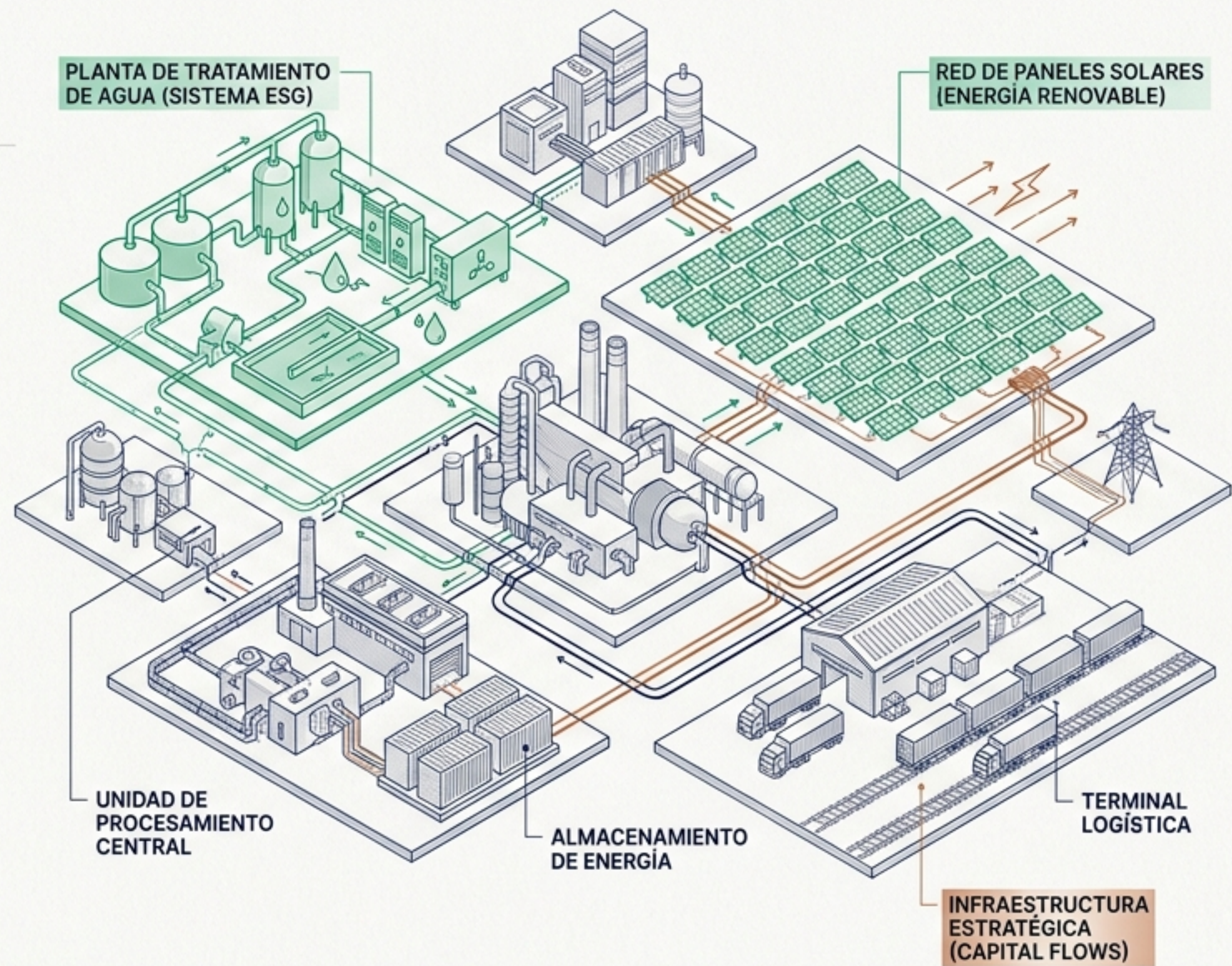


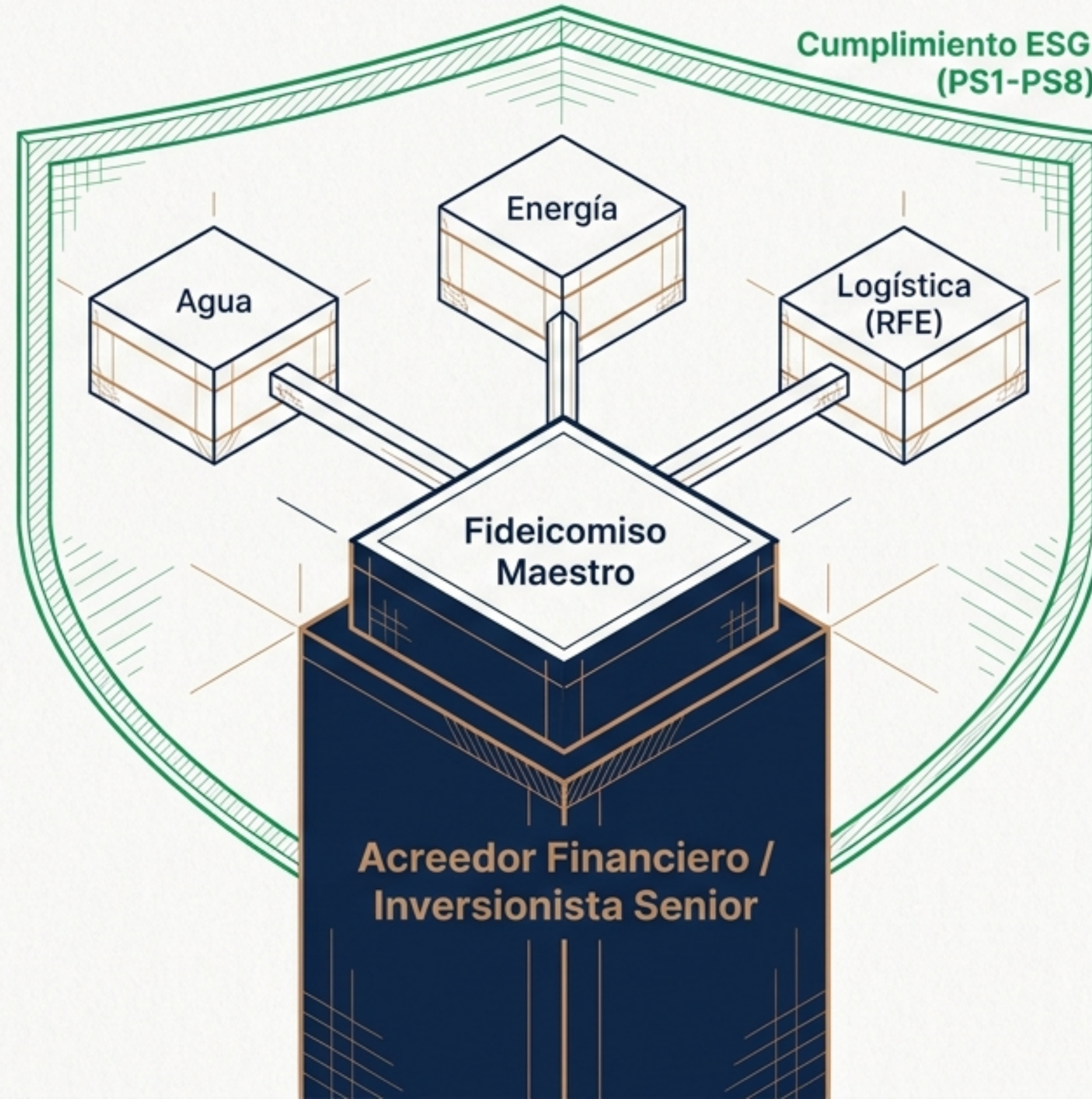
El Motor Financiero del Sustainable HUB – FIM

Estrategia de Capital,
Mitigación de Riesgos y
Cumplimiento ESG (IFC)



El Acreedor Senior como Pilar Estructural del Ecosistema

- Entidad financiera internacional (IFC / BID Invest) o banca privada con posición absoluta como Acreedor Senior.
- Fondeo estructural 100% subordinado al cumplimiento irrestricto del Sistema ESG.



