RESUMEN EJECUTIVO ESTRATÉGICO MODELO DE NEGOCIO SUSTAINABLE HUB – FIM. (Este documento es emitido para su uso para los concursos Al AGUA MÉXICO Y PARA IMPACT SOCIAL CUP.

El ecosistema estructurado en el documento **"Modelo de Negocio Sustainable HUB - FIM"** representa una solución estratégica y definitiva ante una problemática regional crítica: la erradicación de los focos de infección derivados de la descarga de aguas residuales crudas (pasivos ambientales) en el **Municipio de Francisco I. Madero, Coahuila. México**. Mediante una sinergia institucional sin precedentes**,** de ingeniería avanzada e innovación financiera, el agua residual municipal aportada estratégicamente por el H. Ayuntamiento y el **organismo operador SIMAS FIM,** se transforma en la materia prima inagotable que impulsa y da vida a todo el ecosistema industrial. **Esta integración eleva sustancialmente la calidad de vida de las familias maderenses y dignifica la salud pública**, con Cero Inversión Pública y, de manera primordial, con Cero Deuda Pública (Cero Endeudamiento Municipal y Soberano)**,** garantizando que no exista ninguna afectación al erario municipal.

Esta transformación cumple un doble propósito rector. Por un lado, garantiza el suministro de recursos vitales para la industria global. Por otro, a través de una inalterable cascada de pagos, asegura que los excedentes líquidos financien obligatoriamente obras públicas e infraestructura social en el Municipio de Francisco I. Madero y sus núcleos poblacionales más vulnerables (ejidos).

El impacto socioambiental y la derrama económica de este modelo benefician directamente a la población bajo las siguientes proyecciones:

- **Fase de Construcción (CAPEX) con Cero Endeudamiento Público:** Con una **inversión estimada en fase de semilla de $3,522,264,819.82 MXN**, el proyecto detona la economía regional desde su edificación. Es fundamental destacar que el modelo garantiza **Cero CAPEX Municipal y Cero Deuda Pública**. Todo el desarrollo se ejecuta exclusivamente mediante inversión privada e institucional bajo un esquema puro de Project Finance (sin recurso al Estado), logrando la edificación de infraestructura de gran escala sin generar un solo peso de endeudamiento público ni afectar el erario municipal.

- **Apalancamiento Social a Largo Plazo (Fase OPEX):** La viabilidad del ecosistema y la generación de prosperidad se sostienen mediante una operatividad ininterrumpida proyectada a 38 años. A lo largo de este periodo (y sumando una perspectiva de 40

años en total), **el modelo proyecta direccionar un monto estimado en la fase de semilla de $7,511,020.39 MXN mensuales** hacia el Quinto Nivel de la cascada de pagos para el desarrollo ininterrumpido de obras públicas en la cabecera municipal. (Monto inicial mínimo ya que por la dinámica del modelo de negocios aún no se puede estimar los ingresos por rentas, servicios de comedor industrial, transporte, y servicios auxiliares a los inquilinos)

Todo este ciclo transformador está estrictamente regido por nuestro Código de Ética, Conducta e Integridad Operativa. Operamos bajo un mandato inquebrantable de cero corrupción y transparencia activa, respaldado por sólidos pilares de gobernanza institucional y en absoluto apego a las directrices legales de privacidad de la información y protección de datos personales.

Para sustentar esta base operativa frente a la ciudadanía y los fondos de inversión, nuestro ecosistema se fundamenta en los siguientes instrumentos rectores:

- **Código de Ética Institucional y de Integridad Operativa:** Código al que todos los involucrados en el ecosistema del modelo de negocios se deben apegar de forma estricta. Sus vertientes principales imponen cero tolerancia a la corrupción y tráfico de influencias, la debida diligencia en la conducta de todos los colaboradores, la responsabilidad ambiental, los derechos humanos y laborales, la salud ocupacional, la equidad de género y de oportunidades, la consulta pública y los mecanismos de recepción de quejas (Grievance Redress Mechanism), prohibiendo categóricamente el pago de sobornos y asegurando la Prevención del Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo (PLD/FT). *(Documento Anexo 1).* Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/1a2326fefb4be5887cbec93b62cd1f82

- **Sistema ESG y Gobernabilidad:** Toda nuestra estructura de gobernanza corporativa opera en estricto cumplimiento y alineación con los estándares de desempeño de la Corporación Financiera Internacional (IFC - Grupo Banco Mundial) sobre sostenibilidad ambiental, economía circular y descarbonización (pilar E), responsabilidad social, salud pública, trabajo digno y desarrollo regional (pilar S) y gobernanza, ética corporativa y blindaje institucional (pilar G). *(Documento Anexo 2).* Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/2dcb2663a8a6f7b0f1b33973b2b896de

- **Manifiesto Público de Transparencia:** La transparencia es la base arquitectónica de nuestro modelo de infraestructura. Mediante este manifiesto, garantizamos el acceso abierto, la trazabilidad y la rendición de cuentas de toda la información técnica, ambiental y financiera del proyecto, asumiendo la veracidad como una premisa innegociable, mediante nuestra página institucional: www.aguaresponsablefim.com.mx donde 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. *(DOCUMENTO ANEXO 3).* Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/f92c29a01e520364c8ead8b85e319d4b

- **Aviso de Privacidad Integral y Blindaje de la Información Corporativa.** *(DOCUMENTO ANEXO 4).* Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/fb6baf73080d00e2cfb80c923befa762

  El Aviso de Privacidad Integral del Modelo de Negocio Sustainable HUB - FIM constituye el protocolo rector para el resguardo, tratamiento y protección absoluta de la información corporativa, industrial y personal dentro de nuestro ecosistema. Este instrumento no es únicamente un requisito regulatorio, sino un pilar de gobernanza ética que garantiza certeza jurídica y confidencialidad a nuestros inversionistas, colaboradores, tecnólogos y empresas inquilinas.

Este marco de protección de datos se sustenta en los siguientes ejes operativos:

- **Cumplimiento Normativo y Legalidad:** Todo el manejo y flujo de datos se ejecuta en estricto apego a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (LFPDPPP) y la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados (LGPDPPSO).

- **Garantía y Ejercicio de Derechos ARCO:** Aseguramos un mecanismo transparente para que todos los usuarios y titulares de información puedan ejercer plenamente sus derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición (ARCO). Este nivel de control es fundamental para salvaguardar los secretos comerciales, industriales y los datos sensibles de nuestra cadena de valor. *(DOCUMENTO ANEXO 5).*

- **Confidencialidad Vinculante en la Operación:** Para blindar las operaciones, exigimos como condición obligatoria que todo el personal, empresas tecnólogas y proveedores suscriban Acuerdos de Confidencialidad (NDA) e integren formalmente las directrices de este Aviso de Privacidad. Mantenemos una política de cero tolerancia frente a fugas de datos: la divulgación no autorizada de información reservada o datos personales causará la rescisión contractual inmediata y las consecuentes acciones legales, civiles o penales.

En resumen, el Aviso de Privacidad Integral es la herramienta institucional que blinda el activo más crítico de nuestro complejo industrial: la confianza, la privacidad y la integridad de la información de todos los actores que conforman el Sustainable HUB - FIM.

- **Términos y Condiciones de Uso: Marco Regulatorio y de Adhesión Irrevocable.** *(DOCUMENTO ANEXO 6).* Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/112967a31efd0f844206fb952e9a8104

  Los Términos y Condiciones de Uso del Modelo de Negocio Sustainable HUB - FIM constituyen el marco regulatorio de adhesión irrevocable que rige y blinda toda interacción comercial, legal y digital dentro de nuestro portal institucional, así como la operatividad dentro de la infraestructura física del Parque Industrial Convencional y el Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE).

Este instrumento estratégico está diseñado para garantizar la certidumbre jurídica y operativa de todos los actores de nuestro ecosistema, sustentándose en los siguientes ejes directivos:

- **Adhesión y Cumplimiento Integral:** El acceso, navegación y uso de las plataformas digitales, así como la participación en la infraestructura física, implican la aceptación absoluta de nuestras normativas internas. Esto exige un apego transversal al Código de Ética, al Manifiesto Público de Transparencia y al Sistema de Gestión ESG (Ambiental, Social y de Gobernanza).

- **Naturaleza Dinámica y Adaptabilidad Normativa:** Este marco regulatorio es dinámico por naturaleza. Se actualiza de manera continua para garantizar su estricta alineación con las disposiciones vigentes de las leyes mexicanas y dependencias gubernamentales, los lineamientos de las instituciones financieras (bancos) y los acuerdos técnicos y financieros avalados por el Fideicomiso Maestro.

- **Trazabilidad, Transparencia y Certeza Jurídica:** HUB FIM S.A.P.I. de C.V., en coordinación con las Instituciones de Financiamiento (bancos y fondos de inversión), el Fideicomiso, la Empresa EPC y las empresas tecnólogas y asesores externos (empresa de supervisión externa, despacho legal dúo, Firma de inmobiliaria y firma contable – fiscal) asegura que cada actualización documental refleje fielmente los cambios operativos. Toda modificación incluye una reseña detallada respecto a la versión anterior, garantizando la trazabilidad.

- **Disponibilidad Pública Permanente:** Para otorgar la mayor certeza legal y operativa a nuestros inversionistas, inquilinos y cadena de valor, los usuarios pueden consultar en todo momento los Términos y Condiciones vigentes directamente en nuestra página oficial: www.aguaresponsablefim.com.mx.

En suma, los Términos y Condiciones trascienden el entorno digital para consolidarse como el pilar contractual que regula el comportamiento, blinda las operaciones y fortalece la gobernanza institucional de todo el complejo.

- **Indicadores de Desempeño y Liderazgo (KPLIs), Fiscalización y Mejora Continua.** *(DOCUMENTO ANEXO 7).* Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/760bfe17b45efbbab79406b0f8832d9e

Sustainable HUB – FIM

MODELO DE NEGOCIOS

Al Agua México – Impact Social Cup

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

En el ecosistema Sustainable HUB - FIM, la matriz de Indicadores Clave de Desempeño y Liderazgo (KPLIs) es el instrumento rector que garantiza la rendición de cuentas, la operatividad y la mejora continua. Esta herramienta consiste en un sistema de métricas auditables diseñadas para fiscalizar en tiempo real la paz laboral, el estricto cumplimiento socioambiental, la eficiencia hídrica y energética, así como la Bancabilidad fiduciaria de todo el ecosistema.

Al inicio de la fase operativa, esta matriz se activa obligatoriamente y se reporta a través de dictámenes mensuales presentados ante el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Los KPLIs evalúan el desempeño institucional bajo los siguientes ejes estratégicos:

- **PILAR E — SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, ENERGÍA Y ECONOMÍA CIRCULAR.**

  I. **KPLI E-1:** Porcentaje de Reúso Industrial de Agua Tratada y Calidades Especiales.
  II. **KPLI E-2:** Balance y Cumplimiento Normativo Hídrico (NOM-001-SEMARNAT-2021).
  III. **KPLI E-3:** Remoción de Carga Contaminante (DBO_5 y DQO).
  IV. **KPLI E-4:** Eficiencia de la Microred Híbrida, Código de Red y Descarbonización.

- **PILAR S — RESPONSABILIDAD SOCIAL, SALUD OCUPACIONAL (HSE) Y DESARROLLO URBANO.**

  I. **KPLI S-1:** Generación de Empleo Formal y Formalización Laboral (IMSS/SIROC).
  II. **KPLI S-2:** Índice de Seguridad Industrial, Salud Ocupacional y Cero Accidentes (LTIFR=0).
  III. **KPLI S-3:** Mitigación de Riesgos Sanitarios y Operación de Servicios Auxiliares.
  IV. **KPLI S-4:** Inclusión de Proveeduría Local y Naves Multitenant para PyMEs.
  V. **KPLI S-5:** Reinversión Social y Ejecución de Obras de Infraestructura Municipal.

- **PILAR G — GOBERNANZA FIDUCIARIA, BLINDAJE FISCAL, LEGAL Y SUPERVISIÓN.**

  I. **KPLI G-1:** Integridad Fiduciaria y Recaudo Directo (Cero Intermediarios)
  II. **KPLI G-2:** Debida Diligencia Fiscal y Filtro de Admisión (SAT Art. 69 y 69-B CFF).
  III. **KPLI G-3:** Gestión de Cartas de No Conformidad y Control de Calidad Constructiva.

IV. **KPLI G-4:** Gobernanza Colegiada y Eficiencia Aduanera RFE (ANAM/SAT).
V. **KPLI G-5:** Protección de Datos, Derechos ARCO y Transparencia Activa.

Finalmente, como pilar de nuestra gobernanza, el seguimiento de estos KPLIs garantiza una política de Transparencia Activa: los reportes ESG y los avances de las obras sociales se publican de manera íntegra en el portal web oficial institucional, asegurando el acceso público a la información para nuestra cadena de valor y la comunidad.

El ecosistema se consolida como un modelo de negocios de alta envergadura y de clase mundial donde absolutamente todos los actores resultan beneficiados. Las corporaciones e instituciones financieras globales obtienen máxima certeza jurídica, soberanía energética y competitividad mediante infraestructura de misión crítica, facilidades logísticas aduaneras y el aseguramiento innegociable de su Grado de Inversión (Investment Grade) respaldado por sólidas garantías financieras (SBLC). Simultáneamente, el proyecto beneficia de manera directa a la ecología a través de la economía circular hídrica y la descarbonización industrial, elevando la calidad de vida de la comunidad mediante la generación de empleo de alta cualificación técnica, la integración de la cadena de proveeduría local y la modernización ininterrumpida de la infraestructura hídrica de los ejidos a través de SIMAS FIM.

El Sustainable HUB - FIM es una fórmula que une y marca una sinergia perfecta entre gobierno, industria y economía. A través de un Fideicomiso Maestro y un Escudo Fiduciario a 40 años, el proyecto se blinda contra cualquier vaivén político o vulnerabilidad administrativa. Esta integración garantiza la mejora en la calidad de vida de la población dentro de un marco robusto de confianza y gobernabilidad, alineado integralmente a los Estándares de Desempeño del IFC (Banco Mundial), asegurando un progreso irreversible y "Cero CAPEX Municipal" (cero deuda pública) para las presentes y futuras generaciones.

ECOSISTEMA PRINCIPAL: VERTIENTES ESTRATÉGICAS DEL MODELO DE NEGOCIO.

El Modelo de Negocio Sustainable HUB - FIM opera a través de tres pilares fundamentales: **Agua Responsable FIM, Energía Responsable FIM y RFE Responsable FIM.** Para garantizar la resiliencia operativa y la certidumbre patrimonial de los inversionistas, estas vertientes son dinámicas por naturaleza y se adaptan continuamente a tres ejes rectores:

- **Blindaje Normativo y Sostenibilidad ESG:** Alineación proactiva a las reformas legislativas y normativas dictadas por las autoridades federales, estatales y municipales

de México, así como el cumplimiento irrestricto de los Estándares de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social del IFC (Banco Mundial) y BID Invest.

- **Gobernanza Financiera y Bancabilidad:** Satisfacción integral de los requerimientos de Bancabilidad de todas y cada una de las instituciones financieras interesadas en participar. Asimismo, este dinamismo estructural garantiza su actualización inmediata ante las resoluciones consensuadas por el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro.

- **Viabilidad Comercial y Operativa:** Adaptación ágil a las especificaciones técnicas de calidad y volumen demandadas por las empresas consumidoras (Off-Takers), asegurando la continuidad de los flujos de ingresos a largo plazo.

Todo ello, asegurando que cada adaptación cumpla irrestrictamente con nuestro Sistema de Gobernanza, integrado por el Manifiesto Público de Transparencia, el Código de Ética Corporativa y la matriz auditable de Indicadores Clave de Desempeño y Liderazgo (KPLIs) que rigen la rendición de cuentas del proyecto.

AGUA RESPONSABLE FIM (SUSTENTABILIDAD HÍDRICA Y ECONOMÍA CIRCULAR).

- **Transformación de Pasivos:** Más que una planta de tratamiento, esta vertiente tiene la misión de transformar el pasivo ambiental del efluente hídrico residual (agua cruda) en un activo económico altamente rentable y motor de progreso regional. Esta conversión estratégica no solo erradica un foco de infección y promueve la salud pública, sino que garantiza la paz laboral, la equidad comunitaria y asegura la Bancabilidad a 30 años de la Planta Tratadora de Aguas Residuales (PTAR FIM), operando bajo los Estándares de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social del IFC (Grupo Banco Mundial, PS1 a PS8).

- **Calidad de Grado Industrial y Suministro (Ciclo Hídrico Integral):** Garantiza el abastecimiento continuo e ininterrumpido de agua tratada para torres de enfriamiento y procesos industriales, con capacidad de entregar agua ultrapura (desmineralizada) para calderas de alta presión y procesos críticos (como e-coat y cataforesis). Toda la infraestructura hídrica, a través de su tren de tratamiento avanzado (que integra

tecnologías de punta en Ultrafiltración y Ósmosis Inversa), está dimensionada con una capacidad operativa nominal de 150 L/s (y 75 L/s en la etapa de Ósmosis Inversa), abastecida íntegramente por la captación de aguas residuales crudas del municipio de Francisco I. Madero. Esto consolida un ciclo hídrico cerrado y de alta eficiencia. Queda taxativamente prohibido su uso para consumo humano. Asimismo, el tratamiento integra de manera directa el agua residual proveniente de los inquilinos, abarcando tanto el efluente de uso humano como las descargas derivadas de sus procesos operativos. Para fortalecer esta capacidad de respuesta y garantizar la resiliencia operativa, el proyecto implementa el diseño de canales y lagos ornamentales (con una superficie de espejo de agua de 10,000 m² tentativamente en fase de proyección semilla) dentro de los recintos. Estos cuerpos hídricos funcionan como un banco de agua estratégico y un sistema pasivo de filtración, asegurando el abastecimiento ante un incremento en la demanda de los inquilinos o previendo cualquier imprevisto operativo.

- **Impacto Hídrico Positivo (Water Positive) y Cero Extracción:** Opera bajo un principio rector alineado a las metas globales ESG, donde el proyecto restituye y retribuye al ecosistema local un volumen de agua superior al total extraído o consumido en sus procesos y operaciones, logrando un porcentaje de reúso industrial mayor o igual al 90% (KPLI E-1). El ecosistema garantiza cero extracción de agua subterránea, preservando este recurso vital exclusivamente para el consumo humano de la región.

- **Cumplimiento Normativo Estricto y Eficiencia Operativa:** Asegura el tratamiento y cumplimiento ambiental innegociable frente a normativas federales, como la NOM-001-SEMARNAT-2021. Adicionalmente, el modelo garantiza una remoción de materia orgánica mayor o igual a 130 Toneladas/mes de DBO5 (KPLI E-3), avalado por laboratorios acreditados ante la EMA, y una eficiencia energética operativa suprema, limitando el consumo hídrico a un máximo de 0.90 kWh por metro cúbico tratado (KPLI E-4).

- **Inversión Estimada en Fase de Semilla (Requerimiento CAPEX):** El modelo proyecta un requerimiento de capital de $328,950,000.00 pesos mexicanos más I.V.A., sentando las bases financieras para la ejecución de la infraestructura crítica inicial.

Sustainable HUB – FIM

MODELO DE NEGOCIOS

AI Agua México – Impact Social Cup

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

ENERGÍA RESPONSABLE FIM (SOBERANÍA ENERGÉTICA Y DESCARBONIZACIÓN).

- **Microred Híbrida de 50 MW y Continuidad de Negocio:** Suministra energía limpia y continua 24/7/365 a través de una central privada híbrida, que combina generación fotovoltaica de gran escala (base diurna) y moto generación reciprocante de alta eficiencia (tecnología Wärtsilä) configurada en esquema dual-fuel (gas natural y diésel). Esta arquitectura cuenta con un sistema de gestión inteligente (EMS/SCADA) que garantiza el despacho térmico nocturno como carga base y un respaldo dinámico (Spinning Reserve y Fast-Ramp) ante cualquier intermitencia climática, asegurando el apego irrestricto al Código de Red de la CRE y a la estricta regulación del CENACE/SENER.

- **Independencia e Independencia Operativa:** Aísla y blinda completamente a los inquilinos frente a apagones, ineficiencias de transmisión, saturación de líneas, alertas críticas del CENACE y volatilidad de precios de la red eléctrica nacional (CFE). El suministro opera bajo el régimen regulatorio de abasto aislado, garantizando cero microcortes, certidumbre tarifaria a largo plazo y redundancia normativa N+1, protegiendo estratégicamente el OPEX de las empresas frente a externalidades del mercado eléctrico.

- **Alineación ESG, Descarbonización Industrial y Cobertura Integral:** Permite a las empresas globales la reducción inmediata de sus emisiones reportables de Alcance 1 y 2, optimizando el Costo Nivelado de la Energía (LCOE) y facilitando el cumplimiento de auditorías de huella neutra bajo los más estrictos estándares internacionales ESG y los Estándares de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social del IFC (Grupo Banco Mundial). El suministro firme de esta central hídrica y térmica se distribuye estratégicamente a lo largo de todo el Hub:

  - **En el Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE):** Garantiza energía ininterrumpida para industrias de misión crítica, procesos químicos complejos, procesos de construcción de componentes aeroespaciales, Data Center, electromovilidad (armadoras OEMs) y corporativos Tier 1, 2 y 3.

- **En el Parque Industrial Convencional (PIC):** Suministra potencia para Pymes especializadas, cadenas de proveeduría (materia prima, refacciones y servicio), empresas de maquila y transformación, Centros de Distribución (CEDIS) y logística internacional.

- **Infraestructura de Soporte, Bienestar y Desarrollo Comunitario:** La Microred alimenta de forma directa y prioritaria a toda la "microciudad" interna, incluyendo el Distrito Comercial (Food Court), la Clínica Médica de Emergencias 24/7, la Estación de Bomberos y Protección Civil, así como los servicios logísticos intermodales, el alumbrado general del polígono, garitas de control de acceso a RFE-PIC y los trenes de proceso continuo de la Planta Tratadora de Aguas Residuales (PTAR FIM).

- **Requerimiento de Capital (CAPEX) y Certidumbre Fiduciaria:** El modelo proyecta una inversión estimada en Fase de Semilla por un monto de $1,259,415,637.00 pesos mexicanos más I.V.A. Ejecutada íntegramente bajo un esquema E.P.C. a Precio Alzado (Lump-Sum Turn-Key) y respaldada mediante el instrumento financiero de Carta de Crédito Standby (SBLC), esta estructura fiduciaria elimina de raíz el riesgo constructivo y asegura la suficiencia de capital frente a cualquier desviación presupuestal, blindando de manera absoluta el patrimonio de los inversionistas y del Fideicomiso Maestro.

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



- **Arquitectura de Expansión, Gobernanza y Blindaje Territorial:** El ecosistema logístico e industrial se despliega sobre un polígono maestro de 350 hectáreas de tierra que serán adquiridas. Esta extensión sobrepasa de manera estratégica las 10 hectáreas designadas para el Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y las 20 hectáreas del Parque Industrial Convencional (PIC). La vastedad de esta reserva territorial tiene un propósito fundamental: crear una extensa franja de amortiguamiento dentro del polígono. Este blindaje físico aísla al ecosistema, evitando el desarrollo de asentamientos humanos irregulares en la periferia y garantizando las condiciones de seguridad, aislamiento y mitigación de riesgos necesarias para recibir empresas de química compleja, industria pesada y procesos de alta densidad energética, asegurando así la resiliencia

socioambiental del complejo. Esta estructura territorial maximiza la flexibilidad operativa, permitiendo un desarrollo modular, seguro y escalable a largo plazo.

- **RFE (10 Hectáreas de Inmunidad Fiscal y Captación de Nearshoring):** Funciona bajo un régimen de excepción aduanera autorizado por la Agencia Nacional de Aduanas de México (ANAM) y el SAT, que garantiza la exención de IVA, IEPS e IGI. Diseñado exclusivamente para albergar Empresas Ancla, OEMs y corporativos Tier-1, permite a las empresas instalar líneas de producción, ensambles y servidores de alta tecnología sin límite de tiempo y sin desembolsar aranceles de importación. Este modelo es un catalizador para la inversión extranjera directa, optimizando costos logísticos (Logística Just-in-Time) y ejecutando una estrategia financiera de "Cero CAPEX Impositivo" sobre su maquinaria y activos fijos, incrementando de manera inmediata la rentabilidad del inquilino.

- **PIC (Fase 1 de 20 Hectáreas): Ecosistema de Cadena de Suministro y Valor Compartido:** Polígono industrial no fiscalizado diseñado para integrar a la cadena de proveeduría local, empresas Tier-2 y Tier-3, servicios de mantenimiento (MRO), logística inversa, empresas de maquila y Centros de Distribución (CEDIS) orientados al mercado nacional. Para consolidar un entorno de clase mundial y fomentar la retención de talento, este sector se enriquece con una infraestructura corporativa de primer nivel:

  - **Distrito Comercial y Bienestar Laboral (Food Court):** Un complejo arquitectónico que alberga un comedor masivo para los trabajadores, módulos de comida rápida, áreas sociales integradas, sucursales bancarias, franquicias nacionales de alimentos y tiendas de conveniencia de reconocimiento nacional (OXXO / 7-Eleven). Esta infraestructura dignifica la estancia laboral y fomenta la equidad comunitaria.

  - **Salud Ocupacional, Seguridad y Resiliencia Operativa 24/7:** El polígono cuenta con una Clínica Médica *in situ* para la atención de urgencias y estabilización avanzada, operando con una base de ambulancias 24/7. Adicionalmente, se establece un corredor de traslado directo hacia la red de hospitales privados de alta especialidad en la región, equipados con quirófanos robotizados y helipuntos. A su vez, el proyecto integra servicios especializados de protección civil y una estación de bomberos equipada para respuesta ultrarrápida ante incidentes industriales, respaldando nuestro compromiso innegociable de cero accidentes (LTIFR = 0).

  - **Movilidad Inteligente y Terminal Intermodal (HUB):** La logística de transporte se centraliza en un macro patio y terminal de transferencia. En este HUB estratégico llegan los autobuses foráneos con el personal operativo y directivo proveniente de la

ciudad de Torreón y la región lagunera. Para garantizar una movilidad segura y un entorno blindado, el abordaje hacia el sistema interno de transporte que distribuye a las naves del RFE y PIC está estrictamente controlado mediante validación biométrica y reconocimiento facial de alta velocidad. El uso de esta infraestructura está restringido exclusivamente al personal activo de las empresas inquilinas, las entidades tecnólogas y el personal corporativo, quienes serán los encargados de alimentar y auditar la base de datos de permisos de acceso en tiempo real.

- **Control de Accesos, Inteligencia Perimetral y Derechos Humanos:** Toda la operación del PIC y el RFE está estrictamente fiscalizada y controlada a través de una Macro-Garita Principal de entrada al PIC y una garita independiente de alta seguridad para el acceso exclusivo al RFE. Para garantizar el aislamiento logístico y aduanero, la totalidad de la infraestructura operativa se encuentra resguardada por un perímetro inquebrantable: una barda ciega de alta seguridad con una altura mínima exigida de 2.50 metros anclada en una dala de desplante de concreto, reforzada con concertina (alambre de cuchillas). Este cerco físico se complementa con un circuito cerrado de televisión (CCTV) equipado con analítica avanzada de Inteligencia Artificial y cámaras térmicas, lo que permite monitorear de forma ininterrumpida los accesos, erradicar el robo hormiga, prevenir comportamientos ilícitos y asegurar el cumplimiento irrestricto de nuestro Código de Ética y normativas internas, garantizando la seguridad patrimonial bajo estándares internacionales de derechos humanos (IFC PS4).

- **Torre de Control y Ciberseguridad Aduanera (NOC/SUC):** Administrado de forma centralizada en el Edificio de Mando, un búnker tecnológico equipado con climatización de precisión, acceso biométrico y respaldo eléctrico ininterrumpido (UPS y plantas de emergencia). Garantiza seguridad patrimonial 24/7, control de inventarios automatizado conectado con el SAT, reconocimiento avanzado de matrículas (LPR) y mantenimiento integral de toda la infraestructura aduanera y urbana.

- **Requerimiento de Capital (CAPEX) en Fase Semilla:** El modelo proyecta una inversión estructurada de $581,200,195.00 pesos mexicanos más I.V.A.

Blindaje Fiduciario y Garantía de Continuidad Institucional: Para asegurar el éxito y la viabilidad financiera del ecosistema, estas tres vertientes operan bajo un esquema inquebrantable de Garantía Cruzada (Cross-Default y Propter Rem). Esto significa que las obligaciones de pago de los servicios de agua, energía y mantenimiento están interconectadas y son inseparables del dominio de la tierra. Esta estructura jurídica imposibilita la operación aislada de cualquier entidad dentro del parque, brindando máxima

certeza a los inversionistas, acreedores y a la cadena global de suministro, consolidando la Bancabilidad del modelo ante el Fideicomiso Maestro.

ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL ECOSISTEMA DEL MODELO DE NEGOCIOS.

1.00 Fideicomiso Maestro. (Cúspide de Gobernanza y Control Financiero).

2.00 Empresa HUB FIM SAPI de CV. (Entidad Operadora y Gestora).

3.00 Institución Financiera de Aportación de Capital de Inversión. (Banca de Desarrollo / Comercial).

4.00 Ayuntamiento de Francisco I. Madero, Coahuila a través de su Organismo Operador SIMAS FIM. (Aportación de Concesiones y Derechos).

5.00 Empresa EPC y sus empresas Tecnólogas. (Desarrollo de Infraestructura Crítica).

6.00 Empresa de Supervisión Externa en la Construcción. (Auditoría Técnica y de Calidad).

7.00 Inquilinos (cliente final / Off-Takers).

8.00 Firma de empresa inmobiliaria. (Comercialización y Atracción de Nearshoring).

9.00 Firma Legal de consultoría externa. (Blindaje Jurídico Dual).

10.00 Firma Contable – Fiscal de consultoría externa. (Contabilidