4.1. FIDEICOMISO MAESTRO PRIVADO (VEHÍCULO FIDUCIARIO CENTRAL Y CAJA FUERTE PATRIMONIAL).

A. DEFINICIÓN, IDENTIDAD Y NATURALEZA JURÍDICA:

- **Naturaleza Jurídica (El Blindaje Institucional y Segregación Funcional):** Se constituye estrictamente como un vehículo financiero, patrimonial y de administración pasiva (Fideicomiso Irrevocable de Administración, Fuente de Pago y, en su caso, Garantía) formalizado ante una Institución Fiduciaria autorizada y regulada. Opera bajo el principio fundamental de Inmutabilidad de Origen, fungiendo como el núcleo neutral, transparente y autónomo del modelo de negocio, bajo una separación estricta de funciones donde el Fiduciario actúa exclusivamente como un custodio patrimonial neutral (la "Caja Fuerte" del proyecto). En este sentido, la Institución Fiduciaria se abstiene absolutamente de asumir la operación de infraestructuras, la administración técnica o de realizar por sí misma actividades comerciales, industriales o empresariales propias del proyecto. Su propósito esencial es aislar jurídicamente los activos estratégicos y regularizados del ecosistema, manteniendo bajo su resguardo estricto e inembargable los componentes que integran el patrimonio elegible. Las instrucciones, fines y mecánicas plasmadas en su contrato constitutivo inicial son de carácter estrictamente irrevocables e inmodificables.

- **Posición en el Ecosistema, Vinculación al Fondeo (*Senior Secured Project Finance*) y Curva Dinámica de Riesgo:** Actúa como la autoridad patrimonial suprema y la cúspide de certidumbre legal del *Sustainable HUB FIM*. Para dar estricto cumplimiento a los criterios de elegibilidad de la banca fiduciaria y al marco regulatorio, el fideicomiso ostenta la titularidad y resguardo exclusivo de los siguientes activos plenamente regularizados:

  - **Reserva Territorial y Propiedad Privada (Filtro Estricto de Elegibilidad):** Los macro lotes de tierra que conformarán el polígono de 250 hectáreas se incorporarán al patrimonio fiduciario única y exclusivamente cuando hayan concluido de manera definitiva los procedimientos agrarios de desincorporación, encontrándose de manera obligatoria bajo régimen de propiedad privada y contando con la documentación e inscripciones registrales plenas ante el Registro Público de la Propiedad que acrediten su titularidad y libre disposición, rechazando la incorporación de inmuebles que mantengan naturaleza ejidal.

    - **Ejecución de Desincorporación Delegada (Blindaje Agrario en Fase Semilla):** Para garantizar que la Institución Fiduciaria mantenga su estatus

pasivo y neutral, queda estrictamente prohibido que el Fideicomiso participe en asambleas, negociaciones ejidales o trámites agrarios. Toda la carga operativa, legal y territorial de la "Fase Semilla" es ejecutada por **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.** a través de su Despacho Legal Local. La S.A.P.I. orquesta el Protocolo de Adquisición, gestionando las Asambleas de Formalidades Especiales (con presencia de Notario Público y el Registro Agrario Nacional - RAN) para la obtención de las Cartas de Intención Irrevocables y el trámite de transición a Dominio Pleno

  - **Mecanismo de Adquisición y Finiquito Institucional:** El Fideicomiso Maestro solo actuará como vehículo de dispersión de fondos líquidos bajo instrucciones precisas. Liberará un pago inicial para asegurar la posesión física a favor del proyecto (Fase 1), y ejecutará el finiquito restante (Fase 3) de manera automática única y exclusivamente cuando el proceso legal agrario haya concluido y se emitan las Escrituras Públicas de Propiedad Privada listas para su inscripción, liberando al Fiduciario de cualquier riesgo o conflicto de tenencia de la tierra.

- **Infraestructura Crítica del Ecosistema:** La infraestructura completa del Recinto Fiscalizado Estratégico y del Parque Industrial Convencional (RFE-PIC); las instalaciones y sistemas integrales de la Planta Tratadora de Aguas Residuales de ultra pureza (PTAR FIM); y la infraestructura de generación de energía compuesta por los paneles solares y los motogeneradores de alta eficiencia.

- **Control Corporativo del Operador:** El 90% de las acciones representativas del capital social de la empresa desarrolladora y operadora HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (quedando el 10% restante en manos de la entidad promotora y Sponsor Tecnológico original, Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM, para retener y salvaguardar el Know-How y mitigar el riesgo de transición). Este resguardo accionario no limita ni interfiere con la autonomía administrativa de la S.A.P.I., la cual operará mediante su propia Cuenta Operativa Autónoma para la ejecución logística diaria, alimentada de forma fluida y programada con el recurso proveniente del fideicomiso a través de dispersiones mensuales, garantizando así la máxima agilidad administrativa y comercial sin fricciones burocráticas.

- **Concentración de Flujos y Derechos de Cobro:** Centraliza de manera exclusiva el 100% de los ingresos y fuentes de pago mediante cuentas y CLABES fiduciarias directas (Cuenta Concentradora Central) para eliminar la intermediación. Esto comprende los derechos de cobro derivados de la comercialización y venta de reserva territorial inmobiliaria, así como los flujos pignorados de los contratos de suministro mínimo obligatorio (Take-or-Pay) de

agua, energía, rentas y servicios del RFE, canalizando posteriormente los recursos necesarios hacia la Cuenta Operativa Autónoma de la S.A.P.I. mediante dispersiones mensuales programadas para dotarla de máxima eficiencia operativa.

- **Escudo de Liquidez y Reserva Fiscal:** El resguardo y canalización del 100% de las devoluciones y saldos a favor de IVA recuperados ante el SAT (reintegrados por las SPEs mediante Contratos de Mutuo de Propósito Específico), los cuales se inyectan directamente para fondear y mantener la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA) y Fondo de Contingencias.

- **Paquete Omnicomprensivo de Garantías:** La titularidad fiduciaria como beneficiario irrevocable de la totalidad de las garantías corporativas, Cartas de Crédito Stand-By (SBLC) (exigibles al 30% a la E.P.C.), fianzas y seguros emitidas tanto por la Empresa E.P.C. como por las Sociedades de Propósito Específico (SPEs) Tecnólogas de Agua, Energía y RFE-PIC.

- **Mecanismo de Financiamiento y Delimitación Operativa:** Para articular la inyección de capital, la participación del vehículo fiduciario se alinea con la Modalidad de Fondeo (Senior Secured Project Finance), estructurándose bajo un modelo de recurso limitado (Limited Recourse). Para dar cumplimiento inquebrantable a las políticas fiduciarias institucionales, se establece que el Fideicomiso no contrata créditos directamente ni asume el carácter de acreditado del proyecto. Asimismo, el Fiduciario no ejecuta por cuenta propia acciones materiales de campo, recuperación extrajudicial de inmuebles, suspensión material de servicios, requerimientos de cobranza, ni intervención técnica directa (Step-in Rights). Toda la responsabilidad de solicitud de financiamientos, ejecución operativa, cobranza, supervisión territorial, emisión de "Manifestaciones de No Conformidad" y validación técnica recae directa y exclusivamente en HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y sus asesores legales y operativos, en su rol de vehículo operador central (OpCo) y Torre de Control. El Fiduciario se limita estrictamente a recibir, resguardar y administrar los flujos y activos elegibles, aplicando la Cascada de Pagos (Waterfall) y las dispersiones mensuales hacia la Cuenta Operativa Autónoma o la ejecución fiduciaria de garantías de forma matemática, automática e incondicional conforme a las instrucciones válidamente emitidas por el Comité Técnico o la S.A.P.I., desacoplando los riesgos corporativos y asegurando el estatus de Grado de Inversión.

B. FUNCIONES CLAVE Y APORTACIÓN AL MODELO DE NEGOCIOS

- **Participación Accionaria y Control Corporativo (Custodia Pasiva):** El Fideicomiso Maestro ostenta la titularidad del 90% de las acciones representativas del capital social de la empresa **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.**. Esta custodia accionaria (estructurada bajo un régimen de *Equity Escrow*) asegura la institucionalización, la neutralidad absoluta, la gobernanza corporativa transparente y la trazabilidad a largo plazo del vehículo gestor del proyecto. Para dar cumplimiento estricto a las políticas fiduciarias y evitar la consolidación de riesgo operativo, el Fideicomiso mantiene el control patrimonial y garantiza que la Institución Fiduciaria no asuma bajo ninguna circunstancia la administración empresarial, comercial, industrial ni facultades operativas directas sobre la S.A.P.I.. El ejercicio de los derechos corporativos inherentes a dichas acciones se ejecutará única y estrictamente conforme a las reglas predefinidas en el contrato y las instrucciones válidas del Comité Técnico, manteniendo al Fiduciario al margen de la operación diaria.

- **Reserva Territorial y Mecanismo de Adquisición (Fase Semilla / Ejecución S.A.P.I.):** Para cumplir rigurosamente con la prohibición bancaria de recibir o administrar inmuebles con naturaleza ejidal, el Fideicomiso únicamente incorporará a su patrimonio macro lotes que hayan sido legalmente desincorporados y cuenten con título de propiedad privada de libre disposición. Para materializar esto sin vulnerar la pasividad de la Institución Fiduciaria, la carga territorial recae en **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.** y su Despacho Legal Local. Estas entidades ejecutan actualmente un protocolo institucional en Fase Semilla, sustentado en la firma de Cartas de Intención Irrevocables por parte de comisariados ejidales (validadas en Asambleas de Formalidades Especiales con Notario Público y el Registro Agrario Nacional - RAN). En este ecosistema, el Fideicomiso actúa exclusivamente como el vehículo financiero pagador bajo instrucción: dispersa un primer pago del 50% al momento de la firma para asegurar la posesión física a favor del operador; posteriormente, al concluir el trámite de Dominio Pleno gestionado por la S.A.P.I., el Fideicomiso libera el 50% restante (finiquito) desde sus subcuentas. Es hasta ese momento exacto y condicionado que el inmueble se inscribe y formaliza dentro del patrimonio fiduciario como propiedad privada plena y libre de gravámenes, aislando al banco de cualquier fricción agraria.



- **Infraestructura Crítica (Titularidad Pasiva):** La titularidad absoluta y custodia patrimonial sobre la infraestructura edificada, limitándose a ostentar la propiedad como vehículo de garantía y fuente de pago, sin que la Institución Fiduciaria asuma la operación técnica, comercial, empresarial ni el mantenimiento de los activos. Esto comprende: los lotes y naves del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y Parque Industrial Convencional (PIC); la Planta Tratadora de Aguas Residuales de ultra pureza (PTAR FIM / Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM); la micro-red privada de 50 MW (SPE Energía Responsable FIM, integrada por paneles solares y motogeneradores Wärtsilä); y las obras de urbanización.

- **Paquete Omnicomprensivo de Garantías (Custodia y Ejecución bajo Instrucción):** El resguardo fiduciario irrevocable de la totalidad de las garantías corporativas, Cartas de Crédito Stand-By (SBLC) (cubriendo el 30% del valor de obra para E.P.C. y riesgos regulatorios operativos) y pólizas de seguros emitidas por la Empresa E.P.C. constructora y sus Sociedades de Propósito Específico (SPEs) Tecnólogas de Agua, Energía y RFE-PIC. La Institución Fiduciaria actuará exclusivamente como depositaria y beneficiaria pasiva, procediendo a la liquidación o ejecución de dichos instrumentos financieros única y estrictamente conforme a las instrucciones válidas emitidas por el Comité Técnico o por la Torre de Control de HUB FIM S.A.P.I. de C.V., eximiendo al banco de realizar labores de cobranza extrajudicial, litigio o dictaminación técnica de siniestros.

- **Escudo de Liquidez y Reserva Fiscal (Bóveda Receptora Directa):** El resguardo y canalización incondicional del 100% de las devoluciones de IVA y saldos a favor recuperados ante el SAT (tramitados, centralizados y recuperados de manera exclusiva por HUB FIM S.A.P.I. de C.V., integrando tanto la totalidad del IVA derivado del CAPEX pagado a la Empresa E.P.C., como el IVA trasladado por los servicios de empresas externas y todos los gastos operativos propios u OPEX en la fase de construcción). Mientras la Contraloría Fiscal Permanente (firma externa responsable de administrar la contabilidad integral y ejecutar las estrategias fiscales de la S.A.P.I.) y HUB FIM S.A.P.I. de C.V. ejecutan integralmente la gestión contable, la auditoría de materialidad y los trámites de recuperación ante la autoridad hacendaria, el Fideicomiso funge estrictamente como la bóveda receptora ciega. Estos flujos centralizados son inyectados de forma directa y matemática para fondear el Fondo de Contingencias y la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA), blindando el índice de cobertura del Acreedor Senior sin requerir la intervención activa del Fiduciario en materia fiscal.

- **Derechos y Licencias y Concesiones (Resguardo Patrimonial Pasivo):** La titularidad patrimonial o la cesión fiduciaria irrevocable de los derechos económicos derivados de las concesiones aduaneras del RFE, los títulos de concesión hídrica en coparticipación institucional con SIMAS FIM, así como los derechos emanados de las licencias y permisos federales (ANAM, SAT, CRE, SENER). Para salvaguardar la neutralidad operativa de la Institución Fiduciaria, queda estrictamente establecido que toda la gestión, tramitología, cumplimiento normativo y mantenimiento material de dichas licencias recae de manera exclusiva e indelegable en **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.**, sus Sociedades de Propósito Específico (SPEs) Tecnólogas y su red de despachos externos. El Fideicomiso se limita a resguardar estos activos intangibles en su "Caja Fuerte" para evitar su enajenación, embargo o pérdida, asegurando la continuidad del ecosistema.

- **Integración Fiduciaria de Empresas de Consumo (Estructuración Regulatoria CRE / SENER):** Incorporación formal de las empresas inquilinas y de consumo (*off-takers*) al Fideicomiso Maestro en calidad de Fideicomisarios Adherentes (con derecho a voz, pero estrictamente sin voto corporativo). Esta brillante arquitectura patrimonial, orquestada y gestionada por la S.A.P.I., agrupa a los consumidores bajo una misma sombrilla fiduciaria, otorgándoles la calidad jurídica de co-beneficiarios de los sistemas hídrico y energético (Grupo de Interés Económico). Este diseño es el sustento legal indispensable para cumplir milimétricamente con los mandatos de la Ley de la Industria Eléctrica (LIE) y las disposiciones de la Comisión Reguladora de Energía (CRE) en materia de Abasto Aislado y Generación Compartida local. Con ello, se evita cualquier riesgo de incurrir en figuras de venta ilegal o no autorizada de energía, logrando el blindaje regulatorio sin que la

Institución Fiduciaria adquiera en ningún momento el rol operativo de suministrador eléctrico o asuma responsabilidades operacionales ante la CRE.

- **ESTRUCTURA Y GOBERNANZA DEL COMITÉ TÉCNICO (ÓRGANO RESOLUTIVO, CONSULTIVO Y DE AUDITORÍA):** Para garantizar una gobernanza institucional, técnica y transparente, la dirección táctica del Fideicomiso Maestro se ejerce a través del Comité Técnico. Bajo el principio de Inmutabilidad Fundacional, las reglas financieras y la Cascada de Pagos están petrificadas de origen; por lo tanto, la jurisdicción de este comité queda acotada única y exclusivamente a la toma de decisiones sobre la ejecución operativa y la fiscalización del ecosistema. La "Mesa del Fideicomiso" se estructura bajo un régimen de Voto Ponderado y control estratégico, segregando a los integrantes en tres categorías corporativas:

  - **Órgano Resolutivo (Miembros Titulares con Voz y Voto Operativo):** Las decisiones ejecutivas se definen a través de una matriz de 4 (cuatro) votos totales, diseñados para otorgar el control de riesgo al fondeador, manteniendo la visión municipal y técnica del proyecto:

    - **Asiento del Acreedor Senior (Institución Financiera / Fondo de Inversión):** Ostenta **Voz y 2 (dos) Votos** ponderados en la toma de decisiones operativas. Esta posición le otorga el 50% del peso en la mesa y, adicionalmente, un **Derecho de Veto** ineludible sobre cualquier resolución, contrato o acto que amenace la viabilidad técnica o los flujos pignorados del ecosistema (*Negative Control*).
    - **Asiento de la Presidencia de Francisco I. Madero:** Representado por el Presidente Municipal en turno (actuando simultáneamente en su carácter de Presidente del Consejo de SIMAS FIM). Ostenta **Voz y 1 (un) Voto** operativo, garantizando la representación comunitaria, la visión municipal y el resguardo de la coparticipación hídrica.
    - **Asiento de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (Torre de Control / *OpCo*):** Representado por su Director General (*Sponsor* Tecnológico). Ostenta **Voz y 1 (un) Voto** operativo, aportando el *Know-How* estratégico, la dirección del ecosistema y la coordinación de la infraestructura.

  - **Órgano Consultivo y de Auditoría (Cuerpo Institucional con Voz y sin Voto):** Para erradicar la asimetría de información y fundamentar técnica y legalmente cada votación, el comité integra asientos permanentes para la red de firmas externas, quienes fungen como auditores y relatores del proyecto:

- **Despacho Legal (Estructura Dual / *In Situ*):** Asiento con voz para la rendición de reportes jurídicos, mitigación de riesgos normativos, actualización de licenciamientos y presentación de los Indicadores Clave ESG (KPLIs) ante la mesa directiva.
- **Contraloría Fiscal Permanente (Firma Contable-Fiscal Externa Especializada):** Asiento con voz encargado de asumir y ejecutar de manera integral toda la contabilidad de la S.A.P.I., el diseño de sus estrategias fiscales y la supervisión estricta de todas sus obligaciones en materia laboral. Al ser una firma del más alto nivel, especializada en auditoría tributaria y corporativa, es la entidad responsable de gestionar y garantizar directamente la devolución del 100% del IVA ante el SAT (abarcando la totalidad del CAPEX pagado a la Empresa E.P.C., los servicios de empresas externas y todos los gastos operativos u OPEX de la propia S.A.P.I. en fase de construcción). Adicionalmente, cuenta con el mandato para dictaminar la Debida Diligencia y ejecutar los estudios forenses de Prevención de Lavado de Dinero (PLD / KYC), verificando de forma inquebrantable la inexistencia en las listas negras del SAT (Art. 69 y 69-B) de absolutamente todos los involucrados en el ecosistema (inquilinos, contratistas, empresas y proveedores). Asimismo, mantiene su facultad de auditar la materialidad de la constructora (E.P.C.) y reportar el estatus de las devoluciones centralizadas de IVA ante el SAT.
- **Supervisión Externa (Ingeniero Independiente / *Lender's Technical Advisor*):** Asiento imparcial con voz para dictaminar matemáticamente los avances físicos-financieros de la obra, reportar la disponibilidad de los servicios y proponer la emisión de "Cartas de No Conformidad" en caso de desviaciones técnicas.
- **Empresa Comercializadora Inmobiliaria (*Brokers* Externos):** Asiento con voz responsable de presentar los embudos de ventas, reportar la atracción global de *off-takers* y someter a la mesa las condiciones comerciales para la firma de nuevos contratos *Take-or-Pay*.

- **Régimen de Evolución Corporativa para Usuarios (*Off-Takers* e Inquilinos):** Los compradores de suelo industrial e inquilinos corporativos se integran a la mesa bajo un esquema estructurado de evolución de derechos (*Phase-in Governance*), vinculado directamente a la maduración y desapalancamiento del ecosistema:

  - **Fase 1 (Primeros 20 años - 2 de construcción y 18 de operación):** Durante el periodo de mayor exposición de riesgo y pago de la Deuda Senior, todos los inquilinos y dueños de tierra se integran al comité con **Voz y sin Voto** operativo. Esto les permite participar activamente en la mejora

continua de los servicios y presentar requerimientos industriales, pero sin capacidad de alterar la gobernanza restrictiva del fideicomiso.

- **Fase 2 (Últimos 20 años de operación del proyecto):** Una vez superada la curva dinámica de riesgo y garantizado el blindaje inicial, los estatutos del Fideicomiso detonarán la transición corporativa. En este periodo, todos los inquilinos propietarios de tierra obtendrán derechos plenos de **Voz y Voto**, asumiendo en conjunto la gobernanza a largo plazo para asegurar la perpetuidad, modernización y auto-regulación del Parque Industrial y el Recinto Fiscalizado Estratégico.

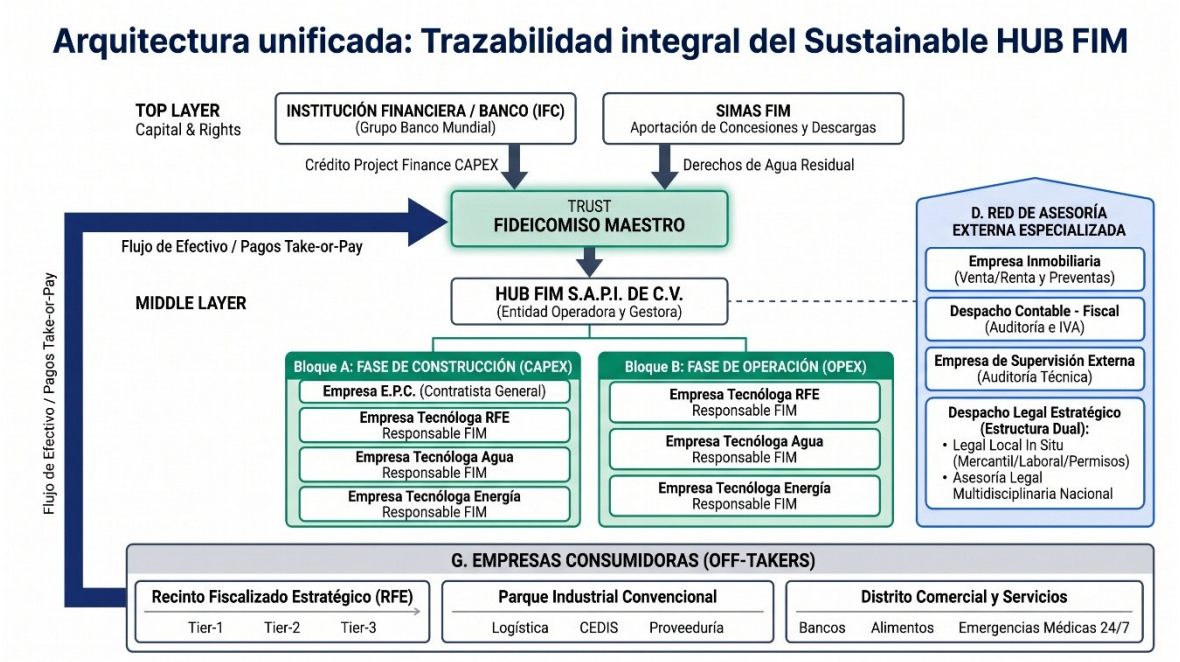
- **Concentración Centralizada de Ingresos y Mínimos Garantizados (*Take-or-Pay*):** Actuando estrictamente como una caja fuerte pasiva, receptora y neutral, el Fideicomiso ostenta el derecho de cobro irrevocable sobre el ecosistema al resguardar y blindar en su interior las cuentas y CLABES bancarias a nombre de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (Cuenta Concentradora Central). Para asegurar la cero intermediación de terceros y mantener el mandato pasivo del banco, queda establecido que única y exclusivamente HUB FIM S.A.P.I. de C.V. emite la facturación centralizada y ejecuta la gestión de cobranza hacia los inquilinos (por dotación de agua, energía y servicios RFE/PIC), instruyéndolos contractualmente a depositar de forma irrevocable en dichas cuentas fiduciarias. Por su parte, las Empresas Tecnólogas (SPEs de Agua, Energía y RFE/PIC) que operan los sistemas, presentan mensualmente sus estimaciones de operación (OPEX); la S.A.P.I. las revisa, aprueba y gira la instrucción al Fideicomiso. Una vez retenidas las obligaciones de deuda y reserva, la Institución Fiduciaria dispersará los pagos de OPEX directamente a las cuentas de cada SPE desde la Cascada de Pagos, liberando simultáneamente la cuota de gastos logísticos hacia la Cuenta Operativa Autónoma de la S.A.P.I. Esta bóveda concentra los flujos de las siguientes líneas de negocio:

  - **Servicios Hídricos Integrales:** Derechos de cobro irrevocables derivados de los contratos de suministro mínimo obligatorio (Take-or-Pay) por la venta de agua tratada industrial, agua ultrapura por ósmosis inversa y contraprestaciones por los servicios de recepción y tratamiento de efluentes operados por la Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM (PTAR FIM).

  - **Energía y Gas Natural:** Facturación pignorada por venta, capacidad, potencia y suministro de energía ininterrumpida (24/7/365) generada por la micro-red privada híbrida de 50 MW (fotovoltaica y motogeneradores Wärtsilä), así como las cuotas de peaje y uso de la red de distribución interna de gas natural.

- **Desarrollo Inmobiliario, RFE y Servicios Periféricos (Regla de Amortización Acelerada):** Flujos de capital y rentas provenientes de la compraventa y arrendamiento de lotes modulares (desde micro lotes hasta macro polígonos de 15 hectáreas), cuotas obligatorias de mantenimiento del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE), y rentas derivadas de las concesiones del distrito comercial (tiendas de conveniencia, sucursales bancarias, plazas comerciales y base de emergencias médicas). Bajo la directriz de saneamiento financiero del modelo, se establece una regla inalterable para la Institución Fiduciaria: el 100% de los ingresos líquidos derivados exclusivamente de la venta de reserva territorial (registrados y captados a través de la Subcuenta de Tierra de la S.A.P.I.) se canaliza de manera directa, íntegra e incondicional al prepago anticipado de capital de la Deuda Senior (Cash Sweep). Esta ejecución matemática y automática comprime drásticamente el apalancamiento, reduce significativamente la carga mensual por servicio de intereses y asegura la liberación acelerada de excedentes en la Cascada de Pagos, garantizando el fondeo temprano de los compromisos de obra social y comunitaria desde el inicio de operaciones.

- **Movilidad y Concesiones:** Derechos de cobro por el uso y acceso a la infraestructura de transporte público electrificado intramuros, cuotas por derechos de paso e interconexión ferroviaria (espuelas para operaciones con Ferromex / CPKC) y concesiones para los sistemas de transporte de personal industrial.



- **Mecanismo Operativo de Prelación (Cascada de Pagos / *Waterfall*):** Para dar estricto cumplimiento a los requerimientos de la Institución Fiduciaria y otorgar certidumbre absoluta al Acreedor Senior, el modelo financiero establece una mecánica definitiva, matemática e inalterable para la aplicación de recursos sobre la estructura de cuentas de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. al interior de la bóveda fiduciaria. Se establece una separación inquebrantable entre los flujos destinados a la construcción y los flujos derivados de la operación, operando bajo las siguientes reglas fiduciarias:

- **Regla de Despliegue de Construcción (Aislamiento del CAPEX):** Los recursos provenientes del financiamiento otorgado por el Acreedor Senior no ingresan a la cascada operativa. Estos fondos se radican en la Subcuenta CAPEX aperturada a nombre de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. dentro de la Institución Fiduciaria y se liberan de manera exclusiva para cubrir los Gastos de Construcción (CAPEX) de la Empresa E.P.C., sujetos a un tope máximo de variación del 5%, un plazo de ejecución no mayor a 24 meses y respaldados por la entrega irrevocable de las Cartas de Crédito Stand-By (SBLC del 30%). Estos desembolsos están estrictamente condicionados a la validación de estimaciones de avance físico-financiero dictaminadas por la Supervisión Externa (Ingeniero Independiente).

- **Cascada de Pagos Operativa (*Waterfall* de Ingresos):** La totalidad de los flujos captados por la facturación de servicios (Take-or-Pay emitida de manera centralizada por la S.A.P.I.), rentas y recuperación fiscal se concentran en la Institución Fiduciaria, la cual, actuando bajo instrucción irrevocable, aplicará los recursos en el siguiente orden de prelación estricto:

  - **Paso Cero (Inyección Exógena y Amortización Acelerada):** Previo al inicio de la cascada, el 100% de las devoluciones de IVA liquidadas por el SAT (tramitadas, centralizadas y recuperadas de manera directa y exclusiva por HUB FIM S.A.P.I. de C.V., abarcando integralmente el IVA del CAPEX pagado a la Empresa E.P.C., los servicios de terceros y la totalidad de su OPEX en la fase de construcción, bajo la estricta gestión y estrategia de su firma contable-fiscal externa especializada) se canaliza de forma directa e incondicional desde las cuentas de la S.A.P.I. hacia la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA), Asimismo, el 100% de los ingresos líquidos por comercialización de reservas territoriales (provenientes de la Subcuenta de Tierra) se destina directamente al prepago anticipado de capital (Amortización Acelerada) a favor del Acreedor Senior, sin pasar por los niveles inferiores.
  - **Primer Nivel (Servicio de la Deuda Senior):** Pago automático, preferente e innegociable de la amortización de capital, intereses ordinarios y comisiones a favor del Acreedor Senior. Fundamento: Garantizar el cumplimiento irrestricto de

las obligaciones financieras y el mantenimiento de los índices de cobertura (*DSCR - Debt Service Coverage Ratio*).

- **Segundo Nivel (OPEX Crítico y Continuidad Operativa):** Pago de los costos operativos esenciales destinados exclusivamente a mantener en funcionamiento ininterrumpido a las SPEs Tecnólogas (Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM para la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, SPE Energía Responsable FIM para la micro-red eléctrica de 50 MW y la administración de operaciones del Recinto Fiscalizado Estratégico). Estos fondos serán dispersados directamente a cada SPE tras la instrucción y aprobación de estimaciones por parte de la S.A.P.I. Fundamento: Garantizar la disponibilidad operativa que genera la fuente de repago del ecosistema.

- **Tercer Nivel (Restitución de DSRA y Mantenimiento Mayor):** Fondeo y restitución constante de la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA) en caso de que las devoluciones de IVA no cubran el umbral mínimo exigido (equivalente a 3 meses de obligaciones), así como la provisión de reservas para mantenimientos tecnológicos pesados de la infraestructura.

- **Cuarto Nivel (OPEX Corporativo y de Gestión):** Liberación subordinada para cubrir los costos de administración de la Torre de Control y su red de asesores. Para garantizar el orden financiero y la eficiencia logística, este nivel opera bajo un mecanismo de dispersión de doble vía: 1) Pago a Asesores Externos: Las firmas corporativas (Comercializadora Inmobiliaria, Contraloría Fiscal Permanente, Despacho Legal y Supervisión Externa) entregan sus estimaciones y honorarios mensuales a HUB FIM S.A.P.I. de C.V.; una vez que la S.A.P.I. las revisa y autoriza, gira la instrucción al Fideicomiso para que realice la dispersión directa desde la bóveda fiduciaria hacia las cuentas de dichos proveedores. 2) Presupuesto Operativo Interno S.A.P.I.: Simultáneamente, se ejecuta la liberación mediante dispersiones mensuales programadas hacia la Cuenta Operativa Autónoma de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Este flujo de capital es exclusivo para cubrir los gastos corporativos y el capital de trabajo logístico de la propia S.A.P.I. Para garantizar su viabilidad financiera a largo plazo, este gasto interno obedece a un monto fijo estipulado desde la firma del contrato fiduciario. Dicho monto cuenta con un candado de actualización matemática automática: se ajustará anualmente con base en los incrementos oficiales del Salario Mínimo General, y se actualizará mensualmente conforme a la inflación dictada por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). Esta arquitectura dota a la empresa de autonomía ejecutiva total sobre su presupuesto preaprobado, garantizando la máxima agilidad administrativa y comercial en su día a día,

eliminando tiempos de espera o fricciones burocráticas con la fiduciaria, y asegurando el poder adquisitivo de su operación frente al futuro.

- **Quinto Nivel (Remanentes y Derrama de Impacto Social):** Una vez fondeados al 100% los niveles superiores, la Institución Fiduciaria liberará los excedentes y utilidades para la estructuración y ejecución de paquetes de obras públicas y de impacto socioambiental destinadas al beneficio directo de la cabecera municipal de Francisco I. Madero y sus núcleos ejidales, bajo la participación estratégica de SIMAS FIM. Para erradicar cualquier riesgo de discrecionalidad y garantizar una transparencia de Grado de Inversión, la materialización de estas obras se rige por el siguiente protocolo operativo: 1) Propuesta y Presupuestación: El comité representativo de Francisco I. Madero somete la propuesta de las obras de infraestructura necesarias a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. La S.A.P.I., fungiendo como estructurador técnico, elabora la cuantificación financiera (asignación de presupuesto) y presenta el expediente al Fideicomiso para la aprobación mensual de los proyectos. 2) Contratación y Ejecución: Una vez aprobado el presupuesto mensual, la S.A.P.I. articula la obra contratando directamente a una empresa constructora o ejecutora especializada. 3) Supervisión, Estimaciones y Dispersión Fiduciaria: Durante el desarrollo de la obra, la empresa ejecutora presenta sus estimaciones de avance (semanales, quincenales o mensuales). Estas estimaciones son sometidas a un doble filtro de control: son revisadas operativamente por la S.A.P.I. y avaladas mediante dictamen físico-matemático por la Supervisión Externa (Ingeniero Independiente). Única y exclusivamente con este aval conjunto, la S.A.P.I. gira la instrucción formal al Fideicomiso para que realice la dispersión directa de los fondos desde la cuenta de remanentes hacia la empresa ejecutora. Queda prohibida la dispersión a este nivel si existe mora o desequilibrio en el Servicio de la Deuda Senior, atrapando el flujo para resguardar incondicionalmente la posición del Acreedor.



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

- **R-FIN-01:** Esquema de Garantías Reales, Contratos *Take-or-Pay* y Política Anti-Adeudo (Ejecución S.A.P.I.):

  - **Garantías Reales y Cesión de Flujos:** Constitución formal de Hipoteca en Primer Grado (y/o afectación en Fideicomiso de Garantía) sobre la superficie total de las 250 hectáreas del Sustainable HUB FIM, aplicable estricta y exclusivamente sobre los polígonos que hayan concluido su desincorporación y se encuentren bajo régimen de propiedad privada con inscripción registral plena. En paralelo, se ejecuta la cesión fiduciaria irrevocable de los derechos de cobro de los contratos Take-or-Pay facturados y administrados de manera centralizada por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y obligaciones Propter Rem a favor del Acreedor Senior. Esto consolida el máximo respaldo institucional y asegura la calificación de riesgo óptima para la Bancabilidad Internacional.

  - **Fondo Único de Reserva y Amortización Acelerada de Capital:**

    - **Inexistencia de Fondos Paralelos:** El modelo opera bajo una estricta disciplina de capital. El único fondo de reserva y contingencia permitido dentro del ecosistema es la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA), fondeada mediante la inyección directa e incondicional del 100% de las devoluciones de IVA tramitadas ante el SAT y recuperadas de manera directa y centralizada por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (abarcando la totalidad del CAPEX pagado a la Empresa E.P.C., los servicios de empresas externas y todos los gastos operativos u OPEX propios en la fase de construcción, bajo la gestión estratégica de su firma contable-fiscal externa).
    - **Amortización Acelerada por Venta de Tierra:** En estricto apego a la filosofía del modelo de negocio (basada en la monetización de servicios a largo plazo y no en la especulación inmobiliaria), el 100% de los ingresos líquidos provenientes de la venta, comercialización y disposición de macro lotes captados íntegramente a través de la Subcuenta de Tierra de la S.A.P.I. resguardada en el Fideicomiso se destinará de manera directa, automática e incondicional al pago anticipado de capital (prepago) de la Deuda Senior. Esta regla matemática acelera agresivamente el desapalancamiento del proyecto sin requerir autorización del Comité Técnico.

- **Política Anti-Adeudo y Cierre de Servicios (Ejecución Material de la S.A.P.I.):** Establecimiento de una política de "Cero Tolerancia" ante intentos de pago fuera de las CLABES fiduciarias, sanciones del SAT/ANAM o morosidad, otorgando un periodo de gracia máximo e improrrogable de 10 (diez) días naturales posteriores a la fecha de vencimiento del pago del Take-or-Pay. Para dar estricto cumplimiento a las directrices bancarias que prohíben al Fiduciario involucrarse en operaciones de campo, la cobranza extrajudicial y la coerción material recaen exclusivamente en HUB FIM S.A.P.I. de C.V.. Transcurrido este plazo frente a un escenario de morosidad, la S.A.P.I. activa de pleno derecho la rescisión contractual inmediata, sumaria y extrajudicial, hace válida la garantía a primer requerimiento, y ejecuta materialmente la suspensión técnica inmediata del suministro de energía (apoyada operativamente por la SPE Energía Responsable FIM), agua tratada (a través de la Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM) y el bloqueo de acceso al Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE). Esta acción garantiza el ingreso del capital resarcitorio directamente a las cuentas fiduciarias, liberando a la Institución Fiduciaria de cualquier responsabilidad de ejecución material o conflicto con los inquilinos.

- **Colaterales de Garantía Fiduciaria / Colaterales Corporativos de Inquilinos (Off-Takers):** Como condición suspensiva ineludible a la firma de cualquier contrato mercantil (compraventa o arrendamiento) y de manera estricta antes del ingreso, inicio de obra constructiva (CAPEX) o arranque de operaciones intramuros, el inquilino deberá exhibir y depositar un colateral a favor del proyecto. Esto consistirá en un depósito en garantía, exhibición de una Carta de Crédito Stand-By (SBLC) o Fianza corporativa ejecutable a primer requerimiento, que deberá amparar un monto líquido equivalente a 6 (seis) meses de su facturación proyectada por concepto del consumo mínimo obligatorio (Take-or-Pay), cubriendo el suministro de agua tratada, energía eléctrica, gastos de operación (OPEX) y las cuotas de conservación del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y el Parque Industrial Convencional (PIC). El Fideicomiso Maestro quedará designado como el único beneficiario irrevocable de dicho instrumento, garantizando cobertura inmediata ante cualquier eventualidad.

- **R-FIN-02: Blindaje Regulatorio Continuo, Enlace Institucional *In Situ* y Protección de Propiedad Intelectual (Ejecución S.A.P.I.):**

  - **Vigilancia Regulatoria Permanente (*Compliance* Institucional Delegado):** Para garantizar la neutralidad operativa de la Institución Fiduciaria, la coordinación, auditoría preventiva y supervisión continua recaen de manera

exclusiva en HUB FIM S.A.P.I. de C.V. como Torre de Control Logístico (PMO). Esta entidad asume la responsabilidad de fiscalizar a las SPEs Tecnólogas (Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM, SPE Energía Responsable FIM y la operadora del RFE) y a los despachos consultores externos para garantizar la vigencia y el estricto cumplimiento de los títulos de concesión hídrica (estructurados en coparticipación estratégica con SIMAS FIM), permisos de generación eléctrica (CRE, SENER, CENACE) y autorizaciones aduaneras y fiscales del Recinto Fiscalizado Estratégico (ANAM, SAT). Esto asegura la continuidad operativa y elimina el riesgo de revocación de las licencias que sustentan la viabilidad del ecosistema.

- **Representación Técnico-Legal Plenaria y Mando Unificado:** Asignación formal de facultades jurídicas y operativas mediante poder notarial ejecutivo a la Dirección General de la S.A.P.I. y a su Representante Técnico-Financiero. Esta figura estará dotada de capacidad de ejecución y decisión inmediata para la atención expedita de contingencias de suministro, desahogo de auditorías gubernamentales y procesos de interconexión in situ, asumiendo íntegramente la carga de gestión territorial para salvaguardar la pasividad empresarial y comercial del Fiduciario. Toda la logística y movilidad inherente a esta representación ejecutiva será fondeada de manera fluida y previsible a través de la Cuenta Operativa Autónoma de la S.A.P.I., dotando al Mando Unificado de la agilidad administrativa necesaria para actuar en tiempo real sin requerir autorizaciones fiduciarias extraordinarias.

- **Sede Operativa *In Situ* (Alineación Público-Privada y Control Territorial):** Operación permanente del Mando Unificado Técnico-Legal y su equipo administrativo desde el cuartel general de gestión de la S.A.P.I., ubicado estratégicamente en el 2.º y 3.er piso del edificio de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero, Coahuila, cuyo uso se formaliza institucionalmente mediante un contrato de comodato otorgado por el municipio. Dado que dichos niveles se encuentran actualmente en obra negra, el costo total de su adecuación, remodelación física y equipamiento institucional queda formalmente integrado y fondeado dentro del Presupuesto de Construcción Inicial (CAPEX) a cargo de la Empresa E.P.C. Para optimizar la eficiencia y reducir tiempos de reacción, esta sede se consolida como un Centro de Mando multidisciplinario: además del personal de la S.A.P.I., contará con espacios de trabajo y salas de juntas asignadas para albergar a los representantes ejecutivos (no infraestructuras operativas completas) de la Supervisión Externa, la Institución Fiduciaria, el Acreedor Senior, la red de firmas externas e, incluso, de los inquilinos durante la edificación de sus naves. Es importante precisar que la ocupación de ambos niveles abarca

únicamente 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. Esta ubicación privilegiada erradica la asimetría de información, garantiza una capacidad de respuesta táctica en tiempo real para la toma de decisiones conjuntas y atención ágil de emergencias, y mantiene una coordinación directa e inquebrantable entre el vehículo promotor, los actores financieros, y los órganos de gobierno local.

