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

A. DEFINICIÓN, IDENTIDAD Y NATURALEZA JURÍDICA.

- **Naturaleza Jurídica y Momento de Constitución:** Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable (S.A.P.I. de C.V.). Su constitución formal y protocolización se ejecutan estratégicamente durante la transición de la fase semilla al Día 1 de Operaciones (Day-1 Start), coincidiendo de manera simultánea e indisoluble con la primera etapa de fondeo y la contratación del Fideicomiso Maestro. Esto garantiza su nacimiento como un "vehículo limpio" (Clean-Co), exento de pasivos corporativos, litigios mercantiles o contingencias previas. Fungirá como la entidad gestora, desarrolladora, administradora y coordinadora central (Operating Company - OpCo / Master Developer) del ecosistema Sustainable HUB – FIM. Opera bajo un mandato de Gobierno Corporativo Restringido (Ring-Fenced Governance) para garantizar certidumbre absoluta durante las Fases de Despliegue CAPEX y Maduración Operativa.

- **Estructura Accionaria Corporativa (Inmutabilidad y Control Fiduciario):** Para garantizar su viabilidad institucional y facilitar la revisión de la documentación corporativa, la sociedad integrará en sus estatutos las reglas claras sobre la emisión de títulos accionarios, restricciones estrictas a la transmisión de acciones y los mecanismos precisos para el ejercicio de sus derechos corporativos.

  - **90% del Capital Social (Control Institucional Fiduciario):** El modelo contempla aportar al Fideicomiso el 90% de las acciones de HUB FIM S.A.P.I. de C.V.. Esta titularidad quedará exclusiva e inmovilizada dentro del Fideicomiso Maestro Irrevocable. El ejercicio de los derechos corporativos correspondientes a este bloque accionario se ejecutará desde el Fideicomiso, conforme a las reglas estatutarias previamente definidas y aprobadas. Esta estructura de custodia accionaria (*Equity Escrow*) garantiza la institucionalidad, la neutralidad directiva y la alineación patrimonial absoluta de la empresa gestora a largo plazo, eliminando de tajo cualquier riesgo de discrecionalidad, sobrecostos o desvío de los intereses dictados por el Acreedor Senior.

  - **10% del Capital Social (Retención del *Know-How* y *Skin in the Game*):** Titularidad de la Entidad Promotora / Sponsor Tecnológico original (Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM). Dicha entidad asume por cesión directa e

irrevocable los derechos intelectuales, la arquitectura del modelo de negocios y el control del seguimiento operativo concebido desde la Fase Semilla. Esta participación minoritaria es estratégica: erradica el Riesgo de Transición (Handover Risk), asegurando que el creador del ecosistema mantenga intereses alineados con la rentabilidad y asuma la Dirección de Operaciones (COO), garantizando la conservación íntegra del Know-How.

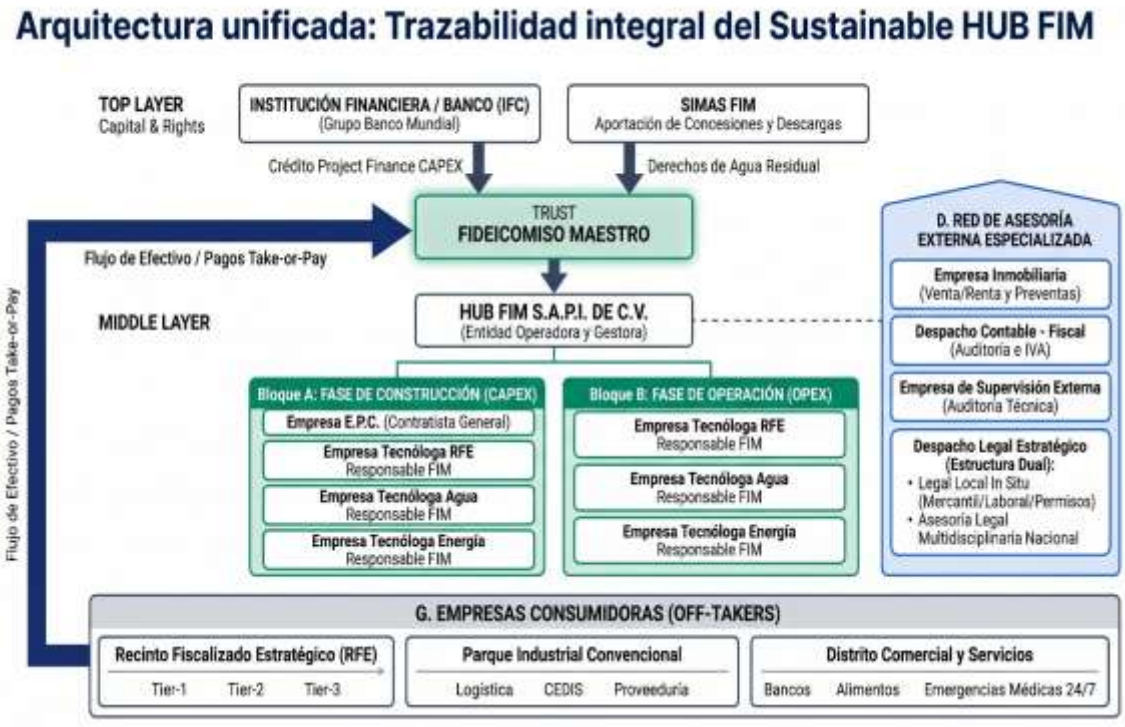
- **Posición en el Ecosistema y Mitigación Integral de Riesgos (La Torre de Control y Brazo Ejecutor):** Funge como el órgano de gobierno operativo, la Torre de Control Logística (Project Management Office - PMO) y el articulador corporativo unificado del Sustainable HUB – FIM. Tras ceder la totalidad de la propiedad de la tierra y la infraestructura al Fideicomiso Maestro, la S.A.P.I. asume el rol de brazo ejecutor implacable, con un mandato rector: salvaguardar absolutamente el patrimonio fiduciario gestionando ágilmente su presupuesto mensual desde su propia Cuenta Operativa Autónoma. Su función principal es garantizar al Inversionista Senior que cada peso de su capital se transforma con total seguridad en infraestructura física de clase mundial, la cual retorna de manera inmediata y documentada al resguardo inexpugnable del Fideicomiso. Para lograr este blindaje total, la S.A.P.I. no opera en solitario ni absorbe riesgos directos. Estructura, cohesiona y dirige a un ecosistema de asesores externos y firmas multidisciplinarias de máxima jerarquía, enfocando su responsabilidad en tres frentes de alta especialidad para neutralizar cualquier percepción de riesgo:

  - **Orquestación de la Complejidad Constructiva y Calidad de Inversión (Blindaje Técnico y Logístico):** La S.A.P.I. no asume el riesgo constructivo, sino que aplica su Know-How directivo para coordinar a la Empresa E.P.C. y a entidades operativas como la Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM y la SPE Energía Responsable FIM. Para dar al inversionista la certeza absoluta de que se está creando infraestructura de primer nivel, la S.A.P.I. despliega a la Empresa de Supervisión Externa. Este ente actúa como un auditor implacable en sitio, vigilando la calidad forense, el estricto cumplimiento normativo (HSE) y autorizando la recepción definitiva de la ingeniería (As-Built). Así se garantiza que el dinero fondeado crea activos reales, funcionales y libres de vicios ocultos, listos para ser resguardados por el Fideicomiso.

