEDIS), firmas de logística inversa y soporte de mantenimiento (MRO). Asimismo, el PIC es sede del Distrito Comercial y de Bienestar, el cual alberga el Food Court Industrial y concentra servicios estratégicos como sucursales bancarias, franquicias nacionales de alimentos y bebidas, y cadenas de conveniencia (OXXO / Seven Eleven). Este ecosistema garantiza la autosuficiencia del parque y dignifica la estancia laboral de miles de colaboradores y ejecutivos.

### Funciones Clave y Aportación al Modelo de Negocios.

- **Motor de Liquidez y Viabilidad Financiera (Contratos Take-or-Pay):** Constituyen el cimiento económico que sustenta la operación y amortización de todo el ecosistema. Su integración se formaliza a través de arrendamientos a largo plazo y contratos de consumo forzoso o garantizado (*Take-or-Pay*) para los servicios de agua tratada, energía y facilidades logísticas. Estos flujos de capital, inyectados directamente al

Fideicomiso Maestro, garantizan la Bancabilidad del proyecto, el retorno del capital a la Institución Financiera y el mantenimiento perpetuo de la infraestructura.

- **Alineación Absoluta a la Gobernanza y Sistema ESG:** La admisión e instalación de cualquier corporativo está estrictamente condicionada a su integridad institucional. Como requisito *sine qua non*, cada inquilino debe suscribirse y someterse por contrato a los reglamentos internos del parque, asumiendo una observancia inquebrantable del Código de Ética, las políticas de cero corrupción y el Sistema ESG (Estándares de Desempeño IFC). Cualquier desviación faculta a la S.A.P.I. (Torre de Control) para aplicar sanciones o rescisiones, blindando así el riesgo reputacional del ecosistema.

- **Detonador de Plusvalía y Bienestar Comunitario:** Al integrarse al ecosistema, los inquilinos adquieren de manera inmediata una plusvalía operativa masiva gracias a la soberanía hídrica, energética y las exenciones fiscales. A cambio, se convierten en el motor primario de la derrama económica local, detonando la creación de empleos dignos y de alto valor agregado, activando la cadena de proveeduría regional y alimentando financieramente el "Quinto Nivel" de la cascada de pagos que hace posibles las obras sociales para Francisco I. Madero.

- **Gobernanza Corporativa a 40 Años (Modelo Escalonado y *Phase-in Governance*):** Para garantizar la disciplina financiera, blindar el retorno del capital y, simultáneamente, proteger la plusvalía de los corporativos instalados, la participación de los Inquilinos en el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro se rige mediante una estructura evolutiva de derechos, la cual se activa de la siguiente manera:

  - **Fase 1 (Primeros 18 años de operación - Consolidación y Amortización):** Durante el periodo de mayor exposición de riesgo y pago activo de la Deuda Senior, **todos los inquilinos** (indistintamente de si son propietarios de la tierra o arrendatarios) se integran al Comité Técnico de manera representativa exclusivamente con derecho a voz, pero sin voto operativo. Esta configuración asegura la retroalimentación técnica y permite atender sus requerimientos de servicios sin comprometer el control fiduciario ni alterar la gobernanza restrictiva.

  - **Fase 2 (Últimos 20 años de operación - Madurez Patrimonial):** Una vez superada la curva de riesgo inicial y consolidado el blindaje financiero, los estatutos del Fideicomiso detonan la transición corporativa. En esta segunda etapa, única y exclusivamente los inquilinos que acrediten el dominio pleno (dueños de la tierra**)** obtendrán derechos plenos de voz y voto. Esta reestructuración alinea el control a largo plazo del ecosistema únicamente con aquellas corporaciones que mantienen *Equity* y arraigo patrimonial definitivo. En contraste, los inquilinos que operen bajo esquemas de arrendamiento mantendrán de manera permanente su participación

con voz, pero careciendo en su totalidad de voto corporativo a lo largo de todo el horizonte de vida del ecosistema.

- **Empoderamiento Operativo y Mecanismo de No Conformidad:** Para garantizar la excelencia ininterrumpida de los servicios, el modelo otorga a los inquilinos un recurso de exigencia y protección. En caso de detectar irregularidades, deficiencias o incumplimientos a los Acuerdos de Nivel de Servicio (SLAs) en la dotación de agua, suministro de energía o la operación general del parque, el inquilino tiene la facultad contractual de emitir una "Carta de No Conformidad" (NCR) dirigida a la Torre de Control (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.). Una vez recibida, la S.A.P.I. evalúa la pertinencia técnica del reclamo. De resultar procedente, la avala y la escala formalmente a la mesa del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Este acto detona automáticamente los mecanismos coercitivos, obligando al operador o tecnólogo infractor a solventar la falla de inmediato o enfrentar el congelamiento de pagos, aplicando las medidas de remediación bajo el criterio y aval definitivo del Inversionista Senior para salvaguardar el nivel de clase mundial del ecosistema.

## 8.00 Empresa Inmobiliaria (Servicios Auxiliares de Comercialización y Preventa).

### Definición, Identidad y Naturaleza Jurídica.

Actúa como una firma prestadora de servicios comerciales auxiliares, estrictamente externa e independiente al grupo corporativo de las Sociedades de Propósito Específico (SPEs) operadoras. Es contratada de manera directa por la promotora (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.) bajo un contrato mercantil de prestación de servicios para la comercialización, promoción, corretaje e intermediación inmobiliaria industrial. Su función es acotada y se limita a liderar la estrategia de colocación, preventa, venta y arrendamiento de macro lotes, lotes urbanizados e inmuebles industriales tanto en el Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) como en el Parque Industrial Convencional (PIC).

Este esquema corporativo es sumamente flexible, permitiendo la integración de firmas bajo distintas modalidades: corretaje local, representación global especializada (para captación de OEMs y Tier-1), o un esquema dual. Para garantizar la agilidad operativa, la firma mantiene acreditado a un Representante Técnico-Comercial (con poder notarial y capacidad de toma de decisiones) operando in situ desde el centro de mando del proyecto.

### Funciones Clave y Aportación al Modelo de Negocios.

- **Levantamiento Técnico y Prospección Especializada (Taylor-Made):** Para garantizar una absorción de tierra ordenada y alineada a las vocaciones tecnológicas del ecosistema, la Empresa Inmobiliaria ejecuta un riguroso levantamiento técnico (Project Management) al prospectar a cualquier corporativo. Esta etapa asegura que la

oferta se diseñe a la medida (*Taylor-Made*) de las necesidades de infraestructura del cliente.

- **Canalización Directa al Fideicomiso (Ring-Fencing):** Como mecanismo de máxima transparencia y blindaje patrimonial, la Empresa Inmobiliaria tiene prohibido recibir, intermediar o retener fondos provenientes de las transacciones comerciales. La totalidad de los ingresos generados por la venta, preventa o arrendamiento de los activos inmobiliarios se concentran de manera directa, irrevocable y automática en las cuentas del Fideicomiso Maestro. Esto garantiza una separación patrimonial absoluta (*Ring-Fencing*) y la aplicación inmediata de los recursos en la cascada de pagos del modelo.

- **Estrategia de Penetración y Comisión Institucional Topada:** Como decisión corporativa avalada desde la Fase Semilla para detonar una absorción acelerada de la reserva territorial, el modelo de negocio autoriza el despliegue de una estrategia de venta agresiva en el mercado internacional. Para incentivar este dinamismo comercial, se fijó estatutariamente que el **porcentaje máximo de comisión por la venta de tierra será de hasta el 12%** a favor de las empresas inmobiliarias y *brokers* participantes. Este margen extraordinario otorga una factibilidad económica altamente competitiva y un estímulo contundente para comercializar los polígonos industriales y corporativos con la máxima agilidad, asegurando el flujo de capital necesario para la consolidación temprana del ecosistema.

## 9.00 Despacho Legal en Materia Laboral y Mercantil (Estructura Dual: Despacho Local In Situ y Despacho Multidisciplinario Nacional).

### Definición, Identidad y Naturaleza Jurídica.

Para erradicar la exposición a riesgos de cumplimiento normativo (*Compliance Risk*) y asegurar una ejecución impecable, la entidad legal opera no solo como un órgano auxiliar, sino como un ecosistema jurídico colaborativo de alta especialización. Esta Estructura Dual se rige bajo un mandato fiduciario unificado (*Joint Counsel*), donde ambas firmas actúan en absoluta sinergia para blindar la legalidad de todas las capas del proyecto, garantizando que cada contrato y permiso cumpla rigurosamente con los estándares de "Bancabilidad" exigidos por el Inversionista Senior. Se articula operativamente de la siguiente manera:

- **Despacho Legal Local (Ejecución Táctica y Control Territorial):** Constituye el brazo ejecutor responsable de la gestión legal "en la trinchera" operativa. Abarca de manera directa e integral la totalidad de las materias territoriales: derecho mercantil, negociaciones y asambleas ejidales, formalización de contratos e inspecciones de campo

- **Despacho Legal Multidisciplinario Nacional (Estrategia y Alta Complejidad):** Su función fundamental es estructurar el andamiaje jurídico complejo, así como respaldar y auxiliar permanentemente al despacho local ante cualquier desafío de alta especialización. Asume la directriz estratégica en materias de extrema complejidad regulatoria, diseño de contratos sofisticados y regulatorio de alto nivel (RFE/CRE)..

**Funciones Clave y Aportación al Modelo de Negocios.**

- **Arquitectura, Redacción y Emisión de la Totalidad Contractual:** Es la única entidad facultada y con responsabilidad absoluta para el diseño, dictaminación técnica, revisión y emisión de absolutamente todos los contratos requeridos para el funcionamiento del modelo de negocio. Esto abarca de manera irrestricta los contratos marco de la Empresa E.P.C. (*Lump-Sum Turn-Key*), los convenios con la Supervisión Externa, Inmobiliarias, despachos asesores y Contraloría Fiscal. Asimismo, orquesta la compleja ingeniería mercantil de las escrituras de compraventa de tierras, los arrendamientos y el suministro de agua y energía (*Take-or-Pay*) con los Inquilinos (*Off-takers*). Esta firma garantiza que cada instrumento nazca con un anclaje jurídico perfecto (cargas *Propter Rem* y cláusulas de salvaguarda) a favor del Fideicomiso Maestro.

- **Alineación Normativa Total y Blindaje Laboral:** Corta de raíz cualquier riesgo de subcontratación ilícita y certifica el deslinde absoluto de responsabilidad solidaria. Esta acción protege de manera infranqueable el patrimonio de la promotora HUB FIM S.A.P.I. de C.V., del Inversionista Senior y del Fideicomiso Maestro ante cualquier contingencia, demanda laboral o requerimiento de la STPS.

- **Potestad Coercitiva de Apercibimiento y Emisión de Cartas de No Conformidad:** Cuenta con la potestad fiduciaria ineludible para emitir requerimientos y Cartas de No Conformidad de índole jurídica ante cualquier irregularidad, desviación contractual o incumplimiento del Código de Ética. Cuenta con un asiento en el Fideicomiso con Voz y no con Voto.

- **Litigio Estratégico y Ejecución Implacable de Rescisiones Contractuales:** Tienen el mandato absoluto y exclusivo de asumir la defensa contenciosa del proyecto en todas las disciplinas del derecho (mercantil, civil, laboral), atendiendo y neutralizando cualquier tipo de demanda interpuesta en contra del ecosistema. Asimismo, son los responsables de la formalización del cobro de garantías y la ejecución implacable de rescisiones contractuales sumarias ante incumplimientos críticos.

**10.00 Firma Contable – Fiscal de Consultoría Externa (Auditoría, Cumplimiento y Contraloría Fiscal Permanente).**

## Definición, Identidad y Naturaleza Jurídica.

Actúa como la máxima autoridad en materia de cumplimiento tributario, contabilidad estructurada y auditoría financiera del ecosistema. Se trata de un despacho contable y fiscal independiente, de reconocido prestigio y rigurosamente externo al grupo promotor (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.) y a la constructora (Empresa E.P.C.). Su contratación obedece a un mandato ineludible de la Institución Financiera para asegurar que toda la operación contable, las estrategias fiscales y la trazabilidad del flujo de efectivo se ejecuten bajo los más estrictos estándares de transparencia e ingeniería financiera.

## Funciones Clave y Aportación al Modelo de Negocios.

- **Contabilidad Corporativa y Planeación Fiscal Estratégica:** Asume de manera directa y centralizada la elaboración de toda la contabilidad del ecosistema corporativo (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.). Es la responsable de dictaminar los estados financieros y diseñar las estrategias fiscales óptimas para maximizar la rentabilidad del proyecto, asegurando el cabal cumplimiento de todas las disposiciones tributarias vigentes.

- **Gestión Estratégica y Control Estricto para la Devolución del IVA:** Lidera, audita y ejecuta el control absoluto para la gestión, comprobación contable (CFDI) y recuperación acelerada de los saldos a favor del Impuesto al Valor Agregado (IVA). Como un mecanismo fundamental de blindaje de liquidez, tiene el mandato fiduciario de tramitar de manera centralizada el 100% de estas devoluciones fiscales y garantizar que sean inyectadas directamente a la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA) del Fideicomiso Maestro.

- **Contraloría Permanente y Vigilancia Corporativa Exhaustiva (Cero Tolerancia):** Esta firma ejerce una vigilancia implacable e intrusiva sobre absolutamente todos los miembros del ecosistema (promotora, contratistas, E.P.C., empresas tecnólogas, asesores e inquilinos). Para autorizar cualquier participación o pago dentro del proyecto, tiene la obligación de auditar y certificar mensualmente que todas las entidades:

  - **No estén vinculadas a operaciones simuladas**, certificando su inexistencia en las "Listas Negras" del SAT (Artículos 69 y 69-B del CFF) ni en listas de sanciones internacionales (OFAC/GAFI).

  - Mantengan en todo momento su Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en sentido POSITIVO y vigente ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y demás autoridades hacendarias.

  - Demuestren solvencia y transparencia al no presentar ningún tipo de adeudo ni requerimiento fiscal o administrativo en firme.

- Cuenten con un cumplimiento total e impecable en materia de seguridad social (Opiniones de Cumplimiento Positivas) ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y el INFONAVIT. Ejecuta un cotejo riguroso de las aportaciones obrero-patronales y verifica la correcta trazabilidad en los registros de obra (SIROC), erradicando de raíz cualquier riesgo patronal o de responsabilidad solidaria para el ecosistema.

- **Gobernanza Fiduciaria y Mecanismo Disciplinario de No Conformidad:** En su carácter de Contraloría Fiscal Permanente, esta firma cuenta con un asiento formal (con derecho a voz, pero sin voto) dentro del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Como máximo instrumento de coerción para salvaguardar el blindaje financiero, detenta la potestad fiduciaria de emitir una "Carta de No Conformidad" (NCR) de índole contable o fiscal ante el hallazgo de cualquier desviación, simulación, error de facturación o pérdida de cumplimiento por parte de cualquier empresa del ecosistema. Este documento es entregado directamente a la Torre de Control (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.). Si la S.A.P.I. convalida la relevancia y gravedad del hallazgo técnico-fiscal, escala el instrumento de manera inmediata a la mesa del Fideicomiso Maestro. Esta acción detona automáticamente el congelamiento de pagos para el infractor y faculta al Comité Técnico a tomar las medidas correctivas o de rescisión pertinentes para proteger la integridad patrimonial del proyecto.

## 11.00 Comité Municipal de Inversión y Bienestar Social (Integración del Ayuntamiento y SIMAS FIM).

### Definición, Identidad y Naturaleza Jurídica.

Es el órgano consultivo, representativo y de planeación social, estructurado formalmente para institucionalizar el vínculo irrompible entre el éxito comercial del ecosistema y el bienestar de Francisco I. Madero. Este Comité debe ser presidido de manera indelegable por el Presidente Municipal en turno (actuando simultáneamente en su carácter de Presidente del Consejo de SIMAS FIM). Su estructura colegiada debe integrar pluralidad y legitimidad comunitaria, conformándose por representantes del Cabildo, voces de la sociedad civil y autoridades ejidales (comisariados). Fungirá como la única asamblea facultada para detectar, inventariar y priorizar las carencias históricas y proponer las obras sociales de mayor impacto para la cabecera municipal y sus núcleos ejidales.

Funciones Clave, Gobernanza y Protocolo de Ejecución de Obras.

