INFORMACIÓN PARA FONDOS DE INVERSIÓN E INSTITUCIONES BANCARIAS (INVERSIONISTAS SENIOR).

El modelo de negocios de Sustainable HUB – FIM se fundamenta en una estructura para su capitalización mediante un esquema de inversión privada e institucional bajo la modalidad pura de Project Finance (Off-Balance Sheet **y** sin recurso al Estado)

Para garantizar la viabilidad ejecutiva y cubrir el 100% del Costo de Capital Total (CAPEX), los Costos Blandos (Soft Costs) y el Capital de Trabajo Inicial, el proyecto adopta un esquema diversificado y de alta especialización financiera bajo las siguientes modalidades de fondeo:

- **Crédito Senior de Infraestructura:** Financiamiento institucional a largo plazo destinado al núcleo duro del proyecto, que abarca el Hard CAPEX, el blindaje Turn-Key y la adquisición de la reserva territorial estratégica.

- **Financiamiento Verde y Créditos Vinculados a Sostenibilidad (Green Loans / SLL):** Fondeo especializado diseñado para apalancar el rigor corporativo y el cumplimiento normativo socioambiental del ecosistema

Dentro de la arquitectura unificada del proyecto, la inyección de este "Crédito Project Finance CAPEX" está orientada a ser canalizada a través de entidades internacionales de primer nivel que integren rigurosamente los criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG/ESG, alineados a los Estándares de Desempeño de la IFC y a los Principios del Ecuador). A continuación, se detallan los pilares que conforman este ecosistema de negocio:

Pilar Ambiental (E): Enfoque operativo orientado a la neutralidad hídrica ('Water Positive'), al reúso industrial avanzado de agua tratada, a la gestión eficiente de la microred de energía renovable, y a la medición estricta de la huella de carbono (Alcances 1, 2 y 3) bajo los estándares internacionales del GHG Protocol y la norma ISO 14064.

Pilar Social (S): Compromiso con la dignidad laboral, la seguridad industrial (protocolos HSE y cumplimiento de la NOM-031-STPS), la inclusión de proveeduría local y la operación de servicios de soporte comunitario. Incluye la implementación obligatoria de un Mecanismo de Consulta Pública y Atención de Quejas Comunitarias (GRM) con respuesta formal en un plazo máximo de 15 días hábiles.

Pilar de Gobernanza (G): Estructura fiduciaria autónoma e inembargable mediante el Fideicomiso Maestro y cuentas segregadas ('Clean-Co' / 'Ring-Fencing'), que asegura la

trazabilidad absoluta de los recursos, filtros rigurosos de debida diligencia fiscal (listas de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y listas negras del SAT artículos 69 y 69-B del CFF) y un Código de Ética con tolerancia cero a la corrupción.

Los pilares antes descritos cuentan con una medición tangible, validadas y alimentadas por todos los participantes del ecosistema de negocios, y son emitidas a través de la mesa del Fideicomiso Maestro según lo estipula nuestra Declaración Oficial de Indicadores KPLI (Key Performance & Sustainability Indicators), para su publicación en canales de comunicación oficiales en estricto apego a nuestro Manifiesto Público de Transparencia de los Datos.

- **KPLI E-1:** Porcentaje de Reúso Industrial de Agua Tratada y Calidades Especiales
- **KPLI E-2:** Balance y Cumplimiento Normativo Hídrico (NOM-001-SEMARNAT-2021).
- **KPLI E-3:** Remoción de Carga Contaminante (DBO_5 y DQO).
- **KPLI E-4:** Eficiencia de la Microred Híbrida, Código de Red y Descarbonización.
- **KPLI S-1:** Generación de Empleo Formal y Formalización Laboral (IMSS/SIROC).
- **KPLI S-2:** Índice de Seguridad Industrial, Salud Ocupacional y Cero Accidentes ($LTIFR = 0$).
- **KPLI S-3:** Mitigación de Riesgos Sanitarios y Operación de Servicios Auxiliares.
- **KPLI S-4**: Inclusión de Proveeduría Local y Naves Multitenant para PyMEs.
- **KPLI S-5:** Reinversión Social, Ejecución de Obras de Infraestructura Municipal (Eje 1) y Regla Financiera 80/20.
- **KPLI S-6:** Reestructuración del Tejido Social, Acción Comunitaria y Equidad de Género (Eje 2).
- **KPLI G-1:** Integridad Fiduciaria y Recaudo Directo (Cero Intermediarios).
- **KPLI G-2:** Debida Diligencia Fiscal y Filtro de Admisión (SAT Art. 69 y 69-B CFF).
- **KPLI G-3:** Gestión de Cartas de No Conformidad y Control de Calidad Constructiva.
- **KPLI G-4:** Gobernanza Colegiada y Eficiencia Aduanera RFE (ANAM/SAT).
- **KPLI G-5:** Protección de Datos, Derechos ARCO y Transparencia Activa.

- **KPLI G-6:** Gobernanza Comunitaria y Mecanismo de Atención de Quejas (GRM).

Aunado a que el inversionista incorpore en su ADN corporativo los criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG/ESG) alineados a los Estándares de Desempeño de la Corporación Financiera Internacional (IFC), el ecosistema Sustainable HUB – FIM fundamenta su viabilidad operativa, certidumbre fiduciaria y Bancabilidad Internacional (Grado de Inversión) en cuatro pilares institucionales de observancia obligatoria e innegociable. Estos pilares no son meramente declarativos, sino mecanismos vinculantes que articulan la gobernanza corporativa, el estricto cumplimiento regulatorio (Compliance), la sostenibilidad y la responsabilidad social del proyecto en sus tres vertientes: RFE Responsable FIM, Agua Responsable FIM y Energía Responsable FIM. Asimismo, se exige de forma innegociable que todos los participantes del ecosistema Sustainable HUB – FIM respeten y se integren plenamente a estos cuatro pilares.

- **Código de Ética e Integridad Operativa Fiduciaria:** Marco regulatorio rector que rige y condiciona la conducta e interacción entre HUB FIM, S.A.P.I. de C.V., Institución de Inversión, las Sociedades de Propósito Específico (SPE tecnólogas), la empresa contratista EPC, la cadena de subcontratistas, las empresas consumidoras ('Off-Takers') y la relación institucional con SIMAS FIM, el H. Ayuntamiento de Francisco I. Madero y el Comité Municipal de Inversión y Bienestar Social.

  - **Criterios de Gobernanza Institucional:** La operación del ecosistema se rige bajo 13 vectores inalterables: 1) Transparencia Activa y Cero Corrupción, 2) Puntualidad e Integridad de Compromisos, 3) Diferenciación y Valor Compartido, 4) Excelencia e Innovación Disruptiva, 5) Escucha Activa y Consulta Pública (alineación IFC PS1), 6) Responsabilidad Socioambiental ('Water Positive' / huella neutra), 7) Humanismo y Dignidad Laboral (IFC PS2), 8) Pasión por el Impacto, 9) Capacidad Resolutiva, 10) Claridad en la Comunicación, 11) Lealtad Institucional, 12) Cero Especulación Inmobiliaria (blindaje de plusvalía orientada al desarrollo industrial, no al acaparamiento de suelo) y 13) Protección a los Derechos Humanos, donde se estipulan con carácter inquebrantable los siguientes compromisos:

    - Erradicación absoluta del trabajo infantil y protección a menores.
    - Trato humano, no discriminación y erradicación del acoso.
    - Salud ocupacional, seguridad e higiene industrial (HSE).
    - Equidad de género e igualdad de oportunidades.

- **Manifiesto Público de Transparencia y *Disclosure* Corporativo:** Instrumento de gobernanza que garantiza el acceso abierto, la rendición de cuentas y la trazabilidad de la información técnica, socioambiental y financiera del proyecto. Se encuentra diseñado para brindar certidumbre absoluta a la ciudadanía, a la banca estructuradora, a los fondos multilaterales y al sector industrial corporativo.

  - **Plataforma Digital Abierta y Canal Ético (*Whistleblower Policy*):** Mantenimiento ininterrumpido del portal institucional www.aguaresponsablefim.com.mx ,el cual opera como un repositorio documental ASG/ESG ('Data Room' público) para evidenciar la evolución y cumplimiento del proyecto. Asimismo, se habilita de forma permanente el Canal Ético Institucional contacto@aguaresponsablefim.com.mx , un mecanismo de denuncia imparcial, anónimo y confidencial para canalizar cualquier alerta de desviación, protegiendo así al ecosistema contra malas prácticas desde el primer día.

- **Política de Privacidad Fiduciaria y Resguardo Operativo (Régimen Dual).** En estricto apego a la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados (LGPDPPSO) y a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (LFPDPPP), el ecosistema opera bajo un régimen dual de protección de datos aplicable simultáneamente a las interacciones con el sector público y el privado. Esta política es coordinada de manera conjunta por el H. Ayuntamiento de Francisco I. Madero, SIMAS FIM, la promotora HUB FIM, S.A.P.I. de C.V. y el Fideicomiso Maestro.

  - **Recopilación Estratégica y Cero Datos Sensibles:** Para la estructuración del modelo, se recaba información de identificación, datos empresariales, información financiera (estados auditados bajo las Normas de Información Financiera — NIF) y registros de seguridad industrial, incluyendo videovigilancia y datos biométricos para el control de acceso a la infraestructura crítica. Existe una prohibición absoluta de recabar datos personales sensibles (como origen étnico, estado de salud o afiliación sindical), salvo que la normativa de seguridad industrial (NOM-031-STPS-2011) lo exija de forma excepcional, para lo cual se solicitará consentimiento explícito y por escrito del titular

- **Ejercicio de Derechos ARCO y Blindaje Legal de Improcedencia:** El ecosistema reconoce y garantiza el derecho humano a la protección de datos personales, permitiendo a los titulares ejercer sus derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición (ARCO) a través de la Unidad de Transparencia e Integridad Operativa institucional. Asimismo, se establece el blindaje de improcedencia legal sobre aquellos datos patrimoniales, fiscales y de debida diligencia indispensables para sostener la vigencia de los contratos multianuales 'Take-or-Pay' o la fiscalización del Fideicomiso Maestro.

- **Procedimiento de Resolución:** Toda solicitud formal debe acreditar plenamente la identidad del titular. En el caso de empresas consumidoras ('Off-Takers') o corporativos, se exigirá la presentación del acta constitutiva y del poder notariado del representante legal, en estricta alineación con los protocolos de debida diligencia (KYC/PLD). Las resoluciones se notificarán en un plazo máximo de 20 días hábiles, disponiendo de 15 días hábiles adicionales para ejecutar la respuesta en caso de resultar procedente. Ante cualquier inconformidad, el titular mantiene el derecho de interponer un recurso de revisión ante el Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales (INAI) o ante el Instituto Coahuilense de Acceso a la Información Pública (ICAI).

FINANCIAMIENTO PROJECT FINANCE (FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS) BAJO LA MODALIDAD "OFF-BALANCE SHEET" (FUERA DE BALANCE) O "SIN RECURSO AL ESTADO / SIN RECURSO AL PROMOTOR" (NON-RECOURSE / LIMITED RECOURSE).

El concepto de Project Finance (Financiamiento de Proyectos) bajo la modalidad "Off-Balance Sheet" (Fuera de Balance) o "Sin Recurso al Estado / Sin Recurso al Promotor" (Non-Recourse / Limited Recourse), es la estructura financiera corporativa e institucional más avanzada para fondear proyectos de infraestructura de gran escala sin comprometer el patrimonio de los socios ni generar deuda pública.

A continuación, se detalla esta estructura en un formato de alta dirección aplicado al modelo del Sustainable HUB - FIM:

1. ¿Qué es el Project Finance?

El *Project Finance* es un modelo de financiamiento a largo plazo donde el préstamo se otorga exclusivamente a un proyecto específico (en este caso, el ecosistema industrial y sus plantas), y no a una empresa, gobierno o individuo.

La principal característica de este modelo es que la única fuente de pago para liquidar el crédito son los flujos de efectivo (ingresos) que el propio proyecto generará en el futuro (como los contratos *Take-or-Pay* de venta de agua tratada, energía y rentas del Recinto Fiscalizado). La garantía del préstamo son los activos del mismo proyecto, no los bienes de los socios ni los recursos del Municipio de Francisco I Madero, Coahuila.

2. Modalidad "Off-Balance Sheet" (Fuera de Balance / Cero Deuda Pública):

La naturaleza *Off-Balance Sheet* significa que la deuda adquirida para construir el proyecto no se registra en los balances contables, ni en los estados financieros de los socios promotores, ni del municipio (H. Ayuntamiento), ni del organismo operador (SIMAS FIM).

- **Para el Estado/Municipio:** Representa Cero Deuda Pública. Toda la inversión es privada e institucional. El gobierno no firma como aval, no emite bonos de deuda, no compromete participaciones federales y no registra pasivos.

- **Para los Promotores:** Permite ejecutar megaproyectos sin asfixiar la capacidad crediticia de sus propias empresas, ya que la deuda se aísla contablemente en un Vehículo de Propósito Especial (SPV o, en este caso, la S.A.P.I. de C.V. y el Fideicomiso Maestro).

3. Modalidad "Sin Recurso" o "Recurso Limitado" (Non-Recourse):

En la banca corporativa tradicional, si una empresa no paga un crédito, el banco embarga todos los bienes de la empresa o de los dueños (crédito con recurso).
En un *Project Finance "Sin Recurso"*:

- **El banco (Inversionista Senior Banobras)** asume el riesgo de que el proyecto se pague solo con sus propios ingresos futuros y que el riesgo que asume cuanta con un blindaje fiduciario sin recurso ni deuda pública, bajo gobernabilidad absoluta para construir infraestructura, regenerar el tejido social y detonar bienestar económico municipal.