- **Blindaje de Confidencialidad (NDAs y Hermetismo Industrial):** Reconociendo que el Know-How 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. Se exige la suscripción obligatoria, ineludible y penalizada de Acuerdos de Confidencialidad de Nivel Institucional (NDAs) y Avisos de Privacidad (alineados a la LFPDPPP) para la totalidad de la red de firmas transnacionales, contratistas E.P.C., y personal directivo u operativo. Este candado salvaguarda de manera hermética la propiedad intelectual (IP), los secretos industriales, las estrategias corporativas y la información financiera sensible vinculada al Fideicomiso Maestro, a las Empresas Tecnólogas y a las Empresas de Consumo (off-takers), habilitando a la S.A.P.I. para ejecutar penas convencionales inmediatas ante cualquier infracción.

- **R-FIN-03: Blindaje Patrimonial Autónomo y Desacoplamiento de Riesgo Corporativo (*Ring-Fencing*):**

  - **Inembargabilidad Absoluta del Patrimonio Autónomo:** Consagración jurídica del patrimonio fideicomitido como una entidad autónoma, independiente y segregada de sus fideicomitentes y operadores. Todos los bienes, activos, cuentas de liquidez (incluyendo la Cuenta Concentradora Central y las subcuentas fiduciarias a nombre de HUB FIM S.A.P.I. de C.V.) e infraestructura que conforman la "Caja Fuerte" fiduciaria se encuentran estrictamente blindados e inembargables frente a cualquier contingencia, embargo precautorio, requerimiento fiscal o ejecución de terceros que sea ajena a los fines específicos y mandatos irrevocables del Fideicomiso Maestro.

  - **Desacoplamiento Total de Riesgos Corporativos (Dique de Contención Legal):** Establecimiento de un dique de contención fiduciario que aísla estructuralmente a la Institución Fiduciaria y al Acreedor Senior. Este

mecanismo impide de forma terminante y definitiva que cualquier controversia, litigio comercial, crédito fiscal, demanda mercantil o sanción administrativa ya sea de carácter individual o corporativo atribuible a SIMAS FIM, al Municipio de Francisco I. Madero, a HUB FIM S.A.P.I. de C.V., a la Empresa E.P.C., a las SPEs Tecnólogas (Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM y SPE Energía Responsable FIM) o a las Empresas de Consumo (off-takers) pueda repercutir, contagiar o afectar al Fideicomiso Maestro. Bajo ninguna circunstancia legal se permitirá gravar, afectar o intervenir los macro lotes, la infraestructura crítica, ni congelar las cuentas y CLABES fiduciarias del ecosistema por responsabilidades operativas, comerciales o contractuales directas que correspondan estrictamente a los operadores corporativos.

- **Protección de la Continuidad y Bancabilidad de Grado de Inversión:** Esta garantía estructural, sumada a la integración de un "vehículo limpio" (Clean-Co) libre de pasivos históricos por parte de la empresa gestora (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.), asegura la continuidad operativa ininterrumpida y consolida la Bancabilidad Internacional del Sustainable HUB FIM. Preserva de manera absoluta la intangibilidad de los recursos destinados a la Cascada de Pagos (Waterfall), priorizando siempre la protección del servicio de la Deuda Senior, la suficiencia de fondeo para el OPEX crítico de la infraestructura y las dispersiones mensuales indexadas hacia la Cuenta Operativa Autónoma de la S.A.P.I., todo ello bajo la custodia neutral, inalterable y matemáticamente administrada de la Institución Fiduciaria.

- **R-FIN-04: Blindaje de Continuidad Operativa, Resguardo Tecnológico y Redundancia Estructural (N+1):**

  - **Fianzas de Desempeño y Resguardo Tecnológico:** Establecimiento de la obligación contractual ineludible e imperativa para la Empresa E.P.C. y las Sociedades de Propósito Específico (SPEs) Tecnólogas responsables de los sistemas hídricos (Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM para la PTAR FIM) y de la micro-red de energía (SPE Energía Responsable FIM), de instrumentar y mantener vigente un esquema multicapa de garantías corporativas y financieras a favor del Fideicomiso Maestro. Esto comprende de manera Mandatoria:

    - La exhibición de Cartas de Crédito Stand-By (SBLC) dimensionadas estrictamente al 30% del valor del contrato para la Empresa E.P.C**.** o Fianzas de Cumplimiento y Desempeño Tecnológico (Performance

Bonds) ejecutables a primer requerimiento, emitidas por instituciones financieras de primer nivel (Investment Grade).
- Garantías Corporativas de Matriz (*Parent Company Guarantees - PCG*) que respalden de manera solidaria e incondicional las obligaciones de construcción, desempeño y operación en sitio.
- Pólizas de responsabilidad civil integral y seguros especializados de daño y remediación ambiental.
- Todo ello estructurado para garantizar un blindaje financiero y técnico absoluto ante cualquier defecto de construcción, vicios ocultos, desviaciones en los parámetros de diseño o incumplimiento en las eficiencias operativas comprometidas (KPIs).

- **Redundancia Operativa de Alta Disponibilidad (N+1):** Incorporación Mandatoria del criterio de redundancia técnica (N+1) en la arquitectura y diseño de ingeniería de la infraestructura crítica. Esto aplica específicamente en las bahías de los motogeneradores Wärtsilä, los sistemas de respaldo solar de la micro-red y los trenes de ultrafiltración y ósmosis inversa de la PTAR FIM operada por la Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM. Este estándar asegura un suministro eléctrico e hídrico continuo, resiliente y de calidad superior 24/7/365, garantizando la cobertura ininterrumpida de los servicios incluso durante periodos de mantenimiento mayor programado o ante fallas imprevistas de los equipos primarios.

- **Derechos de Intervención (*Step-in Rights*) y Sustitución Operativa (Protección de Flujos):** Para dar estricto cumplimiento a la normativa fiduciaria y eximir a la Institución Fiduciaria de cualquier responsabilidad de intervención material o administración técnica, el ejercicio operativo de los Derechos de Intervención (Step-in Rights) recae exclusiva y expresamente en la Torre de Control, HUB FIM S.A.P.I. de C.V.. Ante supuestos de negligencia grave, desabastecimiento injustificado o riesgo sistémico, la S.A.P.I.**,** ejerciendo su autonomía ejecutiva**,** intervendrá de manera inmediata la operación técnica y sustituirá de tajo al operador infractor. Por su parte, la Institución Fiduciaria se limitará estrictamente a ejecutar sus actos fiduciarios: liquidar y cobrar a la vista las garantías SBLC de la entidad removida conforme a la instrucción válida de la S.A.P.I.**,** inyectando dichos recursos de rescate de manera directa en la Cuenta Concentradora Central. Se establece como salvaguarda inquebrantable que dicha intervención y transición operativa no alterará, suspenderá, ni afectará en modo alguno la ejecución continua e incondicional de la Cascada de Pagos (Waterfall) ni el servicio de la Deuda Senior del Sustainable HUB FIM.

- **R-FIN-05: Blindaje Especializado, Trazabilidad Contable e Inyección Estratégica del IVA (Orquestación S.A.P.I. y Red de Expertos Externos):**

  - **Estructura de Auditoría y Prevención (S.A.P.I. como Orquestador Especializado):** Para dar certeza absoluta al Acreedor Senior y garantizar la protección inquebrantable del Fideicomiso Maestro, **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.** no centraliza la ejecución técnica ni actúa como un operador empírico ("todólogo"). Su función es fungir como la Torre de Control Logístico (*PMO*) que delega, audita y ejecuta a través de un ecosistema de firmas de asesoría externa de clase mundial, diseñadas para prever contingencias en fase temprana y ejecutar correcciones con precisión quirúrgica:

    - **Contraloría Fiscal Permanente (Firma Contable-Fiscal Externa Especializada):** Firma independiente de reconocido prestigio responsable de asumir y ejecutar de manera integral la contabilidad, el cumplimiento fiscal corporativo y las obligaciones en materia laboral de la S.A.P.I. Bajo el nuevo esquema normativo, esta firma asume la responsabilidad exclusiva de tramitar, centralizar y garantizar ante el SAT la devolución del 100% del IVA (abarcando la totalidad del CAPEX pagado a la Empresa E.P.C., los servicios de terceros y el OPEX propio de la S.A.P.I. durante la fase de construcción). Está facultada irrevocablemente para auditar a todos los contratistas y proveedores del ecosistema, y tiene el mandato estricto de ejecutar los estudios forenses de Prevención de Lavado de Dinero (PLD / KYC), certificando que ningún actor involucrado (inquilinos, contratistas, inversionistas o proveedores) figure en listas de sanciones internacionales (OFAC) ni en las listas negras del SAT (Artículos 69 y 69-B del CFF) por operaciones simuladas.
    - **Ecosistema Legal Dual:** Integrado por un Despacho Legal Local (In Situ) responsable de la ejecución táctica, el control territorial y el cabildeo local; respaldado orgánicamente por un Despacho Multidisciplinario Nacional (Tier-1), arquitecto de la estrategia regulatoria compleja (CRE, SENER, ANAM/SAT) y del rigor institucional del proyecto. Bajo esta estructura dual, todos los contratos, convenios y actos jurídicos del ecosistema serán elaborados materialmente por el Despacho Local In Situ, y estarán sujetos a una revisión exhaustiva, dictaminación y autorización obligatoria por parte del Despacho Multidisciplinario Nacional. Esta arquitectura legal garantiza un resguardo y blindaje absoluto ante cualquier contingencia, abarcando de manera integral todas las ramas del derecho involucradas en el modelo de negocio: corporativo, mercantil, laboral, civil, penal (incluyendo accidentes u

omisiones en sitio), agrario y todos los permisos ante instituciones federales, estatales y municipales. Toda acción, litigio, defensa y representación legal orquestada por esta Estructura Dual será ejecutada conjunta y exclusivamente con HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Al asumir la S.A.P.I. la totalidad de la carga operativa, probatoria y de campo frente a terceros, se garantiza un blindaje corporativo absoluto a favor del Fideicomiso Maestro, aislándolo de cualquier problema, fricción jurisdiccional o contingencia. De esta forma, se asegura que la figura fiduciaria conserve su inmunidad y se mantenga estrictamente como una "caja fuerte" patrimonial pasiva, inerte e intocable.