- **Gobernanza Fiduciaria Municipal (Asiento con Voz y Voto):** Para garantizar que la representación ciudadana tenga una injerencia efectiva en el direccionamiento de la derrama económica, la Presidencia Municipal en turno usara su asiento formal en el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Este asiento está dotado de voz y voto, el cual

se ejerce de manera estricta y acotada durante el proceso de presentación, exposición mensual y priorización de la cartera de Obras Públicas de impacto social.

- **Protocolo de Asignación y Fondeo (Quinto Nivel de la Cascada de Pagos):** El mecanismo de retribución se ejecuta mediante un ciclo técnico y transparente. Mes a mes, el Presidente Municipal presenta el catálogo de obras sociales propuestas ante el Fideicomiso Maestro. Estas propuestas son canalizadas a la Torre de Control (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.), la cual actúa como brazo técnico estructurador. La S.A.P.I. elabora el Proyecto Ejecutivo de la obra, asignando presupuestos y cuantificación financiera con precisión milimétrica (cero improvisación).

- **Aprobación Colegiada y Dispersión Blindada:** Una vez estructurado el Proyecto Ejecutivo, la S.A.P.I. lo retorna a la mesa del Fideicomiso. En esta instancia, con base en la rentabilidad y los remanentes líquidos disponibles (Quinto Nivel de la Cascada de Pagos), se somete a votación su autorización definitiva. Para erradicar cualquier riesgo de discrecionalidad política o desvío de recursos, el Fideicomiso Maestro paga directamente las estimaciones a la empresa constructora que ejecutará la obra, sin que un solo peso en efectivo toque las arcas municipales.

- **Transparencia Activa y Rendición de Cuentas:** Como principio de máxima publicidad y gobernanza (Alineación ESG), las resoluciones mensuales sobre los proyectos aprobados, los montos destinados y el avance físico-financiero de las obras sociales se publicarán de forma continua y transparente en los portales web institucionales del ecosistema. Esto garantiza que la población cuente con visibilidad absoluta sobre el retorno social generado por el proyecto.

## STRATEGIC EXECUTIVE SUMMARY SUSTAINABLE HUB – FIM BUSINESS MODEL.

*(This document is drafted in Spanish, English, and Chinese due to the composition of the participants within the business model).*

The ecosystem integrated within the "Sustainable HUB - FIM Business Model" document emerges as a direct solution to a pressing regional issue: the eradication of infection hotspots caused by the discharge of raw wastewater. Through engineering design and financial innovation, raw municipal wastewater is transformed into the inexhaustible feedstock that powers the entire industrial ecosystem. This transformation not only provides vital resources to global industries but also, through an unalterable payment waterfall (*Cascade de Pagos*), converts operating surpluses into public works and socio-environmental impact that directly benefits the population.

This entire transformational cycle is strictly governed by our Code of Ethics, Conduct, and Operational Integrity. We operate under an unwavering mandate of zero corruption and active transparency, backed by solid pillars of institutional governance and in absolute compliance with legal guidelines regarding information privacy and personal data protection. We have consolidated ourselves as a large-scale, world-class business model where absolutely all stakeholders benefit. Global corporations and financial institutions achieve maximum legal certainty, energy sovereignty, and competitiveness through mission-critical infrastructure and customs logistics facilities. Simultaneously, the project directly benefits the ecology through a circular water economy and industrial decarbonization, elevating the community's quality of life through the generation of highly-skilled technical employment and the integration of the local supply chain.

The Sustainable HUB - FIM is a formula that unites and establishes a perfect synergy between government, industry, and the economy. Through a Master Trust (*Fideicomiso Maestro*) and a 40-year Fiduciary Shield (*Escudo Fiduciario*), the project is insulated against any political fluctuations or administrative vulnerabilities. This integration guarantees the improvement of the population's quality of life within a robust framework of trust and governability, fully aligned with the IFC Performance Standards (World Bank), ensuring irreversible progress and "Zero Municipal CAPEX" (zero public debt) for present and future generations.

## CORE ECOSYSTEM: STRATEGIC PILLARS OF THE BUSINESS MODEL.

The Business Model operates through three fundamental pillars: *Agua Responsable FIM* (Responsible Water), *Energía Responsable FIM* (Responsible Energy), and *RFE Responsable FIM* (Responsible Strategic Bonded Zone). These strategic pillars are dynamic by nature and continually adapt to Mexican legislative reforms, the International Finance

Corporation (IFC / World Bank) Performance Standards, and institutional Bankability requirements.

**Agua Responsable FIM (Water Sustainability and Circular Economy):**

- **Asset Transformation (Transforming Environmental Liabilities):** This pillar is tasked with transforming the environmental liability of raw municipal wastewater into an economic asset and a primary engine of regional progress.

- **Quality and Supply (Comprehensive Water Cycle):** Guarantees the supply of treated water for cooling towers and industrial processes, with the technical capacity to deliver ultrapure (demineralized) water for high-pressure boilers. Through its advanced treatment train, the entire water infrastructure is engineered with a nominal operational capacity of 150 L/s, fully supplied by the intake of raw wastewater from the municipality of Francisco I. Madero, consolidating a closed-loop, highly efficient water cycle. Furthermore, the treatment plant directly integrates wastewater originating from tenants, encompassing both domestic effluent and process discharges. To strengthen operational resilience and buffer capacity, the project incorporates the design of ornamental canals and lakes within the development, functioning as a strategic water bank to guarantee uninterrupted supply during peak tenant demand or operational contingencies.

- **Water Positive Impact:** Operates under the governing principle of restoring and returning a volume of water to the local ecosystem superior to the total volume extracted or consumed across its industrial processes and operations. The ecosystem strictly guarantees zero groundwater extraction, preserving this vital aquifer resource exclusively for the region's human consumption.

- **Strict Regulatory Compliance:** Ensures environmental treatment and absolute compliance with federal environmental standards, including NOM-001-SEMARNAT-2021.

- **Estimated Seed-Stage Investment:** $328,950,000.00 Mexican Pesos (MXN) plus V.A.T. (I.V.A.).

**Energía Responsable FIM (Energy Sovereignty and Decarbonization)**

- **50 MW Hybrid Microgrid:** Delivers clean, continuous 24/7/365 electrical power via a private hybrid generation plant, combining utility-scale solar photovoltaic generation and dual-fuel reciprocating engine generation (natural gas and diesel).

- **Operational Independence:** Fully insulates and shields tenants against blackouts, transmission bottlenecks, and tariff volatility associated with the national electrical grid (CFE).

- **Industrial Decarbonization:** Enables global corporations (Tier 1, Tier 2, and Tier 3) to achieve immediate, verifiable reductions in their reportable Scope 1 and Scope 2 greenhouse gas emissions.

- **Estimated Seed-Stage Investment:** $1,259,415,637.00 Mexican Pesos (MXN) plus V.A.T. (I.V.A.).

**Strategic Bonded Zone (RFE) & Conventional Industrial Park (PIC).**

- **Territorial Shielding and Master Expansion Architecture:** The industrial and logistics ecosystem is deployed over a master polygon of 350 hectares of land acquired for development. This landbank strategically expands beyond the initial 10 hectares designated for the Strategic Bonded Zone (RFE) and the 20 hectares allocated for the Conventional Industrial Park (PIC). The purpose of this vast territorial reserve is to establish an extensive internal buffer zone (*franja de amortiguamiento*) within the polygon, providing physical isolation that prevents irregular urban sprawl on the perimeter and guarantees the requisite safety, security, and risk mitigation standards to host complex chemical manufacturing, heavy industry, and high energy-density processes. This territorial layout maximizes operational flexibility, enabling secure, modular, and scalable long-term expansion.

- **Strategic Bonded Zone - RFE (10 Hectares of Fiscal Immunity):** Operates under a special customs regime granting total exemption from V.A.T. (IVA), Special Tax on Production and Services (IEPS), and General Import Tax (IGI). It enables multinational corporations to install production lines, specialized tooling, subassemblies, and high-performance server infrastructure indefinitely without disbursing import tariffs, optimizing supply chains through Just-in-Time logistics.

- **Conventional Industrial Park - PIC (Phase 1: 20 Hectares & Integrated Services Ecosystem):** Non-bonded industrial polygon engineered to integrate local supply chains, contract manufacturing (*maquiladoras*), and national distribution centers (CEDIS). To ensure a world-class environment and dignified labor conditions, this sector is equipped with premium corporate and support infrastructure:

- **Industrial Food Court and Commercial District:** An architectural complex housing a centralized dining facility for industrial personnel, quick-service food modules, social integration plazas, and nationally recognized convenience stores.

- **24/7 Health, Safety, and Resilience:** Equipped with an on-site Medical Clinic for emergency response and advanced patient stabilization, supported by a 24/7 dedicated ambulance station. Additionally, it integrates specialized civil protection services and a fully equipped industrial fire station for rapid response to hazardous incidents.

- **Mobility and Intermodal HUB Terminal:** Commuter and logistics mobility is centralized through an intermodal transfer terminal and macro-patio. Regional commuter buses arrive at this strategic HUB, allowing personnel to safely transfer to the internal zero-emission electrified shuttle system servicing the RFE and PIC facilities.

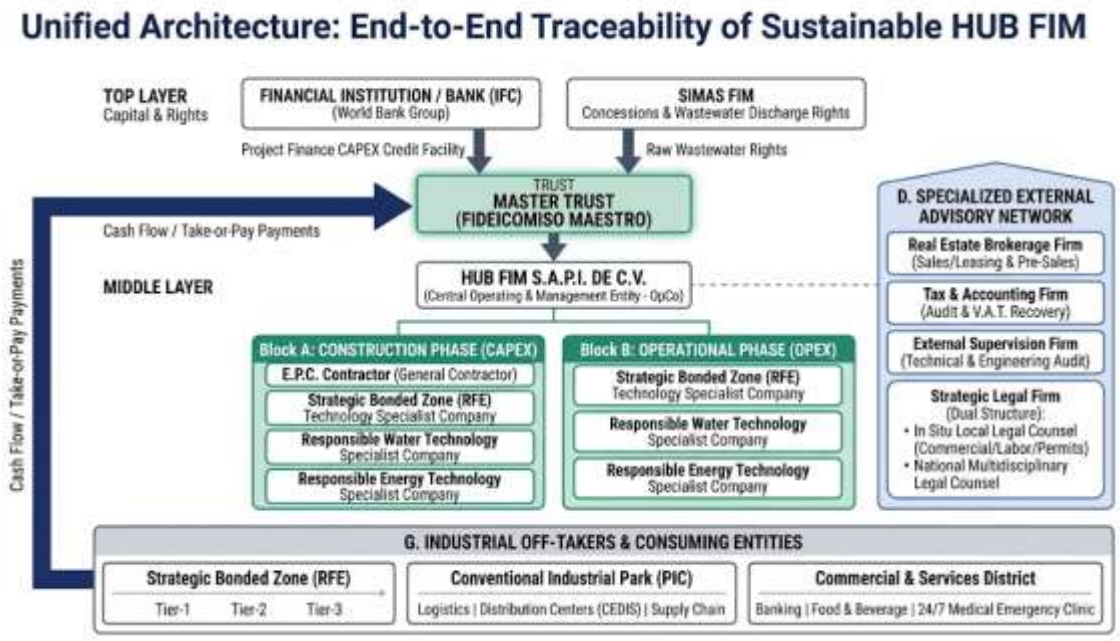
- **Access Control and Perimeter Security Wall:** Access to both polygons is strictly regulated via a Master Main Gate for entry into the PIC and an independent, high-security customs checkpoint exclusively for the RFE. To guarantee complete logistics and customs isolation, the entire active operational infrastructure (RFE and PIC polygons) is enclosed by an impenetrable security perimeter consisting of a solid blind wall, reinforced with razor concertina wire and continuous 24/7 CCTV surveillance.

- **Central Control and Security Tower:** Centrally administered, ensuring 24/7 physical and asset security, automated inventory control directly interfaced with the SAT, advanced License Plate Recognition (LPR) systems, and comprehensive maintenance across all urban and customs infrastructures.

- **Estimated Seed-Stage Investment:** $581,200,195.00 Mexican Pesos (MXN) plus V.A.T. (I.V.A.).

### ELEMENTS COMPRISING THE BUSINESS MODEL ECOSYSTEM.

**1.00** Master Trust (*Fideicomiso Maestro*).
**2.00** HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (Central Operating Company - OpCo / Master Developer).
**3.00** Financial Institution / Senior Investment Capital Provider (Senior Creditor / Investment Fund).
**4.00** Municipal Government of Francisco I. Madero, Coahuila, through its Operating Agency SIMAS FIM.
**5.00** E.P.C. Contractor and its Technology Specialist Companies (SPEs).
**6.00** External Construction Supervision & Engineering Audit Firm.
**7.00** Tenants (End Clients / Strategic Off-Takers).
**8.00** Real Estate Commercialization & Brokerage Firm.
**9.00** External Legal Advisory Firm (Dual Corporate & Labor Structure).
**10.00** External Accounting, Tax & Audit Consulting Firm.
**11.00** Social Infrastructure & Municipal Investment Committee.



### 1.00 Private Master Trust (Central Fiduciary Vehicle & Asset Safe Vault).

The Master Trust stands as the core of absolute asset and patrimonial certainty within the Sustainable HUB - FIM ecosystem. By its institutional and legal nature, it is strictly constituted as a passive financial, asset-holding, and administrative vehicle (Irrevocable Trust for Administration, Source of Payment, and Governance Guarantee). Its architecture is engineered to provide maximum legal certainty to institutional investors and structuring banks, operating under the following corporate principles:

- **Functional Segregation and Inert Vault:** Operates under a strict principle of asset segregation (*Ring-Fencing*). This institutional shielding ensures that the Master Trust does not assume any commercial burden, day-to-day operations, or direct administrative liability. It remains strictly an unbreakable, "inert vault," delegating operational execution to the management company.

- **Fiduciary Cash Centralization (Lock-Box Mechanism):** Through an irrevocable mandate, the Trust captures—directly and automatically—all equity contributions, credit facility drawdowns, and 100% of the cash flows generated by industrial off-takers and land users. This mechanism centralizes capital within the Central Master Cash Concentration Account (*Cuenta Concentradora Central*) and statutorily prohibits any other entity from intermediating or withholding cash flows.

- **Equity Custody and Passive Ownership:** The Master Trust holds legal title to 90% of the common shares representing the capital stock of HUB FIM S.A.P.I. de C.V.. Furthermore, it maintains absolute legal ownership and custody over the built critical infrastructure. It holds this property solely and exclusively as a vehicle of *in rem* guarantee, source of payment, and governance covenant (with non-derogable rules established from inception), without assuming technical, commercial, or asset maintenance risks.

- **Financial Strengthening and Reserve Buffers (CAPEX Phase):** During the construction phase, the Trust receives the unconditional and immediate injection of proceeds recovered from Value-Added Tax (V.A.T. / *IVA*) refunds. These flows are swept into a Revolving Sub-Account with the non-derogable mandate of fully funding the Debt Service Reserve Account (DSRA) and the Infrastructure Contingency Reserve Fund, bolstering the overall Bankability of the project. The seed-stage guarantee fund is established at $347,130,532.00 Mexican Pesos (MXN).

## 2.00 HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (Central Operating Company and Coordinator - OpCo).

### Definition, Identity, and Legal Nature.

Constituted as an Investment Promotion Corporation with Variable Capital (*Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable - S.A.P.I. de C.V.*), this entity is strategically formalized during the transition from the seed stage to Day-1 Operations (*Day-1 Start*). Its official notarization and protocolization coincide directly with the execution of the Fiduciary Guarantee via the Master Trust.

The Master Trust holds legal title to 90% of the common shares representing the capital stock of HUB FIM S.A.P.I. de C.V.. The remaining 10% is held by the original promoter entity and Technology Sponsor, ensuring the retention of essential technical *Know-How* and mitigating transition risk, without interfering in the company's managerial autonomy, which operates through its own Autonomous Operating Account.

### Key Functions and Contribution to the Business Model.

HUB FIM S.A.P.I. de C.V. serves as the Logistics Control Tower (PMO) and transversal operating vehicle across the entire ecosystem. Its core mandate is non-delegable and encompasses:

- **Corporate Oversight and Portfolio Control:** Exercises strict corporate oversight over commercial billing, collections, and overall portfolio health. However, it is statutorily prohibited from directly receiving, holding, or intermediating financial cash flows, which are directed irrevocably and automatically into the Master Trust. It functions as a strategic "Control Valve," auditing full compliance with Service Level Agreements (SLAs) prior to authorizing operating disbursements to water, energy, and RFE–PIC operators.

- **Regulatory Management and Compliance:** Retains exclusive responsibility for securing, holding, and maintaining all concession titles, federal water rights and permits (CONAGUA), energy interconnection and generation permits (CRE / CENACE), environmental impact authorizations (MIA-R), and customs authorizations for the Strategic Bonded Zone (RFE). Supported by its network of institutional advisors, it continuously monitors and guarantees active regulatory compliance, completely mitigating the risk of "Regulatory Failure".

- **Technological Orchestration and Infrastructure Shielding:** Acting as the ultimate technical and administrative authority, the S.A.P.I. instructs, audits, and supervises on-site the E.P.C. Contractor and its Technology Specialist Companies during the technical execution and construction of the Strategic Bonded Zone (RFE), the Conventional Industrial Park (PIC), and the entirety of the Water (ultrapure WWTP) and Energy (50 MW Microgrid) critical infrastructure, in close coordination with the external construction

supervision firm. Once the operational stage commences, it coordinates and enforces best operation and maintenance (O&M) practices across all Technology Specialist Companies (SPEs), while rigorously ensuring that all tenants adhere to internal park, operational, and safety regulations. As the cornerstone of its risk mitigation and resilience architecture, the S.A.P.I. maintains notarial and fiduciary custody of all source codes, master credentials, protection schemes, and operating manuals for all critical systems via a Software Escrow framework. This technical and legal safeguard grants the S.A.P.I. the non-waivable right to assume immediate, extrajudicial IT, operational, and administrative control over the logistics, water, and energy infrastructure through the activation of its Intervention Rights (*Step-in Rights*) upon any critical operational contingency, material failure, or contractor default. This mechanism ensures an uninterrupted technical transition, guarantees absolute operational continuity for industrial tenants, and preserves the asset integrity of the Master Trust, which remains uncompromised and fully protected in its role as an inert vault.

- **Corporate Governance, Regulatory Surveillance, and Community Welfare:** In coordination with external legal and auditing consulting firms, the S.A.P.I. exercises continuous oversight across all ecosystem participants and contractors, guaranteeing full, uncompromised compliance with Mexican legal frameworks. Furthermore, acting as the executive arm for Environmental, Social, and Governance (ESG) guidelines, it is the sole entity responsible for coordinating, executing, and transparently reporting social infrastructure and public works engineered to elevate the quality of life within Francisco I. Madero and its ejidos.

- **Social Security and Human Capital Compliance:** As the central Control Tower, it assumes direct responsibility and oversight over Social Security registration and compliance (SIROC), Health, Safety, and Environment (HSE) protocols, and lawful labor management across both construction and operational phases, working alongside specialized external audit firms and its internal operating staff.

- **Fiduciary Governance Representation:** Holds a formal seat within the Technical Committee of the Master Trust, endowed with full Voice and Vote in corporate decision-making throughout both the Construction and Operational phases.

## 3.00 Financial Institution / Investment Capital Provider (Senior Creditor and Institutional Funding Pillar).

### Definition, Legal Nature, and Sustainability Mandate.

Represents the primary source of funding and structured financing for the realization of the ecosystem's mission-critical infrastructure. This entity which may be configured as a private

commercial bank, a multilateral development bank, or a domestic or international institutional investment fund must demonstrate strict compliance with and oversight by premier financial regulatory authorities and international banking standards.
Aligned with the governing pillars of the ecosystem, the institutional profile of this financial entity must embody unyielding standards of high governance, sustainability, comprehensive environmental stewardship (ESG), and a genuine commitment to enhancing community quality of life. Its integration into the project is executed under an Absolute Priority Rule (*Estatuto de Prioridad Absoluta*), ensuring that its deployed capital benefits from the most robust regulatory, technical, and fiduciary shielding available in the market.

**Key Functions, Governance, and Cross-Guarantee Architecture**.
Unlike conventional credit facilities, the Sustainable HUB - FIM Business Model provides the Financial Institution with clear, immutable, and maximally secure operating rules. This enables continuous auditing and surveillance to verify that capital is disbursed rigorously and under the agreed fiduciary covenants, underpinned by the following certainty mechanisms:

**Fiduciary Governance (Control Seat, Weighted Voting, and Veto Power):**

- The Senior Investor is established as the principal decision-maker and supreme financial authority within the Technical Committee of the Master Trust.

- To guarantee the uncompromised protection of its capital, it holds a permanent seat endowed with a Weighted Vote equivalent to two (2) voting positions, hierarchically superseding all other represented entities on the board.

- Additionally, it holds an absolute, non-derogable Right of Veto (*Negative Control*) over any resolution, agreement, contractor assignment, or technical-operational action that threatens project viability, the construction timeline, or pledged cash flows.

- To inform this executive decision-making, the Senior Creditor periodically receives forensic audit reports, physical-financial progress certifications, and operational status assessments issued independently by the External Construction Supervision Firm, the Permanent Tax Comptroller, and the Control Tower (S.A.P.I.).

- Empowered by absolute data transparency and technical certainty across both the construction and operational phases, the Senior Investor possesses the executive mandate to make binding decisions aimed at safeguarding and optimizing capital recovery.

**Accelerated Amortization and Exogenous Guarantees (De-Risking):** Beyond the tangible collateral represented by the built physical infrastructure, the fiduciary architecture deploys an extraordinary dual mechanism to secure accelerated capital return and minimize financial duration risk:

- **Capital Prepayment via Land Commercialization:** The sale of land within the polygon commands significant scalability value due to integrated operational infrastructure (*Plug & Play*). Under an immutable fiduciary covenant (Step Zero), 100% of the net liquid revenues derived from the sale of territorial reserves (macro-lots or modular parcels) is allocated directly, entirely, and unconditionally toward the accelerated prepayment of the Senior Debt principal (*Cash Sweep*).

- **Fiscal Liquidity Buffer (V.A.T. Recovery):** The model insulates debt service by channeling 100% of all Value-Added Tax (V.A.T. / *IVA*) refunds and balances recovered from the SAT. These exogenous flows are swept directly, automatically, and unconditionally into the Debt Service Reserve Account (DSRA) and the Infrastructure Contingency Reserve Fund, bolstering structural liquidity without cannibalizing project operating revenues and securing uninterrupted debt service against macro-contingencies.

**Tangible Guarantees (Infrastructure as Physical Collateral):**

- The primary line of defense for the investor rests on the fact that 100% of the physical infrastructure built with its capital (Energy Microgrid, Wastewater Treatment Plant, and Strategic Bonded Zone) legally constitutes its underlying collateral.

- The Master Trust maintains passive ownership and immobilized custody over this infrastructure, serving solely and exclusively as a bankruptcy-remote, *in rem* guarantee vehicle for the foreclosure protection and repayment of the Senior Creditor.

**E.P.C. De-Risking Shield (Stand-By Letter of Credit):**

- As a perimeter defense mechanism during the construction phase (CAPEX Phase), completion risk is borne neither by the bank nor by the Master Trust.

- The General Contractor (E.P.C.) financially guarantees the uninterrupted execution of works through the issuance and direct endorsement to the Master Trust of an irrevocable, unconditional, first-demand Stand-By Letter of Credit (SBLC) equal to 30% of the total project value.

- This summary collateral eradicates cost-overrun risk, insulates the investor from contractor default, and guarantees an uninterrupted transition into commercial operation.

### Fiduciary Trust Covenants and Transformational Impact.

In contrast to traditional financing models where guarantees are restricted solely to static physical collateral, the Financial Institution's position within the Sustainable HUB - FIM framework is anchored by an immutable Institutional Governance structure. Rather than relying on pre-existing physical assets, the ecosystem bases its security on a structural architecture designed to prevent any diversion, dilution, or misappropriation of funds. The business model contractually guarantees that deployed capital is invested with forensic precision, efficiency, and rigor, operating under the perpetual surveillance of the non-derogable statutes governing the Master Trust.

By deploying liquidity, the Senior Investor transcends the conventional role of a lender to become the institutional catalyst behind a World-Class Eco-Industrial Ecosystem. Its institutional backing unlocks a globally validated triple bottom line: it guarantees the supply chain resilience and productive continuity of international industry, drives regional decarbonization and ecological restoration, and establishes a perpetual economic yield dedicated to elevating the living standards of families across Francisco I. Madero.

## 4.00 Municipal Government of Francisco I. Madero, Coahuila, through its Operating Agency SIMAS FIM (Strategic Partner and Social Welfare Catalyst).

### Definition, Legal Nature, and Value Proposition.

The Municipal Government (*H. Ayuntamiento*), operating through SIMAS FIM, is established as the foundational public partner, institutional promoter, and originating trustor (*fideicomitente fundacional*) within the business architecture of the Sustainable HUB - FIM. Its primary contribution is strategic and underpins the viability of the entire model: it legally guarantees an inexhaustible, long-term supply of raw municipal wastewater (an environmental liability) to be transformed at the Wastewater Treatment Plant (WWTP / *PTAR*). This long-term feedstock guarantee provides multinational corporations established within the park with substantial operational value, water security, and global competitiveness.

Beyond raw feedstock supply, the Municipal Government and SIMAS FIM act as an "Investment and Infrastructure Facilitator." This public-private synergy is backed by proven acceptance and the explicit, absolute support of the State Government of Coahuila (via binding institutional agreements) and the Federal Government. This inter-institutional political alignment serves as a protective fast-track framework for securing and expediting

municipal, state (Environmental Impact / MIA-R), and federal permits, concessions, and licenses (CONAGUA, SEMARNAT, CRE, ANAM). Furthermore, this solid governmental platform possesses the executive capacity to mediate, mitigate, and resolve any social, administrative, or regulatory controversies that may arise during the construction and operational lifecycle of the ecosystem.

### Key Functions and Community Retribution through the Ecosystem.

Municipal participation is rigidly structured under institutional *Project Finance* covenants to eliminate political manipulation or discretionary allocation risks. Its integration delivers the following core values to the model:

- **Integration into the Financial Control Vehicle (Master Trust & SIMAS FIM):** As the foundational public partner, the agency maintains direct integration with the Master Trust, the ecosystem's core asset safe vault. This structural position affords absolute transparency over revenue generation, ensuring that the operation of the WWTP and the utilization of raw wastewater adhere to the highest technical and environmental performance benchmarks, strictly upholding all formal commitments made to the municipal administration and the local community.

- **Leverage for Social Welfare (Fifth Level of the Payment Waterfall):** As the representative of civil society, the Municipal Government serves as the ultimate beneficiary of the ecosystem's commercial success. The financial architecture mathematically designates a "Fifth Level" within the Master Trust's Order of Priority (*Waterfall*). Once all Senior Debt service, OPEX disbursements, maintenance reserves, and contingency buffers are fully funded and satisfied, the net liquid surpluses generated from water treatment, clean energy commercialization, and industrial real estate operations are unconditionally released to finance public works, social infrastructure, and direct socio-environmental initiatives, securing a perpetual economic yield that substantially improves the living standards of families across Francisco I. Madero.

- **Municipal Fiduciary Governance (Seat with Voice and Qualified Vote):** To preserve institutional balance and public representation without compromising private capital certainty, the Municipal Government—represented by the sitting Municipal President or the General Director of SIMAS FIM—holds a permanent seat on the Technical Committee of the Master Trust. This representation exercises its voice and one (1) vote in a strictly qualified manner focused on two distinct jurisdictions: 1) ensuring operational and technical synergies with the municipal grid, and 2) participating in the evaluation, prioritization, and validation of public works and social infrastructure projects funded by project cash surpluses.

### Immediate Public Infrastructure Upgrade (Day-1 CAPEX Commitment).

As an immutable cornerstone of its social responsibility, ESG alignment, and operational viability, the Business Model incorporates—from "Day 1" of financial closing (CAPEX Phase)—a priority, unprecedented capital injection dedicated to the rehabilitation, modernization, and reinforcement of the existing potable water and sewage networks of the municipality of Francisco I. Madero.

This immediate, front-loaded investment fulfills a critical technical requirement: executing a comprehensive overhaul of the municipal system to diagnose and eliminate structural inefficiencies, permanently sealing leaks across the potable water distribution network and eradicating raw sewage overflows in municipal collector lines. Through this intervention, the ecosystem not only secures and optimizes the intake of its primary industrial feedstock (raw wastewater) but also gives back to the community by delivering high-standard drinking water, sewage, and sanitation services. This transformational synergy eliminates biological infection hotspots and generates a high-impact, positive outcome for public health, elevating community quality of life under a strict "Zero Municipal CAPEX" framework that incurs zero public debt and zero encumbrance on the municipal treasury of Francisco I. Madero, Coahuila.

## 5.00 E.P.C. Contractor (Engineering, Procurement, and Construction) and Technology Specialist Companies (SPEs).

### Definition, Legal Nature, and Role in the Ecosystem.

Acts as the General Contractor and primary technical, material, and financial coordinator during the construction development phase (CAPEX Phase). Its legal and operational nature is established under a Lump-Sum Turn-Key E.P.C. Contract, assuming integral, indivisible, and non-delegable responsibility for detail engineering, global procurement, construction, and commissioning of the entire mission-critical infrastructure of the Sustainable HUB – FIM.

To ensure optimal performance in high-complexity technical disciplines, the E.P.C. Contractor subcontracts, partners with, or incorporates the Technology Specialist Companies under its operational umbrella. These entities are established as Special Purpose Entities (SPEs) holding the exclusive patents, industrial *Know-How*, and proven capacity to operate the ultrapure water systems, the energy microgrid, and the customs and conventional industrial park technological matrix over the long term.

### Key Functions and Contribution to the Business Model.

- **Comprehensive Design, Dual Operation (RFE and Conventional Park), and Permitting (ANAM / SAT):** Executes directly (as an in-house arm or through audited

technological subcontractors) the most rigorous technical, architectural, urban development, and technological specifications required for the construction and outfitting of both the Strategic Bonded Zone (RFE) and the Conventional Industrial Park (PIC). This includes the deployment of critical infrastructure and technical validation for securing definitive operating permits from federal agencies (ANAM, SAT, CRE, CENACE).

- **Construction Risk De-Risking and International Bankability Guarantee:** Its integration into the ecosystem eliminates completion and execution risk for the Master Trust and Senior Investors. Throughout the entire construction phase (CAPEX), the E.P.C. Contractor assumes and absorbs 100% of cost-overrun risks, material price inflation, and schedule delays. This obligation is backed by the mandatory issuance of prime financial guarantees (a Stand-By Letter of Credit [SBLC] equivalent to 30% of total project investment value), which in turn underpins the execution of the Operation and Maintenance (O&M) contracts by the Technology Specialist Companies (such as *Agua Responsable FIM* and *Energía Responsable FIM*). This institutionally shields the Master Trust against latent defects or technological integration failures, uncompromisingly securing the model's Investment Grade status.

- **Institutional Selection and Designation Methodology:** To guarantee a world-class fiduciary standard, the integration, evaluation, and contracting of the E.P.C. Contractor (and, consequently, its Technology Specialist Companies) are subjected to the most rigorous corporate, technical, and financial risk mitigation protocols. This designation is executed through an audited process, consistently verifying integrity, financial solvency, proven track record, and absolute alignment with the ESG pillars and guidelines required by international development banks.

- **Fiduciary Governance, Risk Transition, and ESG Alignment.**
  To ensure the integrity of the business model and maintain the senior capital's uncompromised control, the integration of these entities operates under the following non-derogable covenants:

  - **Consultative Technical Seat (Voice Without Vote):** To contribute engineering expertise and report on physical construction progress and operations without encroaching on financial control, the E.P.C. Contractor and the Technology SPEs hold a seat on the Technical Committee of the Master Trust, structured exclusively with the right to voice, devoid of any corporate voting rights.
  - **Construction Liability and Guarantee Transition (OPEX):** Consolidates an uninterrupted chain of accountability. Throughout the construction phase, the E.P.C. Contractor assumes sole, comprehensive, and absolute liability for the execution of works and the initial commissioning of the Technology Specialist Companies.

However, to eliminate transition risk upon entering the operation and maintenance phase (OPEX), operational responsibility transfers directly to each Technology SPE. At this juncture, as an obligatory condition for executing their long-term operating contracts, each technology company assumes 100% of technological risk and issues its own guarantees in favor of the Master Trust, providing Operating Stand-By Letters of Credit (O&M SBLCs) to back their long-term performance.

- **Absolute Subjection to Core Model Pillars:** The continued tenure of the E.P.C. Contractor and Technology SPEs is strictly contingent upon corporate integrity. They adhere via binding contract, under penalty of summary termination, to all principles and covenants governing the business model: strict compliance with the Code of Ethics and Conduct, verifiable alignment with the ESG Management System (IFC / World Bank Performance Standards), and full observance of the high governance and transparency standards demanded by the fiduciary structure.

## 6.00 External Construction Supervision Firm (Technical Audit and Fiduciary Independence).

### Definition, Legal Nature, and Role in the Ecosystem.

The External Supervision Firm is constituted as an independent consulting and forensic engineering entity of high technical specialization, contracted directly to serve as the technical "eyes and ears" of both the Senior Investor and the Technical Committee of the Master Trust. Its legal nature is that of an impartial technical auditor maintaining zero subordination or conflict of interest with the General Contractor (E.P.C.) or the Technology Specialist Companies (SPEs), thereby guaranteeing absolute objectivity and forensic rigor in project reporting and certification.

### Key Functions and Contribution to the Business Model.

- **Audit and Validation of Work Estimates (Physical-Financial Progress Control):** Acts as the sole entity authorized to audit, verify, and certify *in situ* the actual physical progress of all civil, structural, and electromechanical works. Its technical sign-off constitutes an indispensable condition precedent for the Master Trust to release payment disbursements to the E.P.C. Contractor, completely eliminating risks associated with front-loading, inflated billings, or the diversion of funds during the CAPEX phase.

- **Quality Control, Regulatory Compliance, and Commissioning:** Rigorously ensures that all materials, construction methodologies, and installations adhere strictly to executive project specifications, international building codes, and applicable official standards. Furthermore, it oversees and validates operational performance testing

(*Commissioning*) across all critical systems (the Wastewater Treatment Plant, Energy Microgrid, and customs infrastructure) prior to the formal execution of the Delivery-Acceptance Certificate (*Acta de Entrega-Recepción*).

- **Mathematical Conciliation and Anti-Front-Loading Shield:** Serves as the sole technical entity empowered to certify that on-site execution mathematically aligns with the project's financial "S-Curve" schedule. Its definitive approval is the mandatory prerequisite for disbursing funds from the CAPEX Sub-Account, effectively blocking any attempt at premature billing (*front-loading*) or unauthorized capital allocation throughout the construction stage.

- **Executive Authority to Issue Non-Conformance Reports (NCR):** Holds the direct executive power to formally issue Non-Conformance Reports (NCR) upon identifying any physical, structural, or quality deviation (QA/QC), violation of industrial health, safety, and environmental standards (HSE), or financial discrepancy attributable to the E.P.C. Contractor or its Technology SPEs.

- **Escalation Protocol (Control Tower & Technical Committee):** Once an NCR is drafted, it is remitted directly to executive management at HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (Logistics Control Tower). The S.A.P.I. reviews the finding, assesses its operational impact, and, upon concurrence, formally escalates it to the Technical Committee of the Master Trust. This trigger automatically freezes CAPEX disbursements and legally compels the non-compliant contractor to submit a comprehensive Root Cause Analysis alongside an updated Risk Matrix and corrective mitigation plan, enabling the fiduciary board to execute corrective protocols, financial penalties, or contract termination under the definitive criteria and backing of the Senior Investor.

## 7.00 Tenants (End Clients and Strategic Off-Takers).

### Definition, Legal Nature, and Role in the Ecosystem

Tenants are established as the ultimate consumers (*Off-Takers*) and physical users of the mission-critical infrastructure. To maximize logistics flexibility, supply chain integration, and operational shielding, corporations and support entities are structured and delineated under the following Dual-Regime territorial classification:

- **Strategic Bonded Zone (RFE) – Core of Global Manufacturing and Complex Processes:** This high-security polygon with fiscal immunity exclusively hosts Anchor Companies, Original Equipment Manufacturers (OEMs), and Tier-1 advanced manufacturing leaders. Backed by the ecosystem's resilience and buffer infrastructure, the RFE is the dedicated environment for advanced chemical operations, complex

industrial processes, electromobility, and high technology. These multinational corporations capitalize on customs and tax exemptions to execute a "Zero Tax CAPEX" strategy across their machinery, tooling, and fixed assets.

- **Conventional Industrial Park (PIC) – Support Ecosystem, Supply Chain, and Amenities:** The non-bonded industrial polygon concentrates the entire satellite supply chain that reinforces and enables operations within the RFE. This area accommodates Tier-2 and Tier-3 enterprises, specialized SMEs, Distribution Centers (CEDIS), reverse logistics operators, and Maintenance, Repair, and Operations (MRO) providers. Additionally, the PIC houses the Commercial and Social District, featuring the Industrial Food Court and vital support services such as bank branches, national food and beverage franchises, and convenience store chains (OXXO / 7-Eleven). This comprehensive setup guarantees park self-sufficiency and provides dignified working conditions for thousands of employees and corporate executives.

**Key Functions and Contribution to the Business Model.**

- **Liquidity Engine and Financial Viability (Take-or-Pay Contracts):** Tenants constitute the financial bedrock that sustains the operation and debt amortization of the entire ecosystem. Their integration is executed via long-term lease agreements and unconditional, guaranteed minimum consumption contracts (*Take-or-Pay*) covering treated water, uninterrupted clean energy, and logistics services. These cash flows, remitted directly into the Master Trust, ensure project Bankability, capital recovery for the Financial Institution, and ongoing lifecycle maintenance.

- **Absolute Alignment with Corporate Governance and ESG Frameworks:** Tenant admission and physical tenancy are strictly contingent upon institutional integrity. As a mandatory condition precedent (*sine qua non*), each tenant must execute and adhere to internal park regulations, committing to unyielding compliance with the Code of Ethics, zero-corruption policies, and the IFC Performance Standards (World Bank ESG framework). Any violation empowers HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (Logistics Control Tower) to enforce operational sanctions or contract termination, insulating the ecosystem from reputational and compliance risks.

- **Catalyst for Asset Appreciation and Community Welfare:** Upon integration, tenants obtain immediate operational value driven by sovereign water, reliable energy, and fiscal advantages. In return, they serve as the primary catalyst for local economic development by generating high-skilled employment, activating regional supply chains, and funding the "Fifth Level" of the Master Trust payment waterfall, which finances municipal public works across Francisco I. Madero.

- **40-Year Corporate Governance (Phase-in Governance Model):** To maintain financial discipline, protect senior capital repayment, and preserve asset value, tenant representation within the Technical Committee of the Master Trust follows an evolutionary rights framework:

  - **Phase 1 (First 18 Years of Operation – Consolidation and Debt Amortization):** During the period of maximum financial exposure and active Senior Debt service, all tenants (landowners and leaseholders alike) participate on the Technical Committee with voice but strictly without voting rights. This governance model facilitates operational feedback and service alignment while safeguarding fiduciary control and credit covenants.

  - **Phase 2 (Final 20 Years of Operation – Asset Maturity):** Following initial debt de-risking and financial stabilization, the Master Trust bylaws trigger corporate succession. In this stage, full voice and voting rights transition exclusively to tenants holding fee-simple land title (landowners). This structure aligns long-term governance with entities that possess direct equity and permanent patrimonial commitment within the park, while leasing tenants continue with voice-only representation throughout the remainder of the ecosystem's lifecycle.

- **Operational Empowerment and Non-Conformance Mechanism (NCR):** To enforce service excellence, tenants hold contractual recourse against service interruptions. In the event of irregularities, downtime, or breaches of Service Level Agreements (SLAs) regarding water volume, power quality, or park infrastructure, tenants are entitled to issue a formal Non-Conformance Report (NCR) to HUB FIM S.A.P.I. de C.V.. The S.A.P.I. reviews technical validity and, upon substantiation, escalates the NCR directly to the Technical Committee of the Master Trust. This action triggers contractual enforcement mechanisms, requiring the defaulting operator or technology provider to cure the discrepancy under penalty of payment suspension, with all remediation supervised and sanctioned by the Senior Investor.

## 8.00 Real Estate Commercialization & Brokerage Firm (Auxiliary Pre-Sale and Marketing Services).

### Definition, Identity, and Legal Nature.

Acts as an auxiliary commercial services provider, strictly external to and independent from the corporate group of operating Special Purpose Entities (SPEs). It is engaged directly by the master developer (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.) under a commercial service agreement for industrial real estate marketing, promotion, brokerage, and intermediation. Its mandate is strictly defined and limited to spearheading the placement, pre-sale, sale, and leasing

strategy for macro-lots, fully urbanized parcels, and industrial facilities across both the Strategic Bonded Zone (RFE) and the Conventional Industrial Park (PIC).

This corporate structure is highly versatile, accommodating the integration of firms under multiple engagement models: local brokerage, specialized global corporate representation (for OEM and Tier-1 procurement), or a hybrid dual structure. To ensure operational speed and decision-making agility, the firm maintains an accredited Technical-Commercial Representative vested with executive power of attorney and operational decision-making authority operating *in situ* directly from the project's central command center.

**Key Functions and Contribution to the Business Model.**

- **Technical Survey and Tailor-Made Prospecting:** To ensure orderly land absorption strictly aligned with the technological master plan of the ecosystem, the Real Estate Firm conducts rigorous technical due diligence (*Project Management*) during prospect evaluation. This stage guarantees that each commercial offering is custom-engineered (*Tailor-Made*) to match the client's critical utility and infrastructure parameters.

- **Direct Fiduciary Ring-Fencing (Zero-Cash Intermediation):** As an institutional safeguard of maximum transparency and patrimonial isolation, the Real Estate Firm is strictly prohibited from receiving, holding, or intermediating transaction capital. 100% of the proceeds generated from the sale, pre-sale, or lease of industrial real estate assets are swept directly, irrevocably, and automatically into the accounts of the Master Trust. This establishes an absolute ring-fencing mechanism, ensuring the immediate application of funds into the project's priority payment waterfall.

- **Market Penetration Strategy and Institutional Commission Ceiling:** As an executive corporate determination adopted during the Seed Phase to drive accelerated absorption of the land reserve, the business model authorizes the execution of an aggressive global sales strategy. To stimulate commercial velocity, the maximum statutory sales commission is established at up to 12% for participating real estate brokerages and international agencies. This expanded incentive structure delivers exceptional economic feasibility and a compelling catalyst to place industrial and corporate polygons with optimal agility, securing early liquidity and driving the capitalization of the ecosystem.

## 9.00 Legal Advisory Firm for Labor and Commercial Affairs (Dual Structure: In Situ Local Counsel and National Multidisciplinary Firm).

**Definition, Identity, and Legal Nature.**

To eradicate exposure to regulatory compliance risks (*Compliance Risk*) and ensure flawless execution, the legal entity operates not merely as an auxiliary body, but as a highly

specialized collaborative legal ecosystem. This Dual Structure is governed under a unified fiduciary mandate (*Joint Counsel*), wherein both law firms act in absolute synergy to legally shield every layer of the project, guaranteeing that each contract and permit strictly satisfies the "Bankability" standards required by the Senior Investor. Operationally, it is articulated as follows:

- **Local Legal Counsel (Tactical Execution and Territorial Control):** Constitutes the executive arm responsible for on-the-ground legal operations. It directly and comprehensively covers all territorial matters: commercial law, negotiations and ejidal assemblies, contract formalization, and field inspections.

- **National Multidisciplinary Firm (Regulatory Strategy and High Complexity):** Its foundational purpose is to structure the complex legal architecture, as well as to permanently back and assist the local firm during high-specialization legal challenges. It commands the strategic direction regarding matters of extreme regulatory complexity, the drafting of sophisticated contracts, and high-level regulatory frameworks (RFE / CRE).

**Key Functions and Contribution to the Business Model.**

- **Comprehensive Architecture, Drafting, and Execution of All Project Contracts:** It stands as the sole authorized entity vested with absolute responsibility for the legal design, technical evaluation, review, and issuance of every single contract required for the functioning of the business model. This strictly encompasses the master agreements of the E.P.C. Contractor (*Lump-Sum Turn-Key*), service agreements with External Construction Supervision, Real Estate Brokerages, consulting advisors, and the Tax Comptroller. Furthermore, it orchestrates the sophisticated commercial engineering of land purchase and sale deeds, industrial lease agreements, and take-or-pay supply contracts for water and energy (*Take-or-Pay*) with Tenants (*Off-takers*). This firm ensures that every legal instrument is established with perfect fiduciary encumbrances (*Propter Rem* covenants and safeguarding clauses) in favor of the Master Trust.

- **Total Regulatory Alignment and Labor Indemnity Shielding:** Eradicates illicit subcontracting risks at the root and legally certifies the absolute severance of joint labor liability. This action establishes an impenetrable safeguard over the assets and capital of the developer HUB FIM S.A.P.I. de C.V., the Senior Investor, and the Master Trust against any labor contingency, union grievance, lawsuit, or enforcement action by the Ministry of Labor and Social Welfare (STPS).

- **Enforcement Authority and Issuance of Non-Conformance Reports (NCR):** Holds the non-waivable fiduciary authority to issue formal legal notices and **Non-**Conformance

Reports (NCR) upon identifying any contractual breach, procedural irregularity, or infringement of the Code of Ethics. It holds a formal consultative seat within the Master Trust Technical Committee with voice, but without corporate voting rights.

- **Strategic Litigation and Summary Contract Termination:** Entrusted with the exclusive and absolute mandate to lead the contentious defense of the ecosystem across all areas of law (commercial, civil, and labor), addressing and neutralizing any claim or legal action initiated against the development. Likewise, it is fully empowered to execute the recovery of guarantees, call surety bonds, and enforce summary contract terminations in cases of critical default.

## 10.00 External Tax & Accounting Advisory Firm (Permanent Tax Comptroller, Audit, and Compliance).

### Definition, Identity, and Legal Nature.

Acts as the supreme authority regarding tax compliance, structured accounting, and financial auditing across the ecosystem. It is an independent, highly reputable tax and accounting consulting firm, strictly external to the developer entity (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.) and the general contractor (E.P.C. Contractor). Its engagement fulfills an indispensable mandate from the Financial Institution to guarantee that all accounting operations, tax strategies, and cash flow traceability are executed under the most rigorous standards of financial engineering and corporate transparency.

### Key Functions and Contribution to the Business Model.

- **Corporate Accounting and Strategic Tax Planning:** Directly and centrally assumes the execution of the entire corporate accounting for HUB FIM S.A.P.I. de C.V.. It is responsible for issuing official audit opinions on the consolidated financial statements and designing optimal tax strategies to maximize project profitability, ensuring strict compliance with all applicable tax laws and regulations.

- **Strategic Management and Strict Control of V.A.T. Refunds:** Leads, audits, and maintains absolute control over the administrative processing, accounting verification (CFDI materiality), and accelerated recovery of Value-Added Tax (V.A.T. / *IVA*) credit balances. As a vital structural liquidity shield, it holds the fiduciary mandate to centrally process 100% of these tax refunds and guarantee their direct, automated injection into the Debt Service Reserve Account (DSRA) of the Master Trust.

- **Permanent Comptrollership and Comprehensive Corporate Oversight (Zero Tolerance):** The firm exercises continuous, intrusive surveillance over absolutely all ecosystem participants (master developer, contractors, E.P.C., technology specialist companies, advisors, and tenants). To authorize any operational participation or release of disbursements within the project, it is contractually required to audit and certify on a monthly basis that all participating entities:

  - Are in no way linked to simulated transactions, certifying their absence from the SAT "Blacklists" (Articles 69 and 69-B of the Federal Tax Code - CFF) and international sanctions lists (OFAC/FATF).

  - Maintain an active and continuous POSITIVE Tax Compliance Opinion (*Opinión de Cumplimiento en sentido POSITIVO*) before the Tax Administration Service (SAT) and pertinent fiscal authorities.

  - Demonstrate financial solvency and transparency by presenting no outstanding tax debts, enforceable administrative liabilities, or pending tax rulings.

  - Maintain complete and verifiable compliance with social security obligations (Positive Compliance Opinions) before the Mexican Social Security Institute (IMSS) and the National Workers' Housing Fund Institute (INFONAVIT). It conducts rigorous cross-checks of employer-employee contributions and verifies strict traceability under the single construction register (SIROC), eradicating any joint labor liability or substitute employer risks for the ecosystem.

- **Fiduciary Governance and Non-Conformance Disciplinary Mechanism:** In its capacity as Permanent Tax Comptroller, the firm holds a formal seat (with voice, but without vote) on the Technical Committee of the Master Trust. As the ultimate enforcement instrument to preserve financial integrity, it possesses the fiduciary authority to issue a formal Non-Conformance Report (NCR) of an accounting or tax nature upon detecting any irregularity, simulated transaction, invoicing error, or loss of regulatory compliance by any ecosystem company. This report is submitted directly to the Logistics Control Tower (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.). If the S.A.P.I. validates the severity and technical relevance of the finding, it immediately escalates the instrument to the Master Trust Technical Committee. This action automatically triggers the freezing of payment disbursements to the defaulting party and empowers the Technical Committee to enforce corrective measures or contract termination under the definitive criteria and backing of the Senior Investor, thus protecting the patrimonial integrity of the project.

## 11.00 Municipal Investment & Social Welfare Committee (Integration of the Municipal Government and SIMAS FIM).

### Definition, Identity, and Legal Nature.

It is the consultative, representative, and social planning body, formally structured to institutionalize the unbreakable link between the commercial success of the ecosystem and the welfare of Francisco I. Madero. This Committee must be chaired on a non-delegable basis by the sitting Municipal President (simultaneously acting in their capacity as Chairman of the Board of SIMAS FIM). Its collegial structure must embody community plurality and legitimacy, composed of representatives from the City Council (*Cabildo*), civil society leaders, and ejidal authorities (*comisariados*). It shall serve as the sole assembly empowered to detect, inventory, and prioritize historical deficiencies and propose high-impact social public works for both the municipal seat (*cabecera municipal*) and its ejidal communities.

### Key Functions, Governance, and Public Works Execution Protocol.

- **Municipal Fiduciary Governance (Seat with Voice and Vote):** To guarantee that citizen representation exercises effective influence over the direction of the economic yield, the sitting Municipal President shall exercise their formal seat on the Technical Committee of the Master Trust. This seat is endowed with voice and vote, which is exercised in a strictly defined and circumscribed manner during the monthly presentation, review, and prioritization process of the social-impact Public Works portfolio.

- **Allocation and Funding Protocol (Fifth Level of the Payment Waterfall):** The community return mechanism operates through a technical and transparent lifecycle. Month by month, the Municipal President presents the catalog of proposed social works before the Master Trust. These proposals are channeled to the Control Tower (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.), which acts as the technical structuring arm. The S.A.P.I. drafts the Executive Project for each work, establishing budgets and financial quantifications with millimeter precision (zero improvisation).

- **Collegial Approval and Ring-Fenced Disbursement:** Once the Executive Project is fully structured, the S.A.P.I. resubmits it to the Master Trust Technical Committee. At this stage, based on project profitability and available net liquid surpluses (the Fifth Level of the Payment Waterfall), the final authorization is put to a vote. To eradicate any risk of political discretion or diversion of funds, the Master Trust disburses progress payments directly to the construction firm executing the social work, without a single peso in cash entering the municipal treasury (*Zero Municipal CAPEX*).

- **Active Transparency and Public Accountability:** In adherence to the principles of maximum disclosure and governance (ESG Alignment), all monthly resolutions concerning approved projects, allocated capital, and physical-financial progress metrics of social works shall be published continuously and transparently on the ecosystem's official institutional web portals. This ensures that the local community maintains absolute visibility and certainty regarding the social return generated by the project.

**SUSTAINABLE HUB – FIM 商业模式战略执行摘要.**

**（鉴于本商业模式参与各方的组成结构，本文件以西班牙语、英语及中文编制）**

**《Sustainable HUB - FIM 商业模式》文件所构建的综合生态系统，是对一项紧迫区域性难题的直接解决方案：**彻底消除因未经处理的原生污水排放所引发的卫生隐患与感染源。通过前沿工程设计与金融创新，市政未经处理的原生污水被转化为赋予整个工业生态系统生机与活力的取之不尽的生产原料。这一转变不仅为全球工业提供了至关重要的资源，而且通过不可更改的资金分配级联机制（支付瀑布 / Payment Waterfall），将运营盈余转化为市政公共工程以及具有深远社会与环境效益的经济成果，直接造福于当地人民。

整个变革性循环严格受我们的《道德、行为与运营诚信准则》约束。我们在零容忍反腐败与主动透明度的坚定原则下运作，并依托坚实的机构治理基石，完全恪守信息隐私与个人数据保护的法定准则。

我们确立了具有重大规模的世界级商业模式，使所有参与主体均能从中全面受益。全球企业与跨国金融机构通过关键任务型基础设施与保税海关物流便利，获得最高水准的法律确定性、能源自主权与核心竞争力。与此同时，该项目通过水资源循环经济与工业脱碳直接造福生态环境，并通过创造高技术含量的专业就业岗位以及整合本地供应链，切实提升当地社区的生活品质。

Sustainable HUB - FIM 是一种将政府、工业与经济高度融合并形成完美协同效应的创新模式。依托设立的主信托（Fideicomiso Maestro / Master Trust）及为期40年的信托保护屏障

，该项目完全规避了任何政治波动或行政脆弱性风险。这种深度融合在坚实互信与卓越治理的框架下，全面契合国际金融公司（IFC / 世界银行）的环境与社会绩效标准，切实保障人民生活质量的提升，并确保在为当代及子孙后代实现"零市政资本性支出"（Cero CAPEX Municipal，即零公共债务）的前提下，实现不可逆转的可持续发展与繁荣。

**核心生态系统：商业模式战略支柱**

**本商业模式依托三大核心战略支柱运行：**Agua Responsable FIM（责任水务）、Energía Responsable FIM（责任能源）及 RFE Responsable FIM（责任战略保税区）。这三大支柱具有内生动态演进特征，持续调整并严格契合墨西哥法律改革要求、国际金融公司（IFC / 世界银行）环境与社会绩效标准以及国际机构的可融资性（Bankability）准则.

1. **Agua Responsable FIM（水资源可持续性与循环经济）**

- **负债资产化转化（环境负债转变）：** 本支柱的核心使命是将市政原生污水（未经处理的污水）这一环境负债，转化为具有高经济价值的生产性资产与推动区域发展的强劲引擎。

- **品质与供应保障（全流程闭环水循环）：** 全面保障工业冷却塔与各类工艺流程所需净化再生水的稳定供给，并具备为高压蒸汽锅炉供应超纯水（去离子脱盐水）的高端处理能力。依托先进的多级深度水处理系统，全套水务基础设施设计额定处理产能达到 150 升/秒（L/s），完全由弗朗西斯科·I·马德罗（Francisco I. Madero）市收集的原生市政污水全量供给，从而构建起超高效的闭环水循环架构。同时，污水处理厂直接接收并综合处理入驻企业产生的全部工业废水与生活污水。为强化运营缓冲与应急调蓄能力，项目在园区内部设计并建设了景观水系与调蓄人工湖，形成战略储备水库，确保在企业用水负荷激增或面临突发运营状况时实现无间断保供。

- **净正向水资源效益（Water Positive）：** 遵循严格的生态回馈导向原则，即项目向当地自然生态系统回补与净返还的水资源总量，高于其在工业生产与整体运营中消耗及提取

的水资源总量。本生态系统严格承诺**零地下水开采**，**将地下水水**权与天然水源全量完整保留，专供本区域居民生活与饮用水需求。

- **严格的环境合规：** **确保**废水深度净化处理的各项出水水质指标完全符合乃至超越墨西哥联邦最高环保法规标准（如 NOM-001-SEMARNAT-2021 等规范）。

- **种子期预估投资额：** 328,950,000.00 墨西哥比索（MXN）加上增值税（I.V.A.）。

2. **Energía Responsable FIM（能源主权与工业脱碳）**

- **50 兆瓦（MW）多能互补混合微电网：** **依托**专属投资建设的私有混合发电中心，通过大规模集中式光伏电站与双燃料内燃发电机组（天然气与重/轻质柴油互备）的深度协同，向园区提供 24/7/365 全天候、不间断的高品质清洁基荷电力供应。

- **独立自主运营与风险隔离：** **使入**驻园区企业完全独立于墨西哥国家电网（CFE），彻底杜绝由于公共电网故障引发的停电跳闸风险、输配电瓶颈以及电力现货市场价格剧烈波动的影响。

- **推动工业深度脱碳：** **助力跨国制造巨**头与全球核心供应商（Tier 1、Tier 2 及 Tier 3）**以可核**查、可计量的方式，即时大幅缩减其在温室气体核算体系下的范围一（Scope 1）**及范**围二（Scope 2）**碳排放量**

- **种子期预估投资额：** 1,259,415,637.00 墨西哥比索（MXN）加上增值税（I.V.A.）。

**3. 战略保税区（RFE）与常规工业园区（PIC）**

- **领土物理隔离与总体扩展规划架构：** **整个物流与工**业生态系统整体布局在已完成规划收购的 350 公顷总体工业红线地块内。该土地规模战略性地超越了初期规划的 10 公顷战略保税区（RFE）**核心区以及** 20 公顷首期常规工业园区（PIC）**的直接占地。构建如此**

宽广土地储备的核心目的在于：在总体红线地块内部建立起一道纵深广阔的生态及安全物理缓冲带（Franja de Amortiguamiento）。该物理隔离带能够有效阻隔周边无序零散的人口聚落侵蚀，提供高等级的安全防护与风险隔离屏障，满足引入精细复杂化工、重型高端制造以及高能耗密集型尖端产业所需的严格安全距离与环境冗余标准。这种土地规划格局实现了运营灵活性与安全边际的最大化，保障了未来长期、模块化及高扩展性的分期开发需求。

- **战略保税区 - RFE（10公顷税收豁免核心区）：** 依托经墨西哥国家海关总署（ANAM）及税务管理总局（SAT）核准的海关特殊监管制度运作，享有进口增值税（IVA）、特别生产与服务税（IEPS）及一般进口税（IGI）的全面免征待遇。跨国企业可无限期存放、加工、组装高端设备、关键工模具及高算力服务器，无需预先缴纳巨额关税，通过极速准时制（Just-in-Time）供应链物流实现财务运营成本的最优配置。

- **常规工业园区 - PIC（一期 20 公顷与一体化综合服务配套生态）：** 面向非海关监管的现代化产业腹地，专为承接本地优质供应链企业、配套代工装配企业（Maquiladoras）以及辐射墨西哥全国市场的现代化物流分拨中心（CEDIS）而量身定制。为打造世界一流的营商环境并全方位保障产业工人的体面劳动与生活尊严，本园区配备了完备的高端商务生活配套设施：

  - **产业员工餐饮广场与商业服务中心：** 配备大型集中式标准化员工餐厅、快速餐饮模块、开放式社交商务休闲广场以及全国知名连锁便利店品牌（如 OXXO、7-Eleven）。

  - **全天候（24/7）医疗保障与应急安全救援体系：** 园区内部设立专属工业医疗诊所，配备全天候（24/7）常驻重症监护救护车应急响应站，具备急性工伤抢救与现场高级生命支持能力。同时整合高标准民防服务与专职重型工业消防站，确保对重大安全生产与特种工艺隐患做出毫秒级快速响应。

- **通勤枢纽与多式联运客运总站（Transfer HUB）：** 员工通勤交通集中在园区专用大型集散场地与换乘枢纽。区域长途员工接驳大巴在此停靠，员工可安全、高效地换乘园区内部闭环运行的零排放全电动穿梭接驳车，快速通达 RFE 与 PIC 内的各生产厂房

- **出入闸口物理管控与封闭防侵入实体围墙：** PIC 与 RFE 的整体人流与物流流动均受到严苛监管与物理分流，设置有 PIC 车辆货物主进出检查枢纽大门，以及专供 RFE 战略保税区通关的独立高等级海关监管闸口。为实现彻底的关务监管隔离与物流封闭，包括 RFE 与 PIC 全部生产建设单元在内的全部红线边界，均被严密围护在坚不可摧的封闭式防侵入实体高墙之内，墙体顶部铺设锋利蛇腹形刀片刺网（Concertina），并辅以全覆盖红外热成像及高清监控摄像头进行全天候不间断扫描

- **中央总控与安全运营中心指挥塔（PMO）：** 实行集约化集中运营，提供 24/7 全时段资产与人身安全巡防、与 SAT 海关直接联网的自动化关务库存管理系统、先进的车牌及集装箱识别系统（LPR），并全面统筹所有市政管网、海关卡口及市政公共设施的预防性维保。

- **种子期预估投资额：** 581,200,195.00 墨西哥比索（MXN）加上增值税（I.V.A.）。

### 运营延续性屏障与全生态交叉违约担保

为从根本上锁定生态系统的长期运营安全与财务闭环，三大支柱深度绑定在严密的**交叉违约**（Cross-Default）与对物连带物权负担（Propter Rem）法律约束体系之下[cite: 1, 12]。这意味着：入驻企业缴纳净化水供应费、微电网电费及园区公共基础设施运维费用的清偿义务，在法律层面上与土地的底层物权所有权深度捆绑、不可分割[cite: 1, 12]。该法律物权闭环杜绝了任何企业在园区内享受基础设施红利却拒绝履行连带交费责任的可能，为高级债权人、国际机构投资者及全球供应链企业提供了最高维度的确定性与资产安全保障[cite: 1, 12]。

请随时提供下一个段落的文本，我们将继续进行中文翻译。

### 商业模式生态系统构成要素

**1.00** **主信托**（Fideicomiso Maestro / Master Trust - **核心信托**载体与资产安全保管库）

**2.00** HUB FIM S.A.P.I. de C.V. **公司**（**中央运**营与协调载体 - OpCo / 总开发商）

**3.00** **投**资资本出资金融机构（高级债权人与机构融资支柱）

**4.00** **科阿**韦拉州弗朗西斯科·I·马德罗市政府（通过其水务公用事业运营机构 SIMAS FIM - 战略合作伙伴与社会福祉推动者）

**5.00** EPC **工程**总承包公司及其技术专营公司（SPEs）

**6.00** **独立第三方工程施工**监理与技术审计公司（技术审计与独立信托监管）

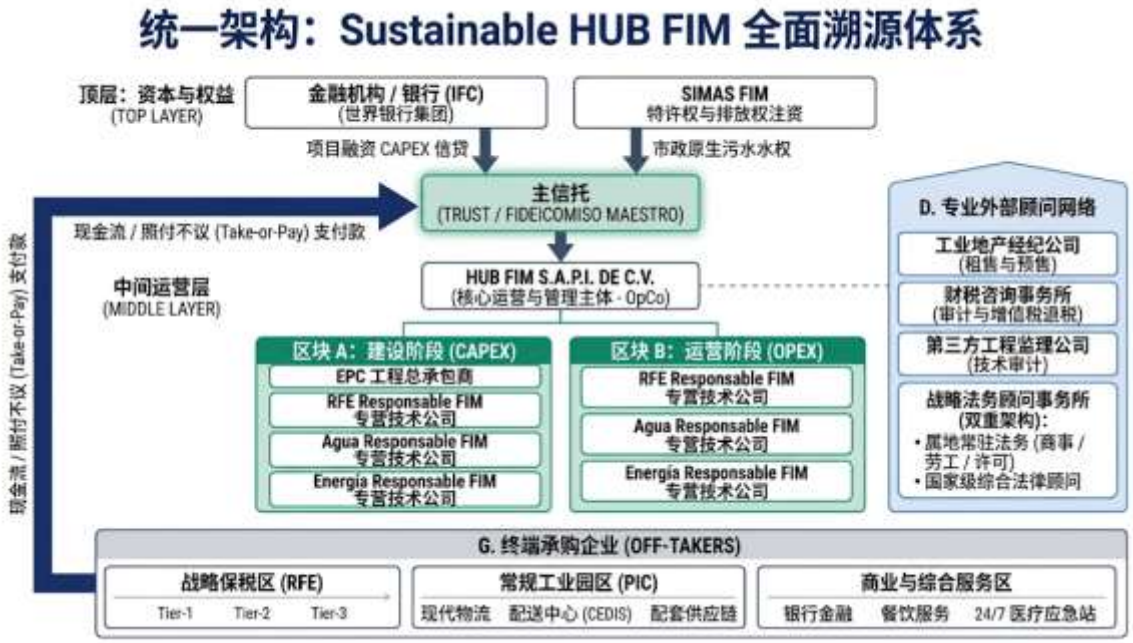
**7.00** **承租入**驻企业（最终客户与战略承购方 / Strategic Off-Takers）

**8.00** **工**业地产租售商业化与经纪服务公司（辅助预售与招商服务

**9.00** **外部法律**顾问咨询事务所（劳工与商事双重法务架构：属地常驻与国家级综合顾问）

**10.00** **外部**财税顾问咨询事务所（常年税务监管、财务审计与全生态合规）

**11.00** **市政社会基**础设施与福祉投资委员会（市政府与 SIMAS FIM **一体化机构**）



## 1.00 私人主信托（核心信托载体与资产安全保管库）

主信托（Fideicomiso Maestro / Master Trust）作为 Sustainable HUB - FIM 生态系统绝对资产与财产确定性的核心基石。根据其法律与机构属性，该信托被严格设立为一个被动型金融、财产及行政管理载体（不可撤销的管理、支付来源及治理保证信托 / Fideicomiso Irrevocable de Administración, Fuente de Pago y Garantía de Gobernabilidad）。其架构设计旨在向机构投资者与牵头结构化银行提供最高水准的法律确定性，并在以下企业治理原则下运作：

- **职能隔离与被动保险库（Functional Segregation & Inert Vault）：**依托严格的资产隔离原则（Ring-Fencing）运行。该机构隔离屏障确保主信托不承担任何商业负担、日常运营或直接行政管理责任。信托严格保持为一个不可动摇的“被动保险库（Bóveda Inerte）”，将全部实际运营执行权委托授予项目管理公司（HUB FIM S.A.P.I. de C.V.）。

- **职能隔离与被动保险库（Functional Segregation & Inert Vault）：**依托严格的资产隔离原则（Ring-Fencing）运行。该机构隔离屏障确保主信托不承担任何商业负担、日常运营或直接行政管理责任。信托严格保持为一个不可动摇的“被动保险库（Bóveda Inerte）”，将全部实际运营执行权委托授予项目管理公司（HUB FIM S.A.P.I. de C.V.）

- **信托现金流集中化管理（锁箱机制 / Lock-Box Mechanism）：**通过不可撤销的信托法定指令，主信托直接且全自动归集所有股权出资、信贷额度提款，以及由终端承购企业（Off-takers）与土地使用者产生的全部现金流。该机制将资金全量汇集至中央集中账户（Cuenta Concentradora Central），并在公司章程及信托条款中法定禁止任何其他实体对现金流进行中间截留或居间挪用

- **股权托管与被动所有权（Equity Escrow & Passive Title）：**主信托合法持有 HUB FIM S.A.P.I. de C.V. 公司发行在外代表其资本总额 90% 的普通股股权。同时，主信托对已建成的全部关键任务型基础设施保持绝对的法定所有权与资产托管权。主信托持有上述财产，唯一且排他地作为物权担保载体（Garantía Real）、法定支付来源以及治理保障（自设立伊始即确立不可更动之法定规则），绝不承担资产的技术运营、商业开发或设备维护等底层运营风险

- **资本强化与储备金池（CAPEX 建设阶段）：**在项目工程建设阶段，主信托无条件且即时全额接收由增值税（IVA / V.A.T.）退税所产生的全部退还资金。这些外部现金流被全自动划转至增值税循环子账户（Subcuenta Revolvente de IVA），专用于全额注资债务偿付准备金账户（DSRA）与突发事件应急储备基金，从而显著夯实整个项目的国际可融资性（Bankability）。在种子期阶段，设立的法定担保基金规模为：**347,130,532.00 墨西哥比索（MXN）**。

## 2.00 HUB FIM S.A.P.I. de C.V. 公司（中央运营与协调载体 - OpCo）

### 定义、法律性质与组织架构

**公司性质与设立契机：** 依法设立为可变资本投资促进股份有限公司（Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable - S.A.P.I. de C.V.）。其实体设立与公证程序战略性地安排在从种子期向“运营首日”（Day-1 Start）过渡的关键节点完成。其实质性法律公证与主信托（Fideicomiso Maestro）项下信托担保机制的正式确立同步生效。

主信托持有 HUB FIM S.A.P.I. de C.V. 发行在外代表其资本总额 90% 的普通股股权。剩余 10% 的股权由原始发起人兼技术赞助方（Sponsor Tecnológico）持有，旨在完整保留关键工业专有技术（Know-How）并有效化解运营过渡风险；该项股权安排绝不干涉或限制公司的经营自主权，公司依托其专属设立的“自主运营账户”（Cuenta Operativa Autónoma）独立开展日常经营管理。

### 核心职能与对商业模式的战略贡献

HUB FIM S.A.P.I. de C.V. 作为整个生态系统的“物流指挥调度中心（PMO）”以及贯穿全局的综合运营载体。其核心职责不可剥夺且不可转委托，涵盖以下维度：

- **企业全面监督与资产组合管控：** 对商业收款进度与资产组合的健康度实施严格的企业级穿透监督。然而，公司在章程及信托层面被法定禁止直接接收、拦截或居间暂扣任何财务资金，全部现金流均无条件且不可撤销地全额汇入主信托账户。公司发挥关键“控制阀（Válvula de Control）”职能，在正式签发指令向水务、电力及 RFE–PIC 运营方拨付运营款项前，必须严格核验其对《服务等级协议》（SLAs）的履约达标情况。

- **监管合规与特许资质全生命周期管理：** 独家全面负责获取、妥善保管并持续维护所有特许权批文、联邦水权与取水许可（国家水务委员会 CONAGUA）、电力并网与发电许可（能源监管委员会 CRE / 国家能源控制中心 CENACE）、环境影响评估报告（MIA-R）以及战略保税区（RFE）的核心海关运营资质。依托其专业机构顾问网络，持续开展内

控审计，确保各项监管合规资质在有效期内平稳运行，彻底消除任何“监管失败（Fracaso Regulatorio）”风险。

- **技术统筹调度与基础设施资产屏障：**

  - **建设期监督：** 作为最高技术与管控权力主体，S.A.P.I. 协同外部工程监理公司，在施工现场全面指导、审计并监督 EPC 工程总承包商及其技术专营公司，严格执行战略保税区（RFE）、常规工业园区（PIC）以及全套水务系统（超纯水污水处理厂）与电力系统（50 MW 混合微电网）的技术规范与施工标准。

  - **运营期管控：** 进入商业运营阶段后，负责协调并强力推行各技术专营公司（SPEs）的最佳运营与维护（O&M）规范，并严密监督所有承租入驻企业全面遵守园区内部管理规章、作业流程及工业安全制度。

  - **软件托管与介入权（Step-in Rights）：** 作为其风险缓释与系统韧性策略的核心支柱，S.A.P.I. 依托“软件第三方托管”（Software Escrow）机制，对所有关键控制系统的源代码、主控管理权限、继电保护定值逻辑及操作维护手册实施严格的公证与信托级托管。这一法律与技术双重防护机制赋予了 S.A.P.I. 一项不可放弃的法定特权：一旦发生重大突发故障、技术瘫痪或承包商违约达到法定解除合同条件，S.A.P.I. 有权直接激活并执行其介入权（Step-in Rights），在无需预先取得法院司法判决的前提下，以非诉讼（司法外）途径即时全面接管物流、水务及电力系统的 IT 控制权、行政管理权与现场运营权。该机制确保了技术接管的毫秒级无缝衔接，保障了入驻企业生产运营的绝对延续性，并全方位守护了主信托的财产完整性，确保主信托在其“被动保险库”职能下始终保持安全与超然隔离。

- **企业治理、合规审查与社区社会福祉：** 协同外部法律与审计咨询机构，S.A.P.I. 对商业生态系统内的所有参与主体、分包商及服务商执行穿透式合规审查，确保各方在各个业务环节均完全、无例外地遵守墨西哥联邦及地方现行法律法规。同时，作为落实环境、社会与治理（ESG）准则的核心执行臂，S.A.P.I. 是唯一排他性负责统筹规划、保障资金使用透明度并实体落地执行各项公共工程与社会福祉项目的责任主体，切实提升弗朗西斯科·I·马德罗市及其下属各社区（Ejidos）的整体生活质量。

- **社会保障与人力资本穿透监管：** 作为中枢控制塔，全面承担并穿透监管工程建设期与商业运营期内的社会保障全流程合规（SIROC 建筑工程社会保障登记）、职业健康与安全（HSE）标准，以及合法正规的劳动用工管理。该项工作由 S.A.P.I. 内部专业运营团队协同外部独立咨询与鉴定机构联合开展。

- **信托决策机构席位：** 在主信托技术委员会（Comité Técnico del Fideicomiso Maestro）中拥有正式法定席位，在工程建设阶段与商业运营阶段的重大经营决策中均享有完全的发言权与表决权

### 3.00 投资资本出资金融机构（高级债权人与机构融资支柱）

#### 定义、法律性质与可持续发展使命

作为本生态系统关键任务型基础设施落地建设的核心资金来源与结构化融资支柱。该实体可设定为私营商业银行、多边开发银行或本国及国际机构投资基金，且必须确凿证明其严格接受国际金融监管机构与国际银行业监管法规的全面监督与管辖。

严格契合统领本生态系统的各项战略支柱，该金融机构的资信画像必须具备坚定不移的高水平治理标准、可持续发展理念、对生态环境保护（ESG）的全力支持，以及对切实改善民众生活品质的真诚承诺。其作为高级债权人引入本项目系依据《绝对优先权章程》（Estatuto de Prioridad Absoluta）执行，确保其投入资本享有市场上最严密的法规、技术及信托综合防护隔离。

#### 核心职能、治理机制与全生态交叉担保架构

与传统信贷模式截然不同，Sustainable HUB - FIM 商业模式赋予金融机构极为清晰、不可更改且具备最高安全等级的运营规则。这使其能够全流程不间断地监督与审计资金是否按预定信托原则严谨规范执行，依托以下确定性保障机制：

- **信托治理（控制席位、加权表决权与否决权 / Governance, Weighted Vote & Veto）：**

  - 高级投资者确立为主信托技术委员会（Comité Técnico del Fideicomiso Maestro）中拥有最高决策权重与财务主导权的核心主体。

  - 为确保资金享有坚不可摧的安全屏障，其拥有一个永久法定席位，并享有相当于 2（两）个表决权重的加权表决权（Voto Ponderado），在层级上超越席位中的所有其他代表实体。

  - 此外，其享有无可争辩的绝对否决权（Derecho de Veto / 负向控制权 Negative Control），有权否决任何危及项目可行性、工程工期进度或质押现金流的决议、合同、供应商指定或技术运营行为。

- 为支撑科学严密的决策，高级债权人定期接收由独立第三方工程监理公司、常年税务监管机构及中枢控制塔（S.A.P.I.）分别独立出具的法务工程审计报告、实体工程与财务进度双重审查认定书以及现场运营状况报告。

- 依托绝对透明的信息流以及建设与运营阶段的高度技术确定性，高级投资者拥有充分的执行权力以作出最优运营决策，全力捍卫资金安全并提升资本回收效率。

- **债务加速摊还与外部增信保障（去风险机制 / De-Risking）**：除已建成的实体基础设施所提供的有形抵押支撑外，信托架构还部署了一项非同寻常的双重战略，以确保资本的加速回收并最大程度化解财务敞口风险：

  - **土地商业化收益提前偿付本金（Cash Sweep 现金清扫机制）：** 随着即插即用（Plug & Play）高标准互联互通基础设施的建成，园区红线内工业用地的转让具有极高的增值与规模扩张价值。依据主信托不可更改的法定规则（第零步 / Paso Cero），土地储备（大宗地块或模块化工业地块）出让所得净流动性资金的 100%，必须直接、全额且无条件地专项用于高级债务本金的加速摊还（Cash Sweep 现金清扫）。

  - **税务流动性安全护盾（增值税 IVA 专项退税）：** 该模式通过系统性注入自墨西哥税务管理总局（SAT）申请退还的全部增值税（IVA）留抵税额与退税资金，为债务提供严密保障。这些外部增量资金直接、全自动且无条件地划转至债务偿付准备金账户（DSRA）与应急储备基金，在不蚕食项目正常运营收入的前提下显著夯实结构性流动性，为高级投资者在突发事件下锁定确定性偿付来源。

- **有形抵押保障（基础设施作为物权抵押支撑）：**

  - **投资者的第一道防线在于：**依托其投入资本建成的全部实体基础设施（清洁能源微电网、工业污水处理厂、战略保税区核心设施）在法律上均构成其直接物权担保财产。

  - 主信托对此类基础设施保持被动法定所有权与不可动摇的资产托管，唯一且排他地作为高级债权人实现求偿与资产保全的物权担保载体。

- **EPC 履约防护屏障（备用信用证与建设风险隔绝）：**

  - 在风险敞口最大的工程建设期（CAPEX 阶段），作为外围保护机制，工程施工风险既不转嫁给融资银行，也不由主信托承担

- EPC 工程总承包商必须通过开立并直接背书转让给主信托一张相当于项目总投资额 30% 的不可撤销见索即付备用信用证（SBLC），对工程的持续顺利实施提供全额财务担保。

- 该项见索即付担保彻底清除了工程超支风险，使投资者在财务上完全规避突发建设变故，确保工程平稳过渡至商业运营阶段。

### 信任章程与深远综合变革

与抵押担保排他性局限于静态有形资产的传统金融模式不同，Sustainable HUB - FIM 模式中金融机构的权益依托于坚不可摧的“机构治理架构”提供后盾。本生态系统并非依赖既有的前期静态资产作为担保，而是将保障建立在从底层根绝资金挪用、稀释或违规套取的精细结构化制度设计之上。商业模式通过具有法律约束力的合同体系确保证明：所注资的每一分资本都将受到主信托不可更改之章程与原则的穿透式严密监管，以审慎、高效且极具纪律性的方式进行专项投资。

通过注入充裕的流动性，高级投资者超越了单纯的放贷人角色，升华为推动世界级产业生态系统实体落地的核心机构动力引擎。其机构资本的深度参与激发了经过国际广泛验证的“三重投资回报”：保障全球价值链的生产与物流韧性，引领该区域的生态修复与工业脱碳进程，并创造持久充沛的经济外溢红利——作为项目的崇高最终宗旨，直接且深远地改善弗朗西斯科·I·马德罗市广大市民家庭的生活福祉。

## 4.00 科阿韦拉州弗朗西斯科·I·马德罗市政府（通过其水务公用事业运营机构 SIMAS FIM – 战略合作伙伴与社会福祉推动者）

### 定义、法律性质与价值主张

在 Sustainable HUB – FIM 的商业架构中，市政当局（H. Ayuntamiento）通过其水务公用事业运营机构 SIMAS FIM 开展运营，确立为原始机构合作伙伴、公共发起人兼创始信托委托人（Fideicomitente Fundacional）。其核心出资具有决定性的战略意义，直接锁定了整个商业模式的可行性：在法律层面确保了市政未经处理的原生污水（环境负债）的无限量供应，以便在污水处理厂（PTAR）进行深度转化与资源化利用。这一长期原料供应保障赋予入驻园区的国际跨国企业巨大的运营增值空间、坚实的水资源安全屏障以及全球层面的核心竞争力。

除水资源原料保障外，市政府与 SIMAS FIM 还承担着“投资与基础设施促进者”的关键职能。这一公私协同机制目前已获得广泛认可，并拥有科阿韦拉州政府（通过具有法律约束力

的协议）及联邦政府的明确与绝对支持。这种跨机构的政策高度协同发挥着“绿色通道保护盾”（Fast-track）的作用，确保市政级、州级（环境影响评价 MIA-R）以及联邦级（CONAGUA、SEMARNAT、CRE、ANAM）各项可行性批文、特许权及许可牌照的高效获取与合法合规。同时，该坚实的政府合作平台具备卓越的行政协调能力，能够有效化解、调解并平息在生态系统建设与商业运营全周期中可能出现的任何社会、行政或监管争议

### 核心职能与依托生态系统的社区福祉回馈

为彻底杜绝任何政治干预、行政随意性或自由裁量权风险，市政府的参与严格置于“项目融资”（Project Finance）的刚性信托约束机制之下。其深度融入为商业模式赋予了以下核心价值：

- **深度融入金融控制载体（主信托与 SIMAS FIM）：** 作为原始发起机构，SIMAS FIM 保持与生态系统底层财产安全核心（主信托 / Fideicomiso Maestro）的直接对接与整合。该架构地位使其对项目资金流的生成与划转具备完全的穿透式可视性，确保污水处理厂（PTAR）的高标准运营及原生污水的资源化利用均在最高技术与环保性能规范下进行，时刻恪守对当地社区与市政府作出的各项法定义务与庄严承诺。