- **Blindaje Patrimonial:** Si el proyecto fallara, el banco o fondo de inversión no tiene derecho legal (no hay recurso) de ir contra el patrimonio personal de los desarrolladores, ni contra las finanzas del municipio, ni contra otros activos ajenos al proyecto. El riesgo se limita exclusivamente a los activos encapsulados en el Fideicomiso.

4. ¿Cómo se Estructura y Garantiza el Project Finance en el HUB FIM?

Para que un banco o fondo internacional fondee cientos de millones de dólares "sin recurso" y asuma la exposición al riesgo, exige mitigadores financieros implacables y un blindaje institucional absoluto. El Inversionista Senior aporta sus recursos entendiendo que el modelo Sustainable HUB - FIM opera bajo una gobernabilidad estricta donde el fin último inalterable es construir infraestructura, regenerar el tejido

social y detonar el bienestar económico de la población, logrando este impacto sin generar un solo peso de deuda pública municipal.

Este ecosistema asegura su viabilidad y protege los recursos de la institución financiera (mitigando sus riesgos) a través de los siguientes mecanismos vinculantes:

- **Fideicomiso Maestro (Caja Fuerte y Blindaje Institucional):** Se crea un Fideicomiso Irrevocable que actúa como el dueño legal y exclusivo del dinero y de la infraestructura. Este Fideicomiso recibe el crédito, paga de manera directa a la constructora (E.P.C.) y, cuando el proyecto entra en operación, capta el 100% de los ingresos mediante un recaudo directo. Su mandato irrenunciable es pagar primero a la Institución Financiera (Servicio de Deuda) y canalizar estrictamente los remanentes hacia el beneficio social de Francisco I. Madero.

- **Fondo de Garantía de Pago de Deuda (Respaldo Exógeno del IVA):** Como un mecanismo extraordinario de seguridad (*DSRA Exógeno*), el modelo cuenta con un Fondo de Reserva para el Servicio de la Deuda alimentado directamente por las devoluciones del Impuesto al Valor Agregado (IVA). Este flujo de capital exógeno se deposita en una subcuenta fiduciaria intocable, brindando a la institución financiera una capa adicional de liquidez líquida y garantizada que blinda el cumplimiento de sus pagos ante cualquier eventualidad.

- **Contratos Take-or-Pay (La Verdadera Garantía de ingresos):** La certidumbre de repago no recae en avales gubernamentales, sino en contratos de compraventa y proveeduría en firme a largo plazo (20 años) firmados con corporativos AAA (*Off-Takers*). Estas empresas se obligan contractualmente a pagar por el agua tratada, la energía renovable, la operación y logística del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y el PIC, así como el arrendamiento de espacios en sus amenidades en el PIC, usen o no el servicio (consumo mínimo obligatorio).

- **Aislamiento y Clean-Co (Cascada de Pagos):** Se encapsula y blinda definitivamente al ecosistema separando al Fideicomiso y a la empresa operadora (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.) de cualquier pasivo histórico o contingencia externa (*Off-Balance Sheet*). Esto garantiza, mediante una "Cascada de Pagos" inviolable operada desde el Fideicomiso, que el primer nivel de los ingresos captados esté siempre destinado al "Servicio de Deuda Senior" del banco, protegiendo su inversión para que el proyecto pueda cumplir su vocación social sin interrupciones.

- **Gobernanza Fiduciaria y Voto Ponderado del Inversionista Senior:** Al integrarse al Comité Técnico del Fideicomiso Maestro, el Inversionista Senior ostenta facultades de control corporativo supremo mediante **2 (dos) votos ponderados y un derecho de veto ineludible** en la toma de decisiones operativas. Desde este asiento

resolutivo, hace uso de toda la infraestructura del ecosistema en estricta coordinación con HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (en su rol de Torre de Control Logística) y el órgano consultivo conformado por todos sus asesores externos (Empresa de Supervisión Externa, Despacho Contable-Fiscal, Despacho Legal y empresas Inmobiliarias). Esta sinergia le permite vigilar, auditar y decidir de manera informada, garantizando con seguridad absoluta que sus recursos financieros se ejecuten y apliquen estrictamente en el propósito fundacional del modelo de negocios sin desviaciones ni contingencias.

MODALIDAD DE FONDEO (*SENIOR SECURED PROJECT FINANCE.*

Constituye el pilar estructural para la inyección de capital limpio destinado al despliegue de la infraestructura crítica. Su participación se estructura bajo un modelo de Project Finance de recurso limitado (Limited Recourse), ostentando la prioridad absoluta e inalterable en la Cascada de Pagos (Waterfall). Su fondeo está respaldado directamente por un paquete de garantías omnicomprensivo que incluye: (i) la Hipoteca en Primer Grado sobre la superficie total del proyecto, incluyendo sus accesiones, activos fijos y la totalidad de la infraestructura física y equipamiento tecnológico edificado con su capital; y (ii) la cesión fiduciaria irrevocable de los derechos de cobro de los contratos Take-or-Pay y las obligaciones Propter Rem de los usuarios. (iii) El modelo de Flujo de Caja y Rentabilidad generado en la Fase Semilla se considera un documento de uso estrictamente exclusivo y confidencial para la Institución Financiera, destinado únicamente a comprobar la Bancabilidad del ecosistema, quedando estrictamente prohibida su difusión a las empresas E.P.C. para evitar inflación de precios.

MECÁNICA DE FONDEO FIDUCIARIO Y GOBERNANZA DE CUENTAS.

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

- **Fase I - Fondeo de Transición (Semilla a Día 1 Start):** Asignación de recursos para la conformación del Fideicomiso Maestro y la constitución legal del vehículo de atracción de inversión HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (incluyendo sus gastos de operación iniciales, los cuales serán cubiertos y ejecutados exclusivamente desde su Cuenta Operativa Autónoma, eximiendo al Fideicomiso de cualquier injerencia corporativa directa) bajo un estricto modelo de "Vehículo Limpio" (Clean-Co). Contempla la contratación de despachos de asesoría externa (legal, fiscal-contable, correduría y promoción de

tierras) y el pago ineludible del finiquito por Derechos de Originación (Success Fee) a favor de la entidad promotora y creadora del modelo de negocios Sustainable HUB FIM, cerrando la etapa de estructuración. Dicha empresa, una vez liquidada, transicionará hacia la conformación de una nueva Sociedad de Propósito Específico (SPE) exenta de historial corporativo (Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM), la cual retendrá el 10% del capital social de la S.A.P.I.

- **Fase II - Arranque Operativo (*Día 1 Start*):** Liberación de fondos hacia las subcuentas correspondientes resguardadas dentro del Fideicomiso, destinados a la compra de la reserva territorial (tierra), el inicio de la habilitación de las Oficinas de Mando (bajo contrato de comodato con la Presidencia Municipal), y las aportaciones para acciones de reforzamiento institucional y de infraestructura de SIMAS FIM y Seguridad Pública. Paralelamente, se inyectan los anticipos a la Empresa E.P.C. para trámites de permisos, estudios de ingeniería básica, proyectos ejecutivos, trabajos preliminares de sitio y el fincado de pedidos de equipos de largo tiempo de entrega (Long Lead Items - Mes 1 a 3), condicionado ineludiblemente a que la E.P.C. sustituya su garantía inicial y exhiba una Fianza de $20 MDP a favor del Fideicomiso.

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

ACELERACIÓN DE AMORTIZACIÓN (MITIGACIÓN DE RIESGO DE ABSORCIÓN)

Como mecanismo extraordinario de De-Risking exigido por su posición Senior, la seguridad y retorno de su capital no dependen exclusivamente de los flujos operativos a largo plazo. El diseño fiduciario ejecuta una doble estrategia de protección incondicional: 1) Prepago Acelerado: El 100% de los ingresos extraordinarios derivados de la venta y comercialización de tierra facturados y captados de manera exclusiva a través de la Subcuenta de Tierra son inyectados de forma directa y automática al Paso Cero de la Cascada de Pagos para el

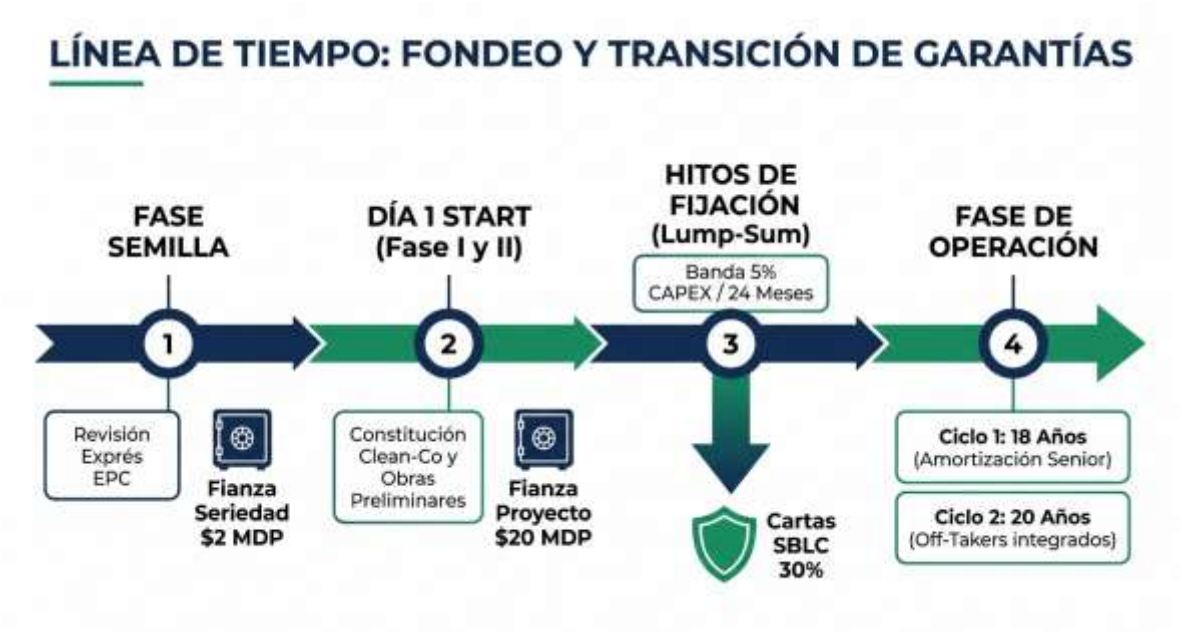
prepago del capital de la deuda, comprimiendo drásticamente el periodo de recuperación (Duration Risk). 2) Reserva Exógena (DSRA): Simultáneamente, el 100% de las devoluciones y saldos a favor de IVA alimenta orgánicamente la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda. Dado que el Impuesto al Valor Agregado es generado por el CAPEX pagado a la Empresa E.P.C. y por el OPEX corporativo, su trámite de recuperación ante el SAT será ejecutado de manera directa, centralizada y exclusiva por HUB FIM S.A.P.I. de C.V., bajo la estricta vigilancia, gestión y auditoría de su firma Contable-Fiscal externa. Al consolidar y tramitar la devolución a través de la S.A.P.I. (entidad preoperativa sin ingresos). El Fideicomiso operará un mecanismo directo donde las ministraciones a la E.P.C. se ejecutarán en un solo pago que liquide el 100% de la estimación (Subtotal + IVA), consolidando el saldo a favor de la S.A.P.I. de forma orgánica y garantizando la inminente procedencia de la devolución por parte de la autoridad. HUB FIM S.A.P.I. de C.V., al momento de recibir las devoluciones de saldos a favor por parte del SAT, dicho capital sea transferido íntegramente a las subcuentas fiduciarias (Subcuenta Revolvente de IVA) para fondear directamente el DSRA**.** Esto dota al Acreedor de un escudo de liquidez intocable que garantiza el pago de sus cuotas ordinarias, incluso ante posibles demoras en la absorción comercial del parque.

CONDICIONANTES DE DESEMPEÑO Y GOBERNANZA VERDE (*SUSTAINABILITY COVENANTS*).

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

MECANISMOS DE INMUNIDAD (AISLAMIENTO DE CROSS-DEFAULT Y NEUTRALIDAD OPERATIVA).

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



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

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

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

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

- **Adquisición Inmobiliaria y Banda de Amortiguamiento (Ventaja Competitiva de Aislamiento):** Cubre la compra de las 350 hectáreas iniciales (ejecutada desde la subcuenta de Adquisición Territorial de la S.A.P.I.). Como regla fiduciaria inalterable, cualquier remanente económico derivado del proceso competitivo de compraventa ejidal (ahorros presupuestales) será reinvertido incondicionalmente en la compra de mayor reserva territorial contigua. Toda superficie que exceda el polígono industrial y la infraestructura tecnológica se destinará a conformar una extensa Banda de Amortiguamiento Territorial. Este blindaje físico aísla al ecosistema de cualquier futuro asentamiento humano, lo que faculta al Sustainable HUB FIM para albergar industrias de procesos complejos, manufactura pesada, o manejo de productos químicos y peligrosos; un nicho de mercado de altísima demanda y rentabilidad que actualmente carece de opciones viables de instalación a nivel regional debido a la invasión de la mancha urbana.