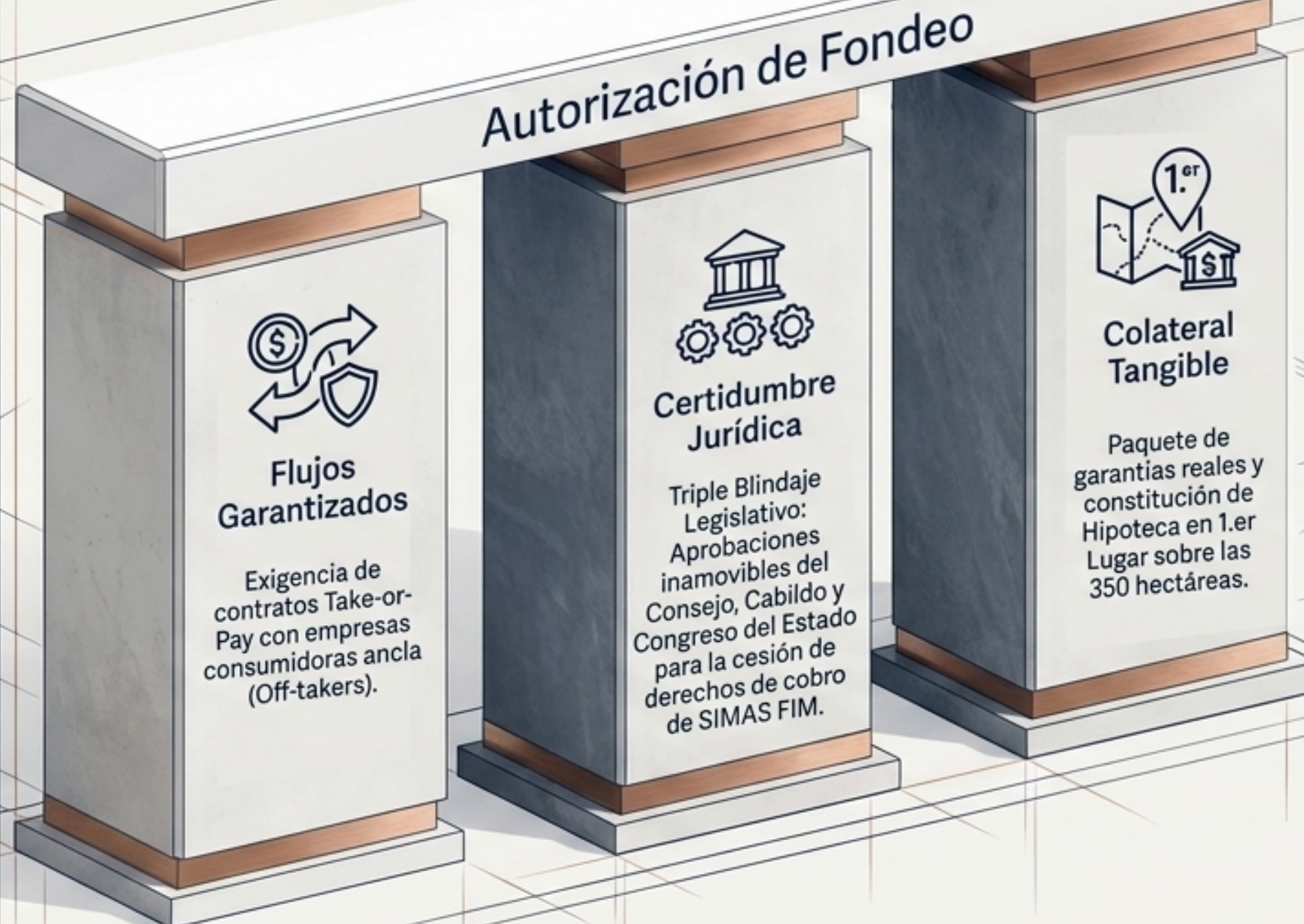
Project Finance

Estructura a largo plazo donde la deuda se paga con los flujos de caja generados exclusivamente por el proyecto, sin recurso a los promotores.

Despliegue de Capital: Fondedeo del 100% del CAPEX



Cimientos de Bancabilidad: Eliminación del Riesgo Especulativo



Take-or-Pay

Contrato de consumo mínimo obligatorio a largo plazo con pago garantizado incondicional.

Protocolos de Blindaje Estructural

(Matriz R-BAN)

Categoría de Riesgo	Protocolo	Mecanismo de Mitigación
Financiero	R-BAN-01	Fondo de Reserva DSCR (3 meses) y abonado acelerado.
Construcción	R-BAN-02	Contrato EPC cerrado, desembolsos atados a hitos físicos.
Sostenibilidad	R-BAN-03	Condicionante ESAP, KPLIs auditados, suspensión por fallas NOM-001.
Garantías	R-BAN-04	Hipoteca 1.er lugar y Veto Senior ante modificaciones al fideicomiso.
Gobernanza	R-BAN-05	Mando unificado in situ, debida diligencia KYC/PLD, filtros anti-sanciones (OFAC).

