PREMISAS		
MONTO INVERSION	$ 674,192,226.20	Pesos Mexicanos (MXN)
TIIE 28 días (al 08-Oct-2026)	6.7559%	
Margen Financiero (Spread)	5.0000%	
TASA DE INTERES FIJA ANUAL	11.7559%	
TASA DE INTERES FIJA MENSUAL	0.9797%	
PAGO DEUDA MENSUAL	$ 662,464.83	Pesos Mexicanos (MXN)
FONDO RESERVA PAGO DE DEUDA (DRSA)	$ 92,992,031.20	Pesos Mexicanos (MXN)
TOTAL DE RESEVA PAGO DEUDA	140.4	Meses

Sustainable HUB - FIM

RFE Responsable

PROYECCION DE PAGO DE DEUDA

Sustainable HUB - FIM

RFE - PIC RESPONSABLE FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

AÑO CONSTRUCCION	MES	MONTO INICIAL	CAPEX	INTERESES	APORTACION	MONTO FINAL
1.00	1	$ -	$ 11,994,445.24	$ 117,504.58		$ 12,111,949.82
	2	$ 12,111,949.82	$ 22,109,645.24	$ 335,254.71		$ 34,556,849.77
	3	$ 34,556,849.77	$ 33,854,645.24	$ 670,198.91		$ 69,081,693.92
	4	$ 69,081,693.92	$ 33,854,645.24	$ 1,008,424.42		$ 103,944,763.59
	5	$ 103,944,763.59	$ 46,904,645.24	$ 1,477,808.80		$ 152,327,217.63
	6	$ 152,327,217.63	$ 36,597,472.73	$ 1,850,816.47		$ 190,775,506.83
	7	$ 190,775,506.83	$ 33,552,472.73	$ 2,197,647.75		$ 226,525,627.30
	8	$ 226,525,627.30	$ 33,552,472.73	$ 2,547,876.78		$ 262,625,976.81
	9	$ 262,625,976.81	$ 24,852,472.73	$ 2,816,306.59		$ 290,294,756.13
	10	$ 290,294,756.13	$ 24,852,472.73	$ 3,087,366.09		$ 318,234,594.94
	11	$ 318,234,594.94	$ 24,852,472.73	$ 3,361,081.05		$ 346,448,148.72
	12	$ 346,448,148.72	$ 14,737,272.73	$ 3,538,383.08	$ 364,723,804.53	-$ 0.00
2.00	13	-$ 0.00	$ 29,237,272.73	$ 286,425.38		$ 29,523,698.10
	14	$ 29,523,698.10	$ 29,237,272.73	$ 575,656.75		$ 59,336,627.58
	15	$ 59,336,627.58	$ 16,187,272.73	$ 739,876.18		$ 76,263,776.49
	16	$ 76,263,776.49	$ 16,187,272.73	$ 905,704.41		$ 93,356,753.62
	17	$ 93,356,753.62	$ 27,158,500.00	$ 1,180,637.73		$ 121,695,891.35
	18	$ 121,695,891.35	$ 38,924,214.29	$ 1,573,528.25		$ 162,193,633.88
	19	$ 162,193,633.88	$ 38,924,214.29	$ 1,970,267.76		$ 203,088,115.93
	20	$ 203,088,115.93	$ 38,924,214.29	$ 2,370,893.96		$ 244,383,224.17
	21	$ 244,383,224.17	$ 24,424,214.29	$ 2,633,394.47		$ 271,440,832.93
	22	$ 271,440,832.93	$ 24,424,214.29	$ 2,898,466.59		$ 298,763,513.81
	23	$ 298,763,513.81	$ 24,424,214.29	$ 3,166,135.51		$ 326,353,863.60
	24	$ 326,353,863.60	$ 24,424,214.29	$ 3,436,426.67	$ 294,825,635.47	$ 59,388,869.09
AÑO OPERACIÓN	**MES**	**MONTO INICIAL**	**CAPEX**	**INTERESES**	**APORTACION**	**MONTO FINAL**
1.00	1	$ 59,388,869.09		$ 581,808.01	$ 662,464.83	$ 59,308,212.27
	2	$ 59,308,212.27		$ 581,017.84	$ 662,464.83	$ 59,226,765.28
	3	$ 59,226,765.28		$ 580,219.94	$ 662,464.83	$ 59,144,520.39
	4	$ 59,144,520.39		$ 579,414.22	$ 662,464.83	$ 59,061,469.78
	5	$ 59,061,469.78		$ 578,600.61	$ 662,464.83	$ 58,977,605.56
	6	$ 58,977,605.56		$ 577,779.03	$ 662,464.83	$ 58,892,919.76
	7	$ 58,892,919.76		$ 576,949.40	$ 662,464.83	$ 58,807,404.33
	8	$ 58,807,404.33		$ 576,111.64	$ 662,464.83	$ 58,721,051.14
	9	$ 58,721,051.14		$ 575,265.67	$ 662,464.83	$ 58,633,851.98

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

AÑO CONSTRUCCION	MES	MONTO INICIAL	CAPEX	INTERESES	APORTACION	MONTO FINAL
	10	$ 58,633,851.98		$ 574,411.42	$ 662,464.83	$ 58,545,798.57
	11	$ 58,545,798.57		$ 573,548.79	$ 662,464.83	$ 58,456,882.53
	12	$ 58,456,882.53		$ 572,677.72	$ 662,464.83	$ 58,367,095.42
2.00	13	$ 58,367,095.42		$ 571,798.11	$ 662,464.83	$ 58,276,428.70
	14	$ 58,276,428.70		$ 570,909.89	$ 662,464.83	$ 58,184,873.76
	15	$ 58,184,873.76		$ 570,012.96	$ 662,464.83	$ 58,092,421.89
	16	$ 58,092,421.89		$ 569,107.25	$ 662,464.83	$ 57,999,064.31
	17	$ 57,999,064.31		$ 568,192.67	$ 662,464.83	$ 57,904,792.15
	18	$ 57,904,792.15		$ 567,269.12	$ 662,464.83	$ 57,809,596.44
	19	$ 57,809,596.44		$ 566,336.53	$ 662,464.83	$ 57,713,468.14
	20	$ 57,713,468.14		$ 565,394.80	$ 662,464.83	$ 57,616,398.11
	21	$ 57,616,398.11		$ 564,443.85	$ 662,464.83	$ 57,518,377.13
	22	$ 57,518,377.13		$ 563,483.57	$ 662,464.83	$ 57,419,395.87
	23	$ 57,419,395.87		$ 562,513.90	$ 662,464.83	$ 57,319,444.94
	24	$ 57,319,444.94		$ 561,534.72	$ 662,464.83	$ 57,218,514.83
3.00	25	$ 57,218,514.83		$ 560,545.95	$ 662,464.83	$ 57,116,595.95
	26	$ 57,116,595.95		$ 559,547.49	$ 662,464.83	$ 57,013,678.61
	27	$ 57,013,678.61		$ 558,539.25	$ 662,464.83	$ 56,909,753.03
	28	$ 56,909,753.03		$ 557,521.14	$ 662,464.83	$ 56,804,809.34
	29	$ 56,804,809.34		$ 556,493.05	$ 662,464.83	$ 56,698,837.56
	30	$ 56,698,837.56		$ 555,454.89	$ 662,464.83	$ 56,591,827.62
	31	$ 56,591,827.62		$ 554,406.56	$ 662,464.83	$ 56,483,769.35
	32	$ 56,483,769.35		$ 553,347.95	$ 662,464.83	$ 56,374,652.47
	33	$ 56,374,652.47		$ 552,278.98	$ 662,464.83	$ 56,264,466.62
	34	$ 56,264,466.62		$ 551,199.54	$ 662,464.83	$ 56,153,201.33
	35	$ 56,153,201.33		$ 550,109.52	$ 662,464.83	$ 56,040,846.02
	36	$ 56,040,846.02		$ 549,008.82	$ 662,464.83	$ 55,927,390.01
4.00	37	$ 55,927,390.01		$ 547,897.34	$ 662,464.83	$ 55,812,822.52
	38	$ 55,812,822.52		$ 546,774.97	$ 662,464.83	$ 55,697,132.66
	39	$ 55,697,132.66		$ 545,641.60	$ 662,464.83	$ 55,580,309.43
	40	$ 55,580,309.43		$ 544,497.13	$ 662,464.83	$ 55,462,341.73
	41	$ 55,462,341.73		$ 543,341.45	$ 662,464.83	$ 55,343,218.35
	42	$ 55,343,218.35		$ 542,174.45	$ 662,464.83	$ 55,222,927.97
	43	$ 55,222,927.97		$ 540,996.02	$ 662,464.83	$ 55,101,459.16
	44	$ 55,101,459.16		$ 539,806.04	$ 662,464.83	$ 54,978,800.37
	45	$ 54,978,800.37		$ 538,604.40	$ 662,464.83	$ 54,854,939.94
	46	$ 54,854,939.94		$ 537,390.99	$ 662,464.83	$ 54,729,866.10
	47	$ 54,729,866.10		$ 536,165.69	$ 662,464.83	$ 54,603,566.96
	48	$ 54,603,566.96		$ 534,928.39	$ 662,464.83	$ 54,476,030.52
	49	$ 54,476,030.52		$ 533,678.97	$ 662,464.83	$ 54,347,244.66
	50	$ 54,347,244.66		$ 532,417.31	$ 662,464.83	$ 54,217,197.14
	51	$ 54,217,197.14		$ 531,143.29	$ 662,464.83	$ 54,085,875.60
	52	$ 54,085,875.60		$ 529,856.79	$ 662,464.83	$ 53,953,267.56

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

AÑO CONSTRUCCION	MES	MONTO INICIAL	CAPEX	INTERESES	APORTACION	MONTO FINAL
5.00	53	$ 53,953,267.56		$ 528,557.68	$ 662,464.83	$ 53,819,360.41
	54	$ 53,819,360.41		$ 527,245.85	$ 662,464.83	$ 53,684,141.43
	55	$ 53,684,141.43		$ 525,921.17	$ 662,464.83	$ 53,547,597.77
	56	$ 53,547,597.77		$ 524,583.50	$ 662,464.83	$ 53,409,716.44
	57	$ 53,409,716.44		$ 523,232.74	$ 662,464.83	$ 53,270,484.35
	58	$ 53,270,484.35		$ 521,868.74	$ 662,464.83	$ 53,129,888.26
	59	$ 53,129,888.26		$ 520,491.38	$ 662,464.83	$ 52,987,914.81
	60	$ 52,987,914.81		$ 519,100.52	$ 662,464.83	$ 52,844,550.50
6.00	61	$ 52,844,550.50		$ 517,696.04	$ 662,464.83	$ 52,699,781.71
	62	$ 52,699,781.71		$ 516,277.80	$ 662,464.83	$ 52,553,594.68
	63	$ 52,553,594.68		$ 514,845.67	$ 662,464.83	$ 52,405,975.52
	64	$ 52,405,975.52		$ 513,399.51	$ 662,464.83	$ 52,256,910.20
	65	$ 52,256,910.20		$ 511,939.18	$ 662,464.83	$ 52,106,384.55
	66	$ 52,106,384.55		$ 510,464.54	$ 662,464.83	$ 51,954,384.26
	67	$ 51,954,384.26		$ 508,975.45	$ 662,464.83	$ 51,800,894.88
	68	$ 51,800,894.88		$ 507,471.78	$ 662,464.83	$ 51,645,901.83
	69	$ 51,645,901.83		$ 505,953.38	$ 662,464.83	$ 51,489,390.38
	70	$ 51,489,390.38		$ 504,420.10	$ 662,464.83	$ 51,331,345.65
	71	$ 51,331,345.65		$ 502,871.81	$ 662,464.83	$ 51,171,752.63
	72	$ 51,171,752.63		$ 501,308.34	$ 662,464.83	$ 51,010,596.14
7.00	73	$ 51,010,596.14		$ 499,729.56	$ 662,464.83	$ 50,847,860.87
	74	$ 50,847,860.87		$ 498,135.31	$ 662,464.83	$ 50,683,531.35
	75	$ 50,683,531.35		$ 496,525.44	$ 662,464.83	$ 50,517,591.96
	76	$ 50,517,591.96		$ 494,899.80	$ 662,464.83	$ 50,350,026.93
	77	$ 50,350,026.93		$ 493,258.23	$ 662,464.83	$ 50,180,820.33
	78	$ 50,180,820.33		$ 491,600.59	$ 662,464.83	$ 50,009,956.09
	79	$ 50,009,956.09		$ 489,926.70	$ 662,464.83	$ 49,837,417.96
	80	$ 49,837,417.96		$ 488,236.42	$ 662,464.83	$ 49,663,189.55
	81	$ 49,663,189.55		$ 486,529.58	$ 662,464.83	$ 49,487,254.30
	82	$ 49,487,254.30		$ 484,806.01	$ 662,464.83	$ 49,309,595.48
	83	$ 49,309,595.48		$ 483,065.56	$ 662,464.83	$ 49,130,196.21
	84	$ 49,130,196.21		$ 481,308.06	$ 662,464.83	$ 48,949,039.44
8.00	85	$ 48,949,039.44		$ 479,533.34	$ 662,464.83	$ 48,766,107.95
	86	$ 48,766,107.95		$ 477,741.24	$ 662,464.83	$ 48,581,384.36
	87	$ 48,581,384.36		$ 475,931.58	$ 662,464.83	$ 48,394,851.11
	88	$ 48,394,851.11		$ 474,104.19	$ 662,464.83	$ 48,206,490.47
	89	$ 48,206,490.47		$ 472,258.90	$ 662,464.83	$ 48,016,284.54
	90	$ 48,016,284.54		$ 470,395.53	$ 662,464.83	$ 47,824,215.24
	91	$ 47,824,215.24		$ 468,513.91	$ 662,464.83	$ 47,630,264.32
	92	$ 47,630,264.32		$ 466,613.85	$ 662,464.83	$ 47,434,413.34
	93	$ 47,434,413.34		$ 464,695.18	$ 662,464.83	$ 47,236,643.69
	94	$ 47,236,643.69		$ 462,757.72	$ 662,464.83	$ 47,036,936.58
	95	$ 47,036,936.58		$ 460,801.27	$ 662,464.83	$ 46,835,273.02

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

AÑO CONSTRUCCION	MES	MONTO INICIAL	CAPEX	INTERESES	APORTACION	MONTO FINAL
	96	$ 46,835,273.02		$ 458,825.66	$ 662,464.83	$ 46,631,633.85
9.00	97	$ 46,631,633.85		$ 456,830.69	$ 662,464.83	$ 46,425,999.71
	98	$ 46,425,999.71		$ 454,816.18	$ 662,464.83	$ 46,218,351.06
	99	$ 46,218,351.06		$ 452,781.93	$ 662,464.83	$ 46,008,668.16
	100	$ 46,008,668.16		$ 450,727.75	$ 662,464.83	$ 45,796,931.08
	101	$ 45,796,931.08		$ 448,653.45	$ 662,464.83	$ 45,583,119.70
	102	$ 45,583,119.70		$ 446,558.83	$ 662,464.83	$ 45,367,213.70
	103	$ 45,367,213.70		$ 444,443.69	$ 662,464.83	$ 45,149,192.56
	104	$ 45,149,192.56		$ 442,307.83	$ 662,464.83	$ 44,929,035.56
	105	$ 44,929,035.56		$ 440,151.04	$ 662,464.83	$ 44,706,721.77
	106	$ 44,706,721.77		$ 437,973.13	$ 662,464.83	$ 44,482,230.07
	107	$ 44,482,230.07		$ 435,773.87	$ 662,464.83	$ 44,255,539.11
	108	$ 44,255,539.11		$ 433,553.08	$ 662,464.83	$ 44,026,627.36
10.00	109	$ 44,026,627.36		$ 431,310.52	$ 662,464.83	$ 43,795,473.05
	110	$ 43,795,473.05		$ 429,046.00	$ 662,464.83	$ 43,562,054.22
	111	$ 43,562,054.22		$ 426,759.29	$ 662,464.83	$ 43,326,348.68
	112	$ 43,326,348.68		$ 424,450.19	$ 662,464.83	$ 43,088,334.04
	113	$ 43,088,334.04		$ 422,118.46	$ 662,464.83	$ 42,847,987.67
	114	$ 42,847,987.67		$ 419,763.88	$ 662,464.83	$ 42,605,286.72
	115	$ 42,605,286.72		$ 417,386.24	$ 662,464.83	$ 42,360,208.13
	116	$ 42,360,208.13		$ 414,985.31	$ 662,464.83	$ 42,112,728.61
	117	$ 42,112,728.61		$ 412,560.86	$ 662,464.83	$ 41,862,824.64
	118	$ 41,862,824.64		$ 410,112.65	$ 662,464.83	$ 41,610,472.46
	119	$ 41,610,472.46		$ 407,640.46	$ 662,464.83	$ 41,355,648.09
	120	$ 41,355,648.09		$ 405,144.05	$ 662,464.83	$ 41,098,327.31
11.00	121	$ 41,098,327.31		$ 402,623.19	$ 662,464.83	$ 40,838,485.67
	122	$ 40,838,485.67		$ 400,077.63	$ 662,464.83	$ 40,576,098.47
	123	$ 40,576,098.47		$ 397,507.13	$ 662,464.83	$ 40,311,140.77
	124	$ 40,311,140.77		$ 394,911.45	$ 662,464.83	$ 40,043,587.39
	125	$ 40,043,587.39		$ 392,290.34	$ 662,464.83	$ 39,773,412.90
	126	$ 39,773,412.90		$ 389,643.55	$ 662,464.83	$ 39,500,591.62
	127	$ 39,500,591.62		$ 386,970.84	$ 662,464.83	$ 39,225,097.63
	128	$ 39,225,097.63		$ 384,271.94	$ 662,464.83	$ 38,946,904.74
	129	$ 38,946,904.74		$ 381,546.60	$ 662,464.83	$ 38,665,986.51
	130	$ 38,665,986.51		$ 378,794.56	$ 662,464.83	$ 38,382,316.24
	131	$ 38,382,316.24		$ 376,015.56	$ 662,464.83	$ 38,095,866.97
	132	$ 38,095,866.97		$ 373,209.34	$ 662,464.83	$ 37,806,611.48
12.00	133	$ 37,806,611.48		$ 370,375.62	$ 662,464.83	$ 37,514,522.27
	134	$ 37,514,522.27		$ 367,514.14	$ 662,464.83	$ 37,219,571.58
	135	$ 37,219,571.58		$ 364,624.63	$ 662,464.83	$ 36,921,731.38
	136	$ 36,921,731.38		$ 361,706.82	$ 662,464.83	$ 36,620,973.37
	137	$ 36,620,973.37		$ 358,760.42	$ 662,464.83	$ 36,317,268.96
	138	$ 36,317,268.96		$ 355,785.15	$ 662,464.83	$ 36,010,589.28

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

AÑO CONSTRUCCION	MES	MONTO INICIAL	CAPEX	INTERESES	APORTACION	MONTO FINAL
12.00	139	$ 36,010,589.28		$ 352,780.74	$ 662,464.83	$ 35,700,905.19
	140	$ 35,700,905.19		$ 349,746.89	$ 662,464.83	$ 35,388,187.25
	141	$ 35,388,187.25		$ 346,683.33	$ 662,464.83	$ 35,072,405.75
	142	$ 35,072,405.75		$ 343,589.75	$ 662,464.83	$ 34,753,530.67
	143	$ 34,753,530.67		$ 340,465.86	$ 662,464.83	$ 34,431,531.70
	144	$ 34,431,531.70		$ 337,311.37	$ 662,464.83	$ 34,106,378.24
13.00	145	$ 34,106,378.24		$ 334,125.98	$ 662,464.83	$ 33,778,039.39
	146	$ 33,778,039.39		$ 330,909.38	$ 662,464.83	$ 33,446,483.94
	147	$ 33,446,483.94		$ 327,661.27	$ 662,464.83	$ 33,111,680.38
	148	$ 33,111,680.38		$ 324,381.34	$ 662,464.83	$ 32,773,596.89
	149	$ 32,773,596.89		$ 321,069.27	$ 662,464.83	$ 32,432,201.33
	150	$ 32,432,201.33		$ 317,724.76	$ 662,464.83	$ 32,087,461.26
	151	$ 32,087,461.26		$ 314,347.49	$ 662,464.83	$ 31,739,343.92
	152	$ 31,739,343.92		$ 310,937.13	$ 662,464.83	$ 31,387,816.22
	153	$ 31,387,816.22		$ 307,493.36	$ 662,464.83	$ 31,032,844.75
	154	$ 31,032,844.75		$ 304,015.85	$ 662,464.83	$ 30,674,395.77
	155	$ 30,674,395.77		$ 300,504.27	$ 662,464.83	$ 30,312,435.21
	156	$ 30,312,435.21		$ 296,958.30	$ 662,464.83	$ 29,946,928.68
14.00	157	$ 29,946,928.68		$ 293,377.58	$ 662,464.83	$ 29,577,841.43
	158	$ 29,577,841.43		$ 289,761.79	$ 662,464.83	$ 29,205,138.39
	159	$ 29,205,138.39		$ 286,110.57	$ 662,464.83	$ 28,828,784.13
	160	$ 28,828,784.13		$ 282,423.59	$ 662,464.83	$ 28,448,742.89
	161	$ 28,448,742.89		$ 278,700.48	$ 662,464.83	$ 28,064,978.54
	162	$ 28,064,978.54		$ 274,940.90	$ 662,464.83	$ 27,677,454.61
	163	$ 27,677,454.61		$ 271,144.49	$ 662,464.83	$ 27,286,134.27
	164	$ 27,286,134.27		$ 267,310.89	$ 662,464.83	$ 26,890,980.33
	165	$ 26,890,980.33		$ 263,439.73	$ 662,464.83	$ 26,491,955.23
	166	$ 26,491,955.23		$ 259,530.65	$ 662,464.83	$ 26,089,021.05
	167	$ 26,089,021.05		$ 255,583.27	$ 662,464.83	$ 25,682,139.49
	168	$ 25,682,139.49		$ 251,597.22	$ 662,464.83	$ 25,271,271.88
15.00	169	$ 25,271,271.88		$ 247,572.12	$ 662,464.83	$ 24,856,379.17
	170	$ 24,856,379.17		$ 243,507.59	$ 662,464.83	$ 24,437,421.93
	171	$ 24,437,421.93		$ 239,403.24	$ 662,464.83	$ 24,014,360.34
	172	$ 24,014,360.34		$ 235,258.68	$ 662,464.83	$ 23,587,154.19
	173	$ 23,587,154.19		$ 231,073.52	$ 662,464.83	$ 23,155,762.88
	174	$ 23,155,762.88		$ 226,847.36	$ 662,464.83	$ 22,720,145.41
	175	$ 22,720,145.41		$ 222,579.80	$ 662,464.83	$ 22,280,260.38
	176	$ 22,280,260.38		$ 218,270.43	$ 662,464.83	$ 21,836,065.98
	177	$ 21,836,065.98		$ 213,918.84	$ 662,464.83	$ 21,387,519.99
	178	$ 21,387,519.99		$ 209,524.62	$ 662,464.83	$ 20,934,579.78
	179	$ 20,934,579.78		$ 205,087.36	$ 662,464.83	$ 20,477,202.31
	180	$ 20,477,202.31		$ 200,606.62	$ 662,464.83	$ 20,015,344.10
	181	$ 20,015,344.10		$ 196,081.99	$ 662,464.83	$ 19,548,961.26

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

AÑO CONSTRUCCION	MES	MONTO INICIAL	CAPEX	INTERESES	APORTACION	MONTO FINAL
16.00	182	$ 19,548,961.26		$ 191,513.03	$ 662,464.83	$ 19,078,009.46
	183	$ 19,078,009.46		$ 186,899.31	$ 662,464.83	$ 18,602,443.94
	184	$ 18,602,443.94		$ 182,240.39	$ 662,464.83	$ 18,122,219.50
	185	$ 18,122,219.50		$ 177,535.83	$ 662,464.83	$ 17,637,290.50
	186	$ 17,637,290.50		$ 172,785.19	$ 662,464.83	$ 17,147,610.86
	187	$ 17,147,610.86		$ 167,988.00	$ 662,464.83	$ 16,653,134.03
	188	$ 16,653,134.03		$ 163,143.82	$ 662,464.83	$ 16,153,813.02
	189	$ 16,153,813.02		$ 158,252.18	$ 662,464.83	$ 15,649,600.37
	190	$ 15,649,600.37		$ 153,312.61	$ 662,464.83	$ 15,140,448.15
	191	$ 15,140,448.15		$ 148,324.66	$ 662,464.83	$ 14,626,307.98
	192	$ 14,626,307.98		$ 143,287.85	$ 662,464.83	$ 14,107,131.00
17.00	193	$ 14,107,131.00		$ 138,201.68	$ 662,464.83	$ 13,582,867.85
	194	$ 13,582,867.85		$ 133,065.70	$ 662,464.83	$ 13,053,468.72
	195	$ 13,053,468.72		$ 127,879.39	$ 662,464.83	$ 12,518,883.28
	196	$ 12,518,883.28		$ 122,642.28	$ 662,464.83	$ 11,979,060.73
	197	$ 11,979,060.73		$ 117,353.87	$ 662,464.83	$ 11,433,949.77
	198	$ 11,433,949.77		$ 112,013.64	$ 662,464.83	$ 10,883,498.58
	199	$ 10,883,498.58		$ 106,621.10	$ 662,464.83	$ 10,327,654.85
	200	$ 10,327,654.85		$ 101,175.73	$ 662,464.83	$ 9,766,365.75
	201	$ 9,766,365.75		$ 95,677.02	$ 662,464.83	$ 9,199,577.94
	202	$ 9,199,577.94		$ 90,124.43	$ 662,464.83	$ 8,627,237.54
	203	$ 8,627,237.54		$ 84,517.45	$ 662,464.83	$ 8,049,290.16
	204	$ 8,049,290.16		$ 78,855.54	$ 662,464.83	$ 7,465,680.87
18.00	205	$ 7,465,680.87		$ 73,138.16	$ 662,464.83	$ 6,876,354.20
	206	$ 6,876,354.20		$ 67,364.78	$ 662,464.83	$ 6,281,254.15
	207	$ 6,281,254.15		$ 61,534.83	$ 662,464.83	$ 5,680,324.15
	208	$ 5,680,324.15		$ 55,647.77	$ 662,464.83	$ 5,073,507.09
	209	$ 5,073,507.09		$ 49,703.04	$ 662,464.83	$ 4,460,745.30
	210	$ 4,460,745.30		$ 43,700.06	$ 662,464.83	$ 3,841,980.53
	211	$ 3,841,980.53		$ 37,638.28	$ 662,464.83	$ 3,217,153.98
	212	$ 3,217,153.98		$ 31,517.12	$ 662,464.83	$ 2,586,206.27
	213	$ 2,586,206.27		$ 25,335.99	$ 662,464.83	$ 1,949,077.43
	214	$ 1,949,077.43		$ 19,094.30	$ 662,464.83	$ 1,305,706.90
	215	$ 1,305,706.90		$ 12,791.47	$ 662,464.83	$ 656,033.54
	216	$ 656,033.54		$ 6,426.89	$ 662,464.83	-$ 4.40

ANALISIS DE COSTO VENTA TIERRA

Sustainable HUB - FIM

RFE - PIC RESPONSABLE FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	ZONA	AREA m^2	MONTO CAPEX ($)	COSTO DIRECTO ($/$m^2$)	CORRETEAJE (12% $/$m^2$)	SUBTOTAL ($)	UTILIDAD (%)	MONTO VENTA ($/$m^2$)
1.00	RFE	100,000.00	$ 199,100,000.00	$ 1,991.00	$ 238.92	$ 2,229.92	25.000%	$ 2,787.40
2.00	PIC	200,000.00	$ 382,100,195.00	$ 1,910.50	$ 229.26	$ 2,139.76	10.000%	$ 2,353.74

INGRESOS POR COSTO VENTA TIERRA

Sustainable HUB - FIM

RFE - PIC RESPONSABLE FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	AÑO	ZONA	ÁREA	UNIDAD	COSTO	SUBTOTAL 1	CORRETEAJE	SUBTOTAL 2	TOTAL
1.00	2027	RFE	100,000.00	M^2	$ 2,787.40	$ 278,740,000.00	12.00%	$ 33,448,800.00	$245,291,200.00
2.00	2028	PIC	200,000.00	M^2	$ 2,353.74	$ 470,748,000.00	12.00%	$ 56,489,760.00	$414,258,240.00

PROYECCION DE INGRESOS POR AÑO DE VENTA TIERRA

No.	AÑO	ZONA	ÁREA	UNIDAD	COSTO	SUBTOTAL 1	CORRETEAJE	SUBTOTAL 2	TOTAL	PAGO A DEUDA
1.00	2027	RFE	70,000.00	M^2	$ 2,787.40	$ 195,118,000.00	12.00%	$ 23,414,160.00	$482,397,520.00	$ 364,723,804.53
		PIC	150,000.00	M^2	$ 2,353.74	$ 353,061,000.00	12.00%	$ 42,367,320.00		
2.00	2028	RFE	30,000.00	M^2	$ 2,787.40	$ 83,622,000.00	12.00%	$ 10,034,640.00	$177,151,920.00	$ 294,825,635.47
		PIC	50,000.00	M^2	$ 2,353.74	$ 117,687,000.00	12.00%	$ 14,122,440.00		

PROYECCION DE LA DEVOLUCION DEL I.V.A.

Sustainable HUB - FIM

RFE - PIC RESPONSABLE FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

AÑO	MES	IVA	MONTO DEVOLUCION
1.00	1	$ 1,654,406.24	
	2	$ 3,049,606.24	
	3	$ 4,669,606.24	
	4	$ 4,669,606.24	
	5	$ 6,469,606.24	
	6	$ 5,047,927.27	
	7	$ 4,627,927.27	
	8	$ 4,627,927.27	
	9	$ 3,427,927.27	**$ 25,560,758.47**
	10	$ 3,427,927.27	
	11	$ 3,427,927.27	
	12	$ 2,032,727.27	
2.00	13	$ 4,032,727.27	
	14	$ 4,032,727.27	
	15	$ 2,232,727.27	**$ 21,572,363.64**
	16	$ 2,232,727.27	
	17	$ 3,746,000.00	
	18	$ 5,368,857.14	
	19	$ 5,368,857.14	
	20	$ 5,368,857.14	
	21	$ 3,368,857.14	**$ 21,645,766.23**
	22	$ 3,368,857.14	
	23	$ 3,368,857.14	
	24	$ 3,368,857.14	
3.00	25		
	26		
	27		**$ 24,213,142.86**

TOTAL $ 92,992,031.20

DIAGNÓSTICO EJECUTIVO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, INGENIERÍA DE COSTOS Y BENCHMARKING COMPETITIVO DE MERCADO (POLÍGONOS RFE Y PIC).

El presente diagnóstico establece el sustento técnico, financiero y comercial de los valores de referencia para la reserva territorial urbanizada del **Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y del Parque Industrial Convencional (PIC)** dentro del ecosistema **Sustainable HUB - FIM** en Francisco I. Madero, Coahuila.

Este análisis documenta la justificación matemática de los precios base del modelo financiero **$2,787.40** MXN/m² en el RFE y **$2,353.74** MXN/m² en el PIC, cuantifica el valor intrínseco real por metro cuadrado que recibe el usuario final (Off-Taker) frente al CAPEX ejecutado, y contrasta dichos parámetros con las referencias comerciales vigentes en el mercado inmobiliario industrial del norte de México para dictaminar la estrategia institucional de salida a mercado.