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

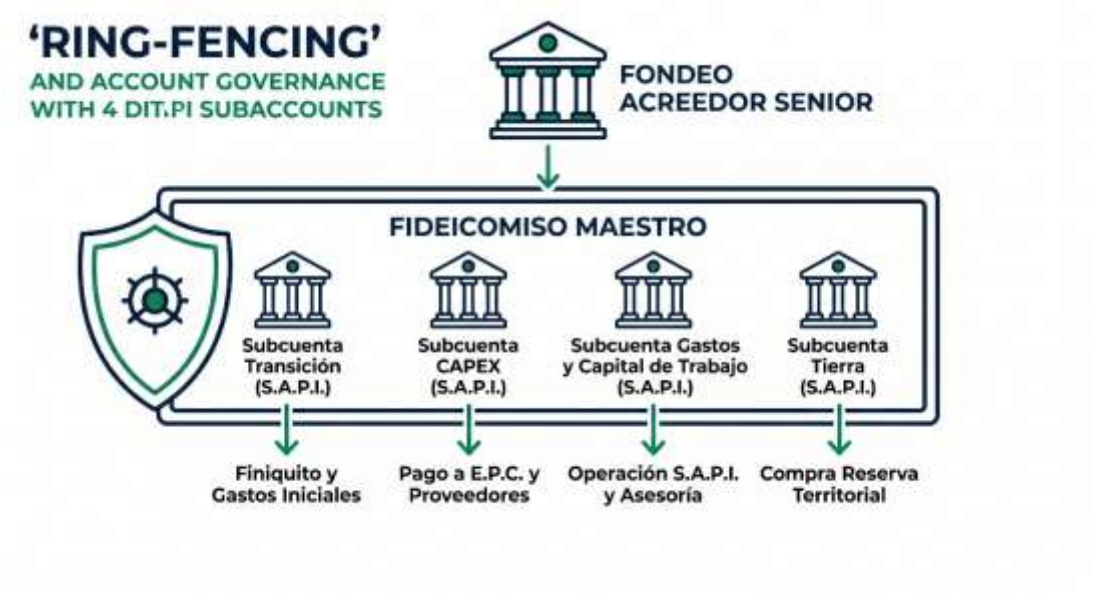
- **Esquema Mixto de Deuda y Coinversión Estructurada (*Debt-Equity Mix*):** Participación fiduciaria administrada estratégicamente a través del Fideicomiso Maestro para mantener un índice de apalancamiento saludable (Loan-to-Value). Este esquema soporta los hitos de ejecución y la maduración del proyecto,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

- **Financiamiento de Costos Blandos (Soft Costs) y Fase de Transición:** Línea de fondeo indispensable para dar soporte continuo al andamiaje institucional del proyecto. Garantiza la cobertura de honorarios y operaciones de la Empresa Inmobiliaria, el Despacho Legal Estratégico, el Despacho Contable-Fiscal, la Empresa de Supervisión Externa de Obra (Ingeniero Independiente) y la asignación del Capital de Trabajo (Working Capital) inicial para HUB FIM S.A.P.I. de C.V., así como el pago de liquidación

a la Promotora Original para garantizar la política de "Vehículo Limpio" (Clean-Co) y sanear por completo el ecosistema de cualquier historial corporativo para transicionar de manera impecable al "Día 1 Start", evitando asfixia administrativa durante la curva de arranque. Para mantener una trazabilidad quirúrgica y consolidar el aislamiento de riesgo administrativo y de ejecución logística, este bloque de fondeo no se mezcla, sino que se administra a través de dos subcuentas específicas (incluyendo la Cuenta Operativa Autónoma) aperturadas a nombre de HUB FIM S.A.P.I. de C.V., pero radicadas al interior de la bóveda del Fideicomiso:

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

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



- **Definición Operativa y Curva Dinámica de Riesgo:** Este esquema se estructura bajo los principios puros del Project Finance, donde la viabilidad del fondeo no recae en el historial corporativo o balance general de los promotores, sino estrictamente en la capacidad matemática de la infraestructura para generar flujos de efectivo futuros

(demostrada a través del Modelo de Flujo de Caja de uso exclusivo y confidencial para la Institución Financiera, generado en Fase Semilla) y en la solidez prendaria de sus activos. Su premisa fundamental es una Curva Dinámica de Riesgo de compresión acelerada: la institución de inversión aporta el capital en una fase inicial de mayor exposición, pero este riesgo se mitiga, diluye y comprime de manera sistemática y agresiva conforme el dinero se traduce en infraestructura física tangible, se comercializan los macro lotes (inyectando liquidez inmediata a la subcuenta fiduciaria de Tierra), y se activan las garantías de los contratos Take-or-Pay a largo plazo de las utilidades (agua y energía) y rentas del RFE, facturados y captados de manera exclusiva y centralizada a través de la Cuenta Concentradora Central al interior del Fideicomiso



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

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

puntual de las obligaciones ordinarias (intereses), blindando al proyecto ante cualquier eventualidad macroeconómica sin afectar la operación.

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

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

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

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

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

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

- **Supervisión Financiera, Gobernanza Fiduciaria (Voto Ponderado y Derecho de Veto) y Control de Ministraciones:** Para garantizar el blindaje de su capital, el Inversionista Senior se integra al Comité Técnico del Fideicomiso Maestro ostentando facultades de control corporativo supremo:

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

operativa, técnica o constructiva que amenace los tiempos de la Empresa E.P.C. (tópicos de ejecución que excedan los 24 meses), la viabilidad técnica de la infraestructura o la estabilidad de los flujos futuros.

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

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

ANÁLISIS FINANCIERO DE SUSTENTABILIDAD ECONÓMICA POR VERTIENTES ESTRATÉGICAS DEL MODELO DE NEGOCIO EN INVERSIÓN (CAPEX) – OPERACIÓN (OPEX) - PAGO DE DEUDA (SERVICIO DE LA DEUDA SENIOR) – INGRESOS PROYECTADOS (TAKE-OR-PAY) - MONTO DE APLICACIÓN A OBRA SOCIAL (DERRAMA DE IMPACTO SOCIAL). (CASH FLOW).

En este inciso vamos a realizar un análisis de sustentabilidad financiera a profundidad de cada una de las vertientes del modelo de negocios (Agua, Energía y RFE-PIC Responsable FIM) para, antes de integrarlas a un todo en conjunto del modelo de negocios, tener la certeza que cada una es solvente financieramente, garantizando la Bancabilidad del ecosistema, y que cumpla con un margen de utilidad para la estructuración y ejecución de paquetes de obras públicas y de impacto socioambiental en beneficio de la población Maderense, y que no tenga que estar financiada por otra vertiente para su existencia. El análisis se basa en los siguientes conceptos alineados al Mecanismo Operativo de Prelación (Cascada de Pagos / Waterfall):

- CAPEX de inversión para la construcción de la infraestructura ejecutado por la Empresa E.P.C. (Engineering, Procurement and Construction) bajo un esquema puro de Project Finance (sin recurso al Estado para garantizar cero deuda pública).

- Análisis y proyección de pago de deuda a 18 años (Servicio de Deuda Senior) en referencia a la calendarización mensual de la inversión CAPEX, así como la generación de intereses en el periodo de construcción de 2 años, obteniendo el monto de pago de deuda mensual y asegurando la Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR).

- Análisis y proyección de pago del OPEX Crítico y Continuidad Operativa a las SPEs tecnólogas (Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM para la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, SPE Energía Responsable FIM para la micro-red eléctrica de 50 MW, y la operadora del RFE-PIC) por la correcta operación de la infraestructura en el primer periodo de operación (18 años), así como su mecanismo de actualización de tarifas (OPEX), cuyos pagos están fiscalizados por la Torre de Control (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.) con el aval técnico del Ingeniero Independiente y la Carta de Conformidad del Despacho Fiscal.

- Análisis y proyección de ingresos por parte del suministro de los servicios de Agua, Energía y logística de operación y mantenimiento de las instalaciones RFE-PIC mediante contratos incondicionales Take-or-Pay, así como los flujos de capital provenientes de la venta de tierra y Macro-lotes (aplicando la Regla de Amortización Acelerada) destinada al pago anticipado de deuda y al fondeo de la Cuenta de Reserva (DSRA).

- Análisis y proyección del flujo de efectivo (Cash Flow) en cada una de las vertientes del modelo de negocios y obteniendo el remanente (Quinto Nivel de Prelación) destinado para la construcción de obra pública en beneficio directo de la cabecera municipal y sus núcleos poblacionales de alta vulnerabilidad económica ejidos.

AGUA RESPONSABLE FIM (SUSTENTABILIDAD HÍDRICA Y ECONOMÍA CIRCULAR).

1.00 INVERSION (CAPEX) AGUA RESPONSABLE FIM Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo:
https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/44595e0cfeb08b7eed42f125e6d1c680

La presente propuesta técnica se constituye como un modelo de referencia funcional y metodológico, fundamentado en procesos de ingeniería hídrica y saneamiento ampliamente validados. Se establece de manera explícita que el contenido, los diagramas de flujo y las premisas operativas aquí descritas tienen un carácter indicativo; no son absolutos, definitivos ni vinculantes para la estructuración contractual del desarrollo.

Tanto la Empresa E.P.C. como la SPE Tecnóloga Agua Responsable FIM utilizarán este documento exclusivamente como una guía de partida técnica. La adopción o modificación de estas bases no genera nexo causal, responsabilidad legal ni garantía implícita sobre la obtención final de los volúmenes o la calidad del agua residual tratada en sus diferentes grados de reúso.

El único instrumento técnico e ingenieril con validez jurídica y auditable para la fase constructiva y de operación comercial será el Proyecto Ejecutivo e Ingeniería de Detalle. Este documento será formulado y avalado de forma definitiva por la SPE Tecnóloga Agua Responsable FIM, pero se ejecutará bajo la responsabilidad envolvente y solidaria de la Empresa E.P.C. frente al Fideicomiso Maestro. Dicho Proyecto Ejecutivo se adaptará dinámicamente a los requerimientos reales de flujo (L/s), presiones de entrega y parámetros específicos de calidad (tratamiento secundario, ultrafiltración u ósmosis inversa) exigidos por las empresas de consumo (Off-takers). Todos estos parámetros quedarán estrictamente integrados en los Contratos de Suministro Hídrico y regidos por las reglas inamovibles del Fideicomiso Maestro.

- **Inversión CAPEX Agua Responsable FIM:** El monto de inversión para el diseño y construcción de la Planta Tratadora de Aguas Responsable FIM (incluye Cárcamo de Rebombeo y línea de conducción del agua cruda) es de **$381,582,000.00** pesos Mexicanos MNX que incluyen el Impuesto al Valor Agregado (Desglosado en $328,950,000.00 de subtotal y $52,632,000.00 de IVA). Cabe hacer la aclaración que este monto es para solo tratar 150 l.p.s. con calidad de torre de enfriamiento, al momento de realizar la negociación con los posibles inquilinos se reestructurará el monto de inversión para poder proveer de agua de alta calidad (desmineralizada) y la recolección de su agua producto de uso humano y de proceso para su tratamiento.

Obligación Técnica de Campo y Deslinde de Responsabilidad: Se establece de manera vinculante que la información histórica provista por SIMAS FIM no genera responsabilidad legal ni compromiso técnico para el proyecto final. Para la formulación del Proyecto Ejecutivo e Ingeniería de Detalle, la Empresa E.P.C., en estricta coordinación operativa con la SPE Tecnóloga Agua Responsable FIM, asume integralmente el riesgo constructivo y operativo. Por lo tanto, estarán jurídicamente obligadas a:

- **Aforos y Caracterización In Situ:** Ejecutar de manera autónoma las campañas de aforo hidráulico continuo, así como los análisis fisicoquímicos, microbiológicos.

- **Nota de Obligatoriedad sobre la Caracterización y el Diseño:** Para la estructuración y validación del Proyecto Ejecutivo e Ingeniería de Detalle, se establece como condición precedente e ineludible que la Empresa E.P.C., de la mano con la SPE Tecnóloga Agua Responsable FIM, ejecute su propia campaña de caracterización del agua cruda y evaluación de las condiciones de obra. El objetivo es obtener los parámetros base reales y más representativos para el dimensionamiento de la PTAR FIM.

2.00 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE PAGO DE DEUDA A 18 AÑOS (SERVICIO DE DEUDA SENIOR). Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/856f870bd612a16c09381c7317a96e4f

Para esta proyección de pago de deuda senior a 18 años, se toma en cuenta la disposición del Monto de Inversión (CAPEX) total de $381,582,000.00 Pesos Mexicanos (MXN), distribuido de manera mensual en el periodo máximo de 24 meses de diseño y construcción de la PTAR FIM bajo el modelo de precio inamovible (Lump-Sum Turn-Key). Asimismo, se proyecta la generación de intereses durante el periodo de gracia (período de inversión CAPEX).

Para el cálculo, se toma en cuenta la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días al 27 de Octubre del 2026 emitida en la página oficial del Banco de México, con un valor porcentual del 6.7760%. A dicha tasa se le agrega un margen financiero (Spread) del 5.0000%, dando como resultado una Tasa de Interés Fija Anual del 11.7760% y una Tasa de Interés Fija Mensual del 0.9813%. Bajo estas premisas, se realiza la proyección para el pago de deuda mensual con un monto de $4,960,495.25 Pesos Mexicanos (MXN).

Adicionalmente, el modelo contempla un escudo de liquidez alimentado por la proyección de devolución de IVA (tramitada y recuperada de manera exclusiva por HUB FIM S.A.P.I. de C.V.) al final del periodo de construcción. Dichos flujos fiscales se canalizarán de forma íntegra e incondicional a la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA), alcanzando un saldo a favor de $52,632,000.00 Pesos Mexicanos (MXN), el cual equivale a un fondo de contingencia robusto y suficiente para poder cubrir de manera ininterrumpida el pago de 10.6 meses del servicio de la deuda.