Control de Obra y Presupuesto Cerrado (R-BAN-02)



Fijación definitiva del monto CAPEX al aprobarse la Ingeniería de Detalle.

Transferencia de todo riesgo de sobrecosto al contratista bajo modalidad "Llave en Mano".

Liberación de ministraciones estrictamente supeditada al dictamen físico-financiero de la supervisora externa.

Glossary

Lump-Sum Turnkey

Modalidad de construcción a precio fijo y cerrado, sin riesgo de sobrecostos para el inversionista.

E.P.C.

Engineering, Procurement and Construction.

Gobernanza, Veto Senior y Control In Situ (R-BAN-04 & 05)

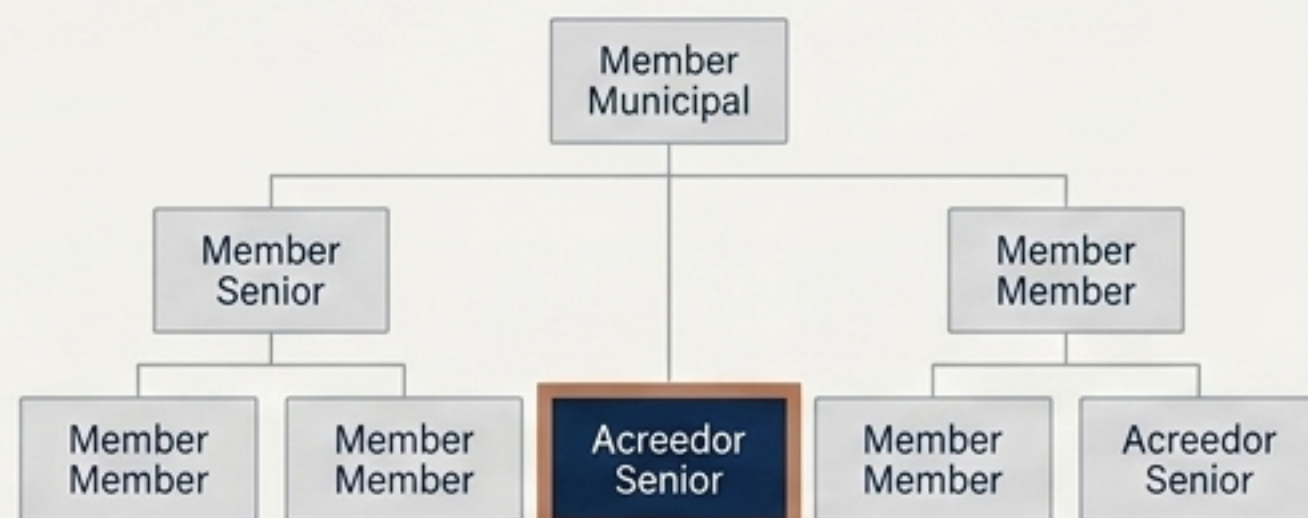
Glossary

KYC / PLD

Know Your Customer /
Prevención de Lavado de Dinero.
Filtros obligatorios contra listas OFAC y Arts. 69/69-B del CFF.

Strategic Control

Comité Técnico del Fideicomiso



Voto Ponderado:
2 Puntos



Derecho de
Veto Senior

Tactical Control

Presidencia Municipal de Francisco I. Madero



**Mando Unificado
In Situ:**
Representante
técnico-financiero
con facultades
notariadas
(bajo NDA).

La Cascada de Pagos Estricta (The Waterfall Mechanism)

Ingreso Base

Recaudo 100% facturación Take-or-Pay,
Ventas Inmobiliarias, Devoluciones IVA.

Nivel 1: Servicio de Deuda Senior

Amortización, intereses, comisiones. Prioridad Absoluta.