- **撬动社会福祉的财务杠杆（支付瀑布第五级）：** 市政府作为社会公众的法定代表，是生态系统商业化运营成果的最终受益方。信托支付分配清偿机制（Waterfall）在数学测算模型中严密设立了“第五级”（Quinto Nivel）分配层级：在高级债务（Senior Debt）本息偿付、关键运营维护支出（OPEX）、大修基金及应急储备金均得到足额满足与全额拨付后，由水务、清洁能源及工业地产商业化所产生的全部净流动性盈余资金，将被强制性释放并专项定向划拨，用于全额投资市政公共工程、社会基础设施以及直接改善生态民生的公益项目，保障长久永续的经济外溢效益，从根本上大幅提高弗朗西斯科•I•马德罗市千家万户的生活品质。

- **市政信托治理机制（附带发言权与限定表决权的法定席位）：** 为确保在不影响私人资本技术确定性与运营纪律的前提下实现机构制衡与公众利益代表性，市政府代表（由现任市长或 SIMAS FIM 总经理出任）在主信托技术委员会中拥有一个永久法定席位。该代表席位所行使的发言权与 1（一）票表决权受到严格限定，排他性地聚焦于两大核心决策领域：1）确保与市政公用管网系统的技术协同与平稳对接；2）参与审核、优先排序并核准由项目净现金流盈余全额资助的社会公共工程投资组合

### 市政公共管网升级改造（建设期“首日”优先注资承诺）

作为其企业社会责任、ESG 战略契合度以及整体运营可行性不可动摇的核心支柱，该商业模式在财务结构闭合与资金到位的“第一天”（建设阶段 CAPEX Phase）起，即确立了一笔空

前的优先专项资本注资，全额用于弗朗西斯科·I·马德罗市现有市政饮用水与下水管网设施的全面修复、现代化改造与结构性扩容。

这一前置性的重点突击投资具备不可替代的技术使命：对市政老旧管网实施全面拯救性升级，彻底诊断并根除历史积弊，全面封堵饮用水管网的渗漏失水点，彻底消灭市政排水分支管与总干管的原生污水溢流漫灌隐患。通过这一根治性举措，生态系统不仅全方位保障并锁定了其工业原料（原生污水）的高效密闭收集，同时切实回馈当地社区，为广大居民提供高标准的供水保障、雨污分流排水与无害化卫生环境。这一变革性的协同举措彻底消除了长期困扰当地的生物卫生与感染隐患，对区域公共健康产生广泛而深远的积极带动作用，并在严格恪守“零市政资本性支出”（Cero CAPEX Municipal，即零公共债务、对弗朗西斯科·I·马德罗市政财政零抵押、零连带负债）的法定框架下，全面体面地提升全体市民的生活福祉。

## 5.00 EPC 工程总承包公司（工程、采购与施工）及专营技术公司（SPEs）

### 定义、法律性质与在生态系统中的角色

在工程建设开发阶段（CAPEX 阶段），作为工程总承包商（General Contractor）及核心技术、物资与财务组织实施主体运作。其法律与运营属性建立在固定总价“交钥匙”EPC 总承包合同（Lump-Sum Turn-Key EPC Contract）的基础之上，对 Sustainable HUB - FIM 全部关键任务型基础设施的施工图详图设计、全球物资设备采购、实体工程建设及综合调试试运行（Commissioning），承担排他、不可分割且不可转委托的单一全额履约责任（Single-Point Responsibility）。

为确保高度复杂专业领域达到最优运营性能，EPC 总承包商在其统一运营管理架构下，分包、联合或有机纳入各专营技术公司。此类实体设立为特殊目的载体（SPEs / Special Purpose Entities），合法拥有独家工业专利、专有技术（Know-How）以及经过充分验证的长期运营能力，专项负责超纯水处理系统、多能互补能源微电网、海关智慧监管矩阵及常规工业园区的日常专业运营。

### 核心职能与对商业模式的贡献

- **统筹设计、双区运作（战略保税区 RFE 与常规工业园区 PIC）及行政审批许可（ANAM / SAT）：**直接（作为内部执行机构）或通过经严格审计的技术分包商，贯彻落实建设与装备战略保税区（RFE）及常规工业园区（PIC）所需的最高标准技术规范、建筑标准、

市政规划及科技要求。这涵盖了关键基础设施的全面建设，并提供技术验证支撑，以确保顺利取得墨西哥各联邦部委（ANAM、SAT、CRE、CENACE）颁发的核心运营许可批文。

- **工程施工风险全额对冲与国际可融资性保障：**引入该实体彻底消除了主信托与投资机构所面临的工程施工与交付风险。在整个建设阶段（CAPEX），EPC 总承包商全面承担并吸收 100% 的工程成本超支、建筑材料通胀及工期延误风险。该项法定义务由其强制性开立的坚实财务担保作为后盾——即开立并直接背书转让给主信托一张相当于项目总投资额 30% 的不可撤销见索即付备用信用证（SBLC），并以此全面担保各专营技术公司（如 *Agua Responsable FIM* 与 *Energía Responsable FIM*）正式签署长期运营与维护（O&M）合同。这在机构制度上全面隔离了主信托在工程隐蔽瑕疵或技术集成失效方面的风险，不可动摇地确立并锁定了本商业模式的国际“投资级”（Investment Grade）资质。

- **机构遴选与任命机制：**为满足世界级信托风控标准，EPC 总承包公司（及其下属专营技术公司）的引入、技术评估与合同签约，均须接受最为严苛的企业合规、工程技术及财务流动性穿透式审查。该任命流程由独立专业审计机构全程监督执行，严格穿透核验其商业信誉、财务实力、历史工程业绩，以及对国际发展银行所推行的各项环境、社会与治理（ESG）准则的绝对契合度

**信托治理、风险过渡与 ESG 深度契合**

为确保商业模式的纯粹性以及出资方对核心资产的有效把控，上述实体的引入与履约严格受制于以下法定规则:

- **咨询性技术席位（享有发言权，无表决权）：** 为持续输入工程技术专长，如实报告工程建设进度与现场运营实况，同时避免对项目的财务中枢控制造成任何干预，EPC 总承包商及各专营技术 SPE 在主信托技术委员会中设有一个法定咨询席位，该席位被严格限定为仅享有发言权，完全不具备任何机构投票表决权。

- **施工履约责任与担保转换机制（OPEX 阶段）：** 该机制构建了严密无缝的责任传递链条。在全部工程建设阶段，EPC 总承包公司对各项工程的实体施工以及各专营技术公司的初期调试试运行承担单一、全额的兜底责任。为彻底化解运营过渡期的脱节风险，一旦工程验收合格并正式迈入运营维护阶段（OPEX），实际运营责任立即依法直接转移至各专营技术 SPE。此时，作为签署正式长期运营合同的强制性先决条件，各技术专营公司须独立承担 100% 的日常技术运营风险，并分别以主信托为受益人独立开立自身专属的长期运维备用信用证（O&M SBLC / 履约保函），为其长周期的运营质量与供能供水指标提供全额履约保证。

- **对商业模式核心支柱的绝对遵从：** EPC 总承包商及各专营技术公司的合约存续严格取决于其企业运营诚信。各方须通过具备法律约束力的合同承诺遵守统领本模式的各项章程，一旦违约将面临即时无偿解约处置：严格遵守《道德与商业行为守则》、全面落实可核查的环境与社会管理体系（契合世界银行集团国际金融公司 IFC 绩效标准 PS1 至 PS8），并严格遵从信托架构所要求的高水平机构治理与审计透明度标准。

## 6.00 第三方工程监理公司（工程技术审计与独立信托监管）

### 定义、法律性质与在生态系统中的角色

第三方工程监理公司（Empresa de Supervisión Externa）设立为高度专业化的独立咨询及工程法务审计机构，由项目主体直接聘任，专职担任高级投资方（Senior Investor）与主信托技术委员会（Comité Técnico del Fideicomiso Maestro）的技术“耳目”。其法律性质为公正、客观的技术审计机构，与 EPC 工程总承包商及各技术专营公司（SPEs）之间不存在任何隶属、股权或利益冲突关联，从机制上确保工程技术裁定与现场核验的客观性与严谨性。

### 核心职能与对商业模式的战略贡献

- **工程进度款审核与确权（实体工程与财务进度双重控制）：** 作为唯一获权机构，负责现场审计、核验并签发土建与机电安装的实际完工进度证书。监理机构出具的无异议专业核准意见，是主信托向 EPC 总承包商发放资本支出（CAPEX）阶段工程进度款的前置条件，防范虚增工程量、工程进度弄虚作假或工程款挪用风险。

- **质量合规控制与带载调试试运行（Commissioning）：** 全面监管工程材料、施工工艺及机电安装严格遵循施工设计规范、国际工程标准及墨西哥法定标准。同时，负责牵头并全程见证关键子系统（工业污水深度净化处理厂 PTAR、混合多能互补微电网及海关智慧监管卡口）的带载性能测试与综合试运行，作为工程移交与最终接收验收的前置技术支撑。

- **防范预先超额申报与动态数学平衡核验：** 作为唯一技术权威机构，负责现场核实施工图实际完成度与财务付款进度（“S曲线”）保持数学与物理一致。该核准把关是主信托 CAPEX 专项子账户执行资金拨付的前提，防范施工单位超前申报进度款（front-loading）或不合理占用建设资本。

- **签发《不符合项报告》（NCR）的法定权力：** 拥有明确的监督执行权；一旦查出 EPC 总承包商或各技术专营公司在实体工程施工、工程质量控制（QA/QC）、工业安全与环境

保护（HSE）或工程财务结算方面存在任何违规或偏差，有权正式出具具有约束力的《不符合项报告》（Non-Conformance Report – NCR）。

- **分级上报处置流程（中枢控制塔与主信托技术委员会）：** 《不符合项报告》签发后，第一时间直接呈报至 HUB FIM S.A.P.I. de C.V.（物流与工程指挥调度中枢 / PMO）。S.A.P.I. 审核其运营与工程实质影响，核准后上报至主信托技术委员会。该联动机制将触发工程进度款拨付的冻结程序，并责令涉事违规单位限期出具整改行动方案、相匹配的《风险矩阵》（Matriz de Riesgos）及《根本原因分析》（Root Cause Analysis），由信托决策层依据高级投资方的意见与要求执行纠偏或解除合同处置。

## 7.00 承租入驻企业（最终客户与战略承购方 / Strategic Off-Takers）

### 定义、法律性质与在生态系统中的角色

承租入驻企业被确立为关键任务型基础设施的最终用户（Off-Takers）与物理实际使用者。为实现物流灵活性、产业链协同效应与运营风险物理隔离的最大化，入驻企业及配套支撑主体依据以下双重监管制度（Régimen Dual）进行领土空间布局与功能划分：

- **战略保税区（RFE）—— 全球高端制造与复杂工艺核心区：**该具备高等级物理安防与税收豁免特权的核心区域，专门承接核心龙头企业（Empresas Ancla）、原始设备制造商（OEMs）以及全球先进制造第一梯队（Tier-1）巨头。依托园区完备的缓冲冗余与系统韧性基础设施，战略保税区是承载精细化工、复杂工业生产、新能源汽车与三电系统（Electromovilidad）以及高精尖科技产业的理想集聚区。此类跨国企业充分享受税收豁免优惠，对其进口的机械设备、工模具及固定资产实施“零税收资本性支出”（Cero CAPEX Impositivo）策略

- **常规工业园区（PIC）—— 配套支撑、本地供应链与商务生活生态：** 非海关特殊监管区域集中整合了保障 RFE 高效运转所必需的全部外围卫星供应链体系。该区域主要引入第二梯队（Tier-2）与第三梯队（Tier-3）配套制造企业、专业化中小微企业（PyMEs）、现代物流分拨中心（CEDIS）、逆向物流企业以及工业设备维护大修（MRO）服务商。此外，PIC 规划建设了“商业与社会综合服务区”，内设现代化集中式工业员工餐饮广场（Food Court Industrial），并集约化布局银行网点、全国知名品牌连锁餐饮以及品牌连锁便利店（如 OXXO、7-Eleven 等）。这一综合配套体系从根本上保障了园区的自我服务保障能力，为成千上万名产业工人和管理高管提供了体面且完善的工作生活环境。

### 核心职能与对商业模式的战略贡献

- **现金流动力引擎与商业可行性基石（“照付不议”/ Take-or-Pay 长期协议）：**入驻企业是维系整个生态系统日常运营维保及债务还本付息的核心财务基石。其入驻关系通过签署长期租赁协议以及不可撤销、受法律保护的“照付不议”（Take-or-Pay）最低用量消费合同正式锁定，全面覆盖深度净化再生水供给、微电网电力保障及海关物流配套服务。上述经营收入由企业直接全额划付至主信托（Fideicomiso Maestro），从根本上锁定了项目的国际可融资性（Bankability）、金融机构高级债务的按期受偿以及公共设施的长周期永续维保。

- **企业治理合规与 ESG 体系的绝对服从：**任何企业的入驻准入与物理进驻，均以其卓越的机构合规与诚信为首要先决条件。作为必不可少的法律前置条款（*condición sine qua non*），各入驻企业必须在合同中明确签字承诺严格遵守园区各项内部管理章程，无条件服从《商业道德与行为守则》、零容忍反腐败政策，以及世界银行集团国际金融公司（IFC）环境与社会绩效标准（PS1 至 PS8）。一旦发现违规行为，指挥调度中枢（HUB FIM S.A.P.I. de C.V.）有权依法依约实施运营处罚或解除租赁合同，切实防范生态系统的企业声誉风险。

- **资产溢价催化剂与反哺社区社会福祉：**入驻企业依托园区专享的水资源自主权、清洁电力连续供应保障及海关免税政策，进驻即获得巨大的运营降本与资产增值空间。与此同时，企业转化为驱动本地经济高质量发展的核心增长极：创造大量高技能、高附加值的优质就业岗位，激活科阿韦拉州区域性产业供应链网络，并为信托支付瀑布（Waterfall）的“第五级”提供源源不断的现金流支撑，切实为弗朗西斯科·I·马德罗市的民生公共工程提供全额资金保障。

- **40年跨周期分步式企业治理架构（Phase-in Governance）：**为维护长期财务纪律、保护高级债权人资金安全，并统筹兼顾入驻企业的资产权益诉求，入驻企业在主信托技术委员会中的参政席位被设计为一种动态演进的治理架构：

  - **第一阶段（正式运营前 18 年 —— 投资回收与债务偿还期）：** 在高级债务（Senior Debt）本息处于集中偿还期且财务风险敞口最大的阶段，所有入驻企业（无论系土地产权所有人或租赁租户）均作为代表方进入技术委员会，被严格限定为仅享有发言权，无表决权。该机制在保障企业技术诉求反馈与日常服务对接顺畅的同时，从底层避免了对核心信托决策与偿债纪律的任何干扰。

  - **第二阶段（后续运营 20 年 —— 资产成熟与永续发展期）： 在项目度过早期风险曲线且债务偿还与财务储备全面巩固后，信托章程将启动治理结构转换程序。在此阶**

**段，唯一且排他性地赋予依法取得土地完整产权证书（Fee-Simple Land Title）的企业以完全的发言权与表决权。这一治理结构确保了生态系统的长远掌控权牢牢掌握在对园区持有直接资本权益（Equity）并具备长期扎根承诺的核心企业手中。相比之下，以传统租赁模式运营的承租企业，在整个 40 年全生命周期内将继续保留其发言权席位，但自始至终不享有公司层面的表决权。**

- **运营赋能与服务质量违规异议机制（NCR 救济机制）：**为持续维持世界一流的基础设施服务水准，商业模式赋予了入驻企业强有力的质量倒逼与法律维权手段。一旦入驻企业发现供水指标、微电网供电质量或园区日常运维中存在违规、停滞或未达到《服务等级协议》（SLAs）约定标准的情形，企业拥有法定合同权利直接向指挥调度中枢（HUB FIM S.A.P.I. de C.V.）出具正式的《不符合项报告》（Non-Conformance Report - NCR）。S.A.P.I. 在收到报告后立即对其技术有效性进行核验，确认属实后，正式批复并上报至主信托技术委员会。此项程序将全自动触发信托强制惩戒机制，责令涉事技术运营商或分包方即刻整改排障，或直接启动款项冻结程序；整改与救济措施将在高级投资方的最终裁定与核准下刚性推行，以此捍卫整个生态系统的世界级服务标准。