3.00 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE PAGO DEL OPEX CRÍTICO Y CONTINUIDAD OPERATIVA A LAS SPES TECNÓLOGAS (EMPRESA TECNÓLOGA AGUA RESPONSABLE FIM PARA LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES. Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo:

https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/5586d39f63a96e9bed2d905546858f5a

En este análisis se determina el costo mensual por operación de la Planta Tratadora de Aguas Residuales PTAR FIM y que se le cubrirá a la empresa Tecnóloga. Este modelo contempla el pago que cubra los gastos de operación y administrativos bajo las siguientes directrices normativas y financieras:

- Un pago mensual proyectado anual por concepto de Gastos Operativos con un monto de $ 20,416,266.00 y un gasto anual por concepto de gastos de administración de $ 4,768,000.00 MXN. (Resultando en un total de costos de operación anual asignado de $ 25,184,266.00 MXN). Ambos montos ya se contemplan con el Impuesto al Valor Agregado. o Para la proyección de la escalatoria de la contraprestación mensual, el modelo contempla 2 tarifas principales a cargo de la Empresa Tecnóloga:

  - T1 (Cargos Fijos / Calidad NOM-003-SEMARNAT-1997): Corresponde a la cuota fija mensual destinada a cubrir los costos fijos de operación, mantenimiento preventivo, personal, seguros, administración y cumplimiento normativo. Este tratamiento se obtiene producto del agua proveniente de los clarificadores con adición de cloro residual de 2 ppm y se usa para los excedentes de agua que no consuman los inquilinos (dentro de sus bandas contractuales irrevocables Take-or-Pay). Esta agua se depositará en los ríos y lagos ornamentales (banco de agua) dentro del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y Parque Industrial Convencional (PIC). Su uso es proveer déficit de agua para los inquilinos (cliente final) y el riego de áreas verdes, con un monto base anual asignado de $ 16,368,200.00 MXN, equivalente a un promedio mensual estimado de $ 1,364,016.63 pesos mexicanos MXN.

  - T2 (Cargos Variables / Calidad Inquilinos Anexo Calidad del Agua): Corresponde al cobro asociado al volumen de agua tratada entregada a los inquilinos con calidad de torre de enfriamiento. Proviene del tratamiento terciario con un cloro residual de por lo menos 2 ppm (Filtración 10 micras, ultrafiltración y parte proporcional de ósmosis inversa). En este análisis aún no se toman en cuenta el posible tratamiento de agua con calidad de desmineralizada (intercambio iónico) y el tratamiento del agua producto de uso humano y del proceso de los inquilinos hasta saber sus necesidades (los cuales, catalogados preliminarmente como T3a y T3b, se analizarán y negociarán por separado conforme a los requerimientos específicos de cada inquilino industrial, integrándose dinámicamente al flujo de facturación centralizada). El monto provisto en fase de semilla en base a un tratamiento de un flujo de 150 l.p.s. es de $ 2.02 pesos mexicanos MXN por cada m3 o unidad de gasto de agua producida y suministrada a los inquilinos.

- Para la proyección del escalamiento de la tarifa mensual se toma en cuenta para su afectación el incremento del índice de INPC (Índice Nacional de Precios al Consumidor), el incremento del Salario Mínimo y el incremento de los costos de las tarifas eléctricas en el mercado nacional (CFE).

La presente propuesta técnica de OPEX se constituye como un modelo de referencia funcional, metodológico e indicativo, fundamentado en procesos de ingeniería hídrica, saneamiento, operación de plantas de tratamiento y suministro de agua ampliamente comprobados y validados operativamente. Se establece de manera explícita e irrestricta que el contenido, trenes de tratamiento, consumos energéticos, costos y premisas operativos aquí descritos no poseen un carácter absoluto, definitivo ni vinculante para la estructuración contractual del desarrollo.

La Empresa E.P.C. y la SPE Tecnóloga Agua Responsable FIM podrán tomar esta propuesta únicamente como una guía de partida técnica. La utilización, modificación o adopción de estas bases no generará nexo causal, responsabilidad legal, garantía implícita ni vínculo de éxito o fallo técnico respecto a la obtención final de los volúmenes, la calidad del agua residual tratada, el cumplimiento de normas de descarga o los costos operativos del ciclo hídrico en sus diferentes especificaciones y grados de reúso.

El único modelo técnico, dimensional, financiero y de operación comercial jurídicamente válido y auditable para la fase operativa será el Proyecto Ejecutivo y Manual de Operación y Mantenimiento formulado, emitido y avalado de forma definitiva por la SPE Tecnóloga Agua Responsable FIM. Dicho modelo se adaptará dinámicamente a los requerimientos reales de gasto y calidad ofertados a las Empresas de Consumo (Inquilinos Industriales / Off-takers) e integrados en sus Contratos de suministro de agua y en las reglas del Fideicomiso Maestro.

4.00 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE INGRESOS POR PARTE DEL SUMINISTRO DE LOS SERVICIOS DE AGUA. Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/d671518bd0f62cc88be31e10eb7aa633

El presente análisis expone la proyección de ingresos derivada exclusivamente del suministro de agua calidad torre de enfriamiento, sin contemplar temporalmente la comercialización de agua desmineralizada y el tratamiento de agua cruda a inquilinos. La estrategia financiera se sustenta sólidamente en un modelo de consumo forzoso (Take-or-Pay), donde el cobro del servicio hídrico se establece contractualmente con los inquilinos como un monto mínimo de recaudo, asegurando la viabilidad y protección del modelo de negocio.

- **Estructura Tarifaria y Estrategia de Precios:** La proyección toma como base el costo de extracción hídrica (Ley Federal de Derechos) valuado en $31.86/m³ para 2026. Para garantizar la rentabilidad a largo plazo del suministro, se aplica un incremento anual compuesto del 6% sobre la tarifa base al 85% ($27.08 en 2026). Bajo este esquema tarifario, los precios aplicables durante la fase de construcción (Años 1 y 2) serán de $28.71 y $30.43 por metro cúbico respectivamente. Al iniciar la fase de operación, la tarifa base comercializada escalará a $32.25/m³, manteniendo un crecimiento sostenido hasta alcanzar los $109.65/m³ proyectados para el año 2050.

- **Asignación Hídrica y Monitoreo de Capacidades:** La dotación de agua se ha planificado estratégicamente con base en las densidades operativas de cada zona: 4.98 Litros Por Segundo (L.P.S.) por hectárea en el Recinto Fiscal Estratégico (RFE) y 4.43 L.P.S. por hectárea en el Parque Industrial Convencional (PIC). Esto se traduce en una demanda industrial comercializable de 130,874.40 m³/mes para las 10 hectáreas del RFE y de 232,735.68 m³/mes para las 20 hectáreas del PIC. Cabe destacar que el consumo hídrico de las áreas de servicios auxiliares y de generación de energía no genera una facturación independiente, ya que su costo se encuentra integrado dentro de las tarifas generales de operación y mantenimiento.

- **Proyección de Ingresos (Cash Flow):** La entrada en operación del suministro hídrico detona un flujo de caja continuo y altamente predecible. Durante los primeros 12 meses de operación, se proyecta un ingreso fijo de $11,727,844.72 MXN mensuales provenientes de la venta combinada de agua al RFE y al PIC. Este flujo mantendrá una tendencia ascendente en paralelo con los incrementos tarifarios, superando los $12,431,515.40 MXN para el segundo año operativo y logrando ingresos superiores a los $31,580,421.10 MXN mensuales al alcanzar el mes 216 (Año 18).

Estos ingresos líquidos son captados de manera centralizada e inmediata a través de la Cuenta Concentradora Central (Lock-Box Mechanism), garantizando de manera incondicional la Bancabilidad de la infraestructura y el sano retorno de inversión de todo el ecosistema industrial.

5.00 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DEL FLUJO DE EFECTIVO (CASH FLOW) Y DESIGNACIÓN DE MONTO MENSUAL DE GASTO A OBRA SOCIAL. Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/4a4e19fd14d9b7c14dcb862af88e7e95

El análisis del flujo de efectivo del Sustainable HUB - FIM demuestra la sólida viabilidad y rentabilidad del modelo de negocio, el cual se encuentra estructurado bajo un riguroso

mecanismo de prelación denominado Cascada de Pagos (Waterfall de Ingresos). La totalidad de los flujos líquidos se concentra en la Institución Fiduciaria (Fideicomiso Maestro), la cual actúa bajo instrucción irrevocable para garantizar el cumplimiento puntual de las obligaciones financieras y operativas antes de liberar cualquier remanente.

- **Proyección y Comportamiento del Flujo de Efectivo:** El modelo financiero inicia en su primer mes de operación con ingresos por venta de agua de $11,727,844.72 MXN. A este monto se le deduce de manera prioritaria un OPEX de $2,545,723.68 MXN y el pago fijo mensual correspondiente al Servicio de la Deuda Senior (Nivel 1 de la Cascada) por $4,960,495.25 MXN. Es un pilar fundamental del análisis destacar que el pago del servicio de deuda se mantiene constante e inamovible en $4,960,495.25 MXN a lo largo de toda la proyección; esto permite que los incrementos paulatinos en la facturación (Take-or-Pay) expandan de forma acelerada y geométrica la utilidad del proyecto. Como reflejo de lo anterior, para el último mes del horizonte proyectado (Mes 216), los ingresos escalan a $31,580,421.10 MXN mensuales, requiriendo un OPEX de $7,977,260.59 MXN, lo que detona una utilidad sustancial en el flujo.

- **Quinto Nivel de Cascada: Remanentes y Derrama de Impacto Social:** Bajo la estricta arquitectura financiera del fideicomiso, una vez que se han fondeado al 100% los cuatro niveles superiores de prelación (Servicio de Deuda Senior, OPEX Crítico, Restitución DSRA y OPEX Corporativo), la Institución Fiduciaria libera las utilidades netas generadas. Estos recursos constituyen el "Quinto Nivel" y están etiquetados de forma irrevocable para la estructuración y ejecución de paquetes de obras públicas y proyectos de alto impacto socioambiental.

  La proyección de la utilidad mensual destinada a esta Obra Social inicia de manera robusta con $4,215,831.21 MXN en el Mes 1. Esta bolsa de capital mantiene un crecimiento ininterrumpido a lo largo del tiempo, superando la barrera de los $10 millones de MXN mensuales a partir del Año 10 (Mes 109, con $10,332,800.67 MXN), y culminando la proyección en el Mes 216 con una utilidad disponible de $26,619,925.85 MXN.

- **Ejecución Transparente y Compromiso ESG:** Los fondos derivados del quinto nivel se aplicarán en beneficio directo de la población de la cabecera municipal de Francisco I. Madero, transformando los rendimientos en activos tangibles: infraestructura básica, centros deportivos, espacios culturales, así como equipamiento de salud y de seguridad pública de primer nivel. Para garantizar el blindaje, la transparencia y la alineación con los principios ESG (Environmental, Social, and Governance), el Fideicomiso dispersará los recursos de manera directa a las empresas constructoras y ejecutoras, procediendo únicamente tras la estricta dictaminación y aprobación por parte de HUB FIM S.A.P.I. de C.V..

ENERGÍA RESPONSABLE FIM (SOBERANÍA ENERGÉTICA Y DESCARBONIZACIÓN).

1.00 INVERSION (CAPEX) ENERGIA RESPONSABLE FIM Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/47d94ff03ae238c6ebf4d5b1a88872cc

La presente propuesta técnica se constituye como un modelo de referencia funcional, metodológico e indicativo, fundamentado en procesos de ingeniería eléctrica y generación de energía ampliamente comprobados y validados operativamente. Se establece de manera explícita e irrestricta que el contenido, diagramas de flujo, sistemas de micro-red y premisas operativas aquí descritos no poseen un carácter absoluto, definitivo ni vinculante para la estructuración contractual del desarrollo.

La Empresa E.P.C. y la SPE Tecnóloga Energía Responsable FIM podrán tomar esta propuesta únicamente como una guía de partida técnica. La utilización, modificación o adopción de estas bases no generará nexo causal, responsabilidad legal, garantía implícita ni vínculo de éxito o fallo técnico respecto a la suficiencia de generación, la continuidad del suministro o los factores de potencia en sus diferentes especificaciones y modalidades de entrega.

El único modelo técnico, dimensional e ingenieril jurídicamente válido y auditable para la fase constructiva y de operación comercial será el Proyecto Ejecutivo e Ingeniería de Detalle formulado, emitido y avalado de forma definitiva por la SPE Tecnóloga Energía Responsable FIM. Dicho Proyecto Ejecutivo se adaptará dinámicamente a los requerimientos reales de Carga de Generación, ofertados a las Empresas de Consumo (Inquilinos Industriales / Off-takers) e integrados en sus Contratos de Suministro Energético bajo la modalidad de Abasto Aislado y en las reglas del Fideicomiso Maestro

INFRAESTRUCTURA DE GENERACIÓN ELÉCTRICA (50 MW)

Introducción al Proyecto y Alcance Técnico:

El desarrollo energético del Sustainable HUB FIM se sustenta en una microrred industrial híbrida de 50 MW de capacidad instalada, configurada para garantizar independencia operativa, suministro ininterrumpido y certidumbre tarifaria de largo plazo para la industria instalada en Francisco I. Madero, Coahuila.

La arquitectura de generación combina un parque solar fotovoltaico de gran escala con la instalación de 73,530 paneles fotovoltaicos instalados en 882 sistemas de seguimiento solar (Trackers a un Eje) y una central de respaldo y base firme impulsada por motogeneradores Wärtsilä, diseñada específicamente para operar bajo el régimen regulatorio de sistemas de suministro aislado. Este esquema híbrido asegura flexibilidad de carga, control dinámico de frecuencia y optimización de costos en los polígonos RFE y PIC, permitiendo a las empresas OEM, Tier 1, 2 y 3 la reducción inmediata de cosotos de producción y de sus emisiones reportables de Alcance 1 y 2.

