4.3. INSTITUCIÓN FINANCIERA (ACREEDOR SENIOR / FONDO DE INVERSIÓN).

A. DEFINICIÓN, NATURALEZA JURÍDICA Y ESTATUTO DE PRIORIDAD ABSOLUTA

- **Identidad y Acreditación Regulatoria Institucional:** Entidad bancaria privada, banca multilateral de desarrollo o fondo de inversión institucional nacional o internacional. Para ser elegible como Acreedor, la institución deberá comprobar fehacientemente estar sujeta a la supervisión de autoridades financieras y de valores de primer nivel (jurisdicciones cooperantes), operando bajo los más estrictos marcos de solvencia y transparencia internacionales (ej. Acuerdos de Basilea). Actúa exclusiva y estratégicamente como el Acreedor Garantizado en Primer Grado e Inversionista Senior, operando bajo una estructura de riesgo acotado que aísla su capital de las fluctuaciones especulativas del desarrollo inmobiliario tradicional y lo blinda legalmente contra cualquier litigio comercial, desviación técnica o contingencia administrativa generada por el ecosistema.

- **Auditoría de Origen de Capital y Blindaje PLD/FT (*Know Your Investor - KYI*):** Como requisito irrenunciable y previo a la recepción de cualquier fondeo, el Acreedor Financiero será sometido a un riguroso proceso de Debida Diligencia Fiduciaria (*Due Diligencie*). Se aplicarán protocolos estrictos de Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo (PLD/FT), verificando la procedencia lícita de los fondos y el escrutinio de sus beneficiarios controladores. La institución fondeadora no deberá presentar alertas, bloqueos ni historial en listas de restricciones internacionales (OFAC, GAFI) ni en las listas negras nacionales (Art. 69 y 69-B del CFF). Esta barrera defensiva bloquea de tajo la entrada a "bancos sombra", capitales no regulados o fondos de dudosa procedencia, preservando la reputación impoluta del ecosistema.

- **Modalidad de Fondeo (*Senior Secured Project Finance*):** Constituye el pilar estructural para la inyección de capital limpio destinado al despliegue de la infraestructura crítica. Su participación se estructura bajo un modelo de Project Finance de recurso limitado (Limited Recourse), ostentando la prioridad absoluta e inalterable en la Cascada de Pagos (Waterfall). Su fondeo está respaldado directamente por un paquete de garantías omnicomprensivo que incluye: (i) la Hipoteca en Primer Grado sobre la superficie total del proyecto, incluyendo sus accesiones, activos fijos y la totalidad de la infraestructura física y equipamiento tecnológico edificado con su capital; y (ii) la cesión fiduciaria irrevocable de los derechos de cobro de los contratos Take-or-Pay y las obligaciones Propter Rem

de los usuarios. (iii) El modelo de Flujo de Caja y Rentabilidad generado en la Fase Semilla se considera un documento de uso estrictamente exclusivo y confidencial para la Institución Financiera, destinado únicamente a comprobar la Bancabilidad del ecosistema, quedando estrictamente prohibida su difusión a las empresas E.P.C. para evitar inflación de precios.

- **Mecánica de Fondeo Fiduciario y Gobernanza de Cuentas:** La única vía autorizada y legal para la inyección de los recursos del Inversionista Senior será a través de transferencias directas a la Subcuenta CAPEX, radicada al interior del Fideicomiso Maestro. El desembolso no será en una sola exhibición, sino que deberá cubrir en tiempo y forma las tres fases críticas de maduración del ecosistema, asegurando que toda dispersión para la construcción y operación fluya bajo el algoritmo de prelación fiduciario, con estricta separación entre los pagos ejecutados por el Fideicomiso a contratistas, y el presupuesto mensual asignado a la Cuenta Operativa Autónoma de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. para su agilidad administrativa logística:

  - **Fase I - Fondeo de Transición (Semilla a *Día 1 Start*):** Asignación de recursos para la conformación del Fideicomiso Maestro y la constitución legal del vehículo de atracción de inversión HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (incluyendo sus gastos de operación iniciales, los cuales serán cubiertos y ejecutados exclusivamente desde su Cuenta Operativa Autónoma, eximiendo al Fideicomiso de cualquier injerencia corporativa directa) bajo un estricto modelo de "Vehículo Limpio" (Clean-Co). Contempla la contratación de despachos de asesoría externa (legal, fiscal-contable, correduría y promoción de tierras) y el pago ineludible del finiquito por Derechos de Originación (Success Fee) a favor de la entidad promotora y creadora del modelo de negocios Sustainable HUB FIM, cerrando la etapa de estructuración. Dicha empresa, una vez liquidada, transicionará hacia la conformación de una nueva Sociedad de Propósito Específico (SPE) exenta de historial corporativo (Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM), la cual retendrá el 10% del capital social de la S.A.P.I.

  - **Fase II - Arranque Operativo (*Día 1 Start*):** Liberación de fondos hacia las subcuentas correspondientes resguardadas dentro del Fideicomiso, destinados a la compra de la reserva territorial (tierra), el inicio de la habilitación de las Oficinas de Mando (bajo contrato de comodato con la Presidencia Municipal), y las aportaciones para acciones de reforzamiento institucional y de infraestructura de SIMAS FIM y Seguridad Pública. Paralelamente, se inyectan los anticipos a la Empresa E.P.C. para trámites de permisos, estudios de ingeniería básica, proyectos ejecutivos, trabajos preliminares de sitio y el fincado de pedidos de equipos de largo tiempo de entrega (Long Lead Items -

Mes 1 a 3), condicionado ineludiblemente a que la E.P.C. sustituya su garantía inicial y exhiba una Fianza de $20 MDP a favor del Fideicomiso.

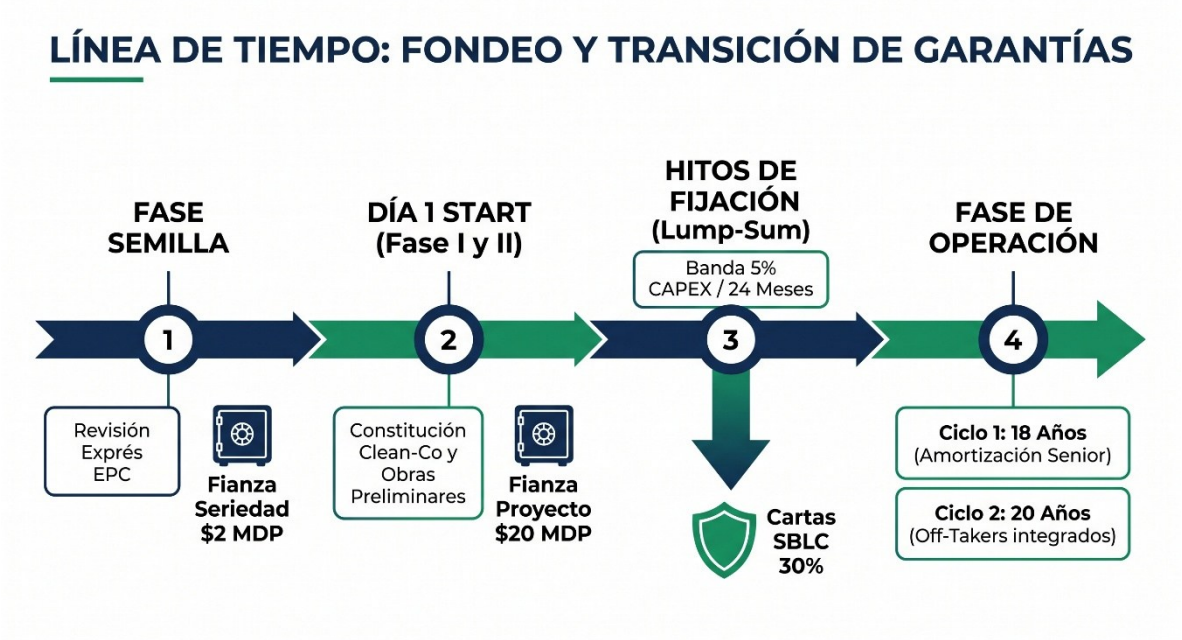
- **Fase III - Despliegue de CAPEX (Arranque de Obra Pesada) y Operación Continua:** Fondeo indexado al calendario financiero sustentado en la aprobación definitiva de los Proyectos Ejecutivos y sujeto a una auditoría externa rigurosa que garantice que la variación presupuestal no exceda el 5% del CAPEX original, y el periodo de ejecución no rebase los 24 meses. Una vez fijado el costo bajo la regla de Precio Alzado (Lump-Sum Turn-Key), la E.P.C. deberá sustituir la fianza de $20 MDP por la entrega irrevocable de las Cartas de Crédito Stand-By (SBLC del 30%). Solo tras este hito, los pagos a la Empresa E.P.C. se ejecutarán estrictamente contra la presentación de estimaciones de avance físico y financiero, previa dictaminación y aprobación por la Supervisión Externa. Adicionalmente, esta fase fondeará el OPEX, cubriendo las igualas mensuales de asesores externos, honorarios fiduciarios y los gastos de operación regulares de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (obtenidos del Cuarto Nivel de la Cascada de Pagos). Todos estos egresos corrientes fluirán exclusivamente desde la Cuenta Operativa Autónoma de la S.A.P.I., aislando al Inversionista Senior de cualquier contingencia, y permitiendo sostener la operación corporativa tanto de la Torre de Control como de la SPE Promotora.

- **Aceleración de Amortización (Mitigación de Riesgo de Absorción):** Como mecanismo extraordinario de De-Risking exigido por su posición Senior, la seguridad y retorno de su capital no dependen exclusivamente de los flujos operativos a largo plazo. El diseño fiduciario ejecuta una doble estrategia de protección incondicional: 1) Prepago Acelerado: El 100% de los ingresos extraordinarios derivados de la venta y comercialización de tierra facturados y captados de manera exclusiva a través de la Subcuenta de Tierra son inyectados de forma directa y automática al Paso Cero de la Cascada de Pagos para el prepago del capital de la deuda, comprimiendo drásticamente el periodo de recuperación (Duration Risk). 2) Reserva Exógena (DSRA): Simultáneamente, el 100% de las devoluciones y saldos a favor de IVA alimenta orgánicamente la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda. Dado que el Impuesto al Valor Agregado es generado por el CAPEX pagado a la Empresa E.P.C. y por el OPEX corporativo, su trámite de recuperación ante el SAT será ejecutado de manera directa, centralizada y exclusiva por HUB FIM S.A.P.I. de C.V., bajo la estricta vigilancia, gestión y auditoría de su firma Contable-Fiscal externa. Al consolidar y tramitar la devolución a través de la S.A.P.I. (entidad preoperativa sin ingresos). El Fideicomiso operará un mecanismo directo donde las ministraciones a la E.P.C. se ejecutarán en un solo pago que liquide el 100% de la estimación (Subtotal + IVA), consolidando el saldo a favor de la S.A.P.I. de forma orgánica y garantizando

la inminente procedencia de la devolución por parte de la autoridad. HUB FIM S.A.P.I. de C.V., al momento de recibir las devoluciones de saldos a favor por parte del SAT, dicho capital sea transferido íntegramente a las subcuentas fiduciarias (Subcuenta Revolvente de IVA) para fondear directamente el DSRA**.** Esto dota al Acreedor de un escudo de liquidez intocable que garantiza el pago de sus cuotas ordinarias, incluso ante posibles demoras en la absorción comercial del parque.

- **Condicionantes de Desempeño y Gobernanza Verde (*Sustainability Covenants*):** Su inyección de liquidez funciona como el validador institucional supremo del proyecto. El mantenimiento de sus líneas de crédito está condicionado inexorablemente a la auditoría independiente anual del Sistema ESG del Fideicomiso (y a la materialización del dividendo social validado por SIMAS FIM), lo cual blinda al fondeador contra riesgos reputacionales socioambientales y justifica, bajo esquemas de finanzas verdes, la compresión de la tasa de interés a favor del proyecto.

- **Mecanismos de Inmunidad (Aislamiento de Cross-Default y Neutralidad Operativa):** A diferencia de un crédito corporativo ordinario, la posición del Inversionista Senior y de la Institución Fiduciaria está totalmente inmunizada frente a contingencias operativas. Mediante la consagración fiduciaria de los Derechos de Intervención (Step-in Rights) los cuales serán ejecutados exclusivamente a través de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. operando con total autonomía ejecutiva y la Red de Asesoría Externa, eximiendo al Banco y al Fideicomiso de cualquier responsabilidad técnica, de litigio comercial o de ejecución de cobranza extrajudicial y la fortaleza del escudo de liquidez (DSRA) detallado anteriormente, el Acreedor Senior tiene la certidumbre matemática y legal de que, incluso en escenarios de insolvencia del constructor (EPC) o negligencia operativa de las sociedades tecnológicas, el servicio de la deuda y la integridad de su colateral no sufrirán interrupciones. Ante cualquier abandono o rechazo de los costos en la Fase II, el Banco no sufrirá quebranto, ya que el Fideicomiso ejecutará la fianza de $20 MDP para recuperar la inversión de las ingenierías (Clawback).



B. FUNCIONES CLAVE Y APORTACIÓN AL MODELO DE NEGOCIOS (ESQUEMA DIVERSIFICADO DE FONDEO DEL CAPEX).

Para garantizar la viabilidad ejecutiva y mitigar cualquier riesgo de subcapitalización (*Underfunding Risk*), el modelo del Sustainable HUB FIM se estructura bajo un esquema diversificado y de alta especialización financiera. Este diseño contempla las siguientes modalidades de fondeo concurrentes para cubrir el 100% del Costo de Capital Total (*CAPEX*), los Costos Blandos (*Soft Costs*) y el Capital de Trabajo Inicial:

- **Crédito Senior de Infraestructura (*Hard CAPEX*, Blindaje *Turn-Key* y Reserva Territorial Estratégica):** Financiamiento institucional a largo plazo destinado al núcleo duro del proyecto. Su asignación opera bajo reglas de disciplina financiera extrema dictadas en la Fase Semilla, donde se determinaron las bandas máximas de deuda mensual para garantizar flujos de efectivo positivos. Al aprobarse los Proyectos Ejecutivos sustentados en cotizaciones de mercado, los montos se congelan (siempre y cuando la variación no supere la banda máxima de tolerancia del 5% sobre el CAPEX Semilla ni el periodo de ejecución rebase los 24 meses, avalado por la Supervisión Externa y el Despacho Contable), convirtiendo la obra en un Contrato Llave en Mano a Precio Alzado (Lump-Sum Turn-Key), haciendo los topes de inversión inamovibles para la Empresa E.P.C. Es en este hito crítico donde la E.P.C. sustituye la fianza de 20 MDP por la entrega irrevocable de las Cartas de Crédito Stand-By (SBLC del 30%) para poder detonar las estimaciones de obra pesada. Este fondeo se despliega en dos ejes críticos y se inyecta

directamente a la subcuenta CAPEX de la S.A.P.I. radicada en la bóveda fiduciaria:

- **Infraestructura e Ingeniería:** Fondeo escalonado para la procura y construcción de la PTAR FIM, la micro-red eléctrica híbrida de 50 MW y la urbanización del polígono industrial (RFE y Parque Convencional). Los pagos a la Empresa E.P.C. y proveedores saldrán exclusivamente del Fideicomiso, consolidando el aislamiento de riesgo operativo y de ejecución para el Acreedor Senior.

- **Adquisición Inmobiliaria y Banda de Amortiguamiento (Ventaja Competitiva de Aislamiento):** Cubre la compra de las 250 hectáreas iniciales (ejecutada desde la subcuenta de Adquisición Territorial de la S.A.P.I.). Como regla fiduciaria inalterable, cualquier remanente económico derivado del proceso competitivo de compraventa ejidal (ahorros presupuestales) será reinvertido incondicionalmente en la compra de mayor reserva territorial contigua. Toda superficie que exceda el polígono industrial y la infraestructura tecnológica se destinará a conformar una extensa Banda de Amortiguamiento Territorial. Este blindaje físico aísla al ecosistema de cualquier futuro asentamiento humano, lo que faculta al Sustainable HUB FIM para albergar industrias de procesos complejos, manufactura pesada, o manejo de productos químicos y peligrosos; un nicho de mercado de altísima demanda y rentabilidad que actualmente carece de opciones viables de instalación a nivel regional debido a la invasión de la mancha urbana.

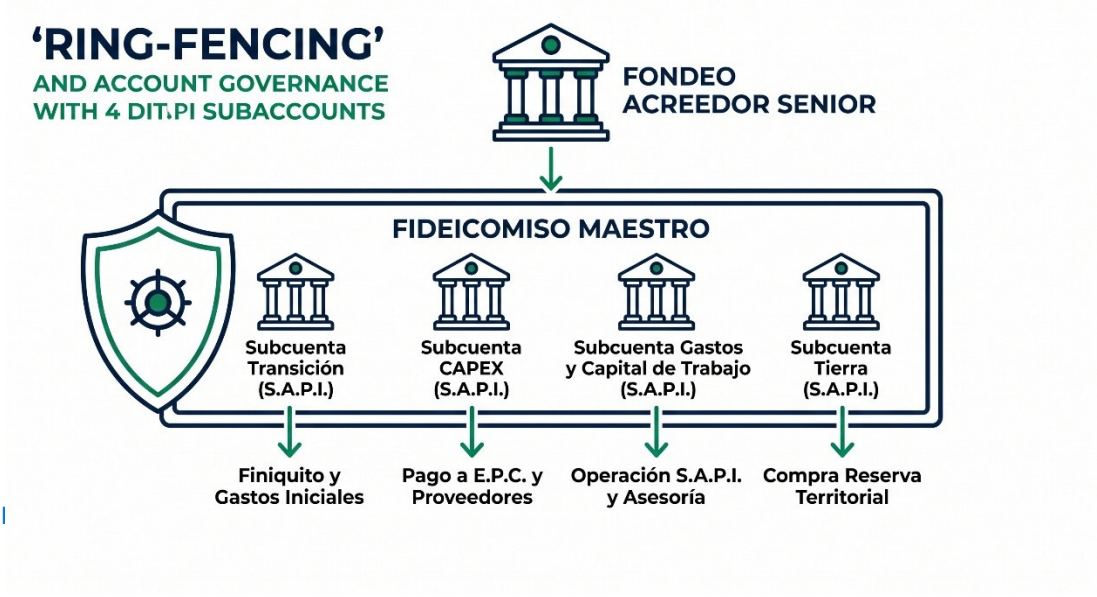
- **Financiamiento Verde y Créditos Vinculados a Sostenibilidad (*Green Loans / SLL*):** Fondeo especializado que apalanca el rigor corporativo del proyecto. Al estar condicionado al cumplimiento auditable de los estándares ESG y las normativas del IFC (incluyendo la correcta dispersión de la utilidad destinada a la obra social validada por SIMAS FIM), permite acceder a bolsas de capital internacional con tasas de interés preferenciales, comprimiendo el Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC) y elevando la rentabilidad global del ecosistema.

- **Esquema Mixto de Deuda y Coinversión Estructurada (*Debt-Equity Mix*):** Participación fiduciaria administrada estratégicamente a través del Fideicomiso Maestro para mantener un índice de apalancamiento saludable (Loan-to-Value). Este esquema soporta los hitos de ejecución y la maduración del proyecto, permitiendo absorber fluctuaciones de costos (siempre dentro de la banda autorizada del 5%) sin vulnerar la prelación de pago del Inversionista Senior.

- **Financiamiento de Costos Blandos (Soft Costs) y Fase de Transición:** Línea de fondeo indispensable para dar soporte continuo al andamiaje institucional del proyecto. Garantiza la cobertura de honorarios y operaciones de la Empresa Inmobiliaria, el Despacho Legal Estratégico, el Despacho Contable-Fiscal, la Empresa de Supervisión Externa de Obra (Ingeniero Independiente) y la asignación del Capital de Trabajo (Working Capital) inicial para HUB FIM S.A.P.I. de C.V., así como el pago de liquidación a la Promotora Original para garantizar la política de "Vehículo Limpio" (Clean-Co) y sanear por completo el ecosistema de cualquier historial corporativo para transicionar de manera impecable al "Día 1 Start", evitando asfixia administrativa durante la curva de arranque. Para mantener una trazabilidad quirúrgica y consolidar el aislamiento de riesgo administrativo y de ejecución logística, este bloque de fondeo no se mezcla, sino que se administra a través de dos subcuentas específicas (incluyendo la Cuenta Operativa Autónoma) aperturadas a nombre de HUB FIM S.A.P.I. de C.V., pero radicadas al interior de la bóveda del Fideicomiso:

  - **Subcuenta de Transición (Semilla a Día 1 Start):** Destinada exclusivamente a los gastos fundacionales, absorbiendo el finiquito de la Promotora Original y los costos de conformación para entregar el "Vehículo Limpio" al arranque del proyecto.