  - **Maquinaria de Atracción de Inquilinos y Capital (Blindaje Comercial):** Para erradicar el riesgo de desocupación y asegurar el flujo de capital hacia la Cascada de Pagos, la S.A.P.I. orquesta una alianza comercial dual. Despliega una inmobiliaria local para el cierre en campo y firmas globales de Site Selection para atraer a corporaciones internacionales (OEMs y Tiers). Toda ofensiva comercial y firma de contratos está sujeta a la estricta vigilancia institucional del Despacho

Contable - Fiscal, que opera como filtro reputacional (PLD/FT), y del Despacho Legal Estratégico, garantizando el cierre acelerado de contratos a largo plazo con el correcto anclaje jurídico (cargas Propter Rem y garantías SBLC) a favor del Fideicomiso.

- **Vehículo Integral de Cumplimiento Multidisciplinario (Blindaje Legal y Fiscal):** El ecosistema está protegido en todos sus flancos normativos mediante una red de asesores independientes. El Despacho Legal Estratégico (alianza dual) defiende la arquitectura del proyecto, demostrando que la generación energética y el consumo industrial ocurren bajo la misma matriz fiduciaria, neutralizando riesgos regulatorios de interconexión aislada ante la CRE, y salvaguardando las concesiones operadas en coparticipación con SIMAS FIM. En paralelo, el Despacho Contable - Fiscal funge como la voz oficial ante las autoridades hacendarias, fungiendo como el guardián de la materialidad para recuperar aceleradamente el IVA (mediante los Contratos de Mutuo de Propósito Específico) y proteger el modelo. A través de estos aliados, la S.A.P.I. absorbe toda la carga operativa, legal y técnica, asegurando que el Fideicomiso Maestro permanezca como una "caja fuerte" pasiva, intocable y protegida de cualquier fricción exterior.



B. FUNCIONES CLAVE Y APORTACIÓN AL MODELO DE NEGOCIOS.

- **Vehículo Ancla de Cumplimiento Regulatorio Energético (Blindaje Legal):** Funge como la Empresa Ancla del modelo de negocios para articular el cumplimiento estricto de la Ley de la Industria Eléctrica (LIE) y la normativa de la Comisión Reguladora de Energía (CRE). Al concentrar el 90% de las acciones en el Fideicomiso Maestro y agrupar a los inquilinos industriales bajo esta misma estructura patrimonial, la S.A.P.I. blinda jurídicamente la operación bajo la figura de cogeneración compartida en forma aislada (Abasto Aislado y Generación Local). Esto garantiza que la generación y el consumo pertenezcan a un solo grupo de interés económico, erradicando el riesgo regulatorio.

- **Torre de Control Logístico y Fiscalización de Licenciamiento (Mitigación del Riesgo Constructivo):** Para neutralizar la complejidad logística de construir infraestructura hídrica, energética y aduanera en paralelo, la S.A.P.I. no asume el riesgo de ejecución directa; opera como una central de inteligencia (Project Management Office - PMO)**,** fondeada ágilmente a través de su Cuenta Operativa Autónoma. Su función es dirigir, coordinar y auditar a una matriz de firmas externas de ingeniería de clase mundial, asesores multidisciplinarios y contratistas E.P.C. de intachable reputación, fiscalizando el licenciamiento especializado en todos sus frentes:

  - **Régimen RFE (ANAM / SAT):** Coordina y supervisa que las consultoras aduanales *Top-Tier* externas tramiten, obtengan y mantengan en estricto cumplimiento continuo la certificación del Recinto Fiscalizado Estratégico.

  - **Sector Energético (CRE / SENER / CFE / CENACE):** Fiscaliza que la SPE Energía Responsable FIM y sus asesores regulatorios gestionen y mantengan vigentes los permisos de generación de la micro-red híbrida (arreglos fotovoltaicos y motogeneradores de combustión interna de grado industrial).

  - **Sector Hídrico y Saneamiento (CONAGUA / SIMAS FIM):** Coordina y exige a la Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM el cumplimiento absoluto de las normativas ambientales y operativas (NOM-001-SEMARNAT-2021) para la edificación y operación ininterrumpida de la PTAR de ultra pureza, bajo el esquema de coparticipación estratégica con SIMAS FIM.

  - **Licenciamiento Integral:** Audita a la Empresa E.P.C. y a los despachos consultores especializados para garantizar la obtención y vigencia de las

factibilidades urbanas, ambientales e hidráulicas ante los tres órdenes de gobierno.

- **Sincronización Corporativa de las Tres Unidades de Negocio (Control Operativo 24/7):** La S.A.P.I. funge como el Mando Unificado que audita el desempeño y los Acuerdos de Nivel de Servicio (*Service Level Agreements - SLAs*) de las entidades operadoras, asegurando redundancia y continuidad absoluta:

  - **Agua Responsable FIM:** Supervisa el desempeño técnico y la administración comercial de la SPE Tecnóloga de Agua, responsable de operar la PTAR FIM de ultra pureza y mantener los títulos hídricos.

  - **Energía Responsable FIM:** Fiscaliza la confiabilidad, redundancia y calidad de energía 24/7 entregada por la SPE Tecnóloga de Energía.

  - **RFE Responsable FIM:** Administra la estrategia aduanera corporativa y la zonificación del Parque Industrial Convencional (PIC), supervisando la operación diaria a cargo de especialistas inmobiliarios y aduanales.

- **Estructuración de Infraestructura y Dividendo Social (Cumplimiento y Retorno ESG):** Hacia la comunidad, la S.A.P.I. funge como el único canal institucional que recibe las necesidades de infraestructura hídrica y urbana priorizadas por el Consejo Municipal Autónomo (SIMAS FIM). Bajo los más estrictos estándares de responsabilidad social corporativa (Alineación IFC), gestiona la creación de Proyectos Ejecutivos validados a través de despachos de ingeniería externos especializados y los somete al Comité Técnico del Fideicomiso para su fondeo etiquetado e inamovible (proveniente del Quinto Nivel de la Cascada de Pagos). Esta mecánica operativa institucionaliza y garantiza el retorno social del ecosistema, blindando el capital contra cualquier discrecionalidad política o cambio de administración pública. La S.A.P.I. contrata y audita a la empresa ejecutora bajo la misma rigurosa vigilancia de la Empresa de Supervisión Externa y el esquema de dispersión directa fiduciaria contra estimación de avance físico dictaminado, asegurando que el dividendo social se materialice con calidad forense y cero desvíos financieros.

- **Dirección General Unificada y Poder de Veto Técnico mediante "Cartas de No Conformidad" (Protección Absoluta del CAPEX):** La Dirección General es ejercida exclusivamente por el Sponsor Tecnológico (Promotor Original, Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM), garantizando la retención íntegra del Know-How y la visión corporativa del ecosistema desde la Fase Semilla hasta su maduración a largo plazo. En estricta coordinación con la Empresa de Supervisión Externa

(Ingeniero Independiente), la S.A.P.I. es la única entidad facultada para autorizar y firmar las "Manifestaciones de No Conformidad". Este instrumento técnico y legal de carácter vinculante detiene de manera automática e inapelable los pagos del Fideicomiso Maestro desde la Subcuenta CAPEX a la Empresa E.P.C. (Lump-Sum Turn-Key) o a las SPEs Tecnólogas ante cualquier desviación técnica, falla de trazabilidad forense (QA/QC), omisión en protocolos de seguridad industrial y medio ambiente (HSE) o incumplimiento de diseño. Esta acción bloquea simultáneamente la emisión de la Carta de Conformidad Fiscal por parte del Despacho Contable, obligando a la remediación inmediata a costo exclusivo del contratista, bajo pena de detonar la ejecución sumaria de sus garantías (SBLC del 30%), protegiendo y blindando financieramente al Inversionista Senior ante cualquier contingencia operativa o vicio oculto.