- **Inversión CAPEX Energía Responsable FIM:** El monto de inversión para el diseño y construcción de la Microred Híbrida de 50 MW es de $ 1,460,922,139.27 pesos Mexicanos MNX, que incluyen el Impuesto al Valor Agregado. Los pagos de esta inversión se ejecutarán bajo la figura de Precio Alzado (Lump-Sum Turn-Key), asegurando que el Fideicomiso Maestro libere fondos exclusivamente contra estimaciones de avance físico real validado por la Supervisión y la S.A.P.I., previniendo sobreestimaciones (Front-loading).

- **Obligaciones Regulatorias y Constructivas (Empresa E.P.C.):** Bajo el principio de responsabilidad operativa única (Single-Point Responsibility), la Empresa E.P.C. asume el riesgo constructivo total, debiendo entregar el proyecto 100% funcional. Asimismo, asume el Turn-Key Regulatorio a todo costo, debiendo gestionar la totalidad de las licencias, resolutivos ambientales (MIA), concesiones (ANAM/SAT) y permisos de interconexión ante CRE, SENER, CFE y CENACE (incluyendo el estricto cumplimiento del Código de Red).

- **Protección Anti-Monopolio y Proveeduría Local:** Con el objetivo de pulverizar el riesgo financiero, ninguna empresa consumidora podrá acaparar la totalidad de la capacidad de 50 MW. Adicionalmente, se integran indicadores ESG (KPLI S-3) que mandatan destinar un mínimo del 40% del gasto hacia la proveeduría y el desarrollo económico regional de Coahuila.

2.00 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE PAGO DE DEUDA A 18 AÑOS (SERVICIO DE DEUDA SENIOR). Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/b0c823162fd2d116ed6c26083480e8cd

Para esta proyección de pago de deuda senior a 18 años, se toma en cuenta la disposición del Monto de Inversión (CAPEX) total de $1,460,922,139.27 Pesos Mexicanos (MXN), distribuido de manera mensual en el periodo máximo de 24 meses de diseño y construcción de la micro-red de Energía Responsable FIM bajo el modelo de precio inamovible (Lump-Sum Turn-Key). Asimismo, se proyecta la generación de intereses durante el periodo de gracia (período de inversión CAPEX).

Para el cálculo, se toma en cuenta la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días al 08 de Octubre del 2026 emitida en la página oficial del Banco de México, con un valor porcentual del 6.7559%. A dicha tasa se le agrega un margen financiero (Spread) del 5.0000%, dando como resultado una Tasa de Interés Fija Anual del 11.7559% y una Tasa de Interés Fija Mensual del 0.9797%. Bajo estas premisas, se realiza la proyección para el pago de deuda mensual con un monto de $19,046,166.74 Pesos Mexicanos (MXN).

Adicionalmente, el modelo contempla un escudo de liquidez alimentado por la proyección de devolución de IVA (tramitada y recuperada de manera exclusiva por HUB FIM S.A.P.I. de C.V.) al final del periodo de construcción. Dichos flujos fiscales se canalizarán de forma íntegra e incondicional a la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA), alcanzando un saldo a favor de $201,506,501.97 Pesos Mexicanos (MXN), el cual equivale a un fondo de contingencia robusto y suficiente para poder cubrir de manera ininterrumpida el pago de 10.6 meses del servicio de la deuda.

3.00 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE PAGO DEL OPEX CRÍTICO Y CONTINUIDAD OPERATIVA A LAS SPES TECNÓLOGAS (EMPRESA TECNÓLOGA ENERGÍA RESPONSABLE FIM PARA LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES. Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/8aae56fceb56b6c6c9cdd441a0af7f44

En este análisis se determina el costo mensual por operación de la central de generación de 50 MW (micro-red híbrida) y que se le cubrirá a la SPE Tecnóloga Energía Responsable FIM. Este modelo contempla el pago de segundo nivel de prelación que cubra los gastos de operación y administrativos esenciales destinados exclusivamente a mantener el funcionamiento ininterrumpido de la micro-red bajo las siguientes directrices normativas y financieras:

- Para la proyección de la escalatoria de la contraprestación mensual, el modelo contempla 2 tarifas principales estructuradas y administradas financieramente mediante el Fideicomiso Maestro a cargo de la Empresa Tecnóloga:

  - **T1 (Cargos Fijos / Capacidad, O&M y Cumplimiento Normativo)**: Corresponde a la cuota fija mensual destinada a cubrir los costos fijos de operación, mantenimiento preventivo y correctivo (Parque Solar y Motogeneradores), personal, pólizas de seguros sobre todo riesgo, infraestructura de almacenamiento de diésel, gestiones regulatorias (CRE / ASEA / CENACE) y cumplimiento de los Estándares de Desempeño IFC PS1, PS2 y PS3. Este cargo asegura la disponibilidad técnica y la redundancia N+1 de la planta. Se contempla un monto base anual asignado de **$** 27,246,000.00 MXN, equivalente a un promedio mensual de $ 2,270,500.00 pesos mexicanos MXN.

  - **T2 (Cargos Variables / Despacho Económico y Consumo Take-or-Pay)**: Corresponde al cobro asociado al volumen de energía eléctrica despachada y consumida por los inquilinos (Off-Takers) del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y Parque Industrial, calculada en función de sus requerimientos técnicos y comerciales. El monto base unitario es de $ 338.15 pesos mexicanos MXN por cada KWH producido y suministrado a los inquilinos.

  - Para la proyección del escalamiento de la tarifa mensual fija (T1) se toma en cuenta para su afectación el incremento del índice de INPC (Índice Nacional de Precios al Consumidor) y el incremento del Salario Mínimo mediante el factor de ajuste global (Fn). Por otro lado, para la tarifa mensual variable (T2), su actualización se rige por los incrementos ponderados del costo de la mano de obra (salario mínimo), la inflación general (INPC), incrementos del costo del Gas Natural y el incremento del costo del Diésel.

La presente propuesta técnica de OPEX se constituye como un modelo de referencia funcional, metodológico e indicativo, fundamentado en procesos de ingeniería eléctrica, generación fotovoltaica, respaldo con motogeneradores y sistemas de distribución de energía ampliamente comprobados y validados operativamente. Se establece de manera explícita e irrestricta que el contenido, factores de despacho, consumos de combustibles, costos y premisas operativas aquí descritos no poseen un carácter absoluto, definitivo ni vinculante para la estructuración contractual del desarrollo.

La Empresa E.P.C. y la SPE Energía Responsable FIM podrán tomar esta propuesta únicamente como una guía de partida técnica. La utilización, modificación o adopción de estas bases no generará nexo causal, responsabilidad legal, garantía implícita ni vínculo de éxito o fallo técnico respecto a la suficiencia de generación, la continuidad del suministro

eléctrico, los costos de gas natural y diésel o los factores de potencia en sus diferentes especificaciones y modalidades de entrega.

El único modelo técnico, dimensional, financiero y de operación comercial jurídicamente válido y auditable para la fase operativa será el Proyecto Ejecutivo y Manual de Operación y Mantenimiento formulado, emitido y avalado de forma definitiva por la SPE Energía Responsable FIM. Dicho modelo se adaptará dinámicamente a los requerimientos reales de carga ofertados a las Empresas de Consumo (Inquilinos Industriales / Off-takers) e integrados en sus Contratos de suministro de energía y en las reglas del Fideicomiso Maestro.

4.00 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE INGRESOS POR PARTE DEL SUMINISTRO DE LOS SERVICIOS DE ENERGÍA. Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/9d754068b0f5009f97af612f1a455cd7

El presente análisis expone la proyección de ingresos derivada exclusivamente del suministro de energía eléctrica firme e ininterrumpida 24/7, sin contemplar temporalmente el suministro de remanentes o energía a áreas no estipuladas en las bandas contractuales iniciales. La estrategia financiera se sustenta sólidamente en un modelo de consumo forzoso (Take-or-Pay), donde el cobro del servicio eléctrico se establece contractualmente con los inquilinos como un monto mínimo de recaudo, asegurando la viabilidad y protección del modelo de negocio.

- **Estructura Tarifaria y Estrategia de Precios:** La proyección toma como base el costo de la energía CFE inicial valuado en $1,504.49 por Kw/Mes para 2026. Para garantizar la rentabilidad a largo plazo del suministro, se aplica un incremento anual compuesto del 4.50% (equivalente a 0.3643% mensual) sobre la tarifa base al 85% ($1,278.82$/Kw/Mes en septiembre de 2026). Bajo este esquema tarifario, los precios aplicables durante la fase de construcción (Años 1 y 2) serán escalonados mensualmente, promediando $1,311.79 en abril de 2027 y $1,350.51 en diciembre de 2027 por Kw/Mes respectivamente. Al iniciar la fase de operación comercial proyectada (Año 2028), la tarifa base comercializada escalará a $1,355.43$/Kw/Mes, manteniendo un crecimiento sostenido hasta alcanzar los $3,094.32$/Kw/Mes proyectados para el cierre del año 2046.

- **Asignación Energética y Monitoreo de Capacidades:** La dotación de energía eléctrica se ha planificado estratégicamente con base en las densidades operativas de cada zona: 1,912.50 Kw por hectárea en el Recinto Fiscal Estratégico (RFE) y 680.00 Kw por hectárea en el Parque Industrial Convencional (PIC). Esto se traduce en una demanda industrial comercializable de 19,125.00 Kw para las áreas del RFE y de

13,600.00 Kw para las áreas del PIC. Cabe destacar que el consumo eléctrico de las áreas de servicios auxiliares y de generación de energía (estimado en 2,635.00 Kw/hr) no genera una facturación independiente, ya que su costo se encuentra integrado dentro de las tarifas generales de operación y mantenimiento. La infraestructura total soporta una carga de 41,600.00 Kw, manejando un factor de demanda del 85% para consolidar una carga real de 35,360.00 Kw.

- **Proyección de Ingresos (Cash Flow):** La entrada en operación del suministro eléctrico detona un flujo de caja continuo y altamente predecible. Durante los primeros 12 meses de operación (Enero a Diciembre 2028), se proyecta un ingreso inicial de $46,334,673.00 MXN mensuales provenientes de la venta combinada de energía al RFE ($27,078,705.00 MXN) y al PIC ($19,255,968.00 MXN). Este flujo mantendrá una tendencia ascendente en paralelo con los incrementos tarifarios, superando los $48,401,256.75 MXN para el segundo año operativo (Enero 2029) y logrando ingresos superiores a los $101,261,622.00 MXN mensuales al alcanzar el mes de diciembre del Año 2046.

Estos ingresos líquidos son captados de manera centralizada e inmediata a través de la Cuenta Concentradora Central (Lock-Box Mechanism), garantizando de manera incondicional la Bancabilidad de la infraestructura y el sano retorno de inversión de todo el ecosistema industrial.

5.00 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DEL FLUJO DE EFECTIVO (CASH FLOW) Y DESIGNACIÓN DE MONTO MENSUAL DE GASTO A OBRA SOCIAL. Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/08dd372f9adcc703f2c45020b52e0b52

El análisis del flujo de efectivo del Sustainable HUB - FIM demuestra la sólida viabilidad y rentabilidad del modelo de negocio, el cual se encuentra estructurado bajo un riguroso mecanismo de prelación denominado Cascada de Pagos (Waterfall de Ingresos). La totalidad de los flujos líquidos se concentra en la Institución Fiduciaria (Fideicomiso Maestro), la cual actúa bajo instrucción irrevocable para garantizar el cumplimiento puntual de las obligaciones financieras y operativas antes de liberar cualquier remanente.

- **Proyección y Comportamiento del Flujo de Efectivo:** El modelo financiero (Anexo 28) proyecta para su primer mes de operación ingresos por venta de energía de $46,334,673.00 MXN. A este monto se le deduce de manera prioritaria un OPEX de $12,300,898.02 MXN y el pago fijo mensual correspondiente al Servicio de la Deuda Senior (Nivel 1 de la Cascada) por $19,046,166.74 MXN. Es un pilar fundamental del análisis destacar que el pago del servicio de deuda se mantiene constante e inamovible

en $19,046,166.74 MXN a lo largo de toda la proyección; esto permite que los incrementos paulatinos en la facturación (Take-or-Pay) expandan de forma acelerada y geométrica la utilidad del proyecto. Como reflejo de lo anterior, para el último mes del horizonte proyectado (Mes 216), los ingresos escalan a $101,261,622.00 MXN mensuales, requiriendo un OPEX de $20,224,438.80 MXN, lo que detona una utilidad sustancial en el flujo.

- **Quinto Nivel de Cascada: Remanentes y Derrama de Impacto Social:** Bajo la estricta arquitectura financiera del fideicomiso, una vez que se han fondeado al 100% los niveles superiores de prelación (Servicio de Deuda Senior, OPEX Crítico, Restitución DSRA y OPEX Corporativo), la Institución Fiduciaria libera las utilidades netas generadas. Estos recursos constituyen el "Quinto Nivel" y están etiquetados de forma irrevocable para la estructuración y ejecución de paquetes de obras públicas y proyectos de alto impacto socioambiental.

- La proyección de la utilidad mensual destinada a esta Obra Social inicia de manera robusta con $14,987,608.24 MXN en el Mes 1. Esta bolsa de capital mantiene un crecimiento ininterrumpido a lo largo del tiempo, superando la barrera de los $30 millones de MXN mensuales a partir del Año 8 (Mes 96, con $30,210,053.21 MXN), superando los $40 millones de MXN en el año 12 (Mes 139, con $40,092,448.26 MXN), superando los $50 millones de MXN en el año 15 (Mes 177, con $50,189,744.16 MXN) y culminando la proyección en el Mes 216 con una utilidad disponible de $61,991,016.46 MXN.