## 8.00 工业地产租售商业化与经纪服务公司（辅助预售与招商服务）

### 定义、组织架构与法律属性

作为辅助商业运营服务机构运作，严格独立且外部于负责项目日常运营的各特殊目的机构（SPEs）企业集团。该公司由项目开发公司（HUB FIM S.A.P.I. de C.V.）通过签署商业服务合同直接聘任，专项负责工业地产的商业推广、品牌招商、中介居间及租售代理服务。其业务职能受到明确限定，排他性地聚焦于主导大宗战略地块（Macro Lotes）、已完成通平配套的工业用地以及工业厂房在战略保税区（RFE）与常规工业园区（PIC）内的招商推介、预售锁定、正式租售等工作

该企业合作模式具备高度灵活性，允许引入多种合作形式：如本地专业经纪机构、专注于对接主机厂（OEM）及一级核心供应商（Tier-1）的国际专业代理行，或两者的双轨并行模式。为保障前线业务推进的敏捷性与决策效率，受聘机构须委派一名具备法定公证授权委托书且具备直接业务决策权的商务技术代表（Representante Técnico-Comercial），常驻设立于项目指挥中心的办公场所开展日常业务

### 核心职能与对商业模式的战略贡献

- **技术勘测与定制化招商画像（Taylor-Made）：**为确保产业用地的集约化去化，并与园区设定的高端技术定位保持一致，工业地产公司在接洽各类企业客户时，须协同执行严格的技术勘测与工程尽调程序（Project Management）。该流程确保商业合作方案能够根据潜在客户的具体水电气热等公用工程技术参数，实现“量身定制”（Taylor-Made）的高效匹配。

- **直入信托账户与资产安全隔离（Ring-Fencing）：**为落实最高等级的资产透明度与风险隔离标准，工业地产公司被明确禁止直接收取、居间留存或中转任何商业交易产生的现金流。由工业地产资产的转让、预售锁定或租赁所形成的一切资金，均须直接、不可撤销且全自动地全额汇入主信托（Fideicomiso Maestro）指定的信托账户内。该机制构建起纯粹的资产隔离防线（Ring-Fencing），确保经营资金即时进入信托合同约定的偿债支付瀑布（Waterfall）中进行合规分配。

- **市场穿透策略与招商佣金法定上限：**作为种子期经法定认可的重大商业策略，为驱动项目土地储备的早期去化，商业模式授权在全球产业市场推行高效积极的招商策略。为有效激发商业渠道活力，项目在公司章程与制度中设立了明确的佣金激励规则：针对参与土地商业化去化的地产代理机构及经纪服务商，其招商佣金比例上限设定为最高不超过12%。这一具备强竞争力的商业激励机制，为快速盘活工业与综合配套地块提供了充足的商业动能，切实保障了生态系统初期建设与资本沉淀所需的流动性支撑。

## 9.00 劳工与商事法律顾问事务所（双重架构：属地常驻律所与国家级综合法务机构）

### 定义、组织架构与法律属性

为彻底消除合规风险（Compliance Risk）敞口并确保各项程序执行严丝合缝，法律顾问机构不仅作为辅助职能部门，更被构建为高度专业化、协同联动的法务保障生态体系。该双重架构在统一的信托联合代理指令（Joint Counsel）下运行，两家律所深度协同，为项目全生命周期的各业务层级构筑法律合规屏障，确保每一项合同协议与法定许可均严格契合高级投资者所要求的国际“可融资性”（Bankability）标准。其具体运作模式如下：

- **属地常驻律所（战术执行与现场属地管控）：**作为深入运营“前线”的执行主体，直接、全面统筹属地层面的各项法律实务：涵盖商事法律事务、农垦村社（Ejido）土地权益谈判与村民大会决议、合同正式公证备案以及现场合规审查。

- **国家级综合法务机构（顶层战略与复杂监管）：** 核心职能在于搭建复杂的顶层法律架构，并在应对高专业门槛挑战时，向属地律所提供持续的技术支撑与战略辅佐。主导极度复杂的行业监管事务、高难度商事合同设计以及国家级高端监管合规事务（涵盖战略保税区 RFE 及国家能源监管委员会 CRE 等相关领域）。

## 核心职能与对商业模式的战略贡献

- **全链条合同体系的架构设计、起草与出具：** 作为唯一获权并承担排他性终审责任的法务实体，全面负责商业模式运转所需之全部合同协议的法律设计、技术裁定、文本审查及正式出具。其范围严格涵盖 EPC 工程总承包交钥匙合同（Lump-Sum Turn-Key）、独立第三方工程监理协议、工业地产经纪服务合同、各专业顾问咨询协议以及常年财税监管审计聘任协议。同时，统筹主导土地买卖产权契据、工业物业租赁合同，以及与各承购方企业（Off-takers）签订的深度净化水与绿色电力“照付不议”（Take-or-Pay）长期供应合同等复杂的商事法律工程。该法务联合体从源头确保每一项法律文本均设立完善的信托物权保障（即针对主信托设立的法定对物连带物权负担 / Propter Rem 以及严密的权益防范条款）。

- **全维度合规审查与劳工用工法律屏障：** 从根源上消除非法劳务转包风险，依法确立并出具绝对免除劳工连带用工责任的法律界定。该举措为主开发商 HUB FIM S.A.P.I. de C.V.、高级投资者及主信托（Fideicomiso Maestro）建立不可动摇的资产保护屏障，完全隔离因劳工争议、工会索赔或墨西哥劳工与社会福利部（STPS）行政稽查可能引发的任何连带责任与追索风险。

- **强制训诫权力与签发《不符合项报告》（NCR）：** 拥有明确的信托法定授权，一旦发现任何违规隐患、合同履行偏差或违反《商业道德准则》的行为，有权正式出具具备法律约束力的纠偏通知书及**法律与监管《不符合项报告》（NCR）**。该法务实体在主信托技术委员会中拥有法定席位，享有发言权，但无企业表决权。

- **战略诉讼主导与果断执行合同无偿解除：** 独家全面承担项目在各项法律诉讼程序（涵盖商事、民事及劳工仲裁诉讼）中的诉讼代理职权，从容应对并彻底化解针对本产业园区生态系统提起的任何形式的诉讼争议。同时，全权负责推进履约担保的正式司法或信托求偿清收，并在遭遇重大违约情形时，果断依法依约执行合同的即时无偿解除程序。

## 10.00 外部财税顾问咨询事务所（常年税务监管、财务审计与全生态合规）

### 定义、组织架构与法律属性

作为整个生态系统在税务合规、结构化会计以及财务审计领域的最高权威机构运作。该机构是一家独立、享有卓越声誉的财税专业咨询事务所，严格独立且外部于项目发起开发集团（HUB FIM S.A.P.I. de C.V.）及工程建设承包方（EPC 工程总承包公司）。其受聘直接遵循金融机构不可豁免的强制性监管要求，旨在确保全盘会计运作、税务筹划策略及现金流全流程穿透式溯源均在最高维度的透明度与金融工程标准下严格执行。

### 核心职能与对商业模式的战略贡献

- **企业全面会计管理与战略税务筹划：** 直接、集中主导并负责项目开发公司（HUB FIM S.A.P.I. de C.V.）全套企业会计核算工作。全面负责出具经法定审计的财务报表，并设计最优税务架构策略以最大化提升项目整体投资回报率，确保严谨、全面地遵从现行适用的所有税收法律法规。

- **战略统筹与严密风控：增值税（IVA）退税全流程闭环管理：** 全面主导、审计并穿透式管控有关增值税留抵税额退税的行政申报、发票真实性会计核验（CFDI 业务实质性证明）及加速清收流程。作为维系底层流动性安全的核心机制，该事务所拥有不可撤销的法定信托指令，集中统筹办理 100% 的增值税退税款项，并确保该项资金直接全额注入主信托（Fideicomiso Maestro）项下的债务偿付准备金账户（DSRA）。

- **常年财务监察与全穿透式企业监管（零容忍原则）：** 该事务所对生态系统内的所有参与主体（包括开发运营方、分包商、EPC 总承包商、专营技术公司、顾问咨询机构及承租入驻企业）实施持续、穿透式的严格监督审计。在批准任何主体正式参与项目或向其拨付任何款项之前，该事务所有法定责任按月执行审计并出具正式合规认证，确保所有主体严格满足以下条件:

  - **杜绝虚开发票与合规黑名单核查：** 确凿核验各主体绝无任何虚构交易行为，正式证明其未被列入墨西哥税务管理总局（SAT）依据《联邦税法典》（CFF）第 69 条及第 69-B 条编制的“涉税黑名单”（EFOS / EDOS），且未被列入国际反洗钱与制裁清单（如美国财政部海外资产控制办公室 OFAC / 金融行动特别工作组 FATF）。

  - **税收合规意见持续处于积极（POSITIVE）有效状态：** 在墨西哥税务管理总局（SAT）及各级税务主管机关系统中，所有主体须时刻保持有效且结论为“正面积极”（POSITA）的税收义务履行合规意见书。

- **无确定性未决税收行政追缴：** 确凿证明财务状况良好且经营透明，不存在任何具有强制执行效力的税收债务、未决行政罚单或追缴通知。

- **全额穿透式社保用工合规与劳动用工隔离屏障：** 在墨西哥社会保险局（IMSS）及全国工人住房基金会（INFONAVIT）保持全面、无瑕疵的社保义务履行认定（积极合规意见）。按月对用工单位与雇工的社保缴纳明细实施严格比对，并核验建筑工程登记备案系统（SIROC）项下工程合同的精准对应与完全穿透，从根源上彻底消除本生态系统面临的任何雇主连带清偿风险或替代用工法律追责。

- **信托治理席位与违规纠偏惩戒机制（NCR）：** 作为常年财税监察机构，该事务所在主信托技术委员会（Comité Técnico del Fideicomiso Maestro）中拥有正式法定席位（享有发言权，但无表决权）。作为捍卫底层金融资产安全防线的核心强制执行手段，一旦查实生态系统内任何企业存在财务偏差、虚开交易、发票开具错误或合规资质丧失等违规事实，该事务所有权依据信托权责正式签发出具财税《不符合项报告》（Non-Conformance Report - NCR）。该报告直接呈报至中枢指挥调度中心（HUB FIM S.A.P.I. de C.V.）。若开发运营方（S.A.P.I.）复核确认该技术/财税违规事项属实且影响重大，将立即上报至主信托技术委员会决策层。此项上报程序将全自动触发针对违约实体的款项拨付冻结程序，并授权技术委员会依据高级投资者（Senior Investor）的终审要求及评估意见，刚性推行整改纠偏措施或依法依约执行合同解除处置，全力捍卫整个项目资产的绝对完整与安全。

## 11.00 市政社会基础设施与福祉投资委员会（市政府与 SIMAS FIM 一体化机构）

### 定义、组织架构与法律属性

作为经过严密法定设立的咨询、代表与社会发展规划治理机构，其宗旨在于制度化确立产业生态系统的商业成功与科阿韦拉州弗朗西斯科·I·马德罗市长久民生福祉之间的纽带。该委员会必须由现任市长（同时兼任 SIMAS FIM 董事会主席）亲自主持且不可转委托代职。其集体表决与审议架构体现了广泛的包容性与属地治理代表性，成员由市政议会（Cabildo）代表、非政府与社会公众代表以及农垦村社管理委员会（Comisariados Ejidales）代表共同组成。该机构被确立为唯一法定授权的大会组织，专职负责全面普查、核实建档并统筹优先排序历史遗留的民生基建短板，并为市政中心城区（Cabecera Municipal）及其下辖各农垦村社中心规划申报具有重大推动力的民生公共工程。

### 核心职能、治理机制与民生工程执行法定流程

- **市政信托受托治理职能（附带法定发言权与限定表决权的正式席位）：** 为确保社会公众代表对项目产生的经济外溢与财富分配具备穿透式实质话语权，现任市长将正式行使在主信托技术委员会（Comité Técnico del Fideicomiso Maestro）中的法定席位。该席位被依法赋予发言权及 1 票法定表决权，其行使严格限定于每月对社会民生公共工程项目投资组合的正式呈报、技术方案陈述以及立项优先级的表决审批程序。

- **资金划拨审批与注资流程（信托支付瀑布第五级）：** 经济回馈与民生反哺机制依托透明、技术导向的闭环生命周期刚性推进：

  - **需求申报：** 按月由市长代表市政委员会向主信托技术委员会呈报经过甄选与排序的民生工程申报清单。

  - **技术深化与工程造价：** 上述申报清单全额移交至指挥调度中心（HUB FIM S.A.P.I. de C.V.）——即承担技术架构落地职能的执行载体。S.A.P.I. 负责组织编制每一项工程的深度工程设计方案（Proyecto Ejecutivo），以工程经济学规范精准测定施工预算并执行成本量化，杜绝自由裁量或随意施工。

- **集体终审表决与穿透式封闭结算防线：** 工程设计方案编制完毕并经外部复核后，S.A.P.I. 将其重新呈报至主信托技术委员会终审平台。信托委员会依据项目的实际商业盈利水平以及按规则核算出的可用净流动性留存资金（即支付瀑布“第五级：社会效益再投资”），正式对该工程项目进行集体投票表决并作出最终资金拨付批复。为彻底根绝任何政治随意性、贪腐隐患或公共资金挪用风险，主信托（Fideicomiso Maestro）依据第三方工程监理出具的核验证书，直接将工程进度款全额划付至负责实施该项民生工程的签约施工企业银行账户，严禁任何形式的现金流转进入市政财政或 SIMAS 账户（全面落实“零市政资本支出”/ Cero CAPEX Municipal）。

- **全流程公开透明与穿透式社会公信监督：** 严格遵循信息披露与企业治理最高准则（ESG 规范标准），主信托技术委员会每月关于已批准工程项目、专项核拨资金额度以及工程实际形象进度与财务结算明细的决议文件，均将在生态系统的官方机构门户网站上即时、持续、全面向全社会公开披露。该机制保障了辖区广大市民对项目所释放的综合社会效益与民生红利享有知情权与可视性。

**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**.

Explanatory Note on the Dynamic Nature of the Model. — The Sustainable HUB – FIM Business Model and its operating verticals (Responsible RFE FIM, Responsible Water FIM, and Responsible Energy FIM) are dynamic by nature and continuously adapt to:

a. Legislative and regulatory reforms issued by federal, state, and municipal authorities in Mexico.
b. Performance Standards established by the IFC (World Bank Group), IDB Invest, and the Bankability requirements of participating financial institutions.
c. Resolutions agreed upon by consensus between the Master Trust Technical Committee and the developer company HUB FIM S.A.P.I. de C.V.
d. Technical quality and volume specifications demanded by consuming companies (the credit payment source).

All updates will maintain public traceability and strict compliance with the Active Transparency Manifesto and the ESG system. To consult the current version of the Terms and Conditions, interested parties may formally access the official portal: www.aguaresponsablefim.com.mx.

## 关于商业模式动态特性的释义说明

**关于商业模式动态特性的释义说明。** — Sustainable HUB – FIM 商业模式及其各运营板块（RFE Responsable FIM、Agua Responsable FIM 与 Energía Responsable FIM）具有天然的动态演化属性，并持续调整以适应：

a. 墨西哥联邦、州及市政主管机关颁布的法律法规改革。
b. 国际金融公司（IFC / 世界银行集团）环境与社会绩效标准、美洲投资银行（BID Invest）规范以及参与融资金融机构的可融资性（Bankability）准则。
c. 主信托技术委员会（Comité Técnico del Fideicomiso Maestro）与项目开发主体 HUB FIM S.A.P.I. de C.V. 达成共识的正式决议。
d. 终端承购企业（信贷清偿资金来源）所要求的品质与用量技术指标。

所有修订更新均将保持全流程公开可溯源性，并严格恪守《主动透明度宣言》及 ESG 治理体系。如需查阅现行有效的《条款与条件》，各利益相关方可正式访问官方网站：www.aguaresponsablefim.com.mx

| VERSION | FECHA ACTUALIZACION | DESCRIPCION DE CAMBIOS |
|---|---|---|
| 1.0 | 19 OCTUBRE 2026 | Creación del documento para su difusión a empresas e instituciones financieras interesadas en participar en el modelo de negocios y su publicación en el sitio WEB. |

| VERSION | UPDATE DATE | DESCRIPTION OF CHANGES |
|---|---|---|
| 1.0 | OCTOBER 19, 2026 | Document creation for dissemination to companies and financial institutions interested in participating in the business model, and official publication on the institutional website. |

| 版本 | 更新日期 | 变更说明 |
|---|---|---|
| 1.0 | 2026年10月19日 | 编制本文件，用于向有意参与本商业模式的企业及金融机构进行正式推介与分发，并于官方机构网站正式发布。 |

**FIN DEL DOCUMENTO……**
**END OF DOCUMENT ……..**
**文件结束 ……..**