Nivel 2: OPEX SPEs Tecnológicas

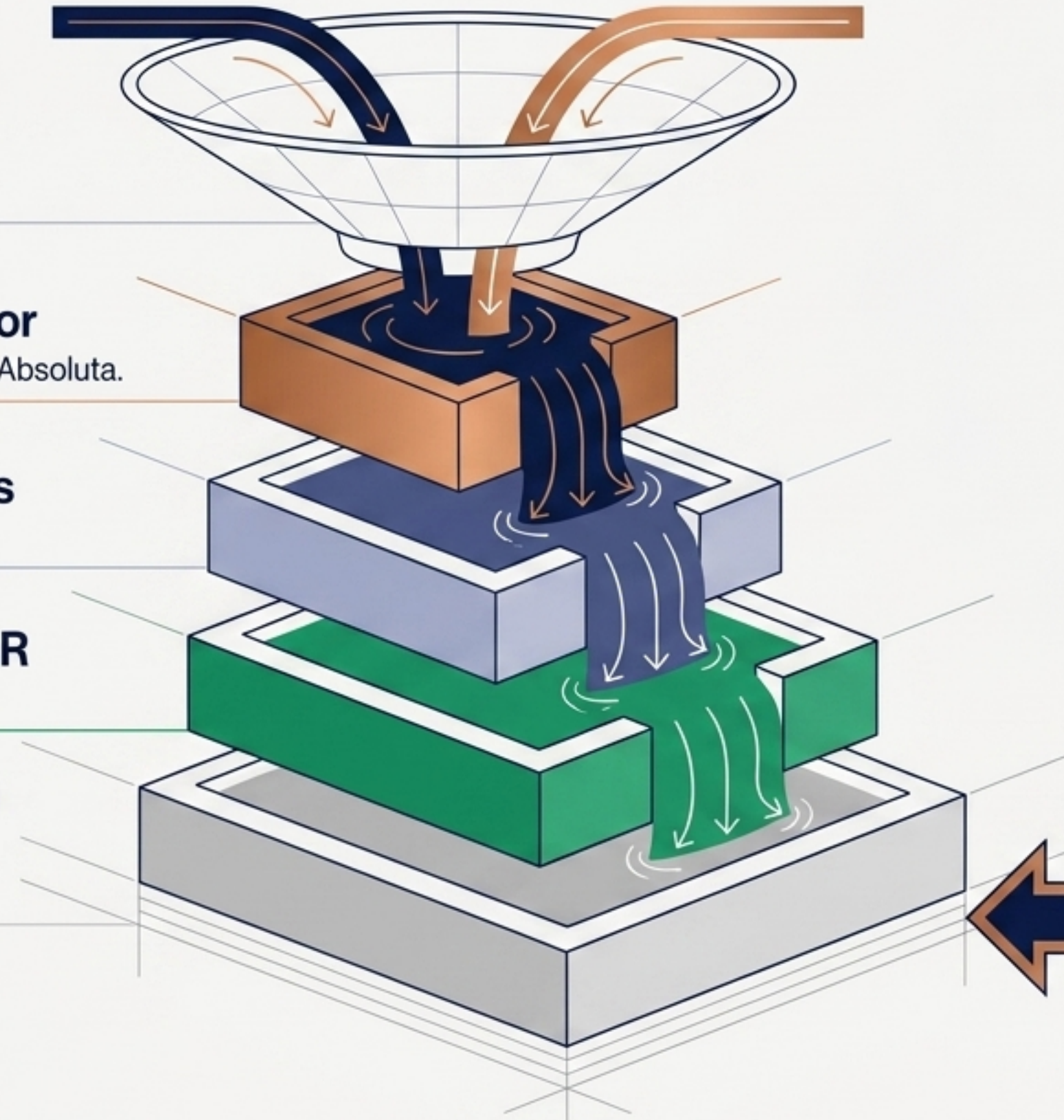
Operación de PTAR, micro-red, RFE.

Nivel 3: Fondo de Reserva DSCR

Mantenimiento continuo de 3 meses.

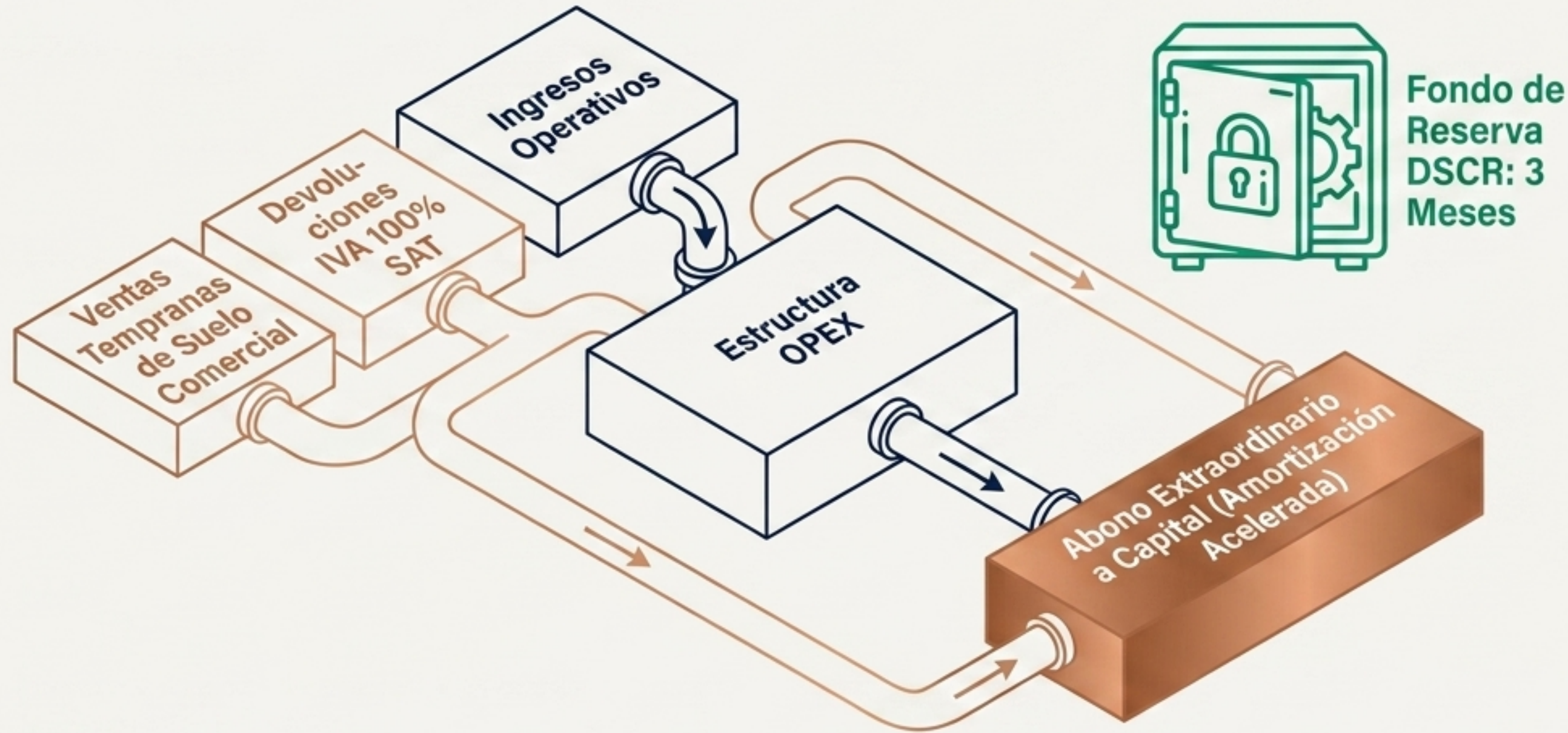
Niveles 4 y 5: OPEX Promotora y Reversión Social

Gastos S.A.P.I. y obras para SIMAS FIM.



Facultad de Veto Senior:
Suspensión de niveles
4 y 5 en caso de mora en
Nivel 1.

Cobertura Financiera y Amortización Acelerada (R-BAN-01)

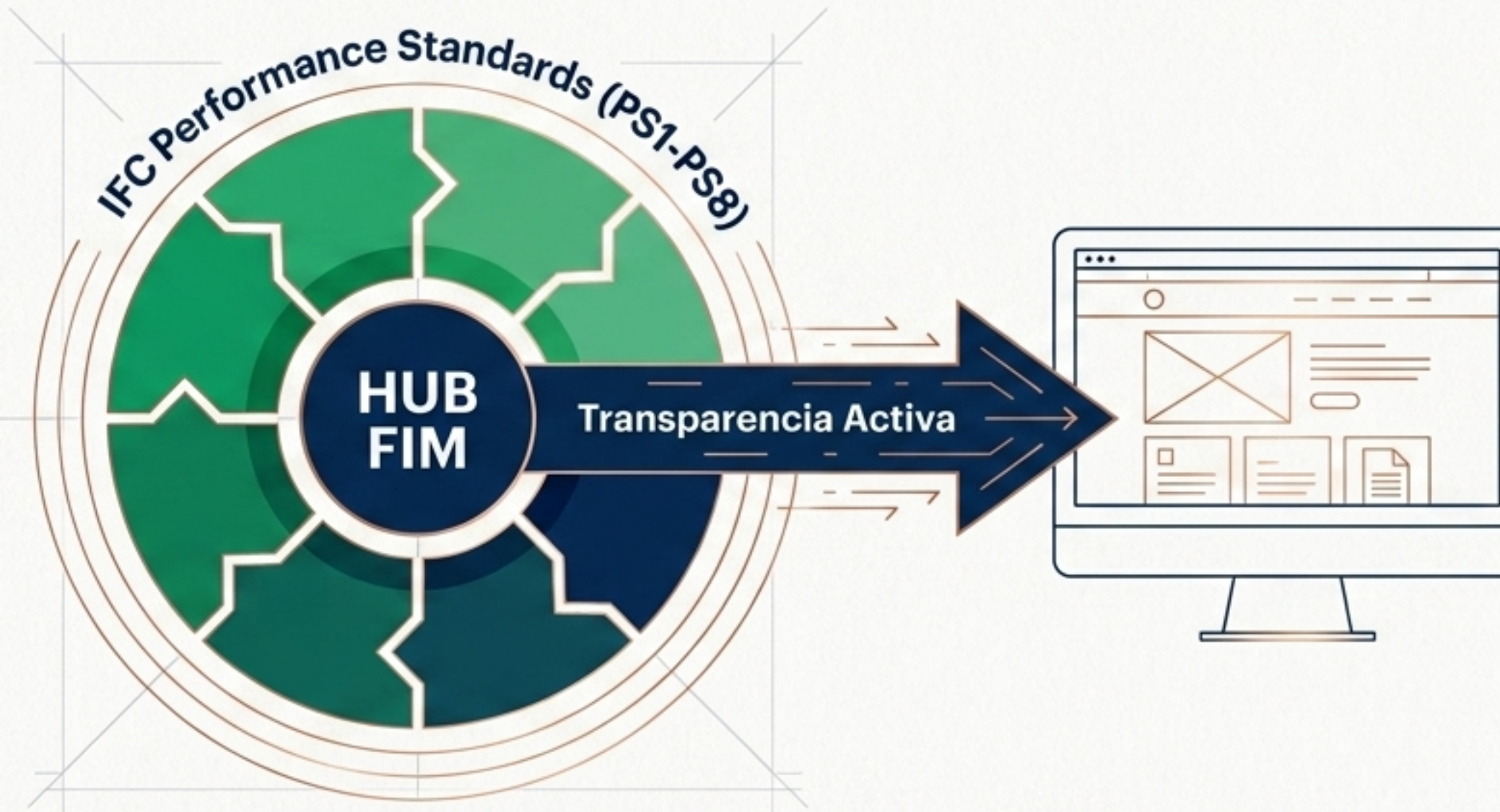


Glossary

DSCR (Debt Service Coverage Ratio)
Indicador que mide la capacidad operativa para pagar capital e intereses.

- **Fondo de Reserva DSCR:** Custodia directa de liquidez equivalente a 3 meses del Servicio de la Deuda como colateral ante imprevistos.
- **Absorción Incondicional:** Inyección directa de recuperaciones fiscales (IVA) para reducir el saldo insoluto del crédito rápidamente.

Alineación Absoluta a Estándares ESG (R-BAN-03)



- Exigencia del 100% de apego a las normas ambientales y sociales del Banco Mundial.
- Sujeción estricta al ESAP (Plan de Acción Ambiental y Social).
- Publicación ininterrumpida de Manifestaciones de No Conformidad en portal web.

Glossary

ESAP

Environmental and Social Action Plan exigido por el IFC para corregir o monitorear impactos en el sitio.

Auditoría KPLI: Parámetros Operativos de Repago

Auditoría mensual estricta; cualquier desviación compromete la liberación de flujos subsecuentes.

G-3 (Integridad Técnica)



G-1 (Gobernanza)



E-4 (Eficiencia Energética)



E-1 (Sostenibilidad Hídrica)



G-3 (Integridad Técnica)

100%

Cumplimiento auditado de
Términos de Referencia (TdRs).

G-1 (Gobernanza)

0 Incidentes

Integridad Operativa y Cero
Corrupción.

E-4 (Eficiencia Energética)

<= 0.90 kWh/m3

Consumo hídrico máximo
permitido.

E-1 (Sostenibilidad Hídrica)

>= 90%

Porcentaje de reúso industrial
hídrico.

Cláusulas Gatillo y Penas Convencionales

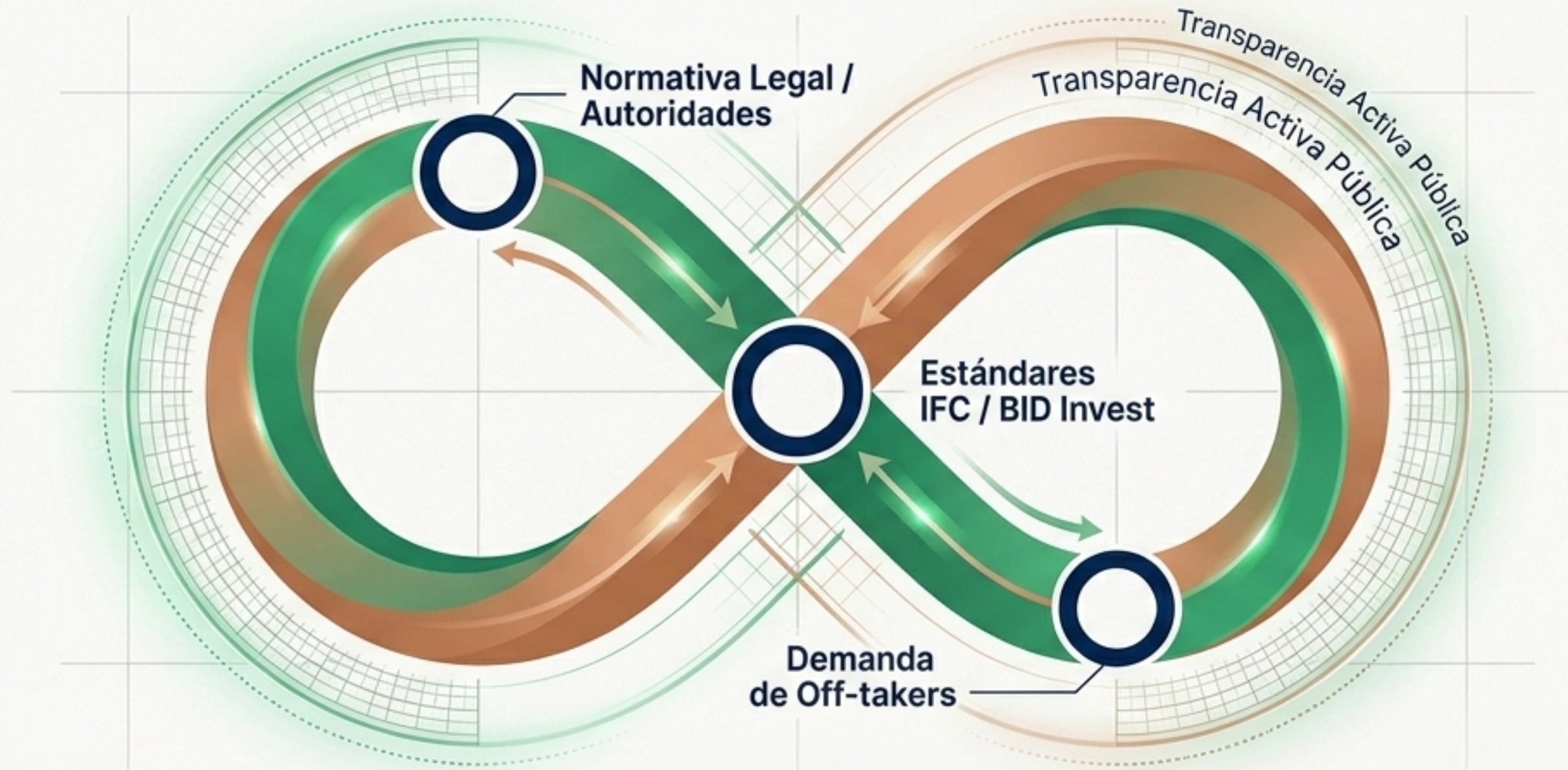


Glossary

SBLC (Standby Letter of Credit)

Garantía financiera de ejecución incondicional a primer requerimiento.

Un Modelo Vivo de Trazabilidad y Progreso



- El modelo operativo es **dinámico** por naturaleza. Se adapta en tiempo real a reformas legislativas, evolución de estándares internacionales de bancabilidad y requerimientos técnicos industriales.
- Todo **cambio estructural mantiene trazabilidad pública** inquebrantable.

Consulta de Términos, Condiciones y Auditorías en tiempo real: www.aguaresponsablefim.com.mx