  - **Subcuenta Gastos Mensuales para Empresas Externas Asesoras y Capital de Trabajo Operativo de la S.A.P.I.:** Destinada a dispersar de manera continua las igualas de la red de asesoría externa y financiar el 100% de la operación diaria y Capital de Trabajo general de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Esta concentración materializa el escudo protector (Ring-Fencing), garantizando que el Fideicomiso Maestro no absorba ninguna carga comercial, operativa ni responsabilidad administrativa directa, al centralizar toda obligación transaccional y de logística de ejecución exclusivamente en las cuentas de la S.A.P.I.



- **Definición Operativa y Curva Dinámica de Riesgo:** Este esquema se estructura bajo los principios puros del Project Finance, donde la viabilidad del fondeo no recae en el historial corporativo o balance general de los promotores, sino estrictamente en la capacidad matemática de la infraestructura para generar flujos de efectivo futuros (demostrada a través del Modelo de Flujo de Caja de uso exclusivo y confidencial para la Institución Financiera, generado en Fase Semilla) y en la solidez prendaria de sus activos. Su premisa fundamental es una Curva Dinámica de Riesgo de compresión acelerada: la institución de inversión aporta el capital en una fase inicial de mayor exposición, pero este riesgo se mitiga, diluye y comprime de manera sistemática y agresiva conforme el dinero se traduce en infraestructura física tangible, se comercializan los macro lotes (inyectando liquidez inmediata a la subcuenta fiduciaria de Tierra), y se activan las garantías de los contratos Take-or-Pay a largo plazo de las utilidades (agua y energía) y rentas del RFE, facturados y captados de manera exclusiva y centralizada a través de la Cuenta Concentradora Central al interior del Fideicomiso



- **Arquitectura de Seguridad Financiera (Sustitución de Fondos Tradicionales):** Posicionado en la cúspide de la Cascada de Pagos (Waterfall) del Fideicomiso Maestro como el "Paso Cero" (Cash Sweep), el tratamiento de los flujos extraordinarios abandona la estructura ineficiente de fondos paralelos, evolucionando hacia un blindaje financiero estricto, diseñado para proteger la posición del Inversionista Senior bajo dos reglas inquebrantables:

- **DSRA Exógeno (Devoluciones de IVA):** Se elimina el riesgo de canibalizar los ingresos operativos para crear reservas. El 100% de las devoluciones y saldos a favor de IVA liquidados por el SAT durante las fases de construcción (tramitados, centralizados y recuperados de manera directa y exclusiva por HUB FIM S.A.P.I. de C.V., abarcando el CAPEX, los servicios de terceros y el OPEX, bajo la ejecución y estrategia de su firma contable-fiscal externa) se canalizan de forma directa, automática e incondicional a la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda (DSRA), Esta subcuenta funge como un escudo de liquidez permanente que garantiza el pago puntual de las obligaciones ordinarias (intereses), blindando al proyecto ante cualquier eventualidad macroeconómica sin afectar la operación.

- **Amortización Acelerada Directa (Ventas Totales de Lotes):** Gestionadas a través de la Empresa Inmobiliaria, el 100% de los ingresos derivados de la venta de reserva territorial captados íntegramente en la Subcuenta de Tierra de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. al interior del Fideicomiso queda excluido de retenciones especulativas o fondos de maduración prolongados. Este capital se destina de manera directa, íntegra e incondicional al prepago anticipado del capital (Principal) de la Deuda Senior. Esta regla matemática reduce a cero el riesgo de insolvencia a largo plazo, ya que cada metro cuadrado vendido recorta la duración del crédito, acelerando agresivamente el punto de equilibrio y el saneamiento financiero total del ecosistema.

- **Evaluación de Bancabilidad y Exigencia de Contratos de Suministro y Servicios (*Take-or-Pay*):** Constituye el núcleo de certidumbre para la validación y liberación del fondeo. El Inversionista Senior exigirá y condicionará su participación a la robustez legal de los contratos de consumo mínimo obligatorio (Take-or-Pay) y contraprestaciones inflexibles firmados con las empresas inquilinas (off-takers) tras haber superado exitosamente el filtro antilavado (PLD/FT). Para reducir a cero el riesgo de incobrabilidad y garantizar flujos estables a largo plazo, el modelo abarca de manera integral:

  - **Suministro Hídrico Industrial (PTAR FIM):** Contratos de off-take para la venta de agua tratada de ultra pureza a la industria. La operación y mantenimiento técnico recae en la Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM, pero la facturación y cobranza es ejecutada de manera centralizada y exclusiva por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Se integra la cesión fiduciaria irrevocable de los derechos de cobro de SIMAS FIM, sustentada en un Triple Blindaje Legislativo (aprobación unánime del Consejo de Administración, el Cabildo Municipal y el Congreso del Estado). Esta ingeniería legal anula el riesgo político o de cambio

de administración, garantizando la viabilidad y exclusividad de la concesión a largo plazo.

- **Suministro de Energía Eléctrica (Micro-red Híbrida 50 MW):** Contratos de consumo de energía bajo la figura de Abasto Aislado. La operación técnica del parque fotovoltaico y los motogeneradores Wärtsilä es ejecutada por la SPE Energía Responsable FIM, sin embargo, la facturación total a los inquilinos es emitida exclusivamente por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Todos los pagos de los off-takers se depositan directamente en las subcuentas fiduciarias de la S.A.P.I., asegurando el control central del flujo**.** Esta autonomía aísla al proyecto de la volatilidad tarifaria y los riesgos regulatorios de la red nacional, ofreciendo la resiliencia operativa que exige la industria pesada.

- **Operación, Administración y Logística (RFE y PIC):** Contratos de contraprestación forzosa por concepto de servicios compartidos, mantenimiento de infraestructura, seguridad perimetral de alto nivel y derechos de administración aduanera del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y del Parque Industrial Convencional (PIC). Al igual que los servicios tecnológicos, estos ingresos son facturados y cobrados en su totalidad por la S.A.P.I.

- **Garantía Cruzada y Sobre-Colateralización (*Cross-Default* y *Propter Rem*):** Todo el ecosistema operativo anterior no funciona de forma aislada; está interconectado mediante cláusulas de incumplimiento cruzado (el impago de un servicio detona el corte inmediato de los demás tras alcanzar el umbral estricto e improrrogable de 30 días naturales de mora acumulada más el periodo de gracia de 10 días) y anclado a obligaciones Propter Rem (cargas inseparables de la escritura de la tierra). Este andamiaje comercial está respaldado y blindado en su totalidad por el paquete de garantías reales (Hipoteca en Primer Grado) sobre el polígono total de las 250 hectáreas y sus accesiones tecnológicas, otorgando al Acreedor una red de seguridad inquebrantable. Al consumarse el impago (40 días totales), HUB FIM S.A.P.I. de C.V., en ejecución conjunta con el Despacho Legal Estratégico, asume la totalidad de la carga operativa para ejecutar la suspensión técnica de los suministros y afectar de manera sumaria la fianza del inquilino equivalente a 6 meses de facturación proyectada (Take-or-Pay). Esta ejecución material blinda al Fideicomiso Maestro, manteniéndolo en todo momento como una bóveda pasiva e inerte exenta de realizar cobranzas o interactuar frente a terceros.

- **Supervisión Financiera, Gobernanza Fiduciaria (Voto Ponderado y Derecho de Veto) y Control de Ministraciones:** Para garantizar el blindaje de su capital,

el Inversionista Senior se integra al Comité Técnico del Fideicomiso Maestro ostentando facultades de control corporativo supremo:

- **Voto Ponderado, Gobernanza Acotada y Derecho de Veto (*Ring-Fenced Governance & Negative Control*):** La gobernanza fiduciaria opera bajo un principio estricto de Inmutabilidad Fundacional. Las reglas de inicio, la estructura del Modelo de Negocios, el diseño de la Cascada de Pagos (Waterfall) y los topes máximos presupuestales (CAPEX) sujetos a la estricta tolerancia de variación máxima del 5% son absoluta y legalmente inamovibles; no están sujetos a debate, modificación, ni votación bajo ninguna circunstancia. Con este candado maestro establecido, la jurisdicción del Comité Técnico queda acotada única y exclusivamente a la toma de decisiones sobre la ejecución de la construcción y la operación del ecosistema. Dentro de este órgano resolutivo, el Inversionista Senior ejerce el control mediante un voto ponderado equivalente a 2 (dos) puntos (frente a 1 voto del Presidente Municipal en turno y 1 voto del Director de HUB FIM S.A.P.I. de C.V.). Adicionalmente, el Acreedor Senior ostenta un Derecho de Veto ineludible sobre cualquier resolución operativa, técnica o constructiva que amenace los tiempos de la Empresa E.P.C. (tópicos de ejecución que excedan los 24 meses), la viabilidad técnica de la infraestructura o la estabilidad de los flujos futuros.

- **Auditoría de Hitos y Ministraciones Condicionadas (*Milestone-based Drawdowns*):** El Acreedor mantiene un control quirúrgico sobre la liquidez. Autoriza la liberación de los fondos única y exclusivamente por etapas. Cada ministración está estrictamente supeditada a la verificación matemática del avance físico-financiero de la obra, la cual debe ser dictaminada y certificada sin conflicto de interés por la Empresa de Supervisión Externa de Obra, actuando en calidad de Ingeniero Independiente (Lenders' Technical Advisor - LTA). El fondeo de obra civil, mecánica y de equipos solo procederá una vez que la E.P.C. haya depositado en la bóveda del Fideicomiso las Cartas de Crédito Stand-By (SBLC del 30%).

