4.13 EMPRESAS DE CONSUMO (INQUILINOS INDUSTRIALES / OFF-TAKERS Y SERVICIOS AUXILIARES).

Mecanismo de Atracción en Fase Semilla: Como parte de su estrategia fundacional, Sustainable HUB FIM (Francisco I. Madero, Coahuila) instrumenta un mecanismo de captación temprana de corporativos mediante la suscripción de Cartas de Intención (LoI). Este esquema otorga a los inquilinos pioneros un acceso prioritario a tarifas preferenciales de tierra. En estricto apego a las directrices del Fideicomiso Maestro, el Modelo de Negocio asume la tierra no como un fin de especulación inmobiliaria o utilidad financiera, sino como un mecanismo estratégico de anclaje de capital fundamentado en la comercialización a largo plazo de agua tratada y energía limpia. La incorporación en esta etapa temprana faculta a las empresas para integrarse en mesas de co-diseño técnico (Taylor-Made), permitiendo personalizar la geometría y ubicación de sus polígonos, así como negociar a la medida sus requerimientos de dotaciones hídricas, energéticas y amenidades operativas.

A. DEFINICIÓN, IDENTIDAD Y TIPOLOGÍA DE INQUILINOS.

- **Naturaleza Jurídica y Definición:** Empresas industriales, logísticas, de manufactura avanzada, servicios auxiliares y comercio exterior, de carácter nacional o internacional, que adquieren o arriendan macro lotes, lotes urbanizados o naves industriales (Build-to-Suit / Inventario) dentro del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y del Parque Industrial Convencional (PIC). Constituyen los usuarios finales (off-takers) del ecosistema y los consumidores directos de los servicios de valor agregado en agua tratada de calidad industrial (PTAR FIM), energía eléctrica limpia y continua, y servicios logístico-aduaneros. Su participación se formaliza bajo contratos de consumo garantizado a largo plazo (Take-or-Pay) que sustentan la viabilidad financiera del proyecto, operando bajo la estricta fiscalización del Fideicomiso Maestro y tras superar ineludiblemente los protocolos de debida diligencia (KYC y PLD/FT).

- **Taxonomía y Clasificación Exhaustiva de Inquilinos:**

  - **Inquilinos Tier 1 y de Procesos Complejos (Off-Takers Ancla, Megacorporativos, OEMs, Data Center y Química Pesada):** Grandes firmas multinacionales, OEMs (Original Equipment Manufacturers) de manufactura avanzada (automotriz, e-mobility, aeroespacial, mecatrónica, electrónica de potencia y metalmecánica pesada), así como Procuradurías Nacionales e Internacionales de Compras (Global Sourcing Hubs).

Adicionalmente, gracias al aislamiento periférico que otorga nuestra Banda de Amortiguamiento Territorial (asegurando cero asentamientos humanos en las colindancias), el ecosistema está facultado para albergar industrias de procesos químicos complejos y manufactura pesada. Operan como la columna vertebral de flujo financiero garantizado, suscribiendo innegociables contratos Take-or-Pay (consumo mínimo obligatorio) a largo plazo, absorbiendo las mayores bandas de consumo de agua tratada (PTAR FIM) y energía eléctrica. Al consolidar el dominio pleno de la tierra, se integran al ecosistema bajo un esquema corporativo de gobernanza estructurada a 40 años: durante la Fase 1 (2 años de construcción CAPEX y los primeros 18 años de operación continua), participan con derecho a voz, pero estrictamente sin voto para proteger el repago de la deuda; posteriormente, en la Fase 2 (los 20 años subsecuentes), adquieren derechos plenos de voz y voto. Su ubicación es exclusiva dentro del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) para aprovechar el diferimiento de IVA e IEPS y la exención de cuotas compensatorias ante la ANAM/SAT.

- **Inquilinos Tier 2 (Proveedores Especializados y Cadena de Suministro Directa):** Empresas medianas de capital nacional e internacional dedicadas al suministro directo (Tier to Tier) de las plantas ancla Tier 1 y OEMs. Incluye fabricantes de subcomponentes plásticos, estampados, tratamientos térmicos, recubrimientos y operadores logísticos (JIT / JIS). Ocupan naves de inventario estandarizadas o módulos de mediano tamaño exclusivamente dentro del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE), lo que les permite surtir componentes directamente a las corporaciones ancla bajo esquemas de transferencias virtuales aduaneras, eliminando impuestos y fricciones de flujo de caja. Sus operaciones están amparadas bajo contratos Take-or-Pay estrictamente dimensionados a su escala de producción, con depósitos de garantía fiduciaria a 3 y 6 meses vinculados a la duración de los contratos de proveeduría que mantienen con los inquilinos Tier 1

- **Inquilinos Tier 3 y PyMEs Industriales (Pequeñas y Medianas Empresas de Base Tecnológica y Servicios Técnicos):** Pequeñas y medianas empresas (PyMEs) de capital predominantemente local y nacional, enfocadas en manufactura ligera, soporte técnico tecnificado y servicios industriales. Se instalan en la franja exterior al recinto fiscal, es decir, exclusivamente en el Parque Industrial Convencional (PIC**)**. Actúan como el eslabón fundamental de la industria nacional, conformando la gran Procuraduría de Refacciones y Servicios (MRO - Maintenance, Repair, and Operations) que da soporte técnico inmediato a las empresas multinacionales ubicadas dentro del RFE. Comprende talleres de maquinado de alta precisión CNC, troquelado,

mantenimiento electromecánico y logística de última milla. Se alojan en polígonos especiales de "Naves Multitenant" (módulos desde 500 hasta 2,000 m2) y acceden a un esquema de Take-or-Pay escalonado con pisos mínimos reducidos y micro-medición inteligente (SCADA/EMS). Todas las PyMEs de este bloque se someten ineludiblemente al filtro corporativo PLD/KYC y al Dictamen de Factibilidad Fiscal (Art. 69 y 69-B del CFF), elevando la formalidad de la proveeduría de la región para su integración a las cadenas globales de valor.

- **Empresas de Servicios Auxiliares, Comerciales y Soporte Social:**

  - **Food Court y Comedores Industriales (Operación Temprana y Madura):** Operadores profesionales de servicios de alimentos, comedores corporativos e insumos gastronómicos que fungen como ancla del bienestar laboral intramuros. Durante la Fase Temprana de Operación (Fase CAPEX), la SPE RFE asume el control estratégico para brindar alimentación controlada, agua potable e insumos básicos de forma ininterrumpida al personal técnico y operativo de la E.P.C., mitigando riesgos de salud y asegurando el control perimetral bajo el dossier HSE. En la Fase Operativa Definitiva (OPEX), estos espacios transicionan a la atención de la plantilla ejecutiva y operativa de las corporaciones multinacionales, garantizando amenidades de *Grado de Inversión* que maximizan la retención de talento.

  - **Tiendas de Conveniencia y Servicios Financieros:** Establecimientos comerciales de conveniencia, farmacias, sucursales bancarias, cajeros automáticos y módulos especializados en la provisión inmediata de Equipo de Protección Personal (EPP). Su integración intramuros elimina la necesidad de desplazamientos externos del personal durante la jornada laboral, elevando los índices de productividad de los inquilinos y blindando la seguridad perimetral del ecosistema.

  - **Sistema Concesionado de Transporte (Interno y Metropolitano):** Operador especializado en movilidad laboral responsable de administrar un circuito continuo de transporte de personal ecológico (eléctrico/híbrido) dentro de los polígonos del RFE y del Parque Industrial Convencional. Desarrolla y opera rutas interurbanas dedicadas de alta capacidad que conectan directamente los centros poblacionales de Francisco I. Madero y la Zona Metropolitana de La Laguna (Torreón) con el complejo industrial. Este sistema es la herramienta táctica de las empresas Tier 1 y OEMs para la captación,

movilización segura y retención a largo plazo de la mano de obra, reduciendo el ausentismo y fortaleciendo la integración social regional.