- **Ofensiva Comercial y Atracción Global de Inquilinos (Mitigación del Riesgo de Mercado y Aseguramiento de Flujo):** Para erradicar cualquier dificultad en la atracción de inversión extranjera y ocupación del parque, la S.A.P.I. no depende de esfuerzos de venta aislados, sino que orquesta una alianza comercial dual (Alcance Transnacional con Ejecución Local). Encabeza una maquinaria institucional internacional coordinando a firmas globales especializadas en Soft-Landing e inteligencia de mercado (Nearshoring): Consultores Globales de Selección de Sitios (Site Selection Advisors), Asesores Colocadores de Capital Institucional y Comercializadores Inmobiliarios Corporativos (Brokers Institucionales Top-Tier). Actualmente, la S.A.P.I. mantiene mesas de diálogo y negociaciones estratégicas con 3 a 4 de las principales firmas transnacionales del sector que integran de manera simultánea la atracción global de inquilinos y el corretaje inmobiliario corporativo. Derivado de estos acercamientos, se ha homologado un tabulador estricto de mercado que topa la comisión máxima por venta de tierra en un 6% (ya sea ejecutado por una sola firma integral o dividido estratégicamente entre una firma global de atracción y un broker local). Siguiendo el rigor institucional de estas corporaciones transnacionales, la emisión de sus cotizaciones formales por escrito y la confirmación de su participación quedan condicionadas a que el proyecto alcance el Cierre Financiero (Day-1 Start). Por consiguiente, se establece como regla de gobernanza que, al momento de asegurar el fondeo e instalar formalmente el Fideicomiso, la S.A.P.I. presentará estas propuestas definitivas ante el Comité Técnico, sometiendo a votación de la mesa la selección y contratación de la firma encargada de ejecutar la ofensiva comercial. Esta red transnacional canaliza a corporaciones de alto perfil (Off-takers, incluyendo fabricantes OEMs y su cadena de proveeduría Tier 1, 2 y 3) directamente al proyecto, acelerando la firma de contratos Take-or-Pay a largo plazo. Todo cierre comercial está condicionado al aval previo de los despachos Fiscal y Legal (Filtro Reputacional PLD/FT y blindaje jurídico), inyectando liquidez segura y constante a la Cuenta Concentradora Central

para alimentar la Cascada de Pagos del Fideicomiso y detonando las concesiones periféricas (distrito comercial, clínica médica 24/7, transporte electrificado e interconexión ferroviaria) para consolidar el ecosistema integral.

- **Centralización Hacendaria y Recuperación Estratégica de IVA:** En estricta coordinación y ejecución conjunta con la Contraloría Fiscal Permanente (Firma Contable-Fiscal Externa), HUB FIM S.A.P.I. de C.V. asume el mandato corporativo exclusivo para tramitar, centralizar y garantizar la devolución del 100% del Impuesto al Valor Agregado (IVA) ante el SAT. Esta gestión fiscal integral abarca la totalidad del CAPEX pagado a la Empresa E.P.C., los honorarios de servicios externos y el 100% del OPEX propio generado por la S.A.P.I. durante la fase de construcción. A través de esta sinergia ejecutiva, se erradica cualquier intermediación, asegurando que los flujos recuperados sean inyectados de forma directa, íntegra e incondicional al Fondo Fiduciario de Reserva para Contingencias de Infraestructura y Cobertura del Servicio de Deuda (FRC-CSD / DSRA). Esta mecánica corporativa fondea el escudo de liquidez del Inversionista Senior sin canibalizar ingresos operativos y garantiza que el Fideicomiso Maestro se mantenga estrictamente como una bóveda receptora inerte.



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

○ R-HUB-01: Supervisión de Licenciamiento Especializado, Orquestación Externa y Control Presencial (*On-Site PMO*):

- **Auditoría Regulatoria y Delegación Especializada (Mitigación de Riesgo Normativo y "Fracaso Regulatorio"):** Para erradicar el riesgo de incumplimiento o retrasos burocráticos, la S.A.P.I. ejecuta una fiscalización técnica y legal implacable a nombre del Fideicomiso Maestro. Sin embargo, no asume la carga operativa ni el costo del trámite; exige y supervisa que la Empresa E.P.C. (Lump-Sum Turn-Key), las entidades operadoras (Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM, SPE Energía Responsable FIM y la operadora del RFE) y la red de despachos consultores externos (Tier-1) ejecuten la obtención, pago de derechos y renovación de licencias críticas (ANAM, SAT, CRE, SENER, CONAGUA, SEMARNAT, etc.). Esto garantiza que la responsabilidad regulatoria recaiga estrictamente en las firmas externas altamente especializadas y de gran renombre, asegurando certidumbre legal sin curvas de aprendizaje, y manteniendo activo el gatillo de ejecución sumaria de la Garantía Maestra (SBLC del 30%) ante cualquier negligencia que ponga en riesgo la viabilidad de los permisos.

- **Gobernanza Territorial y Mando Unificado (*On-Site Presence*):** Para neutralizar el riesgo logístico en la Fase de Despliegue CAPEX y garantizar la orquestación en tiempo real de la obra, la S.A.P.I. mantiene una Representación Técnico-Legal plenaria y permanente. Este despliegue táctico opera desde la Torre de Control Logístico instaurada corporativamente en la amplia infraestructura del 2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero, cuyo uso se rige bajo un contrato de comodato y cuya adecuación integral fue absorbida desde el Presupuesto de Construcción (CAPEX) inicial. Al consolidarse como un Centro de Mando (War Room) multidisciplinario, este cuartel general albergará de manera estructurada no solo a la S.A.P.I., sino a los representantes ejecutivos de la Supervisión Externa, la Institución Fiduciaria, el Acreedor Senior y la red de firmas consultoras, asegurando una capacidad de respuesta y fiscalización presencial inmediata sobre la Empresa E.P.C. Es imperativo reiterar que la ocupación de ambos niveles aplica exclusivamente durante la Fase de Construcción; al dictaminarse el inicio de la Fase de Operación, la S.A.P.I. restituirá uno de los pisos a la Presidencia Municipal, concentrando su administración a largo plazo en un solo nivel. Todo el flujo de información, personal y representantes operando en este centro de inteligencia está estrictamente resguardado por Acuerdos de Confidencialidad de Nivel

Institucional (Non-Disclosure Agreements - NDAs) y normativas de privacidad (LFPDPPP y Derechos ARCO), blindando el Know-How, las patentes y la estrategia corporativa contra cualquier fuga de información o vulnerabilidad.