- **Condicionantes Técnicas y Socioambientales (*Conditions Precedent*):** Como candado adicional para cada desembolso, el Inversionista Senior exige y verifica el apego irrestricto al Plan de Acción Ambiental y Social (ESAP) y a los Términos de Referencia Técnicos (TdRs). Cualquier desviación normativa, técnica o ambiental faculta a la institución para congelar la línea de crédito de manera inmediata y unilateral, protegiendo su exposición al riesgo.

- **PILARES DE BLINDAJE INSTITUCIONAL, COMPETITIVIDAD Y GOBERNANZA:** La viabilidad, "Bancabilidad" (*Bankability*) y la mitigación radical de riesgos de este modelo están cimentadas sobre los siguientes pilares de blindaje estructural, diseñados para erradicar la incertidumbre política y financiera:

  - **Gobernanza y Transparencia Fiduciaria (Fideicomiso Maestro):** Opera como el órgano supremo de control. Centraliza la administración de los recursos a través de las subcuentas bancarias aperturadas a nombre de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y garantiza el aislamiento patrimonial absoluto de los flujos financieros respecto al erario público municipal o estatal. Asegura la trazabilidad forense del capital, fiscalizando de manera estricta cada unidad monetaria inyectada y eliminando cualquier margen de discrecionalidad política o administrativa.

    i. **Blindaje Patrimonial Integral (*Ring-Fencing*):** Dentro del patrimonio inembargable del Fideicomiso se resguardan en su totalidad: las 250 hectáreas de tierra, la infraestructura edificada del RFE y del Parque Industrial Convencional (PIC), los componentes tecnológicos de agua y energía, el 90% de las acciones representativas del capital social de HUB FIM S.A.P.I. de C.V., y el control algorítmico y transaccional absoluto sobre todas sus cuentas bancarias. Este blindaje los mantiene a salvo de cualquier riesgo de embargo, contingencia comercial o de logística operativa (cuyo control y administración recae única y exclusivamente en la S.A.P.I. operando como escudo), fiscal o actos de mala fe por parte de terceros. Asimismo, el Fideicomiso ostenta con carácter de cesión irrevocable el beneficio directo de la totalidad de las garantías y fianzas otorgadas por la Empresa E.P.C., los proveedores tecnológicos y los contratos de los usuarios inquilinos (off-takers).

    ii. **Inmutabilidad Estructural Definitiva:** El ADN del modelo de negocios está petrificado. Las reglas fiduciarias de dispersión de capital, la arquitectura de prioridad de la Cascada de Pagos (Waterfall), el destino de los ingresos derivados de ventas (Amortización Acelerada de capital desde la Subcuenta de Tierra) y la canalización **incondicional** del IVA al Escudo de Liquidez (DSRA) (tramitado, centralizado y recuperado de manera directa y exclusiva por HUB FIM S.A.P.I. de C.V., en coordinación con la firma contable - fiscal), son estrictamente inamovibles. No están sujetas a debate, modificación ni votación por parte de ningún integrante del fideicomiso, ni autoridad alguna, durante toda la vida del financiamiento.

iii. **Comité Técnico y Jurisdicción Operativa Acotada:** El órgano resolutivo está integrado por la Presidencia FIM (a través del Presidente del Consejo de SIMAS FIM, figura que recae en el Presidente Municipal de Francisco I. Madero), la Institución Financiera (Acreedor Senior) y la Dirección General de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Con el Modelo de Negocios blindado, las facultades de este comité se limitan **exclusivamente a decisiones de ejecución operativa**, las cuales comprenden de manera taxativa:

a. **Política Tarifaria:** La evaluación, aceptación, modificación o veto de las cuotas, tarifas y contraprestaciones aplicables a los usuarios inquilinos del parque, asegurando su competitividad de mercado y garantizando que toda facturación sea concentrada en la S.A.P.I.

b. **Control de Proveeduría Crítica:** La toma de decisiones (con el Voto Ponderado y Derecho de Veto ineludible del Inversionista Senior) sobre la potencial remoción, penalización o sustitución de la Empresa E.P.C. o de los despachos de asesoría y supervisión externa, en caso de incumplimiento de hitos o desviación de los Términos de Referencia (TdRs), sin que este acto de control asigne responsabilidad legal o directiva alguna al Fideicomiso o al Banco.

c. **Gobernanza Social (Distribución del Remanente Final):** La toma de decisiones estratégicas, una vez cumplidas todas las obligaciones de la Cascada de Pagos, sobre la priorización y ejecución de los paquetes de obras sociales sustentables financiadas con las utilidades netas destinadas legalmente al Municipio de Francisco I. Madero y sus ejidos.

- **Blindaje TÉCNICO-OPERATIVO Y MITIGACIÓN DE RIESGO DE EJECUCIÓN;** Para garantizar que el modelo financiero tenga un respaldo físico inquebrantable, el ecosistema transfiere y aísla los riesgos de construcción (*Completion Risk*) y de desempeño (*Performance Risk*) hacia terceros expertos, a través del siguiente esquema de responsabilidades fiduciarias:

  - **Empresa E.P.C. (Transferencia de Riesgo Constructivo):** Asume la totalidad del riesgo de ejecución al operar bajo un esquema de Contrato Llave en Mano a Precio Alzado y Tiempo Determinado (Lump-Sum Turn-Key). Aporta un paquete robusto de garantías de ejecución y cumplimiento estricto (incluyendo fianzas, cartas de crédito Stand-By y seguros) emitidas por instituciones de primer nivel y endosadas irrevocablemente a favor del Fideicomiso Maestro, para asegurar que cada recurso se transforme en obra física bajo estándares

internacionales. Adicionalmente, durante la fase de construcción, otorga las garantías necesarias para respaldar la firma de los contratos de operación de las empresas tecnólogas (como la Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM y la SPE Energía Responsable FIM). Esto asegura la continuidad operativa desde etapas tempranas y obliga a la E.P.C. a responder frente a cualquier vicio oculto o falla que afecte el desempeño de dichas tecnologías.

- **Empresa Supervisión Externa (Ingeniero Independiente / *Lenders' Technical Advisor*):** Ejerce como el auditor técnico fiduciario e imparcial del Acreedor Senior y funciona como el filtro técnico independiente. Valida de forma imparcial y matemática que cada estimación de avance físico real en campo coincida con el avance financiero, bloqueando cualquier intento de sobreestimación anticipada (Front-loading). Como mecanismo de coerción fiduciaria, ostenta la facultad unilateral de emitir Cartas de No Conformidad (Non-Conformity Reports - NCR) ante cualquier desviación técnica, calidad deficiente o incumplimiento de los Proyectos Ejecutivos por parte de la constructora. La emisión de este instrumento bloquea automáticamente el desembolso de los recursos provenientes de la subcuenta CAPEX de la S.A.P.I., obligando a la Empresa E.P.C. a subsanar el defecto a su propio costo y riesgo antes de liberar los fondos.

- **Empresas Tecnólogas y Operadores (Agua, Energía y RFE-PIC):** Una vez transitada la fase de construcción hacia la operación, estas empresas entregan la totalidad de sus garantías corporativas y técnicas. Esto otorga certeza absoluta a las buenas prácticas operativas, asegura el suministro continuo, ininterrumpido y confiable de todos los servicios a los inquilinos, y blinda la recaudación eficiente de los recursos centralizados y facturados a través de las cuentas de HUB FIM S.A.P.I. de C.V., para garantizar el éxito financiero del proyecto. Como blindaje contra el Riesgo Regulatorio Catastrófico, se exige la constitución de una Carta de Crédito Stand-by (SBLC) y/o seguros de responsabilidad especializados de negocio fallido, endosados al Fideicomiso; estos instrumentos líquidos y ejecutables a la vista cubren específicamente el riesgo de suspensión, revocación o pérdida de los permisos estratégicos (ej. autorizaciones aduaneras del RFE o permisos energéticos) derivado de negligencia o malas prácticas operativas. Los contratos incluyen Derechos de Intervención (Step-in Rights), facultando al fideicomiso para ejecutar dichas garantías financieras y sustituir al operador de forma inmediata en caso de fallas graves, sin detener el proyecto ni afectar la continuidad del ecosistema.

- **Blindaje JURÍDICO INTEGRAL Y ESTRUCTURA LEGAL DUAL (*DUAL CO-COUNSEL STRUCTURE*):** Para erradicar la exposición a riesgos de cumplimiento

normativo (*Compliance Risk*) y asegurar la ejecución impecable de los trámites, el proyecto implementa un ecosistema jurídico colaborativo y de alta especialización. Esta Estructura Dual opera bajo un mandato fiduciario unificado (*Joint Counsel*), donde ambas firmas actúan de manera sinérgica para blindar la legalidad de todas las capas del proyecto, garantizando que cada contrato y permiso cumpla con el estándar de "Bancabilidad" exigido por el Inversionista Senior:

- **Despacho Legal Local (Ejecución Táctica y Control Territorial):** Es 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 inmobiliarios, cabildeo municipal, y la obtención material de licencias y permisos de construcción. Su profundo conocimiento del entorno sociopolítico y burocrático de la región asegura la ejecución terrestre cotidiana, mitigando cualquier riesgo de bloqueo social o corporativo local, asegurando la ejecución terrestre y operativa cotidiana.

- **Despacho Multidisciplinario Nacional (Estrategia Regulatoria y Rigor Institucional):** Actúa como el arquitecto legal de alto nivel (perfil de firmas *Tier 1* o consultoras globales). Integra un cuerpo de especialistas corporativos cuya función fundamental es estructurar el andamiaje 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, tales como: la estructuración de los contratos de suministro de energía (*Power Purchase Agreements - PPAs*) bajo la figura de abasto aislado ante la CRE, la tramitología aduanera y fiscal del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) ante la ANAM/SAT, y la auditoría de los protocolos internacionales del Inversionista Senior.