- **Supervisión Externa (Ingeniero Independiente / Lender's Technical Advisor):** Entidad técnica e imparcial encargada de validar matemáticamente cada avance físico y financiero en campo, fungiendo como el auditor técnico fiduciario del Acreedor Senior. Su mandato ejerce una vigilancia forense integral para garantizar la cero desviación en la ejecución técnica, financiera y de control de calidad (QA/QC) del proyecto. Asimismo, mantiene un escrutinio estricto sobre el cumplimiento de las normativas de seguridad industrial y medio ambiente (HSE), las situaciones laborales y trazabilidad de jornales, así como la logística operativa y los protocolos de entrada al parque. Como mecanismo de coerción inquebrantable, ostenta la facultad unilateral de emitir "Cartas de No Conformidad" (NCR). Este instrumento técnico y legal de carácter vinculante bloquea de manera automática e inapelable la liberación de pagos desde el Fideicomiso Maestro hacia cualquier contratista infractor, exigiendo la remediación inmediata y la presentación de una Matriz de Riesgos para poder restablecer los flujos de capital.

- **Dictaminación y Validación Contable Previa de Estimaciones (Control de Materialidad):** Apoyada incondicionalmente en su Contraloría Fiscal Permanente, la S.A.P.I. condiciona de manera estricta y obligatoria el pago de facturas, estimaciones de obra y contraprestaciones a favor de la Empresa E.P.C. (desde la Subcuenta CAPEX) y de las Sociedades de Propósito Específico (SPEs) Tecnólogas (desde la Cascada de Pagos Operativa) a la dictaminación y aprobación previa del despacho contable externo. Esta mecánica asegura la comprobación exhaustiva de la materialidad de las operaciones, su legalidad y la emisión de Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDIs) con trazabilidad absoluta ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT). Ante cualquier discrepancia, la S.A.P.I. y sus auditores externos emitirán una "Carta de No Conformidad Fiscal", la cual instruye a la Institución Fiduciaria a vetar y bloquear automáticamente los fondos, eliminando de raíz el riesgo de contingencias, rechazos de IVA o la

tipificación en los supuestos de operaciones simuladas (Artículos 69 y 69-B del Código Fiscal de la Federación).

- **Mandato Irrevocable de Inyección de IVA a la Reserva de Deuda (DSRA Exógeno):** Con la certeza operativa y documental garantizada por la red de asesores externos de la S.A.P.I., se establece una instrucción fiduciaria irrevocable para que el Fideicomiso Maestro capte de manera directa y automática el 100% de los recursos provenientes de las devoluciones de IVA y saldos a favor liquidados por el SAT **(tramitados, centralizados y recuperados exclusivamente por HUB FIM S.A.P.I. de C.V., abarcando la totalidad del CAPEX pagado a la Empresa E.P.C., los servicios de terceros y el OPEX propio en la fase de construcción)**. Dichos flujos exógenos serán canalizados **desde las cuentas de la S.A.P.I.** de forma íntegra, incondicional y exclusiva a la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA)**,** Esta mecánica orgánica robustece la liquidez estructural sin canibalizar los ingresos operativos, asegurando al Acreedor Senior un escudo financiero inquebrantable para el pago de sus cuotas ordinarias.

- **R-FIN-06: Blindaje Reputacional, Gobernanza Corporativa, PLD/FT y Derechos ARCO (Control S.A.P.I. y Comité Técnico):**

  - **Reserva del Derecho de Admisión y Debida Diligencia Estricta (KYC/AML):** Facultamiento expreso, absoluto e indelegable del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro y del equipo de cumplimiento de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. para ejercer en todo momento la Reserva del Derecho de Admisión sobre cualquier prospecto de inquilino (off-taker), adquirente de tierra, contratista o socio comercial. La admisión e incorporación al ecosistema queda condicionada inexorablemente a la integración, auditoría y aprobación de un expediente exhaustivo de Debida Diligencia (Due Diligence) corporativa y Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo (PLD/FT / Know Your Customer - KYC)**,** el cual deberá ser validado previo a la suscripción de cualquier contrato o a la recepción de flujos en la Cuenta Concentradora Central del Fideicomiso.

  - **Verificación en Listas de Sanciones Internacionales y Nacionales (OFAC y SAT):** Requisito ineludible de someter los expedientes corporativos y la identificación de los Beneficiarios Controladores (*Ultimate Beneficial Owners - UBO*) a una estricta auditoría de cumplimiento (*Compliance*) ejecutada por la Contraloría Fiscal Permanente (Despacho Contable-Fiscal independiente coordinado por la S.A.P.I.). Esta auditoría validará fehacientemente que

ninguna de las partes se encuentre fichada, sancionada, bloqueada o relacionada en listas de restricciones internacionales —destacando la lista OFAC (*Office of Foreign Assets Control*) del Departamento del Tesoro de EE. UU.—, ni en las listas negras del Servicio de Administración Tributaria (Artículos 69 y 69-B del CFF). Esto garantiza un blindaje reputacional, fiscal y corporativo de grado internacional para el *Sustainable HUB FIM*.

- **Protección de Datos Personales y Cumplimiento ARCO:** Implementación rigurosa de los marcos normativos en materia de protección de datos personales a través de los protocolos de confidencialidad de la S.A.P.I. Se garantiza el respeto, resguardo institucional y el ejercicio formal de los Derechos ARCO (Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición), en estricto cumplimiento de las leyes federales vigentes aplicables a la privacidad, manejo de información sensible corporativa y secretos industriales del ecosistema (LFPDPPP).

- **Auditoría y Evaluación Anual de Indicadores ESG (KPLIs):** Establecimiento de un mandato fiduciario para la evaluación, auditoría independiente y verificación anual de la matriz de Indicadores Clave de Desempeño y Liderazgo ESG (Key Performance & Leadership Indicators - KPLIs), bajo la supervisión transversal de la S.A.P.I. y sus auditores externos. Esta práctica asegura la trazabilidad, transparencia y el apego irrestricto a los estándares globales de sostenibilidad, gobernanza corporativa y, específicamente, a las Normas de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social de la Corporación Financiera Internacional (IFC PS1 a PS8), condición indispensable para mantener la participación de fondos institucionales y la banca de desarrollo. Para garantizar su cumplimiento material, el resultado de estas auditorías queda vinculado normativamente a las Cláusulas Gatillo del ecosistema, habilitando mecanismos de Cross-Default ESG ante desviaciones graves o reiteradas que pongan en riesgo la certificación verde del proyecto.

- **R-FIN-07: Protocolo de Blindaje de Servicios Obligatorios, Gravamen Real (*Propter Rem*) y Garantías Exógenas para Propietarios de Suelo y *Off-Takers* (Ejecución S.A.P.I. y Resguardo Fiduciario):**

  - **Obligación *Propter Rem* e Inscripción de Carga Real en Escritura Pública:** Constitución e inscripción registral de obligaciones reales de tracto sucesivo de naturaleza propter rem (cargas que viajan adheridas al inmueble) en los títulos de propiedad y escrituras públicas de cada lote del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y del Parque Industrial Convencional (PIC).

Esto establece legalmente que la obligación de pago de los servicios de agua tratada, energía eléctrica y cuotas de mantenimiento constituye una carga inherente e inseparable del dominio de la tierra, de modo que cualquier adquirente, causahabiente o sucesor legal hereda y asume de pleno derecho la deuda y el compromiso de suministro continuo, imposibilitando su desvinculación de los pagos Take-or-Pay facturados por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. bajo ningún esquema de reestructuración corporativa.

- **Restricción Absoluta a la Transmisión de Dominio sin Constancia Fiduciaria de No Adeudo:** Establecimiento de un candado corporativo e inmobiliario que prohíbe de forma terminante al propietario de cualquier lote realizar transmisiones de dominio, compraventas, cesiones de derechos, fusiones, escisiones o gravámenes de su inmueble sin la presentación previa de la Constancia de No Adeudo y el Visto Bueno institucional emitido por el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro y validado por la Torre de Control de **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.** Cualquier acto jurídico de transmisión o gravamen realizado en contravención a esta disposición será declarado nulo de pleno derecho y carecerá de validez ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

- **Garantías Exógenas Incondicionales (SBLC / Fianza Fuera de Masa Concursal):** Exigencia ineludible a los propietarios de suelo y off-takers de mantener vigentes garantías exógenas e independientes del patrimonio local del lote, tales como Cartas de Crédito Stand-By (SBLC) emitidas por instituciones financieras de primer orden o Garantías Corporativas de Matriz (Parent Company Guarantees - PCG). Estas garantías operan de manera autónoma y son ejecutables de forma extrajudicial e inmediata ante cualquier incumplimiento de pago. En caso de contingencia, toda acción coercitiva, gestión de cobro o trámite extrajudicial para la ejecución de dichas garantías recaerá y será ejecutada materialmente, de manera conjunta y exclusiva, por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y el Despacho Legal Estratégico. Al Fideicomiso Maestro, fungiendo única y exclusivamente como el beneficiario irrevocable de los instrumentos, únicamente se le instruirá formalmente para recibir y hacer válida la liquidación de estos a primer requerimiento. Este mecanismo blinda absolutamente a la Institución Fiduciaria de cualquier problema legal, responsabilidad operativa, fricción con terceros o labor de cobranza en campo, blindando el flujo de efectivo al canalizar los recursos de liquidación directamente a la Cuenta Concentradora Central, sin depender de los activos locales que pudieran encontrarse concursados o en litigio.

- **Mandato Irrevocable de Centralización Fiduciaria de Flujos (*Lock-box Mechanism*):** Vinculación contractual permanente que obliga a los propietarios y usuarios de la tierra a transferir la totalidad de los flujos económicos derivados de sus obligaciones de servicio de manera exclusiva, incondicional y directa a las CLABES fiduciarias inembargables asociadas a la Cuenta Concentradora Central de la S.A.P.I. al interior del Fideicomiso Maestro. Queda estrictamente prohibido el uso de cuentas colectoras intermedias fuera de esta bóveda; el incumplimiento de esta directriz activa de inmediato los protocolos sumarios de suspensión de servicios operados materialmente por la S.A.P.I. conforme al punto R-FIN-01.

- **Cláusula de Reversión Patrimonial Extrajudicial por Concurso Mercantil o Insolvencia (Ejecución S.A.P.I.):** Incorporación de un mandato irrevocable de reversión y rescisión sumaria ejecutable de pleno derecho en el supuesto de que un propietario de suelo u off-taker sea declarado en estado de cesación de pagos, concurso mercantil, quiebra, liquidación judicial o intervenciones corporativas análogas. Para salvaguardar la pasividad jurídica de la Institución Fiduciaria ante tribunales concursales, se estipula que la ejecución material de la recuperación de la posesión y de los derechos sobre el inmueble se realiza a través de las acciones corporativas y legales de la S.A.P.I., la cual actúa con total autonomía ejecutiva. Esto permite sustraer estratégicamente estos activos de la masa concursal y protegiendo la continuidad operativa y la Bancabilidad del Sustainable HUB FIM.