- **Ejecución Transparente y Compromiso ESG:** Los fondos derivados del quinto nivel se aplicarán en beneficio directo de la población de la cabecera municipal de Francisco I. Madero, transformando los rendimientos en activos tangibles: infraestructura básica, centros deportivos, espacios culturales, salud pública y equipamiento de seguridad pública de primer nivel. Para garantizar el blindaje, la transparencia y la alineación con los principios ESG (Environmental, Social, and Governance), el Fideicomiso dispersará los recursos de manera directa a las empresas ejecutoras tras la dictaminación de la S.A.P.I. de C.V..

RECINTO FISCALIZADO ESTRATÉGICO (RFE) Y PARQUE INDUSTRIAL CONVENCIONAL (PIC).

1.00 INVERSION (CAPEX) RFE - PIC RESPONSABLE FIM Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/a7611a07066df060621bd68c325f0b3b

La presente propuesta técnica se constituye como un modelo de referencia funcional, metodológico e indicativo, fundamentado en procesos de ingeniería civil, desarrollo inmobiliario y normatividad aduanera ampliamente comprobados y validados operativamente. Se establece de manera explícita e irrestricta que el contenido, diagramas de flujo, sistemas de urbanización y premisas operativas aquí descritos no poseen un carácter absoluto, definitivo ni vinculante para la estructuración contractual del desarrollo.

La Empresa E.P.C. y la SPE RFE Responsable FIM podrán tomar esta propuesta únicamente como una guía de partida técnica. La utilización, modificación o adopción de estas bases no generará nexo causal, responsabilidad legal, garantía implícita ni vínculo de éxito o fallo técnico respecto al desarrollo inmobiliario, la infraestructura industrial, la superficie vendible o las autorizaciones aduaneras en sus diferentes especificaciones y regímenes.

El único modelo técnico, dimensional e ingenieril jurídicamente válido y auditable para la fase constructiva y de operación comercial será el Proyecto Ejecutivo e Ingeniería de Detalle formulado, emitido y avalado de forma definitiva por la SPE RFE Responsable FIM. Dicho Proyecto Ejecutivo se adaptará dinámicamente a los requerimientos reales ofertados a las Empresas de Consumo (Inquilinos Industriales / Off-takers) e integrados en sus Contratos de venta o arrendamiento y en las reglas del Fideicomiso Maestro.

INFRAESTRUCTURA DEL RECINTO FISCALIZADO ESTRATÉGICO Y PARQUE INDUSTRIAL CONVENCIONAL (30 HA NETAS)

Introducción al Proyecto y Alcance Técnico: El desarrollo inmobiliario e industrial del Sustainable HUB FIM se sustenta en la urbanización de alta especificación logística de 10 hectáreas netas destinadas al Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y 20 hectáreas netas para el Parque Industrial Convencional (PIC), configurada para garantizar seguridad

patrimonial, eficiencia logística Just-in-Time y certidumbre operativa y fiscal para la industria instalada en Francisco I. Madero, Coahuila.

La arquitectura del complejo combina vialidades de alta resistencia para tráfico pesado (T3-S2-R4), garitas de control aduanero principal con tecnología PITA/ANAM, redes subterráneas eléctricas (13.8 kV) y de fibra óptica redundante, sistemas de drenaje pluvial y sanitario conectados a la PTAR, así como infraestructura de amenidades de primer mundo que incluye una clínica médica 24/7, estación de bomberos y un Food Court corporativo. Este esquema integral asegura un flujo aduanero ininterrumpido, inmunidad fiscal y una base sólida de operaciones en los polígonos RFE y PIC, permitiendo a las empresas OEM, Tier 1, 2 y 3 la reducción inmediata de costos logísticos y su integración a un ecosistema industrial sustentable.

- **Inversión CAPEX RFE - PIC Responsable FIM**: El monto de inversión para el diseño y construcción de la urbanización del RFE y PIC es de $ 674,192,226.20 pesos Mexicanos MNX, que incluyen el Impuesto al Valor Agregado. Los pagos de esta inversión se ejecutarán bajo la figura de Precio Alzado (Lump-Sum Turn-Key), asegurando que el Fideicomiso Maestro libere fondos exclusivamente contra estimaciones de avance físico real validado por la Supervisión y la S.A.P.I., previniendo sobreestimaciones (Front-loading).

- **Obligaciones Regulatorias y Constructivas (Empresa E.P.C.):** Bajo el principio de responsabilidad operativa única (Single-Point Responsibility), la Empresa E.P.C. asume el riesgo constructivo total, debiendo entregar el proyecto 100% funcional. Asimismo, asume el Turn-Key Regulatorio a todo costo, debiendo gestionar la totalidad de las licencias, resolutivos ambientales (MIA), concesiones (ANAM/SAT) y permisos municipales y estatales (incluyendo la declaratoria de RFE ante la Secretaría de Economía).

- **Protección Ecológica y Sustentabilidad (ESG)**: Con el objetivo de consolidar el ecosistema Water Positive y de bajas emisiones, el proyecto integra una infraestructura de canales y lagos ornamentales de 10,000 m2 como reserva hídrica y paisajismo desértico (Xeriscape). Adicionalmente, se integran indicadores ESG que mandatan destinar un mínimo del 40% del gasto hacia la proveeduría y el desarrollo económico regional de Coahuila.

2.00 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE PAGO DE DEUDA A 18 AÑOS RFE – PIC (SERVICIO DE DEUDA SENIOR). Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo:
https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/c8df0c4fa49660ff585fa3d2fe733a97

Para esta proyección de pago de deuda senior a 18 años, se toma en cuenta la disposición del Monto de Inversión (CAPEX) total de $674,192,226.20 Pesos Mexicanos (MXN), distribuido de manera mensual en el periodo máximo de 24 meses de diseño y construcción de RFE-PIC Responsable FIM bajo el modelo de precio inamovible (Lump-Sum Turn-Key). Asimismo, se proyecta la generación de intereses durante el periodo de gracia (período de inversión CAPEX).

Para el cálculo, se toma en cuenta la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días al 08 de Octubre del 2026 emitida en la página oficial del Banco de México, con un valor porcentual del 6.7559%. A dicha tasa se le agrega un margen financiero (Spread) del 5.0000%, dando como resultado una Tasa de Interés Fija Anual del 11.7559% y una Tasa de Interés Fija Mensual del 0.9797%. Bajo estas premisas, se realiza la proyección para el pago de deuda mensual con un monto de $662,464.83 Pesos Mexicanos (MXN).

Adicionalmente, el modelo contempla un escudo de liquidez alimentado por la proyección de devolución de IVA (tramitada y recuperada de manera exclusiva por HUB FIM S.A.P.I. de C.V.) al final del periodo de construcción. Dichos flujos fiscales se canalizarán de forma íntegra e incondicional a la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA), alcanzando un saldo a favor de $92,992,031.20 Pesos Mexicanos (MXN), el cual equivale a un fondo de contingencia robusto y suficiente para poder cubrir de manera ininterrumpida el pago de 140.4 meses del servicio de la deuda.

3.00 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE PAGO DEL OPEX CRÍTICO Y CONTINUIDAD OPERATIVA A LAS SPES TECNÓLOGAS (EMPRESA TECNÓLOGA RFE - PIC. Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo:
https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/7611a099d3c87ccab1f46a61ce33871d

En este análisis se determina el costo mensual por la operación del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y el Parque Industrial Convencional (PIC) y que se le cubrirá a la Empresa Tecnóloga (HUB FIM S.A.P.I. de C.V. / SPE Tecnóloga RFE/PIC). Este modelo contempla el pago que cubra los gastos de operación, mantenimiento preventivo, personal especializado, seguros institucionales, administración y estricto cumplimiento normativo esenciales destinados exclusivamente a mantener el funcionamiento ininterrumpido y blindar la continuidad operativa del ecosistema (Business Continuity) bajo las siguientes directrices normativas y financieras:

- Para la proyección de la escalatoria de la contraprestación mensual, el modelo contempla una tarifa principal estructurada y administrada financieramente mediante el Fideicomiso Maestro a cargo de la Empresa Tecnóloga:

  - **T1 (Cargos Fijos Operación de RFE - PIC):** Corresponde a la cuota fija mensual destinada a cubrir los costos fijos de operación, mantenimiento preventivo, personal especializado, seguros institucionales, administración y estricto cumplimiento normativo. El objetivo de esta cuota es garantizar las buenas prácticas de operación a satisfacción total de los inquilinos (cliente final) y su personal operativo. Esta tarifa sustenta la promesa de valor enfocada en el ahorro de tiempo en logística y en la excelencia de los servicios auxiliares, que incluyen: Paisajismo de Alto Nivel e Imagen Corporativa, Amenidades y Bienestar Corporativo, Salud, Seguridad y Resiliencia, Logística y Movilidad Inteligente, y Preservación de Infraestructura. Se contempla un monto base anual asignado de $48,100,000.00 MXN, equivalente a un promedio mensual de$ 4,008,333.33 pesos mexicanos MXN.

  - Para la proyección del escalamiento de la tarifa mensual fija (T1) se toma en cuenta para su afectación el incremento ponderado del costo de la mano de obra (salario mínimo), la inflación general (INPC) y las tarifas de CFE mediante el factor de ajuste global (Fn).

La presente propuesta financiera de OPEX se constituye como un modelo de referencia funcional, metodológico e indicativo, fundamentado en procesos de administración inmobiliaria, seguridad aduanal, mantenimiento de infraestructura y operación de recintos industriales ampliamente comprobados y validados. Se establece de manera explícita e irrestricta que el contenido, plantillas de personal, frecuencias de mantenimiento, costos y premisas operativas aquí descritos no poseen un carácter absoluto, definitivo ni vinculante para la estructuración contractual del desarrollo.

La Empresa E.P.C. y la entidad administradora HUB FIM S.A.P.I. podrán tomar esta propuesta únicamente como una guía de partida operativa. La utilización, modificación o adopción de estas bases no generará nexo causal, responsabilidad legal, garantía implícita ni vínculo de éxito o fallo respecto a los niveles de ocupación, la suficiencia de la seguridad patrimonial y aduanal, el desgaste real de la infraestructura (vialidades, garitas, áreas comunes) o la variabilidad de los costos operativos en las diferentes zonas del polígono.

El único modelo técnico, dimensional, financiero y de administración jurídicamente válido y auditable para la fase operativa será el Presupuesto Maestro y el Reglamento Interno de Operación formulados, emitidos y avalados de forma definitiva por HUB FIM S.A.P.I. y el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Dicho modelo se adaptará dinámicamente a los requerimientos reales de ocupación, volumen de tráfico y servicios demandados por las

Empresas Instaladas (Inquilinos Industriales / Usuarios del RFE) e integrados en sus respectivos Contratos de Arrendamiento, Compraventa o Cuotas de Mantenimiento, así como en las reglas rectoras del Fideicomiso Maestro.

4.00 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE INGRESOS POR PARTE DEL SUMINISTRO DE LOS SERVICIOS DE OPERACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL RFE-PIC. Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/940c304c0243d39307c56c8cbf46d7b1

El presente análisis expone la proyección de ingresos derivada de las tarifas de Operación y Conservación (OPEX) aplicables a los inquilinos instalados dentro del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y el Parque Industrial Convencional (PIC). Estas tarifas están diseñadas bajo un estricto esquema de consumo forzoso ("Take-or-Pay"), garantizando de manera ininterrumpida el mantenimiento preventivo, la seguridad perimetral, la continuidad operativa del ecosistema y el cumplimiento normativo a largo plazo.

- **Estructura Tarifaria y Estrategia de Precios**: La configuración tarifaria consolidada para el usuario final integra los gastos operativos, el suministro de agua tratada, el suministro de energía eléctrica, la amortización de infraestructura (CAPEX) y la aportación social. Con base en este modelo, la tarifa final consolidada de cobro a inquilinos se fija en $78.36 MXN mensuales por metro cuadrado para la zona del RFE y en $29.15 MXN mensuales por metro cuadrado para el área del PIC.

- **Metodología de Indexación y Actualización**: Para preservar el valor real de los flujos de capital y aislar la volatilidad económica, las tarifas mensuales están blindadas mediante una fórmula paramétrica de indexación. Esta se estructura a través de un Factor de Actualización Global (Fn para el RFE y Gn para el PIC) que pondera el impacto de la mano de obra, los gastos operativos/administrativos (INPC), y las variaciones en las tarifas preferenciales de energía y agua tratada.

- **Proyección de Ingresos (Cash Flow)**: La captación de los ingresos por operación y conservación refleja un flujo de caja predecible y blindado contra la inflación. De acuerdo con el inicio de la proyección de ingresos líquidos operativos, en Enero de 2029 se detonará un ingreso total de $15,837,565.49 MXN mensuales, compuesto por la captación combinada del RFE ($9,098,622.73 MXN) y del PIC ($6,738,942.76 MXN).

La constante indexación tarifaria permitirá un crecimiento sostenido; para el mes de Enero de 2030, el ingreso mensual superará los $17,781,866.95 MXN. Este comportamiento ascendente garantizará la autosuficiencia del ecosistema a largo plazo, proyectando alcanzar para el cierre operativo en Diciembre de 2046 ingresos masivos por

$45,538,727.50 MXN mensuales (desglosados en $26,113,384.20 MXN para el RFE y $19,426,343.30 MXN para el PIC).

Estos ingresos recurrentes respaldan íntegramente a la Empresa Tecnóloga (SPE) en sus programas de mantenimiento arquitectónico, operación de garitas aduaneras, redes de vigilancia con inteligencia artificial y conservación general del complejo, garantizando la viabilidad de la infraestructura y el patrimonio de los inversionistas.