- **Blindaje CONTABLE, FISCAL Y CUMPLIMIENTO ANTI-LAVADO (AML / KYC):** Para proteger la integridad financiera del ecosistema y garantizar la transparencia absoluta ante las autoridades hacendarias y los órganos de fiscalización internacionales, el proyecto instaura una Contraloría Fiscal Permanente. Este órgano de control es el más riguroso de la estructura y opera bajo las siguientes funciones clave:

  - **Contraloría Contable-Fiscal Corporativa (Portavoz Hacendario):** Un despacho especializado asume de manera directa la contabilidad, el dictamen financiero y el cumplimiento de las disposiciones fiscales corporativas de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Funciona como la máxima autoridad de vigilancia interna,

garantizando las buenas prácticas administrativas y actuando como el único portavoz oficial y legal ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y las secretarías de finanzas estatales, blindando al proyecto contra cualquier contingencia u omisión fiscal. Bajo su nuevo mandato estratégico, la firma asume la responsabilidad de coordinar, estructurar y garantizar, en ejecución conjunta con HUB FIM S.A.P.I. de C.V., la recuperación directa y centralizada del 100% del IVA (abarcando CAPEX, servicios de terceros y OPEX propio en la fase de construcción), integrando expedientes de deducibilidad orgánicos e infalibles ante la autoridad.

- **Facultad Auditoría para Recuperación de IVA (Protección del DSRA):** Dado que el modelo financiero destina el 100% de las devoluciones de IVA para fondear la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda (DSRA)**,** y que dicha recuperación es tramitada de manera directa y exclusiva por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (eliminando definitivamente la intermediación y los Contratos de Mutuo de Propósito Específico con las SPEs Tecnólogas), el despacho contable posee la atribución fiduciaria irrevocable de realizar auditorías, revisiones de materialidad y cruces de información exhaustivos (CFDIs) a la Empresa E.P.C. y a las empresas tecnólogas. Como mecanismo de coerción, el despacho está facultado para emitir Cartas de No Conformidad Fiscal ante cualquier discrepancia, error de facturación o falta de comprobación de materialidad. Si dichas observaciones no son atendidas y solventadas de inmediato por los contratistas, el Fideicomiso Maestro ejercerá su facultad de veto, bloqueando definitivamente el pago de las estimaciones al 100% (Subtotal + IVA). Esta fiscalización previa garantiza que la facturación de la obra cumpla milimétricamente con los requisitos de deducibilidad, asegurando la trazabilidad absoluta, el éxito en la devolución de IVA centralizada por la S.A.P.I., y el blindaje del escudo de liquidez del Inversionista Senior.

- **Cumplimiento Anti-Lavado y Debida Diligencia (*AML / KYC / KYB*):** Implementa un departamento de cumplimiento normativo (*Compliance*) con protocolos estrictos de Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo (PLD/FT). Aplica filtros de Debida Diligencia (Conoce a tu Cliente/Inversionista) a todos los actores del ecosistema (socios, inquilinos y proveedores). Mantiene una política de "cero tolerancia", garantizando que la procedencia de los recursos sea auditable y bloqueando de tajo a cualquier entidad que presente alertas en listas de restricción internacional (OFAC, GAFI) o que figure en las listas negras nacionales por operaciones simuladas (Art. 69 y 69-B del Código Fiscal de la Federación).

- **Sinergia Transversal Legal-Fiscal:** Trabaja en coordinación permanente y simbiótica con el Ecosistema Jurídico Dual (Despacho Local y Nacional). Esta integración asegura una estrategia de defensa transversal y proactiva, garantizando que todos los contratos, actas y operaciones comerciales nazcan con un blindaje jurídico-fiscal impecable, anulando cualquier vulnerabilidad administrativa.



MITIGACION DE RIESGO DE VACANCIA: Para coronar el blindaje del modelo financiero y garantizar la atracción, captura y retención incondicional de los usuarios finales (off-takers), el ecosistema ofrece una propuesta de valor irrefutable en el mercado global de relocalización de cadenas de suministro (Nearshoring). Esta competitividad estructural reduce a cero el Riesgo de Vacancia (Vacancy Risk) y asegura la demanda a largo plazo mediante tres pilares, cuyos ingresos son facturados y centralizados invariablemente a través de la Cuenta Concentradora Central de HUB FIM S.A.P.I. de C.V.:

- **Transformación de Pasivos en Activos Críticos de Alta Rentabilidad:** El modelo de negocios monetiza la sostenibilidad al transformar radicalmente un pasivo ecológico e histórico (aguas residuales municipales) en un activo hídrico de ultra pureza. Esto resuelve el estrés hídrico regional y provee un insumo crítico, continuo y garantizado para las industrias de procesos pesados, químicos y de manufactura avanzada.

- **Autonomía y Competitividad Energética Tarifaria:** Suministra energía eléctrica limpia y térmicamente redundante a pie de lote, a un Costo Nivelado de Energía (LCOE) estructuralmente inferior a las tarifas industriales de la red

eléctrica nacional (CFE). Esta independencia aísla y blinda a los inquilinos frente a apagones, ineficiencias de transmisión y volatilidad de precios del mercado eléctrico tradicional.

- **Régimen Aduanero de Excepción y Compresión Directa de CAPEX/OPEX (RFE):** Al operar dentro del polígono del Recinto Fiscalizado Estratégico y cubrir sus cuotas administrativas a la S.A.P.I., los inquilinos acceden a un ecosistema logístico y fiscal que elimina las fricciones de flujo de efectivo, otorgando ventajas financieras inigualables:

  i. **Sustitución del Riesgo IMMEX (Flujo de Efectivo Intacto):** Permite la importación de materias primas e insumos para su transformación y posterior exportación **sin el pago del 16% de IVA** y sin el pago de Cuotas Compensatorias. Esto exime a las empresas de la necesidad de registrarse bajo el tradicional y burocrático esquema de maquila (IMMEX), eliminando de tajo el riesgo financiero de que las autoridades hacendarias retrasen o rechacen la devolución de sus saldos a favor.
  ii. **Compresión del 16% en el CAPEX Industrial:** Toda la maquinaria, equipo pesado e infraestructura tecnológica extranjera requerida para sus procesos ingresa al polígono sin pagar IVA ni impuestos al comercio exterior (bajo la premisa de retorno a su país de origen para su confinación final). Esto representa un ahorro puro, duro y directo del 16% en la inversión de capital inicial de las empresas inquilinas.
  iii. **Flexibilidad de Nacionalización y Mercado Interno:** Además de la vocación exportadora inmediata, el régimen permite la extracción y nacionalización estratégica y diferida de productos terminados para su comercialización dentro del territorio mexicano, generando ahorros sustanciales en operatividad, almacenaje y tiempos de despacho aduanero.

- **Impacto Social y Gobernanza Municipal Condicionada (El Paradigma de Transformación Nacional):** Este modelo representa un parteaguas y un caso de éxito sin precedentes en México. Se concibe como un motor de innovación disruptiva que monetiza la sostenibilidad: convierte un grave pasivo ecológico histórico (caracterizado por fugas caóticas, colapsos de drenaje y un desastre de aguas negras sin solución gubernamental) en un activo estratégico para la industria de la transformación. Al dotar a las empresas de agua tratada de ultra pureza, energía limpia más económica que la de CFE y un régimen fiscal estratégico (RFE), el proyecto no solo genera certidumbre y riqueza económica, sino que reescribe el destino social de Francisco I. Madero bajo las siguientes premisas estructurales de Grado de Inversión:

- **Cero Deuda Pública y Blindaje Patrimonial Social (*Off-Balance Sheet*):** Todo el desarrollo se ejecuta exclusivamente mediante inversión privada e institucional bajo un esquema puro de *Project Finance* (sin recurso al Estado). Esto deja la deuda soberana y municipal matemáticamente en cero. El modelo blinda los recursos desde su origen para que el beneficio económico permee directamente en la población sin comprometer ni un peso de las finanzas públicas.

- **Reconstrucción del Tejido Social y Licencia Social para Operar (ESG):** Los remanentes financieros etiquetados en el Quinto Nivel de la Cascada de Pagos derivados de las utilidades netas, se destinan de forma irrevocable para traducirse en obras tangibles de alto impacto: infraestructura básica, centros deportivos, espacios culturales, salud pública y equipamiento de seguridad pública de primer nivel. Dichos recursos son dispersados de manera directa por el Fideicomiso a las empresas ejecutoras tras la dictaminación de la S.A.P.I. y la Supervisión Externa. Esto garantiza la "Licencia Social" del proyecto, asegurando que las familias tengan empleos formales, acceso a oportunidades de estudio y la tranquilidad absoluta de caminar seguros por las calles; un entorno pacífico que blinda a la industria contra cualquier riesgo de conflicto o fricción social.

- **Visión a 15 Años (Estándar de Primer Mundo):** El proyecto establece una hoja de ruta financiera irreversible para que Francisco I. Madero aspire, en un horizonte de 15 años, a alcanzar y superar los índices de calidad de vida de municipios de referencia nacional e internacional, impulsado por una economía industrial boyante, circular y sostenible.

- **Gobernanza, Incorruptibilidad Estructural y Cumplimiento Internacional:** La gran innovación que cautiva a la banca internacional y posiciona al proyecto como referente nacional radica en que el destino de los recursos y la selección de las obras no dependen de la voluntad, el capricho o la discrecionalidad de ningún funcionario, alcalde o gobernante en turno. El rumbo está petrificado por una cadena inquebrantable: Industria → Inversión Institucional → Gobernanza Fiduciaria (Ring-Fencing operativo y logístico vía S.A.P.I..) → Reconstrucción del Tejido Social. Todo el andamiaje está respaldado por estrictos códigos de ética, rendición de cuentas (alineados a normativas internacionales anticorrupción) y un Comité Técnico donde las reglas financieras son intocables. Esto elimina de raíz el riesgo de desvío de recursos y garantiza un legado permanente para las futuras generaciones de Madero y sus ejidos.



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

- **R-BAN-01:** Mitigación de Cobertura Financiera (DSCR), Prioridad Senior y Escudo de Liquidez Único:

  - **Prioridad Absoluta (Prelación de Pago Irrevocable):** Ubicación inamovible e inalterable en el primer (1.er) nivel de la Cascada de Pagos (Waterfall) del Fideicomiso Maestro. Esto garantiza el cobro preferente, absoluto e incondicional de los intereses ordinarios y el capital de la Deuda Senior, antes de cualquier otra dispersión, gasto operativo subordinado o pago a promotores o fideicomitentes operativos.

  - **Amortización Acelerada Directa (Ventas de Suelo):** Eliminando la ineficiencia de los fondos de maduración especulativos sujetos a votación, se instaura la regla fiduciaria matemática e inquebrantable de canalizar el 100% de los ingresos líquidos netos derivados de la comercialización de reserva territorial (macro lotes y lotes convencionales) facturados y captados íntegramente a través de la Subcuenta de Tierra de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. al interior del Fideicomiso, directa e incondicionalmente al Paso Cero de la

Cascada de Pagos para el prepago anticipado de capital (Principal). Esta regla automatizada y matemática acelera agresivamente la reducción del apalancamiento sin depender de autorizaciones del Comité Técnico.

- **Escudo de Liquidez Exógeno (DSRA fondeado vía IVA)**: Instrucción irrevocable para el resguardo y canalización directa del 100% de las devoluciones y saldos a favor de IVA liquidados por el SAT durante la fase de construcción. Dado que dicho impuesto es recuperado de manera exclusiva, directa y centralizada por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (abarcando CAPEX, servicios de terceros y OPEX propio exclusivamente en la fase de construcción, bajo el control de su firma fiscal externa), este protocolo exige la transferencia inmediata e incondicional del monto total recuperado desde sus cuentas operativas hacia las subcuentas fiduciarias para alimentar orgánicamente la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda (DSRA) del Fideicomiso Maestro, eliminando definitivamente la figura de los Contratos de Mutuo de Propósito Específico con las SPEs Tecnólogas. Este mecanismo exógeno crea una reserva de liquidez permanente e intocable, un colateral irrevocable, para absorber eventualidades macroeconómicas, protegiendo el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR) sin canibalizar los ingresos operativos diarios del ecosistema.

- **R-BAN-02:** Control Presupuestal Extremo, Contrato E.P.C. (*Lump-Sum Turn-Key*) y Ministraciones por Hitos:

  - **Congelamiento del CAPEX (Cierre Presupuestal y Respaldo de Garantías):** Fijación y blindaje del monto definitivo de inversión. Este cierre se detona única y exclusivamente a partir de la validación y aprobación de la Ingeniería de Detalle (Proyectos Ejecutivos) entregada por la Empresa E.P.C. y conciliada con los montos de la Fase Semilla (garantizando matemáticamente que cualquier fluctuación derivada de la ingeniería no exceda la banda máxima de tolerancia del 5% y que el periodo de ejecución constructiva no rebase los 24 meses). Una vez autorizado y firmado el contrato bajo esta regla, el tope presupuestal se vuelve absolutamente inamovible. Este monto petrificado queda respaldado en su totalidad por el paquete de garantías fiduciarias otorgadas por la Empresa E.P.C. (detonando la obligación de sustituir la fianza inicial de $20 MDP por la entrega irrevocable de Cartas de Crédito Stand-By por el 30% del valor de la obra, fianzas de cumplimiento y seguros), las cuales obligan legal y financieramente al contratista a entregar el 100% del proyecto terminado, operativo, en el tiempo exacto pactado y limitándose estrictamente a ese monto de inversión inicial.

- **Transferencia Total de Riesgo (Precio Alzado y Tiempo Determinado):** Exigencia ineludible de ejecutar la infraestructura bajo un contrato Lump-Sum Turn-Key. Esto se traduce en cero tolerancia a sobrecostos post-firma: la constructora asume el 100% del riesgo financiero por inflación de materiales, disrupciones logísticas operativas o errores de cálculo, fungiendo como un escudo operativo y corporativo adicional. Queda estrictamente prohibida la aprobación de Órdenes de Cambio (Change Orders) que impacten al alza el tope del Crédito Senior.

- **Control de Liquidez (*Milestone-based Drawdowns*) y Veto Técnico:** La liberación de las ministraciones de capital hacia la Empresa E.P.C. —ejecutadas invariable y exclusivamente desde la Subcuenta CAPEX a nombre de HUB FIM S.A.P.I. de C.V., resguardada al interior del Fideicomiso Maestro— está estrictamente condicionada a la certificación del avance físico-financiero. El desembolso solo procede mediante el dictamen aprobatorio de la Empresa de Supervisión Externa (actuando como Lenders' Technical Advisor). Este mecanismo se refuerza con la facultad coercitiva multidimensional de las Cartas de No Conformidad (NCR): cualquier desviación en la calidad de los materiales, los tiempos de ejecución, o violaciones a las normativas de seguridad industrial y medio ambiente (HSE) congela automática e inmediatamente la línea de pago hasta que el contratista subsane la falla a su propio costo y presente los planes de remediación avalados por el Comité Técnico.

- **R-BAN-03:** Cumplimiento de Estándares ESG (IFC PS1-PS8), Transparencia Pública y Licencia Social:

  - **Condicionante ESAP (Plan de Acción Ambiental y Social) y Bloqueo de Fondeo:** Ejecución de una cláusula gatillo de "Cero Tolerancia" socioambiental. Se establece la suspensión automática, inmediata y unilateral de los desembolsos del crédito si la Supervisión Externa o el auditor ESG detectan cualquier desviación o incumplimiento del ESAP, de los Estándares de Desempeño del IFC (PS1, PS3 y PS4), o de los parámetros exigidos por la NOM-001-SEMARNAT-2021 aplicables a la ultra pureza hídrica de la PTAR FIM. El fondeo permanecerá congelado en su origen, inhabilitando inmediatamente cualquier dispersión hacia la Subcuenta CAPEX radicada en la bóveda fiduciaria, y sin derecho a reclamo hasta la remediación total y certificada del hallazgo.

  - **Monitoreo Forense de KPLIs (Indicadores Clave de Desempeño y Liderazgo):** Obligatoriedad fiduciaria de someterse a una auditoría mensual

exhaustiva sobre el catálogo integral de métricas ESG (E-1 a E-4, S-1 a S-4, G-1 a G-4). Para garantizar la máxima calificación en el pilar de Gobernanza Corporativa ("G"), la estructura exige apego irrestricto al Código de Ética y al Manifiesto de Transparencia Pública del proyecto. Los resultados de estos indicadores deberán ser divulgados de manera abierta y auditable a través de los portales web institucionales del ecosistema, erradicando la opacidad y garantizando la rendición de cuentas pública del vehículo frente a sus inversionistas y la comunidad.

- **Mecanismo de Quejas Comunitarias (*Grievance Redress Mechanism - GRM*):** Inspección rigurosa, trazabilidad y atención obligatoria al canal de quejas de la comunidad, gestionado operativamente por la S.A.P.I. para fungir como barrera de contención directa. Este protocolo funciona como un sistema de mitigación de riesgo social, asegurando la detección temprana y desactivación inmediata de cualquier fricción territorial en Francisco I. Madero. Esto garantiza la "Licencia Social para Operar" de forma permanente y protege al Inversionista Senior y al Fideicomiso Maestro frente a cualquier riesgo reputacional, mediático o de disrupciones logísticas operativas que amenacen la continuidad del ecosistema, asumiendo la S.A.P.I. el control y la solución de toda contingencia comunitaria.

- **R-BAN-04:** Protección de Garantías Reales, Hipoteca en Primer Grado, Garantías Tecnológicas por Fases y Derecho de Veto:

  - **Sobre-Colateralización y Perfeccionamiento de Garantías:** Obligatoriedad fiduciaria de perfeccionar y constituir una Hipoteca en Primer Grado (y/o Fideicomiso de Garantía) sobre la totalidad del polígono ampliado de 250 hectáreas y todas sus accesiones e infraestructura futura. Su inscripción formal ante el Registro Público de la Propiedad funge como Condición Suspensiva (Condition Precedent) para el primer desembolso. Este paquete prendario se blinda en 360 grados sumando la prenda en primer lugar sobre los derechos de cobro de los inquilinos (off-takers) los cuales son facturados y captados de manera exclusiva a través de la Cuenta Concentradora Central de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. al interior del Fideicomiso, y el endoso fiduciario de las Cartas de Crédito Stand-by (SBLC) y fianzas corporativas.

  - **Solapamiento de Garantías Tecnológicas por Fases:** Se establece un mecanismo de cobertura continua donde no existe un solo segundo sin respaldo financiero. Durante la Fase de Construcción, la Empresa E.P.C. mantiene activas toda y cada una de las garantías; al dictaminarse la entrega y pasar a la Fase de Operación, entran en vigor automáticamente las garantías

de desempeño (Performance Bonds) de los operadores tecnológicos (Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM, SPE Energía Responsable FIM y la administración del RFE). Este traslape técnico blinda el flujo de efectivo hacia la Cuenta Concentradora Central contra fallas de transición.

- **Gobernanza Senior y Defensa del Polígono (*Negative Pledge & Veto*):** Consolidación del control a través del voto ponderado de 2 (dos) puntos a favor del Inversionista Senior. En estricta concordancia con el principio de Inmutabilidad Fundacional (que prohíbe de origen modificar la Cascada de Pagos o el contrato maestro), el Veto Senior funciona como un escudo activo frente a la operación diaria. Otorga al Acreedor el poder ineludible de bloquear y anular cualquier resolución, acto o contrato propuesto que intente gravar, enajenar, diluir, o que represente la más mínima afectación o riesgo a las 350 hectáreas (incluyendo la Banda de Amortiguamiento Territorial), las garantías tecnológicas o los flujos pignorados del ecosistema concentrados en la Cuenta Concentradora Central, garantizando además que ninguna de estas resoluciones transfiera contingencias administrativas, comerciales u operativas hacia el Fideicomiso Maestro.

- **R-BAN-05:** Debida Diligencia PLD/FT, Código de Ética y Mando Unificado *In Situ* (Asimetría Cero):

  - **Filtros de Debida Diligencia (*KYC / KYB*) y Bloqueo Anti-Lavado (AML):** Como requisito previo y Condición Suspensiva (Condition Precedent) para el alta u onboarding de cualquier inquilino (off-taker), socio, proveedor o contratista, la Contraloría Fiscal Permanente ejecutará un dictamen vinculante. Se aplicarán filtros forenses de cruce de datos contra listas de sanciones internacionales (OFAC, GAFI) y nacionales (Arts. 69 y 69-B del CFF para operaciones simuladas EFOS/EDOS). Ningún contrato de arrendamiento o prestación de servicios (los cuales serán firmados, administrados y cobrados exclusivamente por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. a través de la Cuenta Concentradora Central) tendrá validez jurídica en el ecosistema sin el certificado de "Cero Riesgo" emitido por el despacho contable, blindando la reputación del Fideicomiso y protegiendo la limpieza absoluta de las cuentas fiduciarias.