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

○ Ingreso Base (Subcuenta Recaudadora Central y Caja Fuerte Fiduciaria):

- **Regla Operativa y Mecanismo:** Concentración centralizada, pasiva e inmediata del 100% de la facturación derivada de los contratos *Take-or-Pay* (agua y energía), cobros de operación del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE), rentas inmobiliarias y derechos de concesión. La Institución Fiduciaria actúa estrictamente como un custodio neutral que recibe los recursos mediante cuentas y CLABES fiduciarias directas, absteniéndose de realizar actividades comerciales, empresariales o de intermediación operativa.

- ***Objetivo de Certidumbre y Bancabilidad:*** Aislamiento patrimonial inmediato e inembargabilidad absoluta frente a terceros, asegurando que los

flujos queden protegidos bajo un régimen de administración puramente matemático y subordinado a la Cascada de Pagos, blindando al proyecto con estricto Grado de Inversión

- **Regla de Exclusión Extraordinaria (Amortización Acelerada por Venta de Tierra).**

  - **Regla Operativa y Mecanismo:** El 100% de los flujos de capital derivados de la venta de macro lotes y polígonos queda excluido de la cascada ordinaria y se destina de manera íntegra, directa e incondicional al pago anticipado de capital (prepago) del Crédito Senior a favor del Acreedor Senior. Esta aplicación se ejecuta de forma matemática y automatizada por la Institución Fiduciaria conforme al contrato, sin requerir votación o autorización discrecional del Comité Técnico.

  - ***Objetivo de Certidumbre y Bancabilidad:*** Blindaje estructural contra fluctuaciones en la absorción inmobiliaria que acelera agresivamente el saneamiento financiero del proyecto sin depender de la especulación, reduciendo drásticamente la duración del riesgo de crédito.

- **Regla de Despliegue de Construcción (Aislamiento del CAPEX):**

  - **Regla Operativa y Mecanismo:** Los recursos provenientes del financiamiento otorgado por el Acreedor Senior no ingresan a la cascada operativa. Estos fondos se radican en una subcuenta específica de la Institución Fiduciaria y se liberan de manera exclusiva para cubrir los Gastos de Construcción (CAPEX) de la Empresa E.P.C., estrictamente condicionados a la validación de estimaciones de avance físico-financiero dictaminadas por la Supervisión Externa (Ingeniero Independiente).

- **Cascada de Pagos Operativa (*Waterfall* de Ingresos):** La totalidad de los flujos captados por la facturación de servicios (*Take-or-Pay*), rentas y recuperación fiscal se concentran en la Institución Fiduciaria, la cual, actuando bajo instrucción irrevocable, aplicará los recursos en el siguiente orden de prelación estricto:
  - Paso Cero (Inyección Exógena y Fondos de Reserva): Previo al inicio de la cascada, el 100% de las devoluciones de IVA liquidadas por el SAT se canaliza de forma directa e incondicional a la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA).

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

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

- **KPLIs Vinculados:**

  - **KPLI G-1:** Integridad Operativa y Cero Corrupción (**0 incidentes auditados**).
  - **KPLI G-3:** Auditoría Externa de Términos de Referencia Técnicos (**100% de dictamen limpio**).
  - **KPLI E-1:** Porcentaje de Reúso Hídrico (> = 90%).
  - **KPLI S-3:** Proveeduría Local (>=40%).

F. PENAS CONVENCIONALES Y CLÁUSULAS GATILLO (EJECUCIÓN SUMARIA);

- **Rescisión, Cierre de Servicios y Ejecución de Colaterales por Mora (Vinculación R-FIN-01):**

  - **Disposición Gatillo (*Trigger Event*):** Al materializarse el evento de incumplimiento consistente en alcanzar el umbral estricto e improrrogable de 60 días naturales de mora acumulada en las obligaciones de pago por parte de cualquier Empresa de Consumo (*off-taker*) o propietario de suelo, se activa de pleno derecho la rescisión contractual automática. Este mecanismo operará de manera sumaria, extrajudicial y sin necesidad de declaración, notificación o resolución judicial previa, fundamentado en el consentimiento previo y los mandatos irrevocables aceptados por las partes al adherirse al ecosistema.

  - **Consecuencias Ejecutivas y Reversión Patrimonial (Ejecución Operativa de la S.A.P.I.):** La activación de esta disposición gatillo detona, de forma simultánea e incondicional, las siguientes acciones coordinadas bajo el mando exclusivo de **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.** y la Institución Fiduciaria:

    - **Intervención Material y Cierre de Servicios (*Step-in* Operativo de la S.A.P.I.): HUB FIM S.A.P.I. de C.V.**, actuando a través de su equipo operativo y técnico, ejecuta de manera inmediata la suspensión física de las interconexiones y del suministro continuo de energía eléctrica y agua

tratada, así como el bloqueo de acceso operativo, logístico y aduanero al Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE), eximiendo totalmente a la Institución Fiduciaria de realizar cualquier diligencia o coerción en campo.

- **Ejecución de Colaterales:** Mediante instrucción irrevocable emitida al Fideicomiso, se ejecuta de manera inmediata, a primer requerimiento y sin protesto, los depósitos en garantía fiduciaria, Fianzas Corporativas o Cartas de Crédito *Stand-by* (SBLC) para cubrir los saldos vencidos y las penas convencionales aplicables.
- **Reversión Patrimonial Extrajudicial:** La S.A.P.I. ejecuta las acciones legales corporativas para instruir a la Institución Fiduciaria en los protocolos extrajudiciales de recuperación material y posesión del lote o inmueble, reintegrando el activo al control y disposición del Fideicomiso Maestro para su reasignación comercial, garantizando así la nula afectación a la Cascada de Pagos.

- **Intervención Técnica, Sustitución Operativa y Ejecución de Garantías por Negligencia (Vinculación R-FIN-04):**

  - **Disposición Gatillo (*Trigger Event* por Riesgo Sistémico):** Se activa de forma inmediata y automática ante cualquier supuesto comprobado de negligencia grave, paros operativos no justificados, desabastecimiento crítico o incumplimiento sostenido de los parámetros de eficiencia y alta disponibilidad (redundancia técnica N+1). Esta disposición aplica estrictamente ante omisiones o fallas imputables a la Empresa E.P.C. o a las Sociedades de Propósito Específico (SPEs) Tecnólogas encargadas de la infraestructura crítica (Agua y Energía).

  - **Consecuencias Ejecutivas y Derechos de Intervención (*Step-in Rights* de la S.A.P.I.):** Ante la materialización del evento de riesgo, se activan de manera simultánea los siguientes mecanismos de blindaje operativo y financiero:

    - **Sustitución Operativa por la S.A.P.I.:** Para salvaguardar la pasividad jurídica de la Institución Fiduciaria y eximirla de cualquier responsabilidad de administración técnica en campo, **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.** ejerce de pleno derecho los Derechos de Intervención (*Step-in Rights*), asumiendo el control operativo inmediato, removiendo y sustituyendo de forma expedita al operador infractor (SPE Tecnóloga o E.P.C.) por un prestador sustituto calificado.

- **Ejecución de Garantías bajo Instrucción:** Mediante instrucción emitida al Fideicomiso, la Institución Fiduciaria procede a ejecutar a primer requerimiento las Fianzas de Cumplimiento y Desempeño (*Performance Bonds*), las Garantías Corporativas de Matriz (*Parent Company Guarantees - PCG*) y las Cartas de Crédito *Standby* (SBLC) constituidas por el operador infractor, destinando dichos fondos a mitigar el daño y cubrir los costos de la sustitución.
- **Blindaje de la Cascada de Pagos:** Se establece como un principio rector inalterable que la intervención técnica y sustitución operativa no alterará, suspenderá ni afectará bajo ninguna circunstancia la ejecución ininterrumpida de la Cascada de Pagos (*Waterfall*) ni el servicio oportuno de la Deuda Senior del *Sustainable HUB FIM*.

- **Veto Automático y Rechazo Definitivo por Incumplimiento PLD/FT y Listas de Sanciones (Vinculación R-FIN-06):**

- **Disposición Gatillo (*Trigger Event* Reputacional y Fiscal):** Activación inmediata y de pleno derecho ante la detección de cualquier inconsistencia, omisión dolosa o indicador de riesgo insubsanable durante la auditoría de los expedientes de Debida Diligencia (*KYC/AML*). De igual forma, se detona por la identificación (ya sea inicial o de carácter sobreviniente) de cualquier prospecto de inquilino, adquirente de tierra, socio comercial o Beneficiario Controlador (*UBO - Ultimate Beneficial Owner*) dentro de listas de sanciones y restricciones internacionales destacando la lista OFAC del Departamento del Tesoro de EE. UU. o en las Listas Negras definitivas publicadas por el Servicio de Administración Tributaria (Artículos 69 y 69-B del Código Fiscal de la Federación).

- **Consecuencias Ejecutivas (Rechazo Institucional Inapelable):** Aplicación de un veto corporativo automático, inapelable y definitivo. Esta resolución ejecutiva bloquea terminantemente la celebración de cualquier contrato, la ejecución de compraventas, el otorgamiento de derechos de servidumbre o la admisión del prospecto infractor bajo la figura de Fideicomisario Adherente o usuario del Sustainable HUB FIM. Esta medida radical es de carácter irrenunciable para el Comité Técnico y tiene como objetivo supremo preservar intacto el blindaje reputacional, fiscal y legal de Grado de Inversión de todo el ecosistema y sus participantes institucionales.

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

- **Abasto Aislado:** Esquema de generación de energía eléctrica destinado a satisfacer exclusivamente las necesidades de consumo de las entidades integradas en el fideicomiso, sin vender energía a la red pública nacional de la CFE.
- **ANAM:** Agencia Nacional de Aduanas de México.
- **ARCO (Derechos ARCO):** Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición de datos personales.
- **Bancabilidad Internacional:** Condición técnica, jurídica y financiera de un proyecto estructurado para ser sujeto de financiamiento Project Finance por parte de bancos multilaterales e instituciones internacionales.
- **CAPEX (Capital Expenditures):** Inversiones de capital destinadas a la edificación de la infraestructura inicial.
- **CFF (Código Fiscal de la Federación):** Marco tributario en México (referencia a artículos 69 y 69-B sobre operaciones simuladas o presuntas).
- **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet (facturación electrónica auditada).
- **Cogeneración:** Proceso de producción simultánea de energía eléctrica y energía térmica utilizable en procesos industriales.
- **CPKC:** Canadian Pacific Kansas City (operador ferroviario de carga internacional).
- **CRE**: Comisión Reguladora de Energía en México.
- **DSCR (Debt Service Coverage Ratio):** Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda, métrica exigida por los acreedores financieros para medir la solvencia del proyecto.
- **E.P.C. (Engineering, Procurement and Construction**): Empresa contratista responsable de la ingeniería, procura y construcción de las obras.

- **ESG (Environmental, Social, and Governance):** Criterios de Sostenibilidad Ambiental, Responsabilidad Social y Gobernanza Corporativa.
- **Ferromex:** Ferrocarril Mexicano, S.A. de C.V.
- **Fideicomisarios Adherentes:** Empresas consumidoras que se suman contractualmente al Fideicomiso Maestro con derecho a voz pero sin voto, accediendo legalmente a los suministros industriales.
- **Fiduciario:** Institución bancaria o financiera autorizada legalmente para administrar el patrimonio autónomo del Fideicomiso Maestro.
- **FIM:** Municipio de Francisco I. Madero, Coahuila de Zaragoza.
- **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.:** Empresa desarrolladora, gestora y promotora del complejo industrial.
- **IFC (International Finance Corporation):** Corporación Financiera Internacional del Grupo Banco Mundial.
- **IFC PS1 a PS8:** Estándares de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social del IFC.
- **IVA:** Impuesto al Valor Agregado (cuyo 100% de devolución se inyecta al servicio de la deuda senior).
- **KPLIs (Key Performance & Sustainability Indicators):** Indicadores Clave de Desempeño y Sostenibilidad Cuantitativos.
- **KYC (Know Your Customer / Conoce a tu Cliente**): Protocolo de debida diligencia de identificación de clientes e inversionistas.
- **LIE:** Ley de la Industria Eléctrica en México.
- **Megavatios (MW):** Unidad de medida de potencia eléctrica de la Microred (50 MW).
- **N+1 (Criterio de Redundancia):** Configuración de ingeniería donde el sistema cuenta con un equipo generador adicional completo de respaldo para garantizar operación continua ante fallas o mantenimientos.

- **NDA (Non-Disclosure Agreement):** Convenio de confidencialidad y reserva de información técnica y comercial.
- **NOM-001-SEMARNAT-2021**: Norma Oficial Mexicana sobre calidad de descargas de aguas residuales.
- **OFAC (Office of Foreign Assets Control):** Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de EE. UU. (listas de sanciones internacionales).
- **Off-takers:** Empresas compradoras o consumidoras ancla de servicios hídricos, energéticos u ocupacionales.
- **OPEX (Operational Expenditures):** Gastos recurrentes de operación y mantenimiento.
- **OXXO / Seven Eleven:** Cadenas comerciales integradas en el distrito comercial intramuros.
- **PLD/FT:** Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo.
- **Project Finance:** Estructuración de financiamiento donde la deuda se paga primordialmente con los flujos de caja del propio proyecto sin recurso contra los balances de los socios.
- **PTAR FIM:** Planta Tratadora de Aguas Residuales municipal de Francisco I. Madero.
- **R-FIN-01 a R-FIN-06:** Claves normativas de mitigación de riesgos financieros y operacionales asignadas al Fideicomiso Maestro.
- **RFE:** Recinto Fiscalizado Estratégico.
- **S.A.P.I. de C.V.:** Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.
- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria de la SHCP.
- **SBLC (Standby Letter of Credit):** Carta de Crédito Standby o irrevocable de ejecución inmediata a primer requerimiento, emitida por una institución bancaria como garantía financiera.

- **SENER:** Secretaría de Energía del Gobierno de México.
- **SIMAS FIM**: Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento de Francisco I. Madero.
- **SPEs (Special Purpose Entities):** Sociedades de Propósito Específico encargadas de la operación tecnológica (Agua, Energía y RFE).
- **Take-or-Pay:** Esquema de contrato comercial con pago mínimo garantizado a largo plazo, obligando al comprador a pagar el volumen reservado independientemente de su consumo efectivo.
- **Waterfall (Cascada de Pagos):** Estructura fiduciaria de dispersión de flujos monetarios dividida en 5 niveles de prelación obligatoria.
- **Wärtsilä:** Firma multinacional fabricante de los motogeneradores de respuesta rápida integrados en la micro-red privada del parque.

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

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

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

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

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

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

VERSION	FECHA ACTUALIZACION	DESCRIPCION DE CAMBIOS
1.0	28 AGOSTO 2026	Publicación Inicial del Documento en página Web.
2.0	17 SEPTIEMBRE 2026	Modificaciones en Arquitectura Fiduciaria y Patrimonio Autónomo, Cascada de Pagos y Doble Fondo Estructural-Fondo de Reserva de Maduración-Fondo de Contingencias Operativas y de Construcción, Protocolos de Blindaje Comercial y de Servicios (*Off-Takers*) - R-FIN-01-R-FIN-07, Blindaje Tecnológico y Operativo (R-FIN-04) y Gobernanza, PLD/FT y Blindaje Regulatorio (R-FIN-02 y R-FIN-06
3.00	24 SEPTIEMBRE 2026	Consolidación estructural a modelo de Fondo Único de Reserva (DSRA exclusivo vía recuperación de IVA). Integración de regla de Amortización Acelerada Inmobiliaria (100% de venta de tierra a prepago de capital Senior). Incorporación del 90% de las acciones de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. al Patrimonio Autónomo. Refinamiento a estándar de "Grado de Inversión" de la Cascada de Pagos, Obligaciones *Propter Rem*, Cláusulas Gatillo (Ejecución Sumaria extrajudicial) y Derechos de Intervención (*Step-in Rights*).
4.0	29 SEPTIEMBRE 2026	**Blindaje Inmobiliario y Saneamiento de Tierra:** Integración del régimen formal de desincorporación ejidal a propiedad privada plena (250 hectáreas), afectación a patrimonio autónomo del Fideicomiso, y formalización de la regla de Amortización Acelerada (100% de la venta de tierra a prepago de capital Senior). **Delimitación Operativa (*Step-in Rights*):** Ratificación de la pasividad fiduciaria ("Caja Fuerte") y asignación exclusiva a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. de la ejecución material, suspensión de servicios y sustitución técnica en campo. **Gobernanza y Cascada de Pagos:** Consolidación de la prelación del Servicio de la Deuda Senior en el 1er Nivel, antecedido por el

		Paso Cero (inyección exógena de IVA a la DSRA y *Cash Sweep* inmobiliario), y formalización de la mesa directiva del Comité Técnico. **Compliance y Blindaje Concursal:** Consolidación de protocolos PLD/FT, filtros obligatorios en listas OFAC y Artículos 69 y 69-B del CFF, integración de cargas reales *Propter Rem* y cláusulas de reversión extrajudicial fuera de masa concursal.
4.1	30 SEPTIEMBRE 2026	**Se agregan imágenes que ayudan a la comprensión del texto.**
4.2	3 OCTUBRE 2026	**Arquitectura de Cuentas y Eficiencia Operativa:** Formalización de la "Cuenta Operativa Autónoma" a favor de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. para dotar al vehículo de agilidad administrativa, fondeada mediante dispersiones mensuales preestablecidas e indexadas (INPC y Salario Mínimo) desde el Nivel 4 de la Cascada de Pagos. **Purga de Alertas de Riesgo:** Eliminación absoluta de justificaciones vinculadas a "blindaje de pasivos laborales" o "riesgos patronales" en la narrativa fiduciaria, alineando el documento estrictamente a eficiencias operativas y logísticas para consolidar el estándar de Grado de Inversión. **Ingeniería de Flujos y OPEX:** Clarificación del modelo de facturación centralizada y cobranza (Lock-box) en la Cuenta Concentradora Central. Desdoblamiento del Cuarto Nivel de pagos estableciendo dispersión fiduciaria directa para asesores externos y presupuesto interno para la S.A.P.I. **Gobernanza de Remanentes (Obras Sociales):** Integración de protocolo de auditoría (doble filtro S.A.P.I. y Supervisión Externa) para el Quinto Nivel, garantizando que el Fideicomiso pague directamente a las empresas ejecutoras de obra social sin intermediación. **Sede Operativa In Situ (War Room):** Especificación del acondicionamiento logístico

		del 2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal (fondeado vía CAPEX de construcción) bajo contrato de comodato. Consolidación del espacio como Centro de Mando multidisciplinario y política de restitución de un nivel al municipio en fase operativa. **Instrumentación Fiscal y Tecnológica:** Definición de los "Contratos de Mutuo de Propósito Específico" como vehículo legal para la transferencia de IVA recuperado por las SPEs hacia el DSRA fiduciario. Integración explícita de las nomenclaturas oficiales de las SPEs Tecnólogas (Agua y Energía) en el esquema de garantías N+1.
4.3	8 OCTUBRE 2026	**Centralización y Recuperación Fiscal (IVA):** Se centraliza el trámite de devolución del 100% del IVA (CAPEX, OPEX y servicios de terceros exclusivamente en la fase de construcción) de manera directa y exclusiva en HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Se elimina definitivamente la intermediación a través de "Contratos de Mutuo de Propósito Específico" con las SPEs, inyectando los flujos recuperados directamente al DSRA. **Fortalecimiento de la Contraloría Fiscal Permanente:** Ampliación del mandato de la firma contable-fiscal externa para administrar la contabilidad integral de la S.A.P.I., garantizar la recuperación del IVA, auditar el cumplimiento laboral y ejecutar los dictámenes forenses de PLD/KYC (filtros obligatorios en Listas Negras SAT 69/69-B y OFAC). **Blindaje Jurídico Integral y Ecosistema Dual:** Formalización del blindaje omnicomprensivo en todas las ramas del derecho (corporativo, mercantil, penal, laboral, civil y regulatoria). Se establece que la redacción contractual recae en el Despacho Local con autorización obligatoria del Nacional (Tier-1). Toda acción y litigio será ejecutado materialmente por la S.A.P.I.,

		ratificando la inmunidad del Fideicomiso como bóveda inerte. **Adecuación de Garantías y Ejecución Sumaria (Off-Takers):** Homologación de las garantías fiduciarias de los inquilinos al equivalente exacto de 6 meses de consumo (Take-or-Pay). Establecimiento de un gatillo de ejecución extrajudicial y sumaria al transcurrir un periodo de gracia improrrogable de 10 días tras el vencimiento. Expansión de Facultades de Supervisión Externa: Ampliación del espectro de auditoría del Ingeniero Independiente hacia el avance financiero, cumplimiento laboral, logística y normativas HSE, ratificando el carácter vinculante de las "Cartas de No Conformidad" (NCR) para congelar ministraciones del Fideicomiso.

FIN DEL DOCUMENTO……