5.00 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DEL FLUJO DE EFECTIVO (CASH FLOW) Y DESIGNACIÓN DE MONTO MENSUAL DE GASTO A OBRA SOCIAL. Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/8607bdbb22c11c86b543d37e8eb7fa48

El presente análisis detalla el comportamiento del flujo de efectivo mensual (Cash Flow) generado por el ecosistema industrial Sustainable HUB - FIM. La arquitectura del modelo garantiza que, una vez cubiertos los costos operativos (OPEX) y el servicio de la deuda, se consolide un superávit líquido neto continuo. Esta utilidad está etiquetada de forma irrenunciable para la ejecución de proyectos de alto impacto social en el Municipio de Francisco I. Madero, Coahuila, cumpliendo con los criterios de gobernanza (ESG) del Fideicomiso.

Dinámica del Flujo de Efectivo Base: Durante el primer mes de operaciones (Mes 1), el ecosistema proyecta ingresos combinados por $15,837,565.49 MXN (Operación/Mtto). De este ingreso, se deduce el costo directo operativo (OPEX) por $4,745,465.83 MXN y el pago inamovible de la deuda fijado en $662,464.83 MXN mensuales. Tras estas deducciones, el modelo genera una Utilidad Neta inicial para obra social de $10,429,634.83 MXN en su primer mes de operación.

Crecimiento y Escalamiento del Flujo: El esquema de rentas, cuotas indexadas y contratos (Take-or-Pay) propicia un incremento paulatino y seguro. Para el Mes 12 del primer año, los ingresos alcanzarán los $16,334,664.59 MXN, dejando una utilidad neta de $10,794,859.76 MXN tras la deducción del OPEX escalado ($4,877,340.00 MXN) y el pago constante de la deuda. El flujo presenta saltos escalonados, superando por primera vez los 20 millones de pesos en utilidad mensual en el Mes 134 ($20,048,902.88 MXN de utilidad sobre ingresos de $30,480,076.88 MXN).

Consolidación a Largo Plazo y Maximización de Aportación Social: La solidez financiera del proyecto se consolida durante las proyecciones extendidas. En la madurez del modelo (Año Operación 18.00 / Mes 216), los ingresos operativos totales (Operación/Mtto) alcanzarán los $45,539,727.50 MXN mensuales. Al deducir el OPEX

correspondiente por $15,185,971.67 MXN y mantener el servicio fijo de la deuda de $662,464.83 MXN, se genera una Utilidad Neta mensual máxima de $29,691,291.00 MXN.

Designación Estratégica del Remanente (Obra Social): El 100% de esta utilidad neta proyectada (escalando desde los $10.42 MDP iniciales hasta los $29.69 MDP al cierre del mes 216) se destinará a la Subcuenta correspondiente dentro del Fideicomiso Maestro. Estos fondos operarán bajo el esquema "Ring-Fencing", garantizando la transparencia y la canalización exclusiva para la reconstrucción del tejido social, equipamiento e infraestructura municipal, y regeneración comunitaria sin comprometer la estabilidad del Recinto Fiscalizado Estratégico ni del Parque Industrial Convencional.

EMPRESA HUB FIM SAPI DE CV (BLINDAJE OPERACIONAL TORRE DE CONTROL Y MANDO).

1.00 GASTOS DE OPERACIÓN EN LA FASE DE INVERSION (CAPEX) EMPRESA HUB FIM SAPI DE CV. Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/64b26cac578bafe930c02553278cc072

El presente documento detalla la estructura presupuestal correspondiente a los Gastos de Operación e Inversión (CAPEX) proyectados para HUB FIM S.A.P.I. de C.V. durante su fase de construcción. Se desglosan de manera exhaustiva los costos logísticos, operativos y administrativos requeridos para garantizar el funcionamiento ininterrumpido de la empresa y el desarrollo de su infraestructura. Asimismo, se integran las asignaciones destinadas a servicios especializados, provistos por firmas asesoras multidisciplinarias, cuya función es establecer un blindaje corporativo integral que salvaguarde tanto al ecosistema de negocios como al Fideicomiso Maestro. Monto designado en la fase de semilla para la operación de la empresa HUB FIM SAPI de CV en la fase de construcción es de $ 9,514,100.00 pesos MNX mensuales de los cuales son conformados por:

- Gastos por Sueldos y Salarios.
- Gastos operativos y de administrativos

- Gastos por el pago del consumo de energía eléctrica en las oficinas de mando
- Para la proyección del escalamiento de la tarifa mensual fija (T1) se toma en cuenta para su afectación el incremento ponderado del costo de la mano de obra (salario mínimo), la inflación general (INPC) y las tarifas de CFE mediante el factor de ajuste global (Fn).

Proyección Mensual de Costos Operativos (Fase de Construcción).

- Gastos de Personal Administrativo, Operación y Mantenimiento: 40.50%
- Honorarios Supervisión Externa: 16.24%
- Honorario Despacho Legal: 9.20%
- Despacho Contable Fiscal: 7.03%
- Arrendamiento de Vehículos Utilitarios: 5.46%
- Gastos de Promoción e Imagen Corporativa: 5.41%
- Seguros Gastos Médicos y Emergencias del Personal: 3.79%
- Honorarios de Fideicomiso: 2.54%
- Energía Eléctrica del Inmueble: 2.38%
- Empresa de Limpieza: 2.16%
- Gastos de Mantenimiento de Inmueble: 1.62%
- Combustible y Lubricantes: 0.87%
- Gastos de Viáticos Dirección: 0.76%
- Adquisición y Mant. Equipo Cómputo y Pago de Licencias de Software: 0.54%
- Teléfonos y Celulares: 0.27%
- Materiales y Papelería: 0.22%
- Telecomunicaciones: 0.22%
- Gasto de Fumigación: 0.22%
- Paquetería y Mensajería: 0.14%
- Gastos de Capacitación de Personal: 0.11%
- Seguridad Higiene y Medicina de los Trabajadores: 0.05%

2.00 GASTOS DE OPERACIÓN EN LA FASE DE OPERACIÓN (OPEX) EMPRESA HUB FIM SAPI DE CV. Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/6b7bc9c7fe322069a0ac4cfc5810a83c

El presente documento detalla la estructura presupuestal correspondiente a los Gastos de Operación e Inversión (OPEX) proyectados para HUB FIM S.A.P.I. de C.V. durante su fase de operación. Se desglosan de manera exhaustiva los costos logísticos, operativos y administrativos requeridos para garantizar el funcionamiento ininterrumpido de la empresa y el desarrollo de su infraestructura. Asimismo, se integran las asignaciones destinadas a servicios especializados, provistos por firmas asesoras multidisciplinarias, cuya función es establecer un blindaje corporativo integral que salvaguarde tanto al ecosistema de negocios

como al Fideicomiso Maestro. Monto designado en la fase de operación de la empresa HUB FIM SAPI de CV es de $ 7,055,500.00 pesos MNX mensuales de los cuales son conformados por:

- Gastos por Sueldos y Salarios representa un porcentaje en el gasto del 53%
- Gastos operativos y de administrativos representan un porcentaje del gasto total de 44%
- Gastos por el pago del consumo de energía eléctrica en las oficinas de mando representa un 3% del gasto total.
- Para la proyección del escalamiento de la tarifa mensual fija (T1) se toma en cuenta para su afectación el incremento ponderado del costo de la mano de obra (salario mínimo), la inflación general (INPC) y las tarifas de CFE mediante el factor de ajuste global (Fn).

Proyección Mensual de Costos Operativos (Fase de Operación):

- Gastos de Personal Administrativo, Operación y Mantenimiento: 52.56%
- Honorarios Supervisión Externa (Despacho Legal y Contable): 12.05%
- Arrendamiento de Vehículos Utilitarios: 7.15%
- Gastos de Promoción e Imagen Corporativa: 7.09%
- Seguros Gastos Médicos y Emergencias del Personal: 4.96%
- Honorarios de Fideicomiso: 3.33%
- Empresa de Limpieza: 2.83%
- Energía Eléctrica del Inmueble: 3.12%
- Gastos de Mantenimiento de Inmueble: 2.13%
- Combustible y Lubricantes: 1.13%
- Gastos de Viáticos Dirección: 0.99%
- Adquisición y Mant. Equipo Cómputo y Pago de Licencias de Software: 0.71%
- Teléfonos y Celulares: 0.35%
- Materiales y Papelería: 0.28%
- Telecomunicaciones: 0.28%
- Gasto de Fumigación: 0.28%
- Paquetería y Mensajería: 0.18%
- Gastos de Capacitación de Personal: 0.14%
- Seguridad Higiene y Medicina de los Trabajadores: 0.07%

ANÁLISIS FINANCIERO DE SUSTENTABILIDAD ECONÓMICA DEL MODELO DE NEGOCIO EN INVERSIÓN (CAPEX) – OPERACIÓN (OPEX) - PAGO DE DEUDA (SERVICIO DE LA DEUDA SENIOR) – INGRESOS PROYECTADOS (TAKE-OR-PAY) - MONTO DE APLICACIÓN A OBRA SOCIAL (DERRAMA DE IMPACTO SOCIAL). (CASH FLOW).

MODELO DE NEGOCIOS Sustainable HUB – FIM

1.00 INVERSION (CAPEX) ECOSISTEMA DEL MODELO DE NEGOCIOS Sustainable HUB – FIM. Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/85a2a47386dbec78743820fa3b24cc24

Los costos de operación de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. durante la fase de construcción están considerados e integrados dentro del CAPEX porque esta entidad funciona como la figura central de organización, gestión y mando para el desarrollo de toda la infraestructura.

HUB FIM S.A.P.I. de C.V. estructura y coordina un blindaje corporativo, técnico y financiero englobando los servicios de despachos legales externos, despachos contables y fiscales, empresas de supervisión externa y la administración del Fideicomiso Maestro. Este andamiaje institucional y sus honorarios operativos asociados son fundamentales; sin el ecosistema de asesoría externa operando coordinadamente, la ejecución de la obra, la fiscalización de los recursos y la materialización del CAPEX no podrían realizarse efectivamente. Por esta razón técnica y estratégica, este gasto corriente (OPEX) se capitaliza y se considera parte de la inversión inicial de construcción (CAPEX).

El presente documento expone de manera integral la estructura de capital (CAPEX) proyectada para la materialización del ecosistema Sustainable HUB – FIM. Esta inversión estratégica, que asciende a un monto total consolidado de $ 3,522,264,819.82 MXN (incluyendo I.V.A.), ha sido diseñada meticulosamente para detonar un desarrollo industrial de clase mundial, integrando tecnología de vanguardia, sustentabilidad, resiliencia hídrica y energética, así como una infraestructura logística inigualable.

- Sistema de energía. incluye permisos y licencias, parque fotovoltaico, sistema de generación con motogeneradores y sistema dual de combustible gas y diésel: 41.48%
- Recinto fiscal estratégico y parque industrial convencional: 19.14%
- Planta tratadora de aguas residuales (PTAR FIM). incluye cárcamo de aguas residuales crudas, línea de conducción, PTAR y tratamiento de lodos: 10.83%
- Restauración y construcción de carretera existente y carretera nueva francisco i madero instalaciones SUSTAINABLE HUB – FIM: 9.32%
- OPEX de operación y administración fase construcción Empresa HUB FIM SAPI DE CV: 8.19%
- Mejoramiento red de agua potable y drenaje sanitario del MUNICIPIO DE FRANCISCO I MADERO. incluye honorarios y finiquito de estructuración: 7.01%
- Restauración de infraestructura de gas natural y fibra óptica en carretera 86: 1.70%
- Construcción de centro de mando, edificio administrativo empresa HUB FIM SAPI DE CV: 1.48%
- Adquisición de tierra para el ecosistema SUSTAINABLE HUB FIM: 0.83%

En conclusión, la estructuración de este CAPEX integral y su respectivo OPEX (Fase de Construcción) garantizan el desarrollo de una infraestructura de misión crítica a pie de lote para el RFE y el PIC. Esta inversión, amparada por la Torre de Control Logístico (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.) bajo un modelo de gobierno corporativo restringido (*Ring-Fenced Governance*), mitiga los riesgos técnicos, ambientales y financieros del ecosistema ("*Clean-Co*"). Asimismo, la operación de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. está respaldada por un órgano consultivo y de auditoría compuesto por firmas externas de primer nivel (*Tier-1*) que incluye Supervisión Externa de prestigio internacional para auditoría físico-financiera y control de calidad forense, Despacho Legal Corporativo, Despacho Contable-Fiscal, firmas Inmobiliarias de representación global y una contratista E.P.C. (*Engineering, Procurement and Construction*) de clase mundial que garantiza la obra contra vicios ocultos. Este engranaje institucional otorga certeza absoluta en la ejecución de la infraestructura, consolidando un blindaje legal, contable, fiscal y técnico inmaculado para la total seguridad del Inversionista Senior, del Fideicomiso Maestro y de las instituciones financieras.

A través de la soberanía energética y de agua a tarifas preferenciales bajo esquemas *Take-or-Pay*, sumado a las amenidades exclusivas, el Recinto Fiscalizado Estratégico y el Parque

Industrial Convencional ofrecen a los corporativos internacionales ventajas competitivas inigualables: ahorros directos en consumos críticos (agua y energía), exención del 16% del IVA y cuotas compensatorias a la importación, y la consolidación de toda su cadena de suministro (Tier 1 a Tier 3) dentro del mismo polígono. Adicionalmente, el ecosistema cuenta con un blindaje territorial estratégico mediante una franja de amortiguamiento de 350 hectáreas circundantes que aísla la operación industrial y erradica de tajo el riesgo de asentamientos humanos irregulares, invasiones o conflictos vecinales. Esto garantiza a las empresas de manufactura pesada y procesos complejos una seguridad patrimonial y viabilidad operativa a 40 años, completamente blindada hacia el futuro contra contingencias sociales y alineada a los estándares internacionales de la IFC. De esta forma, gracias a su posición estratégica para el *nearshoring* y su cercanía con la frontera y el corredor logístico hacia San Antonio, Texas, Sustainable HUB - FIM consolida su viabilidad financiera sin depender de la especulación inmobiliaria, asegurando una propuesta de valor intrínseco (*Plug & Play*) altamente atractiva para liderar la relocalización global de manufactura y desplazar a la oferta industrial convencional.