  - **Mando Técnico-Financiero *In Situ* (Control Territorial Directo):** Para erradicar la asimetría de información y garantizar una capacidad de respuesta táctica en tiempo real, el Fideicomiso y el Acreedor Senior establecen un Mando Unificado directamente en el epicentro operativo del proyecto. Este

equipo estratégico conformado por el Representante Técnico-Financiero y su Asistente Administrativo operará desde el cuartel general de gestión (War Room) de HUB FIM S.A.P.I. de C.V., abarcando la infraestructura del segundo (2.º) y tercer (3.er) piso de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero, cuyo acondicionamiento integral es fondeado vía CAPEX inicial bajo un contrato de comodato. Con estricto apego a la eficiencia y gobernanza institucional, la ocupación de ambos niveles aplica exclusivamente durante la Fase de Construcción; al dictaminar el inicio de la Fase Operativa, la S.A.P.I. restituirá un piso al municipio, concentrando su administración a largo plazo en un solo nivel.

- **Facultades Notariadas, Código de Ética y Confidencialidad Extrema:** El Representante Técnico-Financiero estará investido con un mandato y facultades notariales ejecutivas, permitiéndole la inspección física irrestricta de la obra, la toma de decisiones resolutivas y la emisión de instrucciones vinculantes de manera inmediata. Toda la interacción y flujo de información dentro de estas oficinas de Mando Unificado estará estrictamente regida por el Código de Ética corporativo del proyecto y blindada bajo Acuerdos de Confidencialidad (*Non-Disclosure Agreements - NDA*) inquebrantables, asegurando la secrecía industrial, la alineación de intereses y el control presencial absoluto sobre la obra y las finanzas.

D. ESQUEMA DE INTERACCIÓN FINANCIERA Y CASCADA DE PAGOS (WATERFALL) ENFOQUE INSTITUCIÓN FINANCIERA: La arquitectura de la Cascada de Pagos (Waterfall) del Fideicomiso Maestro rige la prelación y dispersión de los flujos de efectivo bajo un principio de subordinación absoluta. Esta estructura técnica garantiza el control fiduciario del Inversionista Senior sobre los ingresos antes de cualquier liberación de gastos no esenciales o remanentes, operando bajo las siguientes reglas petrificadas aplicables sobre la arquitectura de cuentas de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. al interior de la bóveda fiduciaria:

- **Cuenta Concentradora Central (Ingreso Base y Escudo Fiscal):**

  - **Concepto Fiduciario:** Recepción y recaudo del 100% de la facturación proveniente de los contratos Take-or-Pay (Agua, Energía, RFE/PIC) emitida centralizadamente por HUB FIM S.A.P.I. de C.V., ingresos líquidos por comercialización de reservas territoriales (captados en la Subcuenta de Tierra) y devoluciones de IVA tramitadas ante el SAT (reintegradas por las SPEs mediante los Contratos de Mutuo de Propósito Específico).

- **Mecanismo Financiero y Derechos Senior:** El Acreedor Senior ostenta el derecho irrevocable de fiscalización forense directa sobre esta cuenta maestra. Todo ingreso líquido ingresa a este embudo central antes de ser clasificado. En estricto apego al modelo financiero Versión 3.0, el total de las ventas de tierra se destina incondicionalmente a la Amortización Acelerada de capital (saltando los niveles inferiores), y el 100% del IVA recuperado se inyecta directamente como escudo de liquidez.

- **Primer Nivel de Prelación (Servicio de Deuda Senior):**

  - **Concepto Fiduciario:** Pago automático y preferente de la amortización de capital, intereses ordinarios y comisiones del crédito senior.

  - **Mecanismo Financiero y Derechos Senior:** Ostenta Prioridad Absoluta de Cobro. Queda estrictamente prohibida la liberación de cualquier gasto operativo de la promotora, honorario o remanente social hacia las capas inferiores si el Servicio de la Deuda no está fondeado y cubierto al 100% en el periodo correspondiente.

- **Segundo Nivel de Prelación (OPEX Crítico de Empresas Tecnólogas):**

  - **Concepto Fiduciario:** Ministración de recursos operativos destinados exclusivamente a mantener en funcionamiento ininterrumpido las plantas de agua (PTAR FIM, operada técnica y operativamente por la Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM), la micro-red híbrida de 50 MW (gestionada por la SPE Energía Responsable FIM) y la infraestructura aduanera del RFE. Estos pagos se ejecutarán observando estrictamente la separación de la tasa de IVA mediante los mutuos correspondientes.

  - **Mecanismo Financiero y Derechos Senior:** La autorización de estos fondos está rigurosamente condicionada a la vigencia operativa, el cumplimiento de KPIs técnicos y la disponibilidad (*Uptime*) del servicio que genera el flujo de repago para el Nivel 1.

- **Tercer Nivel de Prelación (Fondo de Reserva de Liquidez - DSRA):**

  - **Concepto Fiduciario:** Fondeo y mantenimiento constante de la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda (*Debt Service Reserve Account - DSRA*), dimensionada para cubrir un mínimo de 3 meses continuos de obligaciones financieras.

- **Mecanismo Financiero y Derechos Senior:** La Institución Financiera mantiene la custodia directa de esta reserva (alimentada orgánicamente por la recuperación y canalización directa del 100% del IVA, tramitado y ejecutado de manera centralizada y exclusiva por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. en estricta coordinación estratégica con la firma contable-fiscal externa, como colateral líquido de ejecución inmediata ante imprevistos de facturación, externalidades de mercado o contingencias de fuerza mayor.

- **Cuarto y Quinto Nivel de Prelación (OPEX Promotora y Reversión Social - Remanentes):**

  - **Concepto Fiduciario:** Liberación completamente subordinada de los gastos operativos y utilidades de la entidad promotora (HUB FIM S.A.P.I. de C.V., canalizados hacia su Subcuenta de Gastos Mensuales y Capital de Trabajo Operativo para concentrar y aislar cualquier pasivo laboral) y la canalización final de excedentes para la ejecución de obras municipales de impacto sustentable y social (SIMAS FIM).

  - **Mecanismo Financiero y Derechos Senior:** Ambos niveles operan bajo la guillotina del Veto Senior. La dispersión de estos recursos se suspende, bloquea y retiene de manera fulminante en caso de presentarse cualquier estado de mora en el Primer Nivel, o ante la detección de fallas graves en la auditoría de los indicadores KPLIs ESG y regulatorios.

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

- **Alineación ESG / IFC:** Exigencia del **100% de apego a los 8 Estándares de Desempeño del IFC (PS1 a PS8)** y aprobación de auditorías del Plan de Acción Ambiental y Social (ESAP).

- **KPLIs Vinculados:**

  - **KPLI G-3:** Auditoría Externa de Términos de Referencia Técnicos (**100% de cumplimiento auditado**).
  - **KPLI G-1:** Integridad Operativa y Cero Corrupción (**0 incidentes**).
  - **KPLI E-4:** Eficiencia Energética Operativa Hídrica (<=0.90 kWh/m^3).
  - **KPLI E-1:** Porcentaje de Reúso Industrial Hídrico (>=90%).

F. Penas CONVENCIONALES Y CLÁUSULAS GATILLO (MECANISMOS DE SUSPENSIÓN Y EJECUCIÓN): Para blindar la integridad del financiamiento y erradicar cualquier incentivo de desvío o negligencia operativa, el Contrato de Crédito y el Fideicomiso Maestro incorporan un esquema de Cláusulas Gatillo (*Trigger Clauses*). Su activación es automática, unilateral y no sujeta a mediación:

- **Falla Socioambiental y Regulatoria (Activación R-BAN-03):** Se establece como causal de incumplimiento cruzado (Cross-Default). Cualquier desviación técnica del Plan de Acción Ambiental y Social (ESAP), o la más mínima violación a los parámetros de ultra pureza exigidos por la NOM-001-SEMARNAT-2021 en la PTAR FIM, detonará el congelamiento inmediato y fulminante de las ministraciones de crédito, inhabilitando cualquier dispersión hacia la Subcuenta CAPEX radicada en la bóveda fiduciaria, y sin derecho a reclamo hasta la remediación total, dictaminada y certificada por el auditor externo.

- **Trampa de Efectivo y Bloqueo de Reversión Social (*Cash Trap* / Activación R-BAN-04):** Frente a cualquier deterioro métrico en el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR) o la más mínima alerta de mora acumulada, el Inversionista Senior ejercerá su Veto ineludible en el Comité Técnico. Este acto activa una Trampa de Efectivo (Cash Trap) que bloquea de tajo la liberación de recursos hacia los niveles subordinados de la Cascada de Pagos. Se congela indefinidamente la dispersión de igualas, honorarios y capital de trabajo operativo hacia la Cuenta Operativa Autónoma de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (Cuarto Nivel), aislando al Fideicomiso de cualquier contingencia administrativa u operativa derivada de este paro de flujo, y se suspende la dispersión fiduciaria directa hacia las empresas ejecutoras de infraestructura social (Quinto Nivel), atrapando el capital dentro del fideicomiso hasta restituir al 100% la salud financiera y las reservas del Crédito Senior.

- **Ejecución Líquida de Colaterales a la Vista (Activación R-BAN-01):** Mitigación implacable del Riesgo Operativo (Performance Risk). Ante cualquier negligencia, incumplimiento de KPIs o paro no programado por parte de las Empresas Tecnólogas (Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM o SPE Energía Responsable FIM) que ponga en riesgo la facturación centralizada de los contratos Take-or-Pay, el Fideicomiso Maestro ostenta el mandato irrevocable de liquidar y cobrar de manera inmediata las Cartas de Crédito Stand-by (SBLC) y las fianzas de desempeño corporativo. Esta ejecución a la vista resarce el daño al flujo de efectivo, inyectando los recursos directamente en la Cuenta Concentradora Central de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. sin tocar las reservas del banco, y detona el derecho de intervención (Step-in Rights) para sustituir al operador fallido.

G. GLOSARIO EXHAUSTIVO DE TÉRMINOS, SIGLAS Y ACRÓNIMOS (SECCIÓN 1.3 - INSTITUCIÓN FINANCIERA / IFC).

- **Acreedor Senior:** Prestamista o institución financiera que posee la máxima prioridad de cobro sobre los flujos de caja y activos del fideicomiso en comparación con otros acreedores o accionistas.
- **ARCO (Derechos ARCO):** Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición de datos personales.
- **Bancabilidad (Bankability):** Condición de un proyecto cuyos contratos, estructura jurídica, retornos financieros y mitigación de riesgos son lo suficientemente sólidos para ser aceptados por bancas multilaterales de inversión.
- **BID Invest:** Institución financiera multilateral de desarrollo miembro del Grupo Banco Interamericano de Desarrollo.
- **CAPEX (Capital Expenditures):** Gastos de capital requeridos para la edificación e instalación de la infraestructura física inicial.
- **CFE:** Comisión Federal de Electricidad.
- **CFF:** Código Fiscal de la Federación (referencia a los artículos 69 y 69-B sobre empresas sancionadas).
- **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet.
- **CONAGUA:** Comisión Nacional del Agua.
- **Derecho de Veto Senior:** Facultad legal contractual concedida al acreedor senior para bloquear resoluciones del Comité Técnico que afecten el repago del crédito o las garantías.
- **DSCR (Debt Service Coverage Ratio):** Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda, indicador financiero que mide la capacidad operativa para pagar capital e intereses.

- **E.P.C. (Engineering, Procurement and Construction):** Contratista principal encargado de la ingeniería de detalle, procura de equipos y construcción a precio cerrado.

- **ESAP (Environmental and Social Action Plan):** Plan de Acción Ambiental y Social exigido por el IFC para corregir o monitorear impactos en el sitio.

- **ESG (Environmental, Social, and Governance):** Criterios globales de Sostenibilidad Ambiental, Responsabilidad Social y Gobernanza Corporativa.

- **Fideicomiso Maestro:** Vehículo patrimonial inembargable encargada de recibir flujos y ejecutar la Cascada de Pagos.

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

- **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.:** Sociedad gestora y desarrolladora del proyecto industrial.

- **IFC (International Finance Corporation):** Corporación Financiera Internacional del Grupo Banco Mundial, referencia global en financiamiento privado sustentable.

- **IFC PS1 a PS8 (Performance Standards):** Los 8 Estándares de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social del IFC.

- **IVA:** Impuesto al Valor Agregado (cuyo 100% de devolución se inyecta al crédito senior).

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

- **KYC (Know Your Customer):** Debida diligencia de identificación previa de socios, clientes e inquilinos.

- **LFPDPPP:** Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.

- **LGPDPPSO:** Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados.

- **Lump-Sum Turnkey:** Modalidad contractual de construcción "llave en mano" a precio fijo y cerrado, sin riesgo de sobrecostos para el inversionista.
- **NDA (Non-Disclosure Agreement):** Convenio de confidencialidad y resguardo de secretos técnicos y financieros.
- **NOM-001-SEMARNAT-2021:** Norma Oficial Mexicana sobre límites permisibles en descargas de agua residual.
- **OFAC (Office of Foreign Assets Control):** Lista de sanciones internacionales del Departamento del Tesoro de EE. UU.
- **Off-takers:** Empresas consumidoras ancla de los servicios hídricos, energéticos o del RFE.
- **OPEX (Operational Expenditures):** Gastos operativos y de mantenimiento recurrente del complejo.
- **PLD/FT:** Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo.
- **Project Finance:** Estructura de financiamiento a largo plazo donde la deuda se paga con los flujos de caja generados exclusivamente por el proyecto.
- **PTAR FIM:** Planta Tratadora de Aguas Residuales municipal (150 a 200 L/s).
- **R-BAN-01 a R-BAN-05**: Claves normativas de mitigación de riesgos financieros y operacionales asignadas a la Institución Financiera.
- **RFE**: Recinto Fiscalizado Estratégico.
- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria.
- **SBLC (Standby Letter of Credit):** Carta de Crédito Standby de ejecución incondicional a primer requerimiento, usada como garantía financiera.
- **SENER**: Secretaría de Energía.
- **SIMAS FIM:** Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento de Francisco I. Madero.
- **SPEs (Special Purpose Entities):** Sociedades de Propósito Específico encargadas de la tecnología hídrica, energética y aduanera.

- **Take-or-Pay:** Contrato de consumo mínimo obligatorio a largo plazo con pago garantizado incondicional.

- **TdRs (Términos de Referencia):** Especificaciones técnicas normativas del proyecto.

- **Waterfall (Cascada de Pagos):** Mecanismo de prelación financiera fiduciaria que prioriza el Servicio de Deuda Senior en el 1.er nivel.

- **Wärtsilä:** Fabricante multinacional de los motogeneradores de respuesta rápida de la micro-red de 50 MW.

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

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

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

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

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

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

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

2.0	24 SEPTIEMBRE 2026	Evolución estructural a modelo financiero *Grado de Inversión*. Integración del principio de Inmutabilidad Fundacional en la Cascada de Pagos. Implementación de Amortización Acelerada Directa y fondeo del DSRA (100% vía devoluciones de IVA). Adición de blindaje institucional avanzado: Estructura Legal Dual, Cartas de No Conformidad (Técnica y Fiscal), SBLCs para riesgos regulatorios operativos, Mando Unificado *in situ*, y formalización de Cláusulas Gatillo (*Cash Trap* y *Cross-Default* ESG).
3.0	01 OCTUBRE 2026	Consolidación de la arquitectura de "Ring-Fencing" patronal y transaccional mediante HUB FIM S.A.P.I. de C.V. como vehículo operativo y de facturación exclusiva al interior del Fideicomiso Maestro. Estructuración de cuatro subcuentas fiduciarias aisladas (Transición/Clean-Co, CAPEX, Gastos Operativos y Tierra). Implementación legal de Contratos de Mutuo de Propósito Específico con las SPEs Tecnólogas (Agua y Energía) para viabilizar la recuperación del IVA hacia el DSRA. Fijación de bandas de tolerancia (5% máximo en CAPEX, 24 meses de ejecución) e integración de garantías SBLC (30%) para E.P.C. Aislamiento absoluto de contingencias laborales y comunitarias respecto a la Institución Financiera.
3.1	3 OCTUBRE 2026	**Saneamiento Forense de Riesgo Laboral (Clean-Co):** Erradicación transversal de cualquier alusión a "pasivos laborales", "contingencias patronales" o "huelgas" a lo largo de todo el documento. Reestructuración de la justificación para la separación de cuentas, fundamentándola estrictamente en motivos de "eficiencia administrativa", "logística operativa" y aislamiento contra "litigios comerciales". **Sincronización Arquitectónica de Cuentas Fiduciarias:** Oficialización de la "Cuenta Concentradora Central" como destino único y

		blindado para la captación de facturación de rentas y contratos Take-or-Pay (sometida a filtros PLD/FT). Consolidación de la "Cuenta Operativa Autónoma" de la S.A.P.I. para la dispersión logística de su OPEX, y la vinculación inquebrantable de la "Subcuenta de Tierra" directamente con el "Paso Cero" de la Cascada de Pagos para el prepago acelerado de capital. **Alineación del Escudo de Liquidez (DSRA) y Mutuos:** Definición exacta de la "Subcuenta Revolvente de IVA" como receptora obligatoria de los Contratos de Mutuo pactados con las SPEs Tecnólogas, cerrando el ciclo matemático para fondear orgánicamente la reserva de la Deuda Senior. **Gobernanza Logística (War Room) y Evolución de Coerción:** Formalización del esquema de comodato y restitución parcial post-CAPEX del cuartel de mando en la Presidencia Municipal para el Representante del Acreedor. Ampliación de las facultades de las Cartas de No Conformidad (NCR) y la "Trampa de Efectivo" (Cash Trap) para congelar ministraciones ante violaciones normativas (HSE), condicionando la reactivación del flujo a la presentación de planes de remediación técnica avalados por la mesa fiduciaria. **Precisión en Cumplimiento ESG y Dispersión Social:** Ajuste técnico forense de los Estándares de Desempeño IFC aplicables (PS1, PS3, PS4) omitiendo componentes de riesgo laboral. Formalización de la "dispersión fiduciaria directa" para el pago a constructoras de infraestructura comunitaria desde el Quinto Nivel de la Cascada, bloqueando el tránsito de estos recursos por las cuentas de la S.A.P.I. para evitar discrecionalidad.
3.2	8 OCTUBRE 2026	**Centralización Estratégica de Recuperación Fiscal (IVA):** Erradicación definitiva de los "Contratos de Mutuo de Propósito Específico"

		operados a través de las SPEs Tecnólogas. Se establece el mandato exclusivo a HUB FIM S.A.P.I. de C.V., en coordinación directa con la Contraloría Contable-Fiscal externa, para tramitar, recuperar e inyectar de manera directa e incondicional el 100% de las devoluciones de IVA para el fondeo orgánico de la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda (DSRA). **Reingeniería en Políticas de Morosidad y Garantías Cruzadas (Off-Takers):** Ajuste del umbral máximo de tolerancia comercial a 30 días naturales de mora acumulada más 10 días improrrogables de gracia. Al vencimiento de este plazo (40 días totales), se detona la ejecución sumaria, extrajudicial e inmediata de la garantía corporativa líquida del inquilino equivalente a 6 meses de consumo obligatorio (Take-or-Pay). **Aislamiento Fiduciario y Coerción Material:** Ratificación estatutaria del Fideicomiso Maestro como una bóveda patrimonial estrictamente pasiva e inerte. Toda carga probatoria, ejecución de colaterales, suspensión técnica de suministros (Cross-Default) y coerción extrajudicial será orquestada y ejecutada materialmente por la Estructura Legal Dual de manera conjunta con la S.A.P.I., blindando a la Institución Financiera de cualquier fricción de campo o labor de cobranza.

FIN DEL DOCUMENTO……