- **Centro Médico de Urgencias y Salud Ocupacional (Atención de Tercer Nivel):** Clínica *in situ* de infraestructura avanzada, atendida permanentemente por personal médico especializado en traumatología laboral, salud ocupacional y rescate. Está equipada con unidad de ambulancia de soporte vital avanzado (AR) disponible 24/7, sala de primer contacto, unidad de trauma, y programas de prevención de riesgos. Su operación garantiza el cumplimiento irrestricto de la NOM-031-STPS y los requerimientos de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), alineándose cabalmente a los Estándares de Desempeño de la IFC (PS2: Trabajo y Condiciones Laborales, y PS4: Salud y Seguridad de la Comunidad). Adicionalmente, cuenta con protocolos de traslado aeromédico y conexión logística con la red de hospitales privados de especialidad en Torreón para blindar la integridad del personal operativo y expatriado.

B. FUNCIONES CLAVE, PROCESO DE ADMISIÓN Y APORTACIÓN AL MODELO DE NEGOCIOS.

○ Elegibilidad, Proceso de Admisión y Blindaje PLD/KYC (Compliance Forense):

- **Filtro Ineludible de Debida Diligencia:** Para integrarse como inquilinos (Off-takers) o adquirentes, las Empresas de Consumo deben someterse y aprobar obligatoriamente los estrictos protocolos de prevención de lavado de dinero (PLD/FT / KYC / KYB). Este proceso es ejecutado forense y exclusivamente por el Despacho Legal Estratégico y la Contraloría Fiscal Permanente (Despacho Contable - Fiscal), garantizando que operen libres de alertas en listas de sanciones internacionales (OFAC).

- **Dictamen Fiscal Inquebrantable:** El expediente debe acreditar la solvencia financiera mediante estados financieros auditados e incluir el Dictamen Fiscal de Factibilidad que certifica que la entidad y sus Beneficiarios Controladores (UBO) NO figuran en las Listas Negras del SAT (Artículos 69 y 69-B del CFF) por simulación u operaciones inexistentes, debiendo exhibir su Opinión de Cumplimiento positiva y vigente.

- **Blindaje Contractual Mercantil (Dictaminación y Enlace Fiduciario con la Empresa Inmobiliaria):**

- Diseño Institucional de Formatos Marco: El Despacho Multidisciplinario Nacional (Firma Estratégica) asume la responsabilidad exclusiva de diseñar, estructurar y actualizar jurídicamente los formatos oficiales, inamovibles y exclusivos aplicables a los Contratos de Compraventa de macro lotes y Contratos de Arrendamiento de naves e inmuebles industriales (ya sea en modalidad *Build-to-Suit* o de inventario).
- **Dictaminación Previa, Vinculante y Obligatoria (Condición Suspensiva):** La Estructura Dual (Despacho Legal Local y Despacho Nacional) somete a una revisión exhaustiva, auditoría milimétrica y aprobación obligatoria cada contrato mercantil negociado por la Empresa Inmobiliaria o la firma de Site Selection *antes* de autorizar o permitir su firma final con el cliente. Queda estrictamente prohibida la formalización de cualquier instrumento comercial, LOI o convenio que carezca de este dictamen aprobatorio previo, declarándose nulo de pleno derecho cualquier acto realizado al margen de esta disposición.
- **Escrutinio Legal y Cláusulas Innegociables (Compliance Contractual):** Esta dictaminación forense conjunta garantiza la perfecta ejecutabilidad jurídica de la operación comercial y asegura la inclusión mandataria e irrevocable de las siguientes cláusulas fiduciarias en cada contrato comercial suscrito por el ecosistema:

i. **Titularidad Patrimonial y Aislamiento:** Reconocimiento expreso de la titularidad patrimonial única, exclusiva e inembargable a favor del Fideicomiso Maestro sobre todos los inmuebles del desarrollo.
ii. **Canalización Fiduciaria de Flujos (*Ring-Fencing*):** Redireccionamiento directo, incondicional e irrevocable del 100% de los flujos económicos a las CLABES Fiduciarias estandarizadas, asegurando el cumplimiento y transparencia absoluta de la cascada de pagos sin intermediación o recaudo externo
iii. **Cláusula *Take-or-Pay* (Incondicionalidad de Pago Garantizado):** Inserción vinculante de la obligación corporativa de consumo o pago mínimo garantizado para el suministro de agua tratada, energía eléctrica limpia, operación del RFE y cuotas de mantenimiento integral
iv. **Filtros Anti-Especulación Inmobiliaria:** Inserción de restricciones legales contra la especulación pasiva, obligación de pago de mínimos (*Take-or-Pay*) ininterrumpidos desde la fase temprana de construcción e imposición de filtros fiduciarios y corporativos (PLD/FT y SAT) para cualquier pretensión de sustitución de inquilinos.
v. **Adhesión Normativa Inquebrantable:** Cláusula de adhesión irrevocable, vinculante y penalizada al Reglamento Interno del RFE,

Parque Convencional, Código de Ética y al Sistema ESG (Estándares de Desempeño IFC PS1 a PS8).

vi. **Escudo de Deslinde (Solidaridad Pasiva):** Renuncia expresa y vinculante por parte del cliente o contratista a invocar derechos de sustitución patronal, responsabilidad laboral cruzada o solidaridad pasiva en contra del Fideicomiso Maestro, el Inversionista Senior o HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

- **Reserva de Admisión Fiduciaria:** La validación de los despachos opera como condición suspensiva. La admisión definitiva requiere la votación favorable del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro, el cual ejerce formal, legal e inapelablemente la Reserva del Derecho de Admisión.

- **NDA, Derechos ARCO y Representación de Planta (Mando In Situ):**

  - **Confidencialidad Operativa Institucional:** Suscriben con carácter ineludible y penalizado el Convenio de Confidencialidad (NDA) de alta agresividad legal y el Aviso de Privacidad Integral conforme a la LFPDPPP y LGPDPPSO (Derechos ARCO). Este blindaje resguarda patentes hídricas, topología de la micro-red, modelos de automatización SCADA y secretos industriales del ecosistema.

  - **Representación Operativa Ejecutiva y Coordinación Escalonada:** Para la atención expedita de contingencias, la Empresa de Consumo mantendrá acreditado formalmente a un Representante Técnico-Operativo de Planta con poder notarial e instrucciones directas de toma de decisiones. La interacción de este representante con el ecosistema se rige bajo dos modalidades operativas:

    - **Durante la Fase de Construcción del Inquilino (Edificación de Naves):** Únicamente mientras la empresa se encuentre ejecutando la construcción e interconexión de su infraestructura intramuros, su representante tendrá acceso a los espacios asignados en el Centro de Mando unificado (Torre de Control) del proyecto, radicado en el 2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero, Coahuila. Esta presencia táctica y temporal garantiza la solución ágil de contingencias de obra y la correcta integración a las redes de agua y energía.

    - **Durante la Fase de Operación Continua:** Una vez concluida la edificación y puesta en marcha su nave, el representante del inquilino

operará de forma exclusiva desde sus propias instalaciones industriales. Mantendrá una estricta coordinación de comunicación remota y en tiempo real con la Torre de Control para gestionar emergencias de planta o incidencias de suministro, sin requerir presencia física en las oficinas de la administración matriz.

- **Aportación de Flujo Financiero Centralizado al Fideicomiso Maestro (Lock-Box Mechanism):**

  - **Instrumentación Contractual Fiduciaria:** Suscriben directamente Contratos de Compraventa y/o Arrendamiento de inmuebles, así como Contratos de Suministro (Agua Tratada y Energía Eléctrica) blindados bajo el mandato irrevocable de centralización.