2.00 ANALISIS DEL PAGO DE DEUDA DEL CAPEX CONSOLIDADO. Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/f7ed952f76a25dbb38c3c06c43c745b8

Bajo una arquitectura financiera de alta dirección diseñada para maximizar la certidumbre crediticia, la proyección de la deuda consolidada para el modelo de negocios del Sustainable HUB - FIM se fundamenta en un monto de inversión de capital (CAPEX) consolidado de $3,522,264,819.82 MXN. Para dotar de absoluta previsibilidad al flujo de caja y aislar al proyecto de la volatilidad macroeconómica, la estructura de financiamiento congela una tasa de interés fija anual del 11.7559%, la cual se integra por una tasa base TIIE a 28 días (fijada al 08 de octubre de 2026 en 6.7559%) sumada a un margen financiero (spread) del 5.0000%. Matemáticamente, esto representa una tasa de interés fija mensual aplicable del 0.9797% que rige de manera inalterable durante toda la vida del financiamiento.

Para asegurar el cumplimiento puntual y estricto de las obligaciones crediticias una vez iniciada la puesta en marcha, el análisis proyecta un pago de deuda mensual inamovible por la cantidad de $38,111,654.78 MXN. Como pilar fundamental de mitigación de riesgo y garantía de liquidez inmediata ante las instituciones financieras, el ecosistema constituye un Fondo de Reserva para el Pago de Deuda (DSRA) por un monto de $485,829,630.32 MXN. Dicha reserva no compromete el flujo operativo ni requiere endeudamiento adicional, ya que se fondea integralmente a través de las devoluciones de I.V.A. generadas por la propia ejecución del CAPEX y programadas en cuatro ministraciones estratégicas durante los primeros 27 meses del proyecto recibiendo $234,076,330.08 MXN en el mes 9 (primer

año), $111,738,747.75 MXN en el mes 15, $75,553,398.07 MXN en el mes 21 (segundo año) y un último tramo de $64,461,154.42 MXN en el mes 27 (tercer año), consolidando un blindaje financiero autónomo equivalente a 12.7 meses de pagos de deuda de manera ininterrumpida.

El esquema financiero contempla un periodo de ejecución de obra y dispersión progresiva de capital de 24 meses (dos años de construcción), iniciando en el primer mes con una erogación de CAPEX de $229,196,171.55 MXN y concentrando su mayor intensidad de inversión entre los meses 3 y 5 (alcanzando un pico mensual de $408,461,535.59 MXN en el cuarto mes). Como mecanismo de disciplina patrimonial para contener la capitalización de intereses durante la etapa constructiva, el modelo ejecuta dos aportaciones estratégicas al cierre de cada ciclo anual de obra: una primera inyección por $364,723,804.53 MXN en el mes 12 (situando el saldo insoluto en $2,332,390,263.84 MXN) y una segunda aportación por $294,825,635.47 MXN en el mes 24, lo que permite absorber el costo financiero del periodo de edificación y arrancar el primer mes de la fase de operación con un saldo inicial de deuda de $3,409,179,087.55 MXN, cifra inferior al propio monto nominal de la inversión total. A partir de su entrada en funciones operativas, se despliega el calendario de la fase de operación a lo largo de 216 meses (18 años), donde concluye toda erogación de CAPEX y la aplicación rigurosa de las aportaciones mensuales fijas de $38,111,654.78 MXN y el pago de intereses reduce la deuda progresivamente mes a mes —descendiendo de la barrera de los $3,000 millones de pesos en el mes 64, alcanzando en el mes 146 el punto de inflexión donde la amortización directa a capital supera el pago de intereses ($18,995,636.91 MXN), y rompiendo a la baja el umbral de los $1,000 millones de pesos en el mes 186—, hasta lograr su amortización y liquidación en el mes 216 (año 18 de operación), cubriendo un saldo inicial en dicho último mes de $37,659,423.64 MXN más $368,933.68 MXN de intereses y cerrando con un saldo final simbólico de tan solo $1.50 MXN.

En definitiva, la arquitectura financiera plasmada en este análisis de deuda consolidada trasciende la simple calendarización de pagos para erigirse como una auténtica fortaleza de certidumbre institucional y un referente de ingeniería financiera corporativa. Al articular una transición milimétrica entre los 24 meses de edificación saneados mediante aportaciones de capital que neutralizan la carga de intereses constructivos y los 18 años de desapalancamiento operativo continuo, el proyecto demuestra una capacidad de pago orgánica, predecible y autosuficiente. Al anclar un Fondo de Reserva (DSRA) inquebrantable de $485,829,630.32 MXN estructurado con total eficiencia fiscal a partir de la recuperación del I.V.A. de la propia inversión que garantiza 12.7 meses de liquidez, y al blindar todo el ecosistema bajo el escudo protector de una tasa fija anual del 11.7559%, el Sustainable HUB - FIM erradica de tajo la especulación financiera y el riesgo de insolvencia. Este modelo matemático, riguroso e inmutable, culmina con el saneamiento absoluto del pasivo en su mes 216 de operación, demostrando un nivel de disciplina fiduciaria y solidez estructural que no solo protege y potencia el valor de la inversión a largo plazo, sino que

consagra al proyecto como el máximo referente de solvencia, bancarización institucional, rentabilidad y vanguardia en el desarrollo de infraestructura sostenible e industrial de nuestra era.

3.00 INTEGRACION DEL PAGO DE OPERACIÓN (OPEX) CONSOLIDADO. Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/77284e66bae6bb13a465629c6d1044df

El presente documento expone de manera integral la estructura de capital (OPEX) consolidada proyectada para la materialización operativa del ecosistema Sustainable HUB – FIM, estructurado mediante una rigurosa planificación financiera a lo largo de un horizonte de 18 años (216 meses) de operación continua. Esta inversión estratégica ha sido diseñada meticulosamente para detonar un desarrollo industrial de clase mundial, integrando tecnología de vanguardia, sustentabilidad, resiliencia hídrica y energética, así como una infraestructura logística inigualable que blinde la competitividad y la rentabilidad del proyecto a largo plazo.

La integración porcentual del gasto operativo mensual (OPEX) consolidado inicial, basado en una proyección de arranque de $28,277,408.04 MXN, es la siguiente:

- OPERACIÓN ENERGÍA RESPONSABLE FIM: 43.50%
- OPERACIÓN HUB FIM SAPI DE CV: 30.71%
- OPERACIÓN RFE-PIC RESPONSABLE FIM: 16.78%
- OPERACIÓN AGUA RESPONSABLE FIM: 9.00%

4.00 INTEGRACION DE INGRESOS CONSOLIDADOS. Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/e067835df7d4d4de4f1ba123e28c11fc

El presente documento consolida la proyección financiera de los ingresos operativos del ecosistema Sustainable HUB - FIM a lo largo de un horizonte de 18 años (216 meses). Este análisis refleja la solidez, certidumbre y predictibilidad del modelo de negocios, anclado en contratos Take-or-Pay y esquemas de comercialización directa, asegurando flujos de caja ininterrumpidos que blindan el repago de la deuda y potencian la rentabilidad a largo plazo. Los ingresos iniciales mensuales ascienden a un monto total de $73,900,083.21 MXN.

La participación porcentual de cada rubro respecto al monto total mensual inicial de los ingresos consolidados se desglosa de la siguiente manera:

- INGRESOS POR VENTA ENERGIA: 62.70%
- INGRESOS POR OPERACIÓN Y MTTO RFE-PIC: 21.43%
- INGRESOS POR VENTA DE AGUA: 15.87%

5.00 INTEGRACION DE INGRESOS Vs EGRESOS CONSOLIDADO DEL ECOSISTEMA DE NEGOCIOS UTILIDAD FINANCIERA PARA OBRA SOCIAL. Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/334dee7c9f432f53a9bd7f905d9f907e

El presente documento representa la culminación del análisis financiero integral del ecosistema Sustainable HUB - FIM, consolidando el balance estratégico entre los flujos de ingresos operativos y la totalidad de las obligaciones financieras y operativas a lo largo de un horizonte de 18 años (216 meses). Esta arquitectura de ingeniería financiera corporativa demuestra no solo la viabilidad, autosuficiencia y certidumbre crediticia del proyecto bajo un esquema estricto de Project Finance con cero endeudamiento público municipal, sino que materializa su propósito socioeconómico fundamental: la generación continua, blindada y creciente de utilidad financiera neta destinada directamente a la ejecución de obra pública de alto impacto y a la reestructuración del tejido social en beneficio directo de la cabecera municipal y los núcleos ejidales de Francisco I. Madero, Coahuila de Zaragoza.

A través del mecanismo de prelación del Fideicomiso Maestro (Cascada de Pagos), el modelo garantiza mes a mes la cobertura ininterrumpida del servicio de la deuda fija mensual ($38,111,654.78 MXN) y la totalidad del gasto operativo (OPEX) de las unidades de Agua Responsable, Energía Responsable, RFE-PIC Responsable y el centro de mando corporativo HUB FIM S.A.P.I. de C.V., liberando de forma inmediata e incondicional los remanentes líquidos para inversión social.

El comportamiento financiero y la generación de utilidad para obra social durante el periodo proyectado de 216 meses se estructuran bajo los siguientes indicadores clave de desempeño:

- **Balance de Arranque Operativo (Mes 1 / Año 1):** El ecosistema inicia su fase operativa generando ingresos consolidados por $73,900,083.21 MXN frente a egresos totales (servicio de deuda más OPEX consolidado) de $66,389,062.82 MXN, arrojando desde el primer mes de operación una utilidad neta inmediata para obra social de $7,511,020.39 MXN (equivalente al 10.16% de los ingresos totales).

- **Expansión a Mitad de Ciclo (Mes 108 / Cierre Año 9):** Impulsado por el escalamiento indexado de las tarifas de servicios frente a una cuota de deuda congelada, los ingresos

mensuales alcanzan $113,055,240.17 MXN frente a egresos totales de $83,257,171.32 MXN, elevando la utilidad mensual para obra social a $29,798,068.85 MXN (representando el 26.36% de los ingresos mensuales).

- **Madurez Operativa y Liquidación de Deuda (Mes 216 / Cierre Año 18):** Al concluir el plazo del financiamiento, el ecosistema registra ingresos mensuales por $178,381,770.60 MXN frente a egresos totales de $114,894,418.44 MXN, consolidando un flujo mensual para obra social de $63,487,352.16 MXN (alcanzando el 35.59% de los ingresos totales del mes).

En conclusión, la evaluación financiera demuestra con rigor matemático que el modelo Sustainable HUB - FIM transforma pasivos ambientales e infraestructura subutilizada en un motor económico perpetuo. Al blindar el pago a los acreedores e inversionistas y garantizar simultáneamente una bolsa histórica superior a los 7.5 millones de pesos durante los primeros 18 años de operación para infraestructura hidráulica, educativa, médica, vial y desarrollo comunitario en la cabecera municipal y los núcleos ejidales, el proyecto se consagra como un referente nacional e internacional de rentabilidad privada con impacto social vinculante para el progreso definitivo de Francisco I. Madero, Coahuila.

Nota Aclaratoria:

El Modelo de Negocio Sustainable HUB – FIM y toda su estructura **como RFE Responsable FIM, Agua Responsable FIM** y **Energía Responsable FIM** son dinámicos y pueden ser modificados conforme a disposiciones legales, lineamientos del H. Ayuntamiento de Francisco I. Madero a través de SIMAS FIM, acuerdos y requerimientos entre el Fideicomiso Maestro y HUB FIM S.A.P.I. de C.V., la Empresa EPC, las Empresas Consumidoras y las Empresas Tecnólogas.

Todos los documentos pertenecientes al **Modelo de Negocio Sustainable HUB – FIM** y su estructura son **dinámicos por naturaleza**, ya que dependen de la adaptación a lo que estipulan:

- **Las leyes mexicanas y dependencias gubernamentales** competentes.
- **Lineamientos de las instituciones de financiamiento (bancos)** que aportan el capital.
- **Acuerdos y disposiciones consensadas y aprobadas** entre los miembros del Fideicomiso Maestro en cuanto a decisiones técnicas y financieras.

- La empresa **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.,** en coordinación con la **Empresa EPC**, las **empresas tecnólogas de Recinto Fiscalizado Estratégico**, **agua y energía**, y las **empresas consumidoras de los servicios (fuente de pago)**, asegura que cada actualización documental refleje fielmente los cambios normativos, financieros y técnicos.

Cada publicación incluye la **fecha de actualización** y una **reseña de los cambios efectuados respecto de la versión anterior**, en cumplimiento del **Código de Ética**, el **Manifiesto Público de Transparencia y el compromiso institucional con el sistema ESG**.

Para mayor certeza, los usuarios pueden consultar en todo momento los **Términos y Condiciones vigentes** en la página oficial: www.aguaresponsablefim.com.mx.

VERSION	FECHA MODIFICACION	DESCRICPIO DE CAMBIO
1.0	05 NOVIEMBRE 2026	CREACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL DOCUMENTO.

FIN DEL DOCUMENTO……