1.0 Análisis Matemático e Ingeniería Financiera de los Precios Base ($2,787.40 y $2,353.74 MXN/m²).

Los montos establecidos en la corrida financiera del modelo de negocios responden a un Cálculo de Punto de Equilibrio Patrimonial y Recuperación Íntegra de CAPEX (Cost-Recovery & De-Risking Pricing), diseñado específicamente para blindar la liquidez del Fideicomiso Maestro y garantizar la amortización acelerada a favor del Inversionista Senior:

- **Inversión Directa en Urbanización e Infraestructura (CAPEX Semilla RFE + PIC):**

  - **Urbanización del RFE (10 ha / 100,000 m²):** Comprende un costo directo de obra civil, infraestructura electromecánica subterránea, paisajismo adaptativo y declaratoria aduanera de **$199,100,000.00** MXN (antes de IVA), lo que representa un costo puro de habilitación constructiva de **$1,991.00** MXN por m².

  - **Urbanización del PIC e Infraestructura Compartida del Ecosistema (20 ha / 200,000 m²):** Registra un costo directo de **$382,100,195.00** MXN (antes de IVA). Esta partida absorbe tanto la urbanización de las 20 hectáreas modulares como las obras maestras de blindaje común del ecosistema: $24,700,000.00 MXN correspondientes a los 6,500 metros lineales de barda perimetral ciega de contención e iluminación de seguridad, $25,000,000.00 MXN del Macro patio y Terminal Intermodal de movilidad, y $1,200,195.00 MXN de preparación y nivelación láser en las 134.10 hectáreas de la Zona de Amortiguamiento. Esto arroja un costo directo de **$1,910.50** MXN por m².

  - **CAPEX Total Integrado (Urbanización RFE + PIC + Proyecto Ejecutivo):** La suma de la urbanización de ambos polígonos asciende exactamente a **$581,200,195.00**

MXN (sin IVA). Dividido entre los 300,000 m² vendibles totales (100,000 m² del RFE + 200,000 m² del PIC), el costo piso constructivo ponderado del complejo se sitúa en **$1,937.33 MXN/m².**

- **Ecuación de Equilibrio de la Tabla de Comercialización Territorial:**

  - Al fijar el valor base del PIC en $2,353.74 MXN/m² sobre una superficie de 200,000 m² para el ejercicio 2027/2028 (Subtotal de $470,748,000.00 MXN), y asignarle un valor de $2,787.40 MXN/m² al RFE en virtud de su inmunidad fiscal aduanera y alta densidad energética sobre 100,000 m² en el ejercicio 2027/2028 (Subtotal de $278,740,000.00 MXN), el ingreso bruto total proyectado por comercialización de suelo alcanza $749,488,000.00 MXN.

  - **Blindaje Financiero y Recuperación Total del CAPEX:** Al deducir del ingreso bruto ($749,488,000.00 MXN) los costos inherentes a la colocación comercial inmobiliaria (fijados estatutariamente con una comisión institucional topada al 12.00%, equivalente a $89,938,560.00 MXN), el flujo líquido neto que ingresa a la Subcuenta de Tierra para el mecanismo de amortización acelerada (Cash Sweep) de la Deuda Senior asciende a $659,549,440.00 MXN. Esta capitalización directa cubre el 113.48% de los $581,200,195.00 MXN invertidos en la edificación integral del complejo industrial. En consecuencia, bajo los precios base del modelo, la absorción de las primeras 30 hectáreas liquida por sí sola la totalidad del CAPEX de urbanización y equipamiento común del RFE y del PIC. (Sin tomar en cuenta el financiamiento en el periodo de construcción y el Impuesto al Valor Agregado de costo directo de CAPEX.

2.0 Propuesta de Valor Intrínseco por Metro Cuadrado ("Plug & Play" vs. CAPEX Oculto del Mercado).

En el sector inmobiliario industrial convencional, los desarrolladores comercializan lotes con infraestructura básica y trasladan al comprador elevados costos ocultos de habilitación (CAPEX Oculto). En Sustainable HUB - FIM, cada metro cuadrado transferido en el RFE y el PIC entrega a pie de lote una infraestructura de misión crítica que representa para el inquilino un ahorro directo de inversión inicial estimado entre $650.00 y $1,200.00 MXN adicionales por m²:

- **Soberanía Eléctrica en Media Tensión a Pie de Lote (1,912.50 kW/ha en RFE y 680.00 kW/ha en PIC):**

- **Lo que entregamos:** Red troncal 100% subterránea en 13.8 kV con cable de potencia monopolar de aislamiento XLPE al 133%, bóvedas para tráfico pesado T3-S2-R4 y muretes de medición con terminales contráctiles y apartarrayos en la frontera de cada lote. Esta infraestructura crítica está respaldada 24/7/365 por la Microred Híbrida de 50 MW (Solar + motogeneradores de respuesta rápida Wärtsilä), garantizando una densidad energética de ultra-alta capacidad (1,912.50 kW por hectárea en el RFE y 680.00 kW por hectárea en el PIC) para soportar procesos intensivos de manufactura 4.0 y Data Centers.

- **Ahorro Directo para el Inquilino:** En los parques industriales convencionales, el derecho de capacidad eléctrica adicional (kW/kVA) se cobra por separado entre $250.00 y $400.00 USD por unidad (~$4,750.00 a $7,600.00 MXN) y tarda de 12 a 24 meses de burocracia ante CFE. Para una corporación en el RFE que requiere casi 2 MW/ha (1,912.50 kW), adquirir esa capacidad en otro parque le costaría al cliente entre $478,125.00 y $765,000.00 USD extra por hectárea (equivalente a $908.43 a $1,453.50 MXN extra por m²), un monto de inversión hundida monumental que en nuestro ecosistema ya viene totalmente absorbido e integrado en el precio de venta del terreno.

○ Ciclo Hídrico Cerrado, Drenaje Industrial y Balance "Water Positive":

- **Infraestructura Entregada:** Suministro garantizado de agua tratada industrial para torres de enfriamiento y agua ultrapura (desmineralizada por ósmosis inversa) desde la PTAR FIM, respaldado por una red de canales y lagos ornamentales que operan como banco hídrico estratégico y sistema de riego sectorizado, integrando la recolección de descargas industriales hacia el tren de tratamiento. Esta infraestructura asegura a los inquilinos la disponibilidad de un caudal diario de 12,960 m³ sin cuellos de botella operativos. Específicamente, el modelo garantiza normativamente una dotación de volumen asignado de 13,087.44 m³/mes por hectárea instalada dentro del RFE y de 11,636.78 m³/mes por hectárea instalada dentro del PIC

- **Ahorro Directo para el Inquilino:** Erradica el costo de adquisición de derechos de extracción subterránea en zonas de veda y exime al inquilino de invertir entre $15,000,000.00 y $30,000,000.00 MXN en plantas de tratamiento propias para el cumplimiento de normativas ambientales federales. Al recibir un suministro a un precio preferencial equivalente al 85% de la tarifa oficial de extracción, el inquilino elimina por completo el CAPEX asociado a la perforación de pozos y equipamiento de bombeo, así como el OPEX energético derivado de dicha extracción.

- **Gas Natural Industrial y Telecomunicaciones por Fibra Óptica:**

  - **Infraestructura Entregada:** Suministro de gas natural de alto volumen a pie de lote y red troncal subterránea de fibra óptica y telemetría vinculada directamente al Edificio de Mando (NOC).

- **Seguridad Perimetral de Grado Aduanero, Movilidad foránea e interna y Amenidades Corporativas:**

  - **Infraestructura Entregada:** Barda perimetral ciega de concreto reforzado (altura mínima de 2.00 a 2.50 metros) a lo largo de 6,500 metros lineales con iluminación LED fotométrica bajo cumplimiento de la NOM-025-STPS, Perímetro de Seguridad e Inteligencia Aduanera (videovigilancia CCTV con analítica de inteligencia artificial, cámaras térmicas infrarrojas, acceso biométrico y control vehicular automatizado LPR y telemetría RFID), Terminal Intermodal de 1.8 hectáreas para autobuses internos, paisajismo desértico (xeriscape), Clínica Médica 24/7, Estación de Bomberos y Distrito Comercial (Food Court).

  - **Blindaje Territorial (Zona de Amortiguamiento):** Como un elemento diferenciador de clase mundial y mitigación de riesgo social, el ecosistema no colinda con zonas urbanas. Está resguardado por una masiva franja de amortiguamiento de 350 hectáreas de reserva territorial circundante. Este escudo físico inquebrantable aísla la operación industrial, erradica de tajo cualquier posibilidad de asentamientos humanos irregulares, invasiones o conflictos vecinales, garantizando a las empresas transnacionales una viabilidad operativa y seguridad patrimonial a 40 años libre de contingencias sociales

- **Inmunidad Fiscal y Aduanera en el Polígono RFE:**

  - **Infraestructura Entregada:** Concesión y declaratoria aduanera del Recinto Fiscalizado Estratégico ante la ANAM y el SAT cubierta íntegramente por el CAPEX del proyecto ($ 199,100,000.00 MXN), facultando a los corporativos instalados en las 10 hectáreas del RFE para introducir maquinaria, equipo de capital e insumos bajo un régimen de inmunidad fiscal (exención de IVA, IEPS e IGI), blindando su flujo de caja operativo. El ecosistema permite la instalación de líneas de producción, herramentales, ensambles aeroespaciales, servidores y sistemas industriales sin límite de tiempo, garantizando su operación, reexportación o destrucción final sin haber desembolsado el IVA ni aranceles de importación. Al exentar el 16% del IVA y las cuotas compensatorias, las empresas eliminan el riesgo de que las autoridades hacendarias retrasen o rechacen devoluciones de saldos a favor, logrando una compresión directa del 16% en su CAPEX Industrial.

3.0 Benchmarking Competitivo de Mercado (Región Lagunera y Noreste de México 2026).

Con el objetivo de validar la competitividad comercial de los precios base y determinar el margen real de salida al mercado, se ejecutó una compulsa de las ofertas inmobiliarias industriales vigentes en el corredor de La Laguna (Torreón, Gómez Palacio y Matamoros) y en los polos manufactureros de referencia en el Noreste (Ramos Arizpe y Salinas Victoria):

- **Mercado Industrial Local (Torreón / Mieleras / Ferropuerto / Libramiento Norte):** En los desarrollos consolidados de Torreón, como el Parque Industrial Ferropuerto Laguna y la Zona Industrial Mieleras, los lotes industriales urbanizados (polígonos de 8,400 m² a 21,000 m²) se comercializan actualmente en un rango de $1,850.00 a $2,500.00 MXN por m² (~$97.00 a $131.00 USD/m²). Por su parte, los nuevos desarrollos orientados a lotes modulares (1,000 a 2,000 m²) sobre el Libramiento Norte y el corredor hacia Matamoros cotizan entre $2,500.00 y $3,900.00 MXN por m², mientras que en zonas industriales tradicionales de Gómez Palacio los predios de gran formato se ofertan entre $1,460.00 y $2,200.00 MXN por m². Ninguno de estos desarrollos cuenta con central privada de generación eléctrica aislada, planta de tratamiento de reúso industrial garantizado, terminal intermodal electrificada ni régimen aduanero RFE.

- **Mercado Industrial Regional (Ramos Arizpe y Salinas Victoria / Interpuerto Monterrey):** En el corredor de industria pesada de Ramos Arizpe, Coahuila, los lotes dentro de parques industriales privados (1 a 3 hectáreas) registran precios de venta de $1,700.00 a $3,000.00 MXN por m² (con una mediana de mercado de $2,500.00 MXN/m²), enfrentando severas restricciones por saturación de subestaciones de CFE y estrés hídrico. Asimismo, en el referente directo de infraestructura logística con aduana interior y Recinto Fiscalizado Estratégico el corredor de Salinas Victoria y adyacencias del Interpuerto Monterrey, los lotes industriales urbanizados dentro de parque se comercializan entre $3,600.00 y $4,400.00 MXN por m² (~$190.00 a $231.00 USD/m²).

Desarrollo / Corredor Industrial	Tipo de Régimen	Precio de Venta Actual (MXN / m²)	Equivalente (USD / m²)	Infraestructura Entregada al Cliente Final	Diferencial frente a Sustainable HUB - FIM
Sustainable HUB - FIM (Caso Base Financiero)	PIC (Convencional)	$2,353.74	~$123.88	Microred 50 MW, Agua PTAR, Gas, Fibra, Barda 6.5 km, Clínica, Terminal HUB	Precio piso de recuperación CAPEX (Altamente competitivo frente a su equipamiento)
Sustainable HUB - FIM	RFE (Inmunidad Fiscal)	$2,787.40	~$146.70	Exención IVA/IEPS/IGI, Microred 50 MW,	Precio ancla de penetración (35% inferior a parques