  - **Prohibición Absoluta de Pagos a Intermediarios:** Se obligan contractualmente a transferir el 100% de los recursos (enganches, finiquitos, rentas, tarifas de agua/energía y cuotas del RFE/PIC) de manera exclusiva, incondicional y directa a las CLABES Fiduciarias inembargables de la Cuenta Concentradora Central al interior del Fideicomiso Maestro. Este flujo centralizado constituye el "Paso Cero" y la fuente primaria inquebrantable para asegurar el Servicio de la Deuda Senior y la Cascada de Pagos (Waterfall).

- **Estructura de Contratos Hídricos y Tarifas de Tratamiento (PTAR FIM):**

  - **Condiciones de Consumo, Efluentes y Erradicación de Costos (CAPEX/OPEX):** A través de mesas de negociación técnica y comercial, cada contrato estipula el volumen base contratado bajo el esquema de consumo incondicional (*Take-or-Pay*) y las especificaciones de entrega de agua tratada. Al integrarse al ecosistema, el inquilino capitaliza ahorros inmediatos y directos en sus estados financieros, ya que elimina por completo los gastos de inversión (CAPEX) y de operación (OPEX) asociados a la perforación de pozos, equipamiento, bombeo y extracción de agua subterránea. Asimismo, el contrato tabula con precisión los costos de recepción para el acondicionamiento y tratamiento tanto de las aguas residuales de uso humano (sanitarias) como de las descargas industriales complejas provenientes de sus procesos productivos.

  - **Blindaje Tarifario y Desvinculación de Políticas Nacionales (Fase Semilla):** Como incentivo ancla para los prospectos que se adhieren durante

la Fase Semilla, se fija una tarifa preferencial de arranque para el año 2026 equivalente exactamente al 85% del valor de extracción estipulado por la Ley Federal de Derechos. Como mecanismo de blindaje financiero, a partir del ejercicio fiscal 2027, el Modelo de Negocio desvincula definitivamente sus tarifas de la Ley de Derechos Nacional y de las decisiones gubernamentales, estableciendo un incremento fijo, controlado y predecible del 6.5% anual. Este candado corporativo aísla al proyecto de contingencias políticas, garantizando total certidumbre financiera a largo plazo para el inquilino y el Inversionista Senior.

- **Calidades Especializadas y Mesas de Diseño (Agua Desmineralizada):** e define y tarifa expresamente si la corporación demanda calidades hídricas superiores a la oferta estándar de la PTAR FIM. Los requerimientos de ultra pureza o agua desmineralizada libre de sales obtenida mediante procesos de *intercambio iónico* (necesaria para calderas de alta presión, *e-coat*, cataforesis o torres de enfriamiento especializadas) no cuentan con precios preestablecidos desde la Fase Semilla. Los costos de estos volúmenes se estructuran a la medida a través de pláticas de ingeniería directa, siendo garantizados técnica y operativamente por la Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM

- **Mecanismo de Adquisición de Infraestructura Proporcional (CAPEX-Buyout Hídrico):** Como un incentivo financiero exclusivo al momento de adquirir su tierra o suscribir su contrato inicial, la Empresa de Consumo tiene la prerrogativa corporativa de invertir capital inicial para adquirir y ser propietaria de la fracción de la infraestructura de la Planta de Tratamiento (PTAR FIM) proporcional y equivalente al volumen y calidad de agua que demanda como suministro, así como de la infraestructura necesaria para el tratamiento de sus propios efluentes industriales y humanos. Al ejecutar este desembolso inicial (CAPEX), el inquilino abate de manera drástica el costo de su tarifa incondicional (*Take-or-Pay*), comprimiendo agresivamente sus gastos de operación (OPEX) durante todos los años de vigencia del contrato y de la vida útil del ecosistema.

- **Estructura de Contratos Energéticos, Apego Regulatorio y Techo por Capacidad (50 MW):**

  - **Apego Regulatorio Estricto:** Los contratos de suministro eléctrico y entrega de potencia se alinean incondicionalmente a las disposiciones del Permiso de Generación bajo la figura estatutaria de Abasto Aislado y cogeneración local expedido por la CRE, SENER y las directrices técnicas del CENACE/CFE.

Esto erradica el riesgo regulatorio y formaliza la independencia de la micro-red híbrida.

- **Techo de Asignación Anti-Monopolio y Absorción de Remanentes:** Para garantizar la pulverización del riesgo financiero y un suministro equitativo, ninguna Empresa de Consumo individual podrá contratar ni concentrar la totalidad de la capacidad instalada de 50 MW de la primera etapa. No obstante, a través de las mesas de co-diseño e ingeniería, cada inquilino asegurará la capacidad exacta demandada por su proceso industrial. Asimismo, queda abierta la prerrogativa de que las industrias de alto consumo puedan absorber la energía remanente no utilizada por inquilinos colindantes de baja intensidad energética (como empresas logísticas, de ensamble ligero o almacenamiento), maximizando la eficiencia y el factor de planta de la micro-red.

- **Blindaje Tarifario y Competitividad Comercial (Indexación CFE):** Como incentivo ancla de certidumbre financiera, el costo de la tarifa de energía eléctrica la cual es suministrada a pie de lote estrictamente en alta tensión queda corporativamente blindado a un equivalente garantizado del 85% respecto al costo de referencia del mercado industrial de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) vigente en el mes de consumo. Para la interconexión y aprovechamiento de esta red, el inquilino asume la responsabilidad operativa y financiera de ejecutar el CAPEX correspondiente a su infraestructura eléctrica interna (subestaciones particulares y transformadores), a fin de reducir y adecuar la energía a los diferentes voltajes (media o baja tensión) que demande su proceso productivo. Esta condición aísla al inquilino de ineficiencias de transmisión de la red pública y garantiza un Costo Nivelado de Energía (LCOE) estructuralmente inferior y predecible.

- **Mecanismo de Adquisición de Infraestructura Proporcional (CAPEX-Buyout Energético):** Como palanca de rentabilidad exclusiva al inicio de la suscripción del contrato, la Empresa de Consumo tiene la opción estratégica de invertir capital inicial (CAPEX) para adquirir la fracción de la infraestructura de generación de energía (paneles fotovoltaicos y/o motogeneradores a gas) directamente proporcional a la capacidad de suministro que requiere. Al ejecutar esta adquisición, el inquilino elimina el componente de amortización de infraestructura de su tarifa (*Take-or-Pay*), pagando únicamente el costo neto de operación, combustible y mantenimiento, lo que comprime agresivamente sus costos operativos (OPEX) durante todos los años que opere dentro del ecosistema.

- **Cláusula Fiduciaria de Consumo Mínimo Obligatorio (Take-or-Pay) y Bandas de Operación:**

  - **Cláusula Incondicional de Pago (*Take-or-Pay*) y Traje a la Medida:** Al ingresar al ecosistema, cada corporativo suscribe de forma vinculante y no negociable el compromiso de cubrir las tarifas mínimas garantizadas a largo plazo. Sin embargo, el Modelo de Negocio Sustainable HUB - FIM no opera bajo un esquema rígido, sino como un **"traje a la medida"** para el inquilino. El contrato base garantiza el suministro incondicional de agua, energía limpia y mantenimiento, exigible con independencia de la utilización efectiva de los volúmenes o del avance en la edificación de sus instalaciones.

  - **Mecanismo de Adquisición de Infraestructura Proporcional (CAPEX-Buyout):** Como un incentivo de alto impacto financiero al inicio de su relación contractual, el inquilino cuenta con la prerrogativa exclusiva de invertir capital inicial para comprar su propia infraestructura de suministro. Podrá adquirir la fracción correspondiente de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR FIM) equivalente a sus necesidades de suministro y tratamiento de efluentes, así como la infraestructura proporcional de generación de energía (paneles fotovoltaicos y/o motogeneradores). Al ejecutar este desembolso (CAPEX), el usuario disminuye drásticamente sus costos de operación (*OPEX*) y comprime la tarifa de su contrato *Take-or-Pay* durante toda la vida útil del ecosistema.

  - **Absorción de Energía Remanente y Optimización de Capacidad:** El diseño flexible de la micro-red faculta a los inquilinos de alto consumo energético para que, mediante negociaciones previas, puedan absorber e incrementar su dotación de energía (*MW*) aprovechando los remanentes liberados por empresas colindantes que no requieran agotar su capacidad asignada (ej. naves logísticas o de almacenamiento). Esta reasignación optimiza el uso de la infraestructura y blinda la competitividad de la planta.

  - **Continuidad de Pago en Paros Programados:** El cumplimiento del pago mínimo contractual posee carácter ininterrumpido y obligatorio. Su aplicabilidad se mantiene vigente e inflexible incluso durante paros técnicos programados o periodos de mantenimiento de la planta del inquilino, asegurando de este modo la liquidez incondicional requerida por el Fideicomiso Maestro.

- **Banda de Operación Mínima y Máxima:** El contrato establece con precisión milimétrica una banda de operación técnica. Todo requerimiento volumétrico que supere el límite máximo fijado en el acuerdo inicial tanto en capacidad eléctrica (MW) como hídrica (L/s) quedará sujeto a una evaluación y factibilidad técnica previa, la cual deberá ser expedida formalmente por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y aprobada por el Fideicomiso antes de su entrega.

Adhesión Irrevocable al Marco Normativo, Ético y ESG (IFC PS1 a PS8):

- **Apego Inquebrantable a Reglamentos Internos y Manifiestos:** La Empresa de Consumo suscribe, como condición *sine qua non* para su ingreso al ecosistema, la Carta de Aceptación y Apego Irrevocable al Reglamento Interno del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE), del Parque Industrial Convencional (PIC) y del Área de Servicios Auxiliares. Esta adhesión incluye la obligación de regir sus actividades bajo el Código de Privacidad de la Información y el Manifiesto Público de Transparencia Activa, garantizando el correcto tratamiento de datos personales, la protección de secretos industriales (Derechos ARCO y NDA) y la plena auditabilidad de sus operaciones intramuros.

- **Gobernanza Ética y Cero Tolerancia a la Corrupción:** Las corporaciones alinean incondicionalmente sus estructuras corporativas al Código de Ética y Conducta del proyecto, cimentado en la política inquebrantable de **Cero Tolerancia a la Corrupción** y fraude. Esta directriz es el pilar rector que otorga credibilidad fiduciaria y Bancabilidad Internacional al modelo de negocio, exigiendo a todos los actores rechazar y denunciar cualquier práctica ilícita, extorsión o soborno, bajo pena de rescisión extrajudicial inmediata e inhabilitación operativa definitiva.

- **Cumplimiento del Sistema KPLIs y Estándares IFC (PS1 a PS8):** Todo inquilino se somete al escrutinio y auditoría permanente de la Matriz de Indicadores Clave de Desempeño y Sostenibilidad (KPLIs), garantizando su estricto cumplimiento. Las empresas asumen la responsabilidad directa de alinear sus procesos a los Estándares de Desempeño Ambientales y Sociales de la Corporación Financiera Internacional (IFC PS1 a PS8), garantizando la seguridad comunitaria, la dignidad laboral y la mitigación de impactos ambientales. Ello conlleva el manejo responsable de residuos y la integración normativa de todas sus descargas hídricas.

- **Aportación Directa a la Reestructuración del Tejido Social (Pasivo a Activo):** Al integrarse como usuario final, la Empresa de Consumo reconoce y respalda la misión fundacional del ecosistema: La transformación de un pasivo histórico y ambiental (el agua residual municipal) en un activo estratégico de ultra pureza a 38 años de operación continua. Mediante el pago incondicional de sus tarifas (*Take-or-Pay*), el inquilino fondea el mecanismo fiduciario que permite que el 100% de los remanentes líquidos del Fideicomiso Maestro se destinen de manera transparente, exclusiva y auditable a la estructuración de obras de infraestructura pública, hídrica y de alto impacto social en beneficio directo de Francisco I. Madero y sus ejidos, consolidando la reestructuración del tejido social regional bajo un esquema de cero endeudamiento público municipal (Cero CAPEX)

- **Blindaje Contractual por Salida Voluntaria, Especulación y Pago en Fase de Construcción:**

  - **Sustitución de Inquilino y Continuidad de Pago (Traspaso Integral):** Si un inquilino decide retirarse, permanece financieramente obligado a liquidar al Fideicomiso Maestro la totalidad de los montos mínimos pactados (*Take-or-Pay*). Solo podrá desvincularse legalmente cuando presente un cliente sustituto que no solo apruebe exhaustivamente los filtros forenses PLD/KYC y la validación fiscal (Art. 69 y 69-B del CFF) del Comité Técnico, sino que además suscriba su adhesión inquebrantable al Código de Ética y a la política institucional de Cero Corrupción, asumiendo incondicionalmente la deuda y los compromisos de suministro del ecosistema.

  - **Control Anti-Especulación y Reversión Patrimonial (Infracción Crítica):** La adquisición de predios por simple plusvalía está absolutamente erradicada. Si un adquirente decide no edificar, queda contractualmente obligado a pagar ininterrumpidamente los consumos mínimos garantizados (*Take-or-Pay*) desde el arranque operativo del parque. El impago de esta obligación constituye una infracción crítica e irrevocable al Modelo de Negocio. En tal escenario, se activarán las cláusulas de rescisión que ordenan la reversión automática e inmediata de la tierra al dominio del Fideicomiso Maestro, perdiendo el infractor la totalidad de la inversión realizada por incumplimiento grave. Esta penalidad máxima e innegociable se fundamenta en que el eje financiero del proyecto no es la venta o tenencia pasiva de tierra, sino el flujo continuo y garantizado del *Take-or-Pay*. Vulnerar este flujo atenta contra la viabilidad fiduciaria del negocio y pone en peligro directo su propósito superior: la generación de utilidades destinadas a la

estructuración de obras sociales y de infraestructura en beneficio de la población de Francisco I. Madero y sus ejidos.

- **Cobro de Derechos desde el "Día Uno" (Construcción Desfasada):** Cualquier Empresa de Consumo que inicie su edificación (CAPEX) cuando el parque industrial ya se encuentre en su fase de operación continua, estará ineludiblemente obligada a pagar los montos mínimos de derechos de infraestructura hídrica y energética desde su Día Uno de construcción, cubriendo adicionalmente los excedentes volumétricos reales que demande la ejecución de su obra.

Sanciones, Incumplimiento y Rescisión de Derechos:

- El intento de pago fuera de las CLABES fiduciarias, la morosidad en el cobro de rentas/mínimos contractuales, sanciones por parte de la ANAM/SAT o violaciones graves al Reglamento Interno, detonarán la suspensión inmediata de los suministros operativos, así como la rescisión contractual inmediata, sumaria y extrajudicial, sin necesidad de resolución judicial previa, y la consecuente desocupación o intervención del inmueble.

- **Constitución de Garantía Fiduciaria (6 Meses de Take-or-Pay):** 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 una garantía a favor del proyecto. Esta garantía 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.

- **Ejecución Sumaria por Morosidad (Gatillo a 10 Días):** Para blindar la certidumbre de la Cascada de Pagos, se establece un periodo de gracia máximo e improrrogable de 10 (diez) días naturales posteriores a la fecha de vencimiento del pago del *Take-or-Pay*. Transcurrido este plazo frente a un escenario de morosidad, se hará válida la garantía a primer requerimiento. Esta acción será instruida, coordinada y ejecutada materialmente por HUB

FIM S.A.P.I. de C.V. (Torre de Control) con el respaldo y dictaminación del Despacho Legal Estratégico, garantizando el ingreso del capital resarcitorio directamente a las cuentas fiduciarias sin involucrar a la Institución Fiduciaria en labores de cobranza de campo.

- **Modalidad de Construcción del Inquilino: Ejecución Integrada (In-House) vs. Ejecución Autónoma:**

  - **Vertiente A: Construcción Integrada y Optimización Fiscal (Ventanilla Única):** Si la Empresa de Consumo adquiere su reserva territorial durante la Fase de CAPEX del ecosistema, tiene la prerrogativa de edificar su infraestructura utilizando directamente el Modelo de Negocio del parque. El corporativo someterá su diseño ante la mesa del Fideicomiso Maestro (Dirección de HUB FIM, E.P.C., Ingeniero Independiente y Despachos). Su única obligación financiera será aportar el capital (CAPEX Inquilino) a una subcuenta específica del Fideicomiso. La obra será ejecutada por la Empresa E.P.C. bajo los estándares del proyecto. Al utilizar la SPE Tecnóloga del RFE y PIC como "Vehículo Limpio", el inquilino se apalanca en la arquitectura de gobernanza y en las auditorías de la Contraloría Fiscal para solicitar la devolución acelerada de su IVA ante el SAT de forma eficiente y libre de contingencias.

  - **Ejecución Centralizada y Aportación Directa a Bóveda:** Al decantarse por este modelo, el inquilino elimina los riesgos de sobrecostos y la fricción de coordinar contratistas externos. Su única obligación financiera será fondear el capital total de su obra (CAPEX Inquilino) depositándolo de forma directa en una subcuenta específica al interior del Fideicomiso Maestro. A partir de ahí, toda su infraestructura es edificada por la Empresa E.P.C. bajo los mismos protocolos de calidad *As-Built*, seguridad industrial (HSE) y fiscalización in situ del Ingeniero Independiente que rigen la obra ancla del desarrollo.

  - **Optimización Hacendaria y Devolución Acelerada de IVA:** La mayor ventaja competitiva de construir "desde adentro" es el apalancamiento del blindaje fiscal institucional. Al canalizar su edificación a través de la Sociedad de Propósito Específico del parque (SPE Tecnóloga del RFE y PIC) y el ecosistema del Fideicomiso, el inquilino accede a nuestra arquitectura corporativa de "Vehículo Limpio" (*Clean-Co*). Esto faculta al inquilino para utilizar los mismos canales de facturación, materialidad y la gestión forense de la Contraloría Fiscal Permanente, logrando ejecutar una solicitud de devolución de su Impuesto al Valor Agregado (IVA) de manera altamente

eficiente, acelerada y libre de contingencias ante el SAT. De este modo, capitaliza toda la infraestructura de gobernanza y auditoría del modelo de negocio para maximizar el retorno temprano de su inversión.

- **Vertiente B: Construcción Independiente, Cuota Logística y Deslinde Fiduciario:** Si el inquilino prefiere edificar bajo sus propios recursos, contratistas y estrategias de ejecución, podrá hacerlo asumiendo la responsabilidad total de su obra. Bajo esta modalidad, el corporativo deberá pagar ineludiblemente al Fideicomiso Maestro una cuota por concepto de coordinación y logística, la cual cubrirá los derechos de control, supervisión e ingreso de sus materiales, equipos y personal al interior de los polígonos del RFE y PIC.

- **Auditoría Estricta y Deslinde de Solidaridad Patronal:** La ejecución autónoma de la obra estará sometida a la fiscalización continua del Despacho Legal Estratégico y de la Contraloría Fiscal Permanente. El inquilino deberá garantizar y demostrar documentalmente que su obra cuenta con el alta correspondiente en el SIROC, que cumple con el pago íntegro de impuestos y que opera bajo estricto apego normativo. Como condición innegociable, el inquilino y sus contratistas suscribirán una renuncia expresa para desvincular por completo al Fideicomiso Maestro, a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y al Inversionista Senior de cualquier figura de patrón solidario, responsabilidad laboral cruzada o ejecución sustituta.

- **Responsabilidad Autónoma Integral:** El inquilino asumirá de manera exclusiva e irrevocable el rol de Responsable Único de Ejecución, respondiendo con su propio patrimonio ante cualquier contingencia, accidente, disrupción logística o requerimiento en materia laboral, de seguridad social o ambiental ante las autoridades competentes, salvaguardando intacto el ecosistema del parque.

C. PROTOCOLOS DE BLINDAJE Y MITIGACIÓN DE RIESGOS (CODIFICACIÓN R-CONSUMO) Y CONDICIONES PRECEDENTES.

- **R-CONSUMO-01:** Facturación Mínima Garantizada (Take-or-Pay) y Cobertura de Paros:

  - **Obligación Incondicional y Ejecución Corporativa (S.A.P.I.):** Inclusión mandataria e ineludible de la cláusula *Take-or-Pay* para el suministro de agua tratada, energía eléctrica y servicios de mantenimiento del parque,

independientemente de si el inquilino ha iniciado sus operaciones productivas o de manufactura. Constituye su impago una causal de ejecución coactiva, penalización mercantil y rescisión sumaria y extrajudicial, conforme a las instrucciones irrevocables del Fideicomiso Maestro. Para eximir a la Institución Fiduciaria de cualquier involucramiento material, la cobranza extrajudicial y la ejecución de estas sanciones recaen exclusiva y expresamente en la Torre de Control, HUB FIM S.A.P.I. de C.V., garantizando que el recaudo ingrese de manera directa a la Cuenta Concentradora Central para salvaguardar el primer nivel de la Cascada de Pagos.

- **Continuidad en Paros y Liquidez Inquebrantable:** Mantenimiento ininterrumpido del pago mínimo contractual durante periodos de mantenimiento programado, remodelación, paros técnicos o paros de planta del cliente. Esta directriz garantiza la liquidez permanente y absoluta para el servicio de la Deuda Senior y el OPEX del ecosistema, sin exención ni prorrateo alguno, blindando de forma total el flujo financiero contra cualquier eventualidad interna del inquilino y protegiendo la posición del Inversionista Senior.

- **R-CONSUMO-02:** Techo de Asignación de Potencia (50 MW) y Apego Regulatorio (CRE / CONAGUA / CENACE):

  - **Límite de Concentración y Mitigación de Riesgo Sistémico:** Prohibición absoluta de asignar la totalidad de la capacidad energética instalada (50 MW) de la primera etapa a un solo usuario industrial. Se establece la aplicación mandataria de techos porcentuales de asignación individual por inquilino para garantizar la diversificación del riesgo financiero en la micro-red, la equidad de suministro y el cumplimiento inquebrantable de los límites regulatorios del permiso de generación bajo la figura estatutaria de Abasto Aislado y cogeneración local ante la Comisión Reguladora de Energía (CRE). Esta limitante queda bajo la supervisión directa, auditoría y control exclusivo de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (Torre de Control Logístico), salvaguardando en todo momento la pasividad empresarial y comercial del Fideicomiso Maestro.

  - **Bandas de Operación e Infracción Regulatoria:** Fijación estricta de bandas de operación técnica (consumos mínimos y máximos permitidos) en los contratos hídricos y eléctricos, en irrestricto apego a los títulos de concesión, permisos y normativas de la CRE, CONAGUA y CENACE. Cualquier desviación no autorizada o rebase de capacidad constituirá una causal de restricción técnica de carga, penalización económica o rescisión sumaria y

extrajudicial. Para eximir a la Institución Fiduciaria de cualquier responsabilidad material o técnica, la facultad ejecutiva para instruir estas sanciones recae expresa y exclusivamente en HUB FIM S.A.P.I. de C.V., manteniendo al Fideicomiso Maestro operando estrictamente como una bóveda inerte protectora de flujos.

- **R-CONSUMO-03:** Depósito Directo a CLABES Fiduciarias (Lock-Box Mechanism) y Nulidad de Intermediarios:

  - **Recaudo Centralizado y Garantía de Flujo:** Obligación contractual imperativa e innegociable de transferir el 100% de los recursos económicos por concepto de enganches, finiquitos, rentas, tarifas de agua tratada, consumo de energía eléctrica y cuotas de mantenimiento exclusivamente a las CLABES Fiduciarias pertenecientes a la Cuenta Concentradora Central al interior del Fideicomiso Maestro. Este mecanismo inquebrantable (Lock-Box) constituye el flujo primario de garantía y fuente de pago directa para asegurar la Cascada de Pagos, priorizando el servicio de la Deuda Senior y el OPEX del ecosistema Sustainable HUB FIM.

  - **Invalidez de Pagos Externos (Protección Anti-Fraude):** Nulidad jurídica de pleno derecho e inexistencia de cualquier pago, depósito o contraprestación realizado a intermediarios, cuentas de la promotora o cuentas ajenas a la bóveda del Fideicomiso Maestro. Ningún pago extra-fiduciario liberará al inquilino o adquirente de su obligación de pago y configurará una causal de incumplimiento grave, penalización y rescisión contractual sumaria y extrajudicial. Dicha ejecución será instruida y detonada materialmente por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (Torre de Control) para salvaguardar al Fideicomiso como ente pasivo e inerte, estando la sanción respaldada irrevocablemente por los dictámenes del Despacho Legal Estratégico y fiscalizada de manera continua por la Contraloría Fiscal Permanente (Despacho Contable - Fiscal).

- **R-CONSUMO-04:** Control Anti-Especulación, Sustitución de Inquilino y Pago en Construcción:

  - **Cobro en Construcción:** Obligación ineludible de pagar los montos mínimos contractuales y cuotas de infraestructura desde el *Día Uno* de su periodo de construcción para cualquier inquilino o adquirente que edifique cuando el parque ya se encuentre en su Fase de Operación Continua. Este cobro cubrirá además los consumos reales excedentes utilizados durante su obra,

y operará bajo la supervisión, fiscalización y exigencia coactiva exclusiva de HUB FIM S.A.P.I. de C.V., eximiendo al Fideicomiso Maestro de labores de recaudo operativo.

- **Sustitución Fiduciaria:** El inquilino saliente o propietario especulativo mantiene la responsabilidad de pago íntegra de los montos mínimos (*Take-or-Pay*) de manera ininterrumpida. Queda estrictamente prohibido liberarse de sus obligaciones contractuales sino hasta que un cliente sustituto sea plenamente dictaminado y aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro —previa validación rigurosa de debida diligencia PLD/KYC y no inclusión en las Listas Negras del SAT (Artículos 69 y 69-B del Código Fiscal de la Federación)— y asuma formalmente la titularidad mediante un nuevo instrumento ratificado, respaldado por los dictámenes del Despacho Legal Estratégico y bajo pena de rescisión sumaria.

- **R-CONSUMO-05:** Filtro PLD/KYC, Dictamen SAT (Art. 69 y 69-B CFF) y Reserva de Admisión:

  - **Dictamen Fiscal Previo:** Establecimiento de una condición suspensiva ineludible e imperativa, consistente en la aprobación y emisión de un dictamen favorable por parte de la Contraloría Fiscal Permanente y del Despacho Legal Estratégico. Este dictamen certifica que el prospecto corporativo cuenta con su Opinión de Cumplimiento fiscal positiva y vigente, y que NO se encuentra enlistado en las Listas Negras del SAT (Artículos 69 y 69-B del Código Fiscal de la Federación por operaciones inexistentes, simulación de actos o presunción de ilegalidad), quedando estrictamente prohibido iniciar negociaciones, suscribir contratos o entregar posesión sin este aval.

  - **Reserva de Admisión:** Sometimiento obligatorio de la incorporación de cualquier Empresa de Consumo al voto de admisión del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro, cuya resolución tiene carácter definitivo, inapelable y de estricta observancia. Dicha aprobación constituye un requisito suspensivo indispensable previo a la formalización de cualquier contrato de compraventa, arrendamiento o suministro, declarándose nulo de pleno derecho y sin validez jurídica ni operativa alguna cualquier instrumento suscrito en contravención a esta reserva de admisión.

- **R-CONSUMO-06:** Constitución de Garantía Fiduciaria y Ejecución Sumaria por Morosidad:

- **Condición Suspensiva Ineludible (Cobertura de 6 Meses):** De manera estricta y previa a la firma de cualquier contrato mercantil (compraventa o arrendamiento), así como antes del ingreso, inicio de obra constructiva (CAPEX) o arranque de operaciones intramuros, el inquilino deberá exhibir y depositar una garantía a favor del proyecto. Esta garantía amparará 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 y reconocido legalmente como el único beneficiario irrevocable de dicho instrumento.

- **Gatillo de Ejecución a Primer Requerimiento (10 Días):** Para blindar la certidumbre absoluta de la Cascada de Pagos, se establece un periodo de gracia máximo e improrrogable de 10 (diez) días naturales posteriores a la fecha de vencimiento del pago del *Take-or-Pay*. Transcurrido este plazo frente a un escenario de morosidad, se hará válida la garantía a primer requerimiento de forma automática. Esta acción será instruida, coordinada y ejecutada materialmente por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (Torre de Control), con el respaldo y dictaminación del Despacho Legal Estratégico. Este diseño garantiza el ingreso del capital resarcitorio directamente a las cuentas fiduciarias, logrando neutralizar el riesgo financiero sin involucrar a la Institución Fiduciaria en ninguna labor de cobranza de campo.

Condiciones Precedentes para Entrada en Operación e Interconexión

- **Presentación del Dossier Corporativo y Carta de Invitación (Documento Habilitante):** Como paso inicial ineludible, el prospecto deberá entregar un Dossier Corporativo que detalle de manera exhaustiva su trayectoria, giro de negocio, portafolio y las actividades industriales específicas que ejecutará. Este documento debe ir acompañado invariablemente de la Carta de Invitación o enlace expedida por la Empresa Inmobiliaria o la firma de *Site Selection* que haya gestionado su acercamiento al ecosistema.

- **Estructuración Jurídica y Contrato a la Medida:** El prospecto deberá establecer contacto directo y mesas de trabajo con el Despacho Legal Estratégico. Esta entidad jurídica es la única facultada para estructurar, negociar y acordar las cláusulas del instrumento definitivo, el cual consolidará en un mismo contrato tanto la compraventa o arrendamiento del lote, como

las directrices y tarifas de provisión de todos los servicios operativos y energéticos del ecosistema.

- **Aprobación y Validación Integral del Protocolo PLD/KYC y Dictamen de Factibilidad Fiscal:** Aprobación previa, obligatoria y vinculante por parte del Despacho Contable - Fiscal (Contraloría Fiscal Permanente) y del Despacho Legal Estratégico. Se deberá acreditar la Opinión de Cumplimiento fiscal positiva y vigente, la solvencia financiera y confirmar que el prospecto corporativo NO se encuentra enlistado en las Listas Negras del SAT (Artículos 69 y 69-B del Código Fiscal de la Federación), constituyendo una condición suspensiva insoslayable.

- **Dictaminación Conjunta y Emisión del Voto Favorable de Admisión:** Una vez concluidas las mesas de trabajo, el Despacho Legal Estratégico y la Contraloría Fiscal rendirán sus respectivos informes forenses ante la mesa del Fideicomiso Maestro. Con base en este reporte dual, el Comité Técnico someterá a votación la aceptación del nuevo inquilino, ejerciendo formalmente su Reserva del Derecho de Admisión. La obtención de este voto unánime o favorable es un requisito indispensable previo al inicio de cualquier obra, interconexión o ejercicio de derechos en el desarrollo.

- **Constitución de Garantía Fiduciaria (6 Meses de Take-or-Pay):** Como condición suspensiva estricta, obligatoria a la firma del contrato definitivo y previa a cualquier inicio de operaciones o edificación intramuros, el prospecto deberá entregar una fianza o garantía a favor del proyecto. Este instrumento amparará un valor líquido equivalente a 6 (seis) meses de facturación proyectada por concepto del consumo mínimo obligatorio (*Take-or-Pay*), blindando por anticipado el cumplimiento de los pagos al Fideicomiso Maestro.

- **Formalización Contractual Integral:** Celebración y firma del contrato comercial definitivo que incluya de manera mandataria las cláusulas de consumo mínimo *Take-or-Pay*, bandas de operación técnica, techos de potencia (50 MW) y la obligación ineludible de canalizar el 100% de los flujos de pago exclusivamente a las CLABES Fiduciarias del Fideicomiso Maestro.

- **Suscripción de Instrumentos ESG y Regulatorios:** Firma formal de la Carta de Aceptación y Apego Irrevocable al Reglamento Interno (RFE y Parque Convencional), al Código de Ética y al Sistema de Estándares Internacionales ESG (IFC PS1 a PS8), garantizando el tratamiento de efluentes hacia la PTAR FIM y el cumplimiento ambiental y social.

- **Blindaje de Confidencialidad y Mando Operativo en Sitio:** Formalización del Convenio de Confidencialidad (NDA) y Aviso de Privacidad Integral (conforme a la LFPDPPP y LGPDPPSO), así como la acreditación formal e instalación permanente del Representante Técnico-Operativo de Planta con poder notarial y facultades de decisión, para su interacción continua con el centro de mando del proyecto ubicado en el 2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero, Coahuila. (solo Aplica para inquilinos que realicen construcción dentro de nuestras instalaciones, cuando pasen a fase de operación no aplica)

D. ESQUEMA DE INTERACCIÓN FINANCIERA Y CASCADA DE PAGOS (WATERFALL) — ENFOQUE EMPRESAS DE CONSUMO.

ESTRUCTURA DE INGRESOS, GARANTÍAS Y DESTINO DE RECURSOS (EMPRESAS DE CONSUMO):

- **Ingreso Base y Facturación Centralizada (Lock-Box Mechanism):** Concentración centralizada, pasiva e inmediata del 100% de los pagos por concepto de compraventas, arrendamientos, tarifas hídricas (PTAR FIM), suministro de energía y cuotas de mantenimiento del RFE y del Parque Industrial Convencional, dirigidos exclusivamente a las CLABES Fiduciarias. Este recaudo centralizado conforma la fuente primaria de pago que alimenta de manera directa y automática la Cascada de Pagos (*Waterfall*) del ecosistema fiduciario.

- **Garantía de Liquidez y Facturación Mínima (Take-or-Pay):** Exigencia y cobro ininterrumpido de los mínimos contractuales pactados por agua, energía y mantenimiento. Esta obligación es incondicional y se mantiene vigente incluso durante paros operativos programados o sobre lotes adquiridos que aún no inician su edificación. Su función crítica es garantizar el flujo de caja constante y predecible requerido para el Servicio de la Deuda Senior (Nivel 1°) y la cobertura del OPEX general del parque.

- **Consumos Excedentes y Calidades Especializadas:** Cobro tarifario por los volúmenes de consumo real de agua tratada (incluyendo calidades superiores de ultra pureza u ósmosis inversa) o energía eléctrica que superen el mínimo contractual establecido, operando siempre dentro de las bandas técnicas aprobadas. Estos ingresos extraordinarios detonan una dispersión fiduciaria

(Nivel 2°) destinada exclusivamente al cubrimiento de los costos variables y operativos de las SPEs Tecnólogas de Agua y Energía.

- **Garantía Operativa y Ejecución Corporativa (S.A.P.I.):** Se erradica el esquema de colaterales comerciales genéricos. Se instaura como requisito ineludible la constitución de una garantía fiduciaria líquida equivalente a 6 (seis) meses de facturación proyectada del *Take-or-Pay*, nombrando al Fideicomiso Maestro como Beneficiario Único e irrevocable. Esta reserva brinda cobertura inmediata ante morosidad, paros no autorizados o daños en la infraestructura. Su ejecución coactiva opera mediante gatillo a los 10 días naturales de impago y es instruida de manera extrajudicial exclusivamente por la Torre de Control operativa (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.) para proteger la neutralidad de la Institución Fiduciaria.

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

- **Alineación ESG / IFC:** Cumplimiento irrestricto de los estándares **IFC PS1** (Gestión Socioambiental), **IFC PS3** (Prevención de la Contaminación y Eficiencia de Recursos) e **IFC PS4** (Salud y Seguridad de la Comunidad).

- **KPLIs Vinculados:**

  - **KPLI E-1:** Cumplimiento de Vertimientos Hídricos a la PTAR FIM (100% de efluentes industriales pre-tratados conforme a la norma de la planta).
  - **KPLI E-2:** Eficiencia Energética e Integración a la Microred Híbrida (0 distorsiones armónicas que violen el Código de Red de la CRE).
  - **KPLI G-1:** Integridad Fiduciaria (100% de pagos canalizados directamente al Fideicomiso Maestro / 0 pagos externos).
  - **KPLI S-1:** Cero Incidentes Industriales de Alto Impacto con Afectación a la Comunidad (LTIFR = 0).

F. Penas Convencionales y Cláusulas Gatillo (Rescisión de Pleno Derecho):

- **R-CONSUMO-06: Ejecución Fulminante de Garantía por Morosidad (Take-or-Pay):** El impago de las obligaciones de facturación mínima garantizada (*Take-or-Pay*), rentas o cuotas de mantenimiento, una vez transcurrido el periodo de gracia máximo e improrrogable de 10 (diez) días naturales, detonará automáticamente la ejecución sumaria y a primer requerimiento de la Garantía Fiduciaria (equivalente a 6 meses de consumo líquido). HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (Torre de Control) instruirá el cobro extrajudicial inmediato para inyectar los

recursos de rescate directamente a las CLABES fiduciarias de la Cuenta Concentradora Central, manteniendo al Fideicomiso Maestro como bóveda inerte.

- **Cláusula de Reabastecimiento (Top-Up) y Rescisión por Agotamiento:** Tras la ejecución parcial o total de la Garantía Fiduciaria, la Empresa de Consumo queda obligada a restituir incondicionalmente los fondos (cláusula *Top-Up*) en un plazo máximo de 15 días naturales. La omisión en el reabastecimiento de esta garantía, o la reincidencia en la morosidad, provocará la suspensión técnica inmediata de los suministros operativos (agua y energía) y facultará a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. para dictar la rescisión fulminante del contrato, activando los protocolos de reversión patrimonial y desalojo.

- **R-CONSUMO-03: Intento de Triangulación o Cobros Fuera de Fideicomiso:** Cualquier intento documentado de realizar pagos a terceros, intermediarios o cuentas ajenas a la bóveda central del Fideicomiso Maestro constituirá un vicio de nulidad. Esta infracción provocará de pleno derecho la rescisión sumaria y extrajudicial del contrato comercial sin necesidad de resolución judicial previa. La desocupación, entrega material del inmueble y el congelamiento de servicios recaerá material y operativamente bajo el mando exclusivo de HUB FIM S.A.P.I. de C.V..

- **R-CONSUMO-01: Descargas Prohibidas a la PTAR FIM o Violación al Código de Red:** Verter sustancias tóxicas, efluentes fuera de norma (incumpliendo parámetros de la NOM-001-SEMARNAT-2021) que pongan en riesgo el tren biológico y las membranas de la PTAR FIM, o provocar desbalances de carga severos en la micro-red eléctrica, facultará a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. para dictar la suspensión técnica e inmediata del suministro. Esta acción gatillará la aplicación de penas convencionales punitivas para la reparación integral de la infraestructura tecnológica y la rescisión contractual extrajudicial coordinada en sitio por la Torre de Control y las SPEs Tecnólogas.

- **R-CONSUMO-05: Inclusión en Listas Negras del SAT o Sanciones ANAM/SAT (Cero Tolerancia):** Si durante la vigencia del contrato el inquilino o cualquiera de sus Beneficiarios Controladores (UBO) pierde su Opinión de Cumplimiento fiscal positiva, es enlistado de manera provisional o definitiva en los Artículos 69 o 69-B del Código Fiscal de la Federación (CFF), o sufre la inhabilitación de su padrón de importadores por la ANAM/SAT, se configurará un daño reputacional inaceptable para el ecosistema. HUB FIM S.A.P.I. de C.V. instruirá irrevocablemente la rescisión del contrato de pleno derecho, de manera

sumaria y extrajudicial, sin responsabilidad ni indemnización alguna para el infractor, procediendo al deslinde de acciones legales.

G. GLOSARIO EMPRESAS DE CONSUMO.

- **AGAF:** Administración General de Auditoría Fiscal Federal del SAT.
- **ANAM:** Agencia Nacional de Aduanas de México.
- **ARCO (Derechos ARCO):** Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición de datos personales conforme a la LFPDPPP y LGPDPPSO.
- **Banda de Operación:** Rangos técnicos contractuales que delimitan los consumos mínimos garantizados y máximos autorizados de agua y energía.
- **Build-to-Suit (BTS):** Modalidad de edificación de naves industriales diseñadas a la medida de las especificaciones del inquilino.
- **CENACE:** Centro Nacional de Control de Energía.
- **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet.
- **CFF (Código Fiscal de la Federación):** Marco tributario del cual se aplican los Artículos 69 y 69-B para vetar empresas con operaciones inexistentes o créditos fiscales.
- **CLABES Fiduciarias:** Cuentas bancarias inembargables del Fideicomiso Maestro donde las Empresas de Consumo depositan el 100% de sus pagos.
- **Comité Técnico del Fideicomiso Maestro:** Órgano colegiado de gobernanza que ejerce la Reserva del Derecho de Admisión de inquilinos.
- **CONAGUA:** Comisión Nacional del Agua.
- **CRE:** Comisión Reguladora de Energía.
- **Despacho Contable - Fiscal:** Firma encargada de dictaminar la factibilidad fiscal (Art. 69/69-B CFF) de los prospectos.

- **Despacho Legal Dual:** Firma jurídica (Local In Situ + Nacional) encargada de auditar y elaborar los contratos de arrendamiento y compraventa.
- **Empresas de Consumo (Off-takers):** Inquilinos industriales, comerciales y prestadores de servicios auxiliares que consumen los servicios y ocupan el parque.
- **EPC (Engineering, Procurement and Construction):** Empresa constructora del parque.
- **ESG (Environmental, Social, and Governance):** Estándares socioambientales y de gobernanza corporativa alineados con los Estándares IFC (PS1 a PS8).
- **Food Court:** Área comercial dentro del parque destinada a servicios gastronómicos y comedores habilitados desde fase temprana.
- **IFC (International Finance Corporation):** Corporación Financiera Internacional del Grupo Banco Mundial.
- **IMSS / SIROC:** Sistemas de seguridad social y registro de obras.
- **JIT / JIS (Just-In-Time / Just-In-Sequence):** Filosofías de logística industrial y proveeduría síncrona operadas por inquilinos Tier 2.
- **KPLIs (Key Performance & Sustainability Indicators):** Indicadores Clave de Desempeño auditados a los inquilinos.
- **KYC / PLD-FT:** Filtros de debida diligencia e identificación de clientes para prevenir lavado de dinero.
- **LFPDPPP / LGPDPPSO:** Leyes de protección de datos personales.
- **Listas Negras del SAT (Art. 69 y 69-B CFF):** Listados oficiales de contribuyentes con operaciones inexistentes o irregularidades fiscales.
- **LOI (Letter of Intent):** Carta de Intención de compra o arrendamiento.
- **Naves Multitenant:** Módulos industriales fraccionados (500 a 2,000 m^2) destinados al alojamiento de PyMEs industriales Tier 3.

- **NDA (Non-Disclosure Agreement):** Convenio obligatorio de confidencialidad industrial.
- **OEM (Original Equipment Manufacturer):** Fabricante de equipo original clasificado como Inquilino Tier 1 Ancla.
- **Off-takers:** Compradores o consumidores finales garantizados de la producción hídrica, energética o inmobiliaria.
- **Ósmosis Inversa (OI) / Ultrafiltración (UF):** Procesos terciarios avanzados de la PTAR FIM requeridos por inquilinos críticos.
- **PTAR FIM:** Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Francisco I. Madero, Coahuila.
- **Pymes Industriales:** Pequeñas y medianas empresas tecnificadas de soporte alojadas como inquilinos Tier 3.
- **REPSE:** Padrón de Publicadoras de Servicios Especializados u Obras Especializadas de la STPS.
- **Reserva del Derecho de Admisión:** Facultad exclusiva del Comité Técnico para aprobar o rechazar el ingreso de inquilinos.
- **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 utilizada como colateral fiduciario.
- **SEMARNAT / STPS:** Secretarías de medio ambiente y trabajo.
- **Servicios Auxiliares:** Actividades comerciales, de transporte (Francisco I. Madero - Torreón), salud médica de emergencia y alimentación que dan soporte al parque.
- **SPEs Tecnólogas:** Sociedades de Propósito Específico (Agua, Energía, RFE).

- **Take-or-Pay (Usa o Paga):** Cláusula contractual de Facturación Mínima Garantizada para agua, energía y mantenimiento.

- **Techo de Asignación de Potencia:** Límite máximo de contratación eléctrica (50 MW) para evitar la monopolización por un solo usuario.

- **Tier 1:** Inquilinos ancla multinacionales y OEMs de manufactura avanzada y procuraduría de compras.

- **Tier 2:** Proveedores industriales especializados en cadena de suministro directa para plantas Tier 1.

- **Tier 3:** Pymes industriales y empresas especializadas en herramental, mantenimiento, metrología y servicios técnicos.

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	31 AGOSTO 2026	Publicación Inicial del Documento en página Web.
2.0	16 SEPTIEMBRE 2026	Actualización estructural y blindaje jurídico integral**:** Integración del régimen de Fase Semilla y tarifas preferenciales ($1,608.48 RFE / $1,153.00 PIC), centralización fiduciaria estricta de flujos, incorporación de protocolos *Take-or-Pay* incondicionales, filtros PLD/SAT (Art. 69-B CFF), y establecimiento de cláusulas de rescisión extrajudicial (*cláusulas gatillo*).
3.0	7 OCTUBRE 2026	**Institucionalización Fiduciaria y Bóveda Inerte:** Reasignación absoluta de las facultades de cobranza, exigencia coactiva y ejecución material hacia HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (Torre de Control), eximiendo al Fideicomiso Maestro de labores operativas en campo para consolidarlo estrictamente como un ente receptor pasivo. **Blindaje de Liquidez (Garantía de 6 Meses Take-or-Pay):** Incorporación de la garantía fiduciaria líquida equivalente a 6 meses de facturación proyectada como Condición Suspensiva ineludible previa a la firma de contrato, inicio de obra (CAPEX) o ingreso. Implementación del gatillo de ejecución sumaria y extrajudicial a los 10 días naturales de morosidad. **Robustecimiento de Condiciones Precedentes (Admisión):** Exigencia formal de entrega del Dossier Corporativo y Carta de Invitación como documentos habilitantes. Establecimiento de mesas de trabajo vinculantes con la Estructura Dual (Despachos Legal y Contable) para la estructuración de contratos y la emisión del Dictamen Forense PLD/KYC previo al ejercicio de la Reserva de Admisión. **Cláusulas Gatillo y Reabastecimiento (Top-Up):** Restructuración de las penas convencionales. Integración de la obligación de restitución de fondos (Top-Up) en

		un plazo máximo de 15 días tras cualquier ejecución de garantía. Formalización de la rescisión fulminante por intentos de triangulación de flujos fuera del mecanismo Lock-Box o inclusión de Beneficiarios Controladores en listas negras (Art. 69 y 69-B CFF / ANAM).

FIN DEL DOCUMENTO……