- **R-HUB-02: Dirección General Unificada, Fiscalización Operativa y Emisión de No Conformidades (Control de Ejecución y Blindaje de CAPEX):**

  - **Dirección Centralizada y Retención del *Know-How*:** La conducción estratégica, la orquestación logística y la supervisión técnica recaen de manera exclusiva en el *Sponsor* Tecnológico (Promotor Original), consolidado corporativamente a través de la S.A.P.I. Esta designación estatutaria erradica por completo el Riesgo de Transición (*Handover Risk*), garantizando al Inversionista Senior que la mente maestra que concibió la arquitectura del modelo de negocios es la misma que dirige su ejecución en el campo, asegurando cero dilución de la estrategia original y el estricto cumplimiento de los compromisos de sostenibilidad (ESG).

  - **Emisión de "Cartas de No Conformidad" (Mecanismo de Retención de Ministraciones y Remediación):** Para garantizar un blindaje transversal del ecosistema, la potestad de emitir una notificación formal de "No Conformidad" no es exclusiva de la ingeniería, sino que recae en toda la red de auditores externos, facultados para detonarla según su área de especialidad:

    - **Empresa de Supervisión Externa:** Por desviaciones en la aplicación de recursos, tiempos de obra, anomalías de calidad (Dossier forense QA/QC), violaciones a la normatividad de seguridad industrial y medio ambiente (HSE), o cualquier riesgo de incumplimiento contractual por parte de la E.P.C.
    - **Contraloría Fiscal Permanente (Despacho Contable):** Por irregularidades financieras, inconsistencias que pongan en riesgo la recuperación de IVA, o anomalías contables detectadas durante las auditorías practicadas a la propia S.A.P.I., a las SPEs Tecnólogas o a los inquilinos (off-takers).
    - **Despacho Legal Estratégico:** Por hallazgos de riesgo normativo, faltas de cumplimiento corporativo o desviaciones jurídicas detectadas a lo largo de sus auditorías continuas.
    - **Protocolo de Ejecución y Cierre (Orquestación S.A.P.I. - Fideicomiso):** Todas las Cartas de No Conformidad emitidas por los asesores externos son entregadas directamente a la Torre de Control, HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Tras realizar un análisis interno, la S.A.P.I. avala el instrumento y lo escala formalmente a la mesa del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Este poderoso instrumento legal y técnico tiene el carácter vinculante para detener

inmediatamente las ministraciones de fondos ya sean provenientes de la Subcuenta CAPEX o de la Cascada de Pagos Operativa desde el Fideicomiso hacia la Empresa E.P.C. (Lump-Sum Turn-Key) o las SPEs operadoras. Para lograr la subsanación y el cierre formal de la contingencia, la mesa fiduciaria exige a la entidad infractora la presentación obligatoria de un expediente de remediación que incluya: 1) Un Análisis de Causa Raíz, 2) Una Matriz de Riesgos actualizada, y 3) La definición de los instrumentos o protocolos preventivos a adoptar para garantizar la no reincidencia. La decisión definitiva para dar por cerrada la Carta de No Conformidad y liberar nuevamente los fondos recae de manera exclusiva en la votación formal de los miembros con derechos en la mesa del Fideicomiso, protegiendo el capital invertido contra sobrecostos, vicios ocultos o negligencias corporativas.

- **Auditoría de Garantías Financieras y Liquidez de Respaldo:** Verificación milimétrica, rigurosa y continua de que todas las entidades operadoras (SPEs Tecnólogas, incluyendo la Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM y la SPE Energía Responsable FIM) y la firma E.P.C. tramiten, renueven y mantengan plenamente vigentes sus respectivas Cartas de Crédito Stand-By (SBLC), específicamente la Garantía Maestra de Ejecución del 30% del CAPEX para la constructora, y las SBLC de O&M para la fase operativa. Eliminando los frágiles esquemas de fianzas fragmentadas, la S.A.P.I. audita que estos instrumentos omnicomprensivos estén endosados de manera irrevocable a favor del Fideicomiso Maestro, garantizando que, ante cualquier eventualidad o incumplimiento de los contratistas, el ecosistema cuente con liquidez de ejecución automática a primer requerimiento (con obligación de reabastecimiento o Top-Up) que será inyectada de manera íntegra y directa a la Cuenta Concentradora Central, sin poner en riesgo la Cascada de Pagos ni la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA).

- **R-HUB-03: Comercialización Institucional, Atracción Global de Off-takers y Capitalización Temprana (Mitigación del Riesgo de Mercado y Aceleración de Retornos):**

  - **Estructuración de Contratos *Take-or-Pay* y Maquinaria de Atracción Global:** Para mitigar de forma definitiva cualquier riesgo de vacancia o dificultad en la atracción de inquilinos, la S.A.P.I. no depende exclusivamente de esfuerzos de promoción locales, sino que consolida una poderosa Alianza Comercial Dual. Despliega y orquesta una ofensiva comercial de alcance transnacional en alianza indisoluble con una red de Consultores Globales de Selección de Sitios (*Site Selection & Soft-Landing Advisors*), Asesores Colocadores de Capital

Institucional y Comercializadores Inmobiliarios Corporativos (*Brokers* Institucionales de Clase Mundial), articulados en sitio con su brazo inmobiliario regional para la negociación y cierre físico. La tracción de esta red de gigantes corporativos garantiza la canalización directa de corporaciones multinacionales extranjeras (OEMs y toda su cadena de proveeduría *Tiers*) hacia el proyecto, culminando en la firma de contratos de arrendamiento y consumo obligatorio de servicios (*Take-or-Pay*) a largo plazo. Dichas firmas están estrictamente condicionadas al dictamen y aval de cumplimiento (PLD/FT) por parte de los despachos Contable-Fiscal y Legal Estratégico, lo que asegura un flujo de caja anclado, predecible, inquebrantable y corporativamente saneado desde el "Día 1" de la Fase Operativa.

- **Mecanismo de Abono Acelerado y Desapalancamiento Temprano (*Cash Sweep*):** Como estrategia proactiva de salud financiera y protección al capital, la S.A.P.I. ejecuta la capitalización temprana del ecosistema. Todo ingreso extraordinario generado por la venta anticipada, asignación o concesión del suelo comercial y periférico (tales como el distrito comercial, infraestructura médica y zonas de servicio logístico externo, fuera del perímetro de renta industrial estricta del RFE y PIC) está sujeto a un mecanismo de barrido de caja (Cash Sweep). Estos flujos son captados y registrados a través de la Subcuenta de Tierra de la S.A.P.I., e instruidos de manera obligatoria y automática hacia el "Paso Cero" de la Cascada de Pagos del Fideicomiso Maestro para ejecutar abonos extraordinarios directos al principal de la Deuda Senior, sin pasar por los niveles operativos inferiores. Esta maniobra reduce dramáticamente el costo financiero por intereses, acorta el periodo de recuperación (Payback Period) y fortalece de manera contundente la posición de riesgo del Inversionista Senior, demostrando una gestión directiva orientada a la protección y maximización del rendimiento institucional.

- **R-HUB-04: Blindaje Corporativo de Origen, Transición Limpia de Pasivos y Hermetismo de Propiedad Intelectual (*Clean-Co & IP Shielding*):**

  - **Aislamiento Estructural y Constitución de "Vehículo Limpio" (*Clean-Co Transition*):** Para erradicar cualquier riesgo de contagio legal o financiero, la integración del 10% del capital social correspondiente al Sponsor Tecnológico (Promotor Original - Comercializadora Alestra) se ejecuta exclusivamente a través de una Entidad de Propósito Específico (SPE) de nueva creación y absoluto rigor institucional (la Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM), sometida previamente a estrictos protocolos de debida diligencia corporativa (KYC y PLD/FT dictaminados por el Despacho Fiscal). Esta maniobra jurídica

encapsula y aísla definitivamente al ecosistema de cualquier pasivo histórico, contingencia fiscal, comercial, administrativa o riesgo heredado de las etapas tempranas de desarrollo (Fase Cero / Fase Semilla). Garantiza al Inversionista Senior y al Fideicomiso Maestro que el capital, los derechos de desarrollo y los activos ingresan a una estructura corporativa inmaculada, auditada, libre de gravámenes previos y amparada por la cesión total, irrevocable y definitiva de la Propiedad Intelectual (IP) a favor del proyecto.

- **Hermetismo Industrial y Custodia de Propiedad Intelectual (*IP & Data Fortification*):** Reconociendo que el Know-How operativo, las ingenierías de detalle, los expedientes regulatorios y el modelo de negocio son los activos intangibles más valiosos del proyecto, la S.A.P.I. implementa una política de cero tolerancia a la fuga de información y al espionaje industrial. Obliga la suscripción de Acuerdos de Confidencialidad de Nivel Institucional (Non-Disclosure Agreements - NDAs) absolutamente vinculantes y con cláusulas de penalidad económica de ejecución inmediata a toda la red de firmas transnacionales, despachos consultores externos (Tier-1), contratistas E.P.C. y enlaces gubernamentales que interactúan con el proyecto. Simultáneamente, despliega un cumplimiento estricto del marco regulatorio de protección de datos personales y corporativos (LFPDPPP, Derechos ARCO y normativas análogas internacionales). Este protocolo protege de manera inquebrantable las patentes técnicas de las SPEs (Agua y Energía Responsable FIM), los secretos comerciales de la infraestructura, las matrices financieras y la información estratégica de las corporaciones extranjeras (Off-takers).

- **R-HUB-05: Orquestación de Retorno Comunitario, Blindaje PLD/FT y Fiscalización de Indicadores ESG (Cumplimiento Integral y Mitigación de Riesgos No Financieros):**

  - **Estructuración de Proyectos de Inversión Social (Dividendo ESG y Licencia Social):** Canalizando las prioridades de infraestructura pública determinadas por el Consejo Municipal Autónomo (SIMAS FIM y el Municipio de Francisco I. Madero), la S.A.P.I. orquesta el derrame de capital hacia la comunidad. Para garantizar la viabilidad técnica y erradicar de tajo cualquier riesgo de discrecionalidad política, la S.A.P.I. no diseña estos proyectos internamente ni entrega anticipos líquidos; encarga y supervisa la elaboración de los Proyectos Ejecutivos a despachos de ingeniería externos altamente especializados. Una vez validados con rigor técnico, los somete al Comité Técnico del Fideicomiso para su fondeo etiquetado e inamovible. Su edificación es asignada a empresas ejecutoras especializadas y coordinada bajo el mecanismo de dispersión directa fiduciaria contra estimaciones de avance físico,

estrictamente dictaminadas por la Empresa de Supervisión Externa (fondeadas desde el Quinto Nivel de la Cascada de Pagos). Esto materializa de forma tangible e incorruptible la "Fase de Productividad Financiera y Retorno Social", asegurando así la Licencia Social para Operar (SLO) del proyecto a perpetuidad.

- **Filtros de Cumplimiento PLD/FT y Debida Diligencia Corporativa (*KYC Forense*):** Para proteger la integridad del Fideicomiso Maestro y del Inversionista Senior ante riesgos de lavado de dinero o financiamiento ilícito, la S.A.P.I. impone una barrera de entrada infranqueable. Delega la ejecución y dictaminación de los protocolos *Know Your Customer* (KYC) y PLD/FT a la Contraloría Fiscal Permanente (ejercida por el Despacho Contable-Fiscal institucional). Este filtro bloquea el ingreso de capitales de origen dudoso, cumpliendo estrictamente con la Ley Antilavado (LFPIORPI) y las normativas bancarias internacionales. Absolutamente ningún inquilino industrial (*Off-taker*), arrendatario o comprador captado por la red de *Brokers* Corporativos puede firmar un contrato *Take-or-Pay* ni integrarse al ecosistema sin haber superado esta rigurosa auditoría externa.

- **Fiscalización Inquebrantable de Cumplimiento ESG (Trazabilidad Auditable):** La S.A.P.I. opera como el garante institucional del perfil de sustentabilidad del proyecto. Ejerce un monitoreo estricto, parametrizado y certificable por terceros sobre los Indicadores Clave de Desempeño y Liderazgo (KPLIs: Ambientales E-1 a E-4, Sociales S-1 a S-4, y de Gobernanza G-1 a G-4), exigiendo apego absoluto a los Estándares de Desempeño de la Corporación Financiera Internacional (IFC PS1, PS3 y PS4). Esta vigilancia asegura que la red de contratistas E.P.C., operadores técnicos (SPEs Tecnólogas de Agua y Energía) y firmas consultoras externas mantengan una alineación perfecta con los más altos estándares corporativos internacionales, sometiendo sus resultados al escrutinio del Ingeniero Independiente y blindando el "Grado de Inversión" a perpetuidad.

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

El modelo de negocios opera bajo una estructura de "Cascada de Pagos" (*Waterfall*) irrevocable y blindada desde el Fideicomiso Maestro. En este esquema, HUB FIM S.A.P.I. de C.V. asume el rol de ente fiscalizador y validador de los flujos, garantizando

la prioridad absoluta del Inversionista Senior, la total transparencia corporativa y el cumplimiento inquebrantable de la disciplina financiera:

- **Paso Cero: Ingreso Base y Recaudación Fiduciaria (Cero Riesgo de Intermediación).**

  - **Mecanismo:** El 100% de la facturación, los flujos provenientes de los contratos *Take-or-Pay* (asegurados por la red de *Brokers* Corporativos) y los ingresos inmobiliarios se concentran de manera directa, irrevocable y automática en las cuentas del Fideicomiso Maestro (bajo un esquema estricto de *Ring-Fencing* o separación patrimonial).

  - **Rol de HUB FIM S.A.P.I. DE C.V.:** La S.A.P.I. ejerce una supervisión corporativa estricta sobre la cobranza y la salud de la cartera, pero tiene prohibido estatutariamente la recepción, retención o intermediación directa de flujos líquidos. El Fideicomiso es la única bóveda de recaudación. **Esta directriz erradica por completo el riesgo de desvío de fondos o "cajas chicas" operativas.**

- **Primer Nivel de Prelación: Servicio de la Deuda Senior (*Senior Debt Service*).**

  - **Mecanismo:** Pago preferente, automático e innegociable de capital e intereses a la Institución Financiera (Inversionista Senior / Banco), incluyendo las inyecciones extraordinarias al principal derivadas del mecanismo de barrido de caja (*Cash Sweep*) por ingresos periféricos.

  - **Rol de HUB FIM S.A.P.I. DE C.V.:** Garantizar la subordinación total del resto de la estructura frente a esta obligación. Todo el ecosistema opera para asegurar la Bancabilidad del proyecto y el desapalancamiento temprano, priorizando esta cuenta por encima de cualquier otro gasto operativo o distribución de dividendos a los socios promotores.

- **Segundo Nivel de Prelación: OPEX Tecnológico Condicionado (PTAR, Micro-red y RFE).**

  - **Mecanismo:** Liberación de recursos para cubrir los costos operativos esenciales de las SPEs Tecnólogas encargadas del agua, la energía de 50 MW y el Recinto Fiscalizado Estratégico.

- **Rol de HUB FIM S.A.P.I. DE C.V.:** Ejerce como "Válvula de Control". Este pago no es automático; la S.A.P.I. debe fiscalizar y validar previamente (con el aval técnico del Ingeniero Independiente y la *Carta de Conformidad* del Despacho Fiscal) que los operadores cumplan con los Acuerdos de Nivel de Servicio (SLAs). Si un operador falla, la S.A.P.I. detiene la ministración mediante una "Carta de No Conformidad" (bloqueando la facturación) hasta que el servicio se estabilice, protegiendo el capital y obligando a las SPEs a ejecutar sus propias Cartas de Crédito (SBLC de O&M) para cubrir sus déficits operativos.

- **Tercer Nivel de Prelación: Fondos de Reserva Estratégica (Servicio de Deuda e IVA).**

  - **Mecanismo:** Fondeo y mantenimiento permanente de dos reservas de contingencia líquidas e intocables:

    - **Reserva del Servicio de Deuda (*DSRA - Debt Service Reserve Account*):** Equivalente a 3 meses de obligaciones de capital e intereses (*DSCR Reserve*), garantizando un colchón de liquidez incondicional ante cualquier volatilidad del mercado.

    - **Fondo Revolvente de IVA:** Cuenta de contingencia fiscal diseñada para absorber los descalces de flujo de efectivo inherentes a los tiempos burocráticos de devolución de impuestos por parte del SAT.

  - **Rol de HUB FIM S.A.P.I. DE C.V.:** Como pilar de eficiencia financiera, HUB FIM S.A.P.I. de C.V. asume la responsabilidad operativa corporativa para la obtención y regreso de los saldos a favor del Impuesto al Valor Agregado (IVA) ante el SAT. Este trámite de recuperación, derivado tanto del CAPEX pagado a la Empresa E.P.C. como del OPEX corporativo, será ejecutado de manera directa, centralizada y exclusiva por la S.A.P.I.. Para garantizar un blindaje absoluto y el éxito del proceso hacendario, esta gestión se realiza en estricta coordinación, vigilancia y auditoría de la firma Contable-Fiscal externa (Contraloría Fiscal Permanente). La totalidad de los flujos líquidos recuperados no son de libre disposición para la empresa; serán inyectados de manera íntegra y automática para nutrir el Fondo Fiduciario de Reserva para Contingencias de Infraestructura y Cobertura del Servicio de Deuda (FRC-CSD / DSRA).

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

- **Alineación ESG / IFC:** Supervisión transversal para asegurar que las SPEs y la E.P.C. cumplan con el IFC PS1 (Evaluación Socioambiental), IFC PS2 (Condiciones Laborales) e IFC PS6 (Biodiversidad).

- **KPLIs Vinculados:**

  - **KPLI G-1:** Integridad Operativa y Cero Corrupción (0 incidentes auditados).
  - **KPLI G-2:** Fiscalización de Licenciamiento In Situ (100% de licencias obtenidas y mantenidas vigentes por las SPEs/consultoras).
  - **KPLI S-3:** Proveeduría Local (>=40 %).
  - **KPLI E-1:** Porcentaje de Reúso Hídrico (>=90 %).

F. PENAS CONVENCIONALES Y CLÁUSULAS GATILLO (*DEFAULT & TRIGGER CLAUSES*).

Esta sección define el andamiaje coercitivo y los mecanismos de ejecución **sumaria y extrajudicial** facultados a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y al Fideicomiso Maestro para proteger irrevocablemente el capital del Inversionista Senior y la estabilidad del ecosistema ante cualquier desviación, incumplimiento o riesgo inminente:

- **Notificación de No Conformidad y Congelamiento de CAPEX (R-HUB-02):**

  - **Gatillo:** Desviaciones en el cronograma, fallas en la trazabilidad del Dossier de Calidad forense (QA/QC), violaciones a la normatividad de seguridad industrial y medio ambiente (HSE), o incumplimiento de Acuerdos de Nivel de Servicio (SLAs) por parte de la Empresa E.P.C. o sus Tecnólogas operadoras.

  - **Ejecución:** En estricta mancuerna con la red de auditores externos, la S.A.P.I. emite un dictamen vinculante de No Conformidad. Este instrumento detiene en automático las ministraciones de pago desde la Subcuenta CAPEX o la Cascada de Pagos Operativa del Fideicomiso Maestro hacia la Empresa E.P.C. (Lump-Sum Turn-Key) o las SPEs, al bloquear la emisión del Dictamen de Avance Físico y, por consiguiente, la Carta de Conformidad Fiscal. Si la falla persiste tras agotar un periodo perentorio de subsanación improrrogable (ya sea en la Fase CAPEX o en la Fase Operativa) y no se presenta el Análisis de Causa Raíz requerido para el cierre de la contingencia, detona la instrucción irrevocable al Fiduciario para la ejecución líquida y a primer requerimiento de las Cartas de Crédito Stand-By (SBLC) la Garantía Maestra del 30% para la E.P.C. o las SBLCs de O&M

endosadas por las SPEs Tecnólogas. Queda expresamente eliminado el esquema fragmentado de fianzas tradicionales, consolidando todo el peso coercitivo en las SBLCs, las cuales serán liquidadas e inyectadas directamente a la Cuenta Concentradora Central, y estarán sujetas a la cláusula de reabastecimiento obligatorio (Top-Up Provision) en un plazo máximo de 15 días naturales posteriores a su ejecución.

- **Veto Institucional Inapelable por PLD/FT (R-HUB-05):**

  - **Gatillo:** Identificación de riesgo reputacional, legal, financiero o de procedencia ilícita de capitales (alineado a la LFPIORPI) en un prospecto de inquilino (*Off-taker*), proveedor, contratista o socio tecnológico (SPE).

  - **Ejecución:** Bloqueo automático, unilateral e inmediato a cualquier prospecto comercial, sin importar el avance de la negociación o la tracción generada por parte de la Alianza Comercial Dual (incluyendo a los *Brokers* Corporativos Globales). Si la entidad no obtiene el dictamen favorable, limpio y auditable emitido por el Despacho Contable-Fiscal (en su rol de Contraloría Fiscal Permanente) en materia de *Know Your Customer* (KYC) y Prevención de Lavado de Dinero (PLD/FT), el Fideicomiso Maestro tiene prohibido estatutariamente firmar cualquier contrato de arrendamiento (*Take-or-Pay*) o de prestación de servicios. Cero tolerancia al riesgo de contagio para salvaguardar la pulcritud patrimonial y proteger el "Grado de Inversión" del Inversionista Senior.

- **Derechos de Intervención y Sustitución Operativa (*Step-In Rights* y Fondeo por Ejecución de SBLC):**

  - **Gatillo:** Pérdida, suspensión o riesgo inminente de revocación de permisos críticos (CRE, CENACE, CONAGUA, ANAM/RFE, SEMARNAT) por negligencia, abandono o "Fracaso Regulatorio" imputable a la Empresa E.P.C. o sus operadores (SPEs Tecnólogas).

  - **Ejecución:** Cláusula de supervivencia corporativa innegociable. Faculta a la S.A.P.I. (en su rol de Torre de Control) y al Fideicomiso Maestro para remover de inmediato, rescindir contratos de pleno derecho (sin necesidad de declaración ni resolución judicial previa) y expulsar del ecosistema a cualquier SPE Tecnóloga operadora, contratista o despacho consultor que ponga en riesgo las licencias del ecosistema. Simultáneamente, el Fideicomiso Maestro ejecutará de manera extrajudicial y a primer requerimiento la Carta de Crédito Stand-By (SBLC) de la entidad infractora. Estos fondos líquidos ingresarán a la Cuenta Concentradora Central y se utilizarán para financiar la entrada inmediata de un

operador sustituto precalificado, evitando cualquier sobrecosto para el Fideicomiso. Esto garantiza al Inversionista Senior que el activo seguirá operando, conservando sus concesiones federales inmaculadas y generando flujo continuo hacia la Cascada de Pagos, independientemente de la remoción de la empresa operadora original.

- **Bloqueo de Modificaciones y Cierre de CAPEX (Inmutabilidad Técnica - R-HUB-04):**

  - **Gatillo:** Intento de alteración al diseño técnico, sobrecostos no autorizados, solicitudes de extensión de tiempo o sobrecosto (*Change Orders*) o cambios al catálogo de conceptos posteriores a la activación del contrato definitivo.

  - **Ejecución:** Al detonarse la fecha "Día 1 START" y validarse la ingeniería de detalle, el Comité Técnico del Fideicomiso bloquea sistémicamente el presupuesto base. El Director de la S.A.P.I. y la constructora E.P.C. pierden irrevocablemente cualquier facultad para encarecer, rediseñar o modificar la infraestructura pactada. El costo queda anclado y topado a la banda máxima de tolerancia del 5% evaluada desde la Fase Semilla. Cualquier solicitud de sobrecosto excedente (ya sea por fluctuaciones cambiarias, inflación de materiales, errores de cálculo o disrupciones logísticas operativas) es automáticamente rechazada y absorbida al 100% por la utilidad de la constructora bajo la figura inquebrantable de contrato a precio alzado a libro cerrado (Lump-Sum Turn-Key), protegiendo la viabilidad del crédito en todo momento.

- **Barrido de Caja Extraordinario (*Cash Sweep Trigger* - R-HUB-03):**

  - **Gatillo:** Ingresos extraordinarios superavitarios por venta acelerada de macro lotes comerciales y concesiones periféricas (ajenas al perímetro estricto de renta industrial RFE/PIC), flujos no recurrentes, o el remanente del cobro de penalizaciones a contratistas (derivado de la ejecución extrajudicial de sus Cartas de Crédito *Stand-By* - SBLC, una vez cubierto el daño principal).

  - **Ejecución:** En lugar de repartir estos excedentes como utilidades o dividendos a los socios promotores, la cláusula gatillo obliga al Fideicomiso Maestro a direccionar automática e irrevocablemente el 100% de estos flujos líquidos (captados a través de la Subcuenta de Tierra de la S.A.P.I.) hacia el Paso Cero de la Cascada de Pagos (Waterfall) como abono extraordinario y directo al principal de la Deuda Senior (prepago sin penalización). Este mecanismo acelera el desapalancamiento del proyecto, acorta dramáticamente el periodo

de recuperación (Payback Period) y reduce el riesgo de exposición bancaria de forma agresiva, evidenciando la disciplina financiera inquebrantable de la S.A.P.I. y garantizando la protección máxima del capital.

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

- **Abasto Aislado:** Esquema regulado por la Ley de la Industria Eléctrica para la generación y consumo de energía dentro de un polígono delimitado sin inyección comercial a la red nacional.
- **ANAM:** Agencia Nacional de Aduanas de México.
- **ARCO (Derechos ARCO):** Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición de datos personales.
- **Bancabilidad:** Idoneidad jurídica, técnica y financiera del proyecto para recibir fondeo internacional.
- **CAPEX (Capital Expenditures):** Gastos de capital para la edificación e inversión inicial.
- **CENACE:** Centro Nacional de Control de Energía.
- **CFE:** Comisión Federal de Electricidad.
- **Cogeneración:** Producción simultánea de energía eléctrica y térmica utilizable en procesos industriales.
- **CRE:** Comisión Reguladora de Energía.
- **DSCR (Debt Service Coverage Ratio):** Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda exigida por la Institución Financiera.
- **E.P.C. (Engineering, Procurement and Construction):** Empresa contratista a cargo de la ingeniería, procura y edificación física de las obras.
- **ESG (Environmental, Social, and Governance):** Criterios ambientales, sociales y de gobernanza corporativa.

- **Fideicomiso Maestro:** Vehículo patrimonial inembargable titular del 90% de las acciones de HUB FIM S.A.P.I. de C.V.
- **FIM:** Municipio de Francisco I. Madero, Coahuila de Zaragoza.
- **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.:** Sociedad gestora, administradora y coordinadora central (OpCo) del ecosistema.
- **IFC (International Finance Corporation):** Corporación Financiera Internacional del Grupo Banco Mundial.
- **IFC PS1, PS2, PS6:** Estándares de Desempeño del IFC sobre Gestión Ambiental, Trabajo y Conservación.
- **IP (Intellectual Property):** Propiedad Intelectual y modelo de negocios cedidos por la SPE Promotora.
- **KPLIs (Key Performance & Sustainability Indicators):** Indicadores Clave de Desempeño y Sostenibilidad Cuantitativos auditados.
- **KYC (Know Your Customer):** Debida diligencia para la identificación previa de clientes y socios comerciales.
- **LFPDPPP:** Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.
- **LGPDPPSO:** Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados.
- **LIE:** Ley de la Industria Eléctrica en México.
- **Manifestación de No Conformidad:** Instrumento legal firmado por HUB FIM y la Supervisión Externa para notificar fallas técnicas o incumplimientos contractuales a contratistas u operadores.
- **NDA (Non-Disclosure Agreement):** Convenio vinculante de confidencialidad y resguardo de secretos industriales.
- **Off-takers:** Empresas industriales consumidoras ancla de servicios hídricos, energéticos y del RFE.

- **OpCo (Operating Company):** Término financiero que designa a la empresa coordinadora y administradora del proyecto.
- **OPEX (Operational Expenditures):** Gastos de operación y administración recurrente.
- **PLD/FT:** Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo.
- **Proyectos Ejecutivos:** Expedientes técnicos completos de ingeniería listos para la edificación de obras de infraestructura pública.
- **PTAR FIM:** Planta Tratadora de Aguas Residuales municipal (150 a 200 L/s).
- **R-HUB-01 a R-HUB-05:** Claves normativas de mitigación de riesgos de gestión, supervisión y comercialización asignadas a HUB FIM.
- **RFE:** Recinto Fiscalizado Estratégico.
- **S.A.P.I. de C.V.:** Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.
- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria.
- **SBLC (Standby Letter of Credit):** Carta de Crédito Standby exigida a los operadores como garantía de desempeño.
- **SENER:** Secretaría de Energía.
- **SIMAS FIM:** Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento de Francisco I. Madero.
- **SPE Promotora:** Sociedad de Propósito Específico constituida por el Promotor Tecnólogo (Ing. Gustavo Alfonso Alemán Padilla) titular del 10% del capital social de HUB FIM.
- **SPEs Tecnólogas:** Sociedades de Propósito Específico responsables de la obtención de licencias y de la operación técnica especializada en Agua y Energía.
- **Take-or-Pay:** Esquema contractual comercial de pago mínimo garantizado a largo plazo.
- **Waterfall (Cascada de Pagos):** Mecanismo fiduciario que asigna el OPEX Promotora en el 4° nivel.

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

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

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

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

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

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

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

VERSION	FECHA ACTUALIZACION	DESCRIPCION DE CAMBIOS
1.0	28 AGOSTO 2026	Publicación Inicial del Documento en página Web.
2.0	25 SEPTIEMBRE 2026	Reestructuración integral bajo estándares de "Grado de Inversión" y Mitigación de Riesgos: Oficialización de la nomenclatura institucional del Ciclo de Vida (Fase 4: *Productividad Financiera y Retorno Social*). Definición de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. como Torre de Control Logístico (PMO) y orquestador de firmas globales externas (*Tier-1*) para mitigación de riesgo constructivo y comercial.

		Integración del mecanismo de Gobierno Corporativo Restringido (*Ring-Fenced Governance*) y blindaje de inmutabilidad técnica post-Día 1. Adición del blindaje regulatorio energético corporativo (Cogeneración Compartida en Forma Aislada). Incorporación de Protocolos de Blindaje R-HUB (01 al 05), incluyendo lineamientos de confidencialidad (*Clean-Co*), filtros PLD/FT y trazabilidad ESG. Refinamiento de la Cascada de Pagos (*Waterfall*), oficializando la prelación del Fondo Revolvente de IVA y el DSRA. inclusión de Penas Convencionales y Cláusulas Gatillo institucionales (*Step-In Rights*, *Cash Sweep*, Retención de CAPEX).
3.0	29 SEPTIEMBRE 2026	**Definición del Mando Unificado y Brazo Ejecutor:** Estructuración de la S.A.P.I. como Torre de Control Logístico (PMO) que audita y sincroniza a las tres unidades operativas simultáneas: Agua Responsable (PTAR), Energía Responsable (Micro-red) y RFE Responsable. **Despliegue de Protocolos de Mitigación (R-HUB 01 al 05):** Inserción de lineamientos operativos rigurosos, incluyendo la instauración de la PMO en la Presidencia Municipal, la transición corporativa mediante "Vehículo Limpio" (*Clean-Co*) y el blindaje hermético de Propiedad Intelectual (IP y NDAs). **Reestructuración del Blindaje Financiero (*Waterfall* y *Cash Sweep*):** Establecimiento de "Cero Riesgo de Intermediación" (prohibición estatutaria a la S.A.P.I. para retener flujos). Configuración del Barrido de Caja para prepago de Deuda Senior y priorización inquebrantable de las reservas DSRA y Fondo Revolvente de IVA. **Inmutabilidad Técnica y Financiera (*Lump-Sum Turn-Key*):** Imposición del bloqueo de

		presupuesto post-Día 1, erradicando los sobrecostos (*Change Orders*) y obligando a la Empresa E.P.C. a absorber fluctuaciones bajo una banda máxima de tolerancia del 5%. **Transición a Garantías de Ejecución Sumaria:** Eliminación del esquema obsoleto de fianzas fragmentadas, sustituyéndolas integralmente por Cartas de Crédito *Stand-By* (SBLC del 30% en CAPEX y SBLC de O&M) con cláusula de reabastecimiento obligatorio (*Top-Up Provision*). **Mecanismos Coercitivos y *Step-In Rights*:** Facultamiento a la S.A.P.I. y al Ingeniero Independiente para bloquear facturación mediante "Cartas de No Conformidad" y ejecutar SBLCs extrajudicialmente para sustituir operadores ante un "Fracaso Regulatorio". **Alineación Institucional de *Compliance* Global (PLD/FT y ESG):** Consolidación de la Alianza Comercial Dual sujeta estrictamente a dictámenes antilavado (LFPIORPI / KYC Forense), y anclaje de la Infraestructura Social a los Estándares de Desempeño del IFC (Banco Mundial).
3.1	30 SEPTIEMBRE 2026	**Se anexan imágenes de respaldo visual a documento para su mayor comprensión.**
3.2	3 OCTUBRE 2026	**Saneamiento Corporativo (Clean-Co):** Erradicación absoluta de cualquier terminología o alusión a contingencias laborales, patronales o sindicales (SUA) en todo el documento, sustituyéndolas por protocolos estrictos de Seguridad Industrial y Medio Ambiente (HSE) para suprimir alertas de riesgo en la evaluación bancaria. **Gobernanza de Cuentas y Flujos (Homologación Fiduciaria):** Integración operativa de la "Cuenta Operativa Autónoma" para dotar a la S.A.P.I. de agilidad logística. Alineación de la captación comercial hacia la "Cuenta Concentradora Central" y canalización de ingresos extraordinarios (Cash Sweep)

		mediante la "Subcuenta de Tierra" directo al "Paso Cero" de la Cascada de Pagos. **Centro de Mando In Situ (War Room):** Formalización de las reglas de ocupación del 2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal (fondeo vía CAPEX inicial y contrato de comodato), estructurando el espacio como un cuartel multidisciplinario con política de restitución parcial (devolución de un nivel) al inicio de la Fase Operativa. **Evolución del Mecanismo de "No Conformidad" (360°):** Ampliación del poder de veto para abarcar auditorías técnicas, fiscales y legales. Instauración de un protocolo de remediación institucional que exige a la parte infractora un "Análisis de Causa Raíz" y una "Matriz de Riesgos" para autorizar el desbloqueo de fondos en la mesa fiduciaria. **Transparencia en Atracción Comercial Global:** Establecimiento de un tabulador máximo de mercado (6%) para el pago de comisiones a firmas transnacionales de Site Selection y Corretaje, condicionando su contratación definitiva a la votación formal del Comité Técnico durante el Cierre Financiero (Day-1 Start). **Alineación Oficial de Entidades y Estándares ESG:** Inserción de la nomenclatura oficial de las SPEs (Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM y SPE Energía Responsable FIM). Ajuste forense de los Estándares de Desempeño IFC (PS1, PS3, PS4) y formalización de la obra social mediante dispersión fiduciaria directa (Quinto Nivel).
3.3	8 OCTUBRE 2026	**RESPONSABILIDAD DE HUB FIM SAPI DE LA RECUPERACION DEL IVA.** La empresa de propósito único HUB FIM SAPI DE CV, pasa a ser responsable para la recuperación del IVA exclusivamente en la fase de Construcción, mitigando riesgos de malas prácticas de administración por parte de la empresa EPC y

		sus empresas Tecnólogas, Además de Añadir recuperación de IVA de los gastos de Opex exclusivo de la SAPI y pagos a sus empresas Asesoras externas.

FIN DEL DOCUMENTO……