(Caso Base Financiero)				Agua Ultrapura, Aduana ANAM/SAT	equivalentes en el Noreste)
Ferropuerto Laguna / Mieleras (Torreón)	Convencional	$1,850 - $2,500	~$97 - $131	Vialidades, alumbrado, factibilidad CFE, agua municipal y espuela FFCC cercana.	Sin microred propia, cobro extra por kVA, sin agua de reúso garantizada ni RFE.
Libramiento Norte / La Partida (Torreón - Matamoros)	Convencional (PyMEs)	$2,500 - $3,900	~$131 - $205	Caseta de vigilancia, pavimento, red de agua potable y factibilidad de gas natural.	Lotes pequeños, sin redundancia eléctrica, sin PTAR ni amenidades médicas/comerciales.
Zonas Industriales Gómez Palacio (Lagunero / Sta. Rita)	Convencional	$1,460 - $2,200	~$77 - $115	Urbanización tradicional, acceso carretero, factibilidad eléctrica sujeta a CFE.	Infraestructura antigua, alto estrés hídrico y nulo blindaje perimetral de alta seguridad.
Parques Industriales Ramos Arizpe (Industria Pesada)	Convencional Pesado	$1,700 - $3,000 *(Mediana: $2,500)*	~$89 - $158	Uso de suelo pesado, pavimento tráfico pesado y factibilidad CFE/agua.	Saturación de subestaciones CFE, escasez extrema de agua y altos costos de tierra.
Corredor Salinas Victoria / Adyacencia Interpuerto Mty	Logístico / RFE	$3,600 - $4,400	~$190 - $231	Pavimento pesado, barda perimetral, cercanía a aduana interior y régimen RFE.	Precio 30% a 58% superior al RFE FIM; sin generación eléctrica aislada ni *Water Positive*.

4.00 Dictamen Estratégico de Precios de Salida a Mercado (Tabulador Escalonado por Bandas).

El análisis comparativo demuestra que los valores base de $2,353.74 MXN/m² (PIC) y $2,787.40 MXN/m² (RFE) se sitúan dentro de los rangos altamente competitivos frente a los parques industriales consolidados de Torreón y sustancialmente por debajo de los desarrollos con ventajas aduaneras del Noreste ($3,600.00 - $4,400.00 MXN/m²), aun cuando Sustainable HUB - FIM incorpora soberanía energética e hídrica sin paralelo en el mercado.

Con el propósito de maximizar la captación de recursos destinados a la amortización acelerada de la Deuda Senior (*Cash Sweep*) sin perder velocidad de absorción comercial, se establece una Estrategia de Precios Escalonados (Tiered Pricing Strategy) administrada por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. en tres bandas operativas:

A. Banda 1: Precio de Preventa Institucional "Early-Bird" / Empresas Ancla (Caso Base Financiero).

- Parque Industrial Convencional (PIC - Proyección 2028): $2,353.74 MXN / m² (~$123.88 USD/m²).

- Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE - Proyección 2027): $2,787.40 MXN / m² (~$146.70 USD/m²).

- **Justificación Estratégica:** Tarifa reservada exclusivamente para la atracción de las primeras Empresas Ancla y corporativos tractores (primer 30% a 40% de absorción del polígono) que suscriban contratos *Take-or-Pay* intensivos de suministro hídrico y energético a largo plazo. Funciona como un instrumento de penetración comercial insuperable en procesos internacionales de *Site Selection*, ofreciendo suelo industrial completamente equipado y con inmunidad fiscal por debajo de los $150.00 USD/m².

B. Banda 2: Precio Óptimo de Salida a Mercado Abierto (Market Launch Price).

- **Parque Industrial Convencional (PIC):** $2,650.00 a $2,850.00 MXN / m² (~$139.47 a $150.00 USD/m²).

- **Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE):** $3,350.00 a $3,650.00 MXN / m² (~$176.31 a $192.10 USD/m²).

- **Justificación Estratégica:**

  - Posiciona el tabulador público de comercialización en un rango que, si bien es superior a la mediana de Ramos Arizpe ($2,500.00 MXN/m²), continúa siendo considerablemente inferior a los desarrollos modulares del Libramiento Norte ($3,900.00 MXN/m²) y mantiene una ventaja competitiva directa frente al corredor logístico de Salinas Victoria ($3,600.00 a $4,400.00 MXN/m²).

  - Preserva un beneficio financiero contundente para el comprador, dado que tan solo el ahorro en derechos de conexión de capacidad eléctrica (kVA) y en infraestructura de tratamiento de agua compensa íntegramente el ajuste tarifario.

C. Banda 3: Precio de Consolidación y Lotes Modulares Finales (Fase de Madurez).

- **Parque Industrial Convencional (PIC):** $2,950.00 a $3,200.00 MXN / m² (~$155.26 a $168.42 USD/m²).

- **Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE):** $3,950.00 a $4,350.00 MXN / m² (~$207.89 a $228.95 USD/m²).

- **Justificación Estratégica:** Aplicable al último tercio de reserva territorial disponible una vez instaladas las armadoras (OEMs) y corporativos Tier-1 en el RFE. La necesidad logística de los proveedores satelitales (Tier-2, Tier-3 y servicios *Just-in-Time*) de ubicarse dentro del mismo recinto para integrar su cadena de suministro permitirá al Fideicomiso capturar la máxima plusvalía inmobiliaria del ecosistema.

5. Conclusión Ejecutiva para la Gobernanza del Modelo de Negocios.

- **Certidumbre de Bancabilidad (Base Case Conservador):** Los valores base de $2,787.40 MXN/m² (RFE) y $2,353.74 MXN/m² (PIC) constituyen un escenario financiero sumamente sólido y conservador ante la Banca Multilateral y el Acreedor Senior. Demuestran que el ecosistema Sustainable HUB - FIM no depende de la especulación inmobiliaria para alcanzar su viabilidad financiera, ya que recupera íntegramente los $581,200,195.00 MXN del CAPEX constructivo del complejo industrial. Al someter el modelo a la corrida financiera para el cumplimiento del Servicio de la Deuda Senior, se constata un nivel de apalancamiento mínimo: al término de la fase de inversión (Despliegue de CAPEX), el saldo insoluto a reestructurar en un horizonte de 18 años asciende a tan solo $59,388,869.09 MXN. Dicho monto corresponde de manera exclusiva al interés acumulado durante el periodo de gracia del crédito y al apalancamiento transitorio del Impuesto al Valor Agregado (IVA), el cual está sujeto a un proceso de recuperación fiscal acelerada que será inyectado de forma directa e incondicional al fondo fiduciario para el prepago de dicha deuda (DSRA).

- **Maximización de Retorno (Upside Comercial Regulado):** En el despliegue comercial ejecutado por la Empresa Inmobiliaria bajo el mandato y supervisión de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y la autorización del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro, el proyecto cuenta con el respaldo objetivo del mercado para ofertar públicamente su inventario en los rangos de la Banda 2 ($2,650.00 - $2,850.00 MXN/m² en PIC y $3,350.00 - $3,650.00 MXN/m² en RFE), utilizando los precios de la Banda 1 como herramienta estratégica de cierre para contratos ancla en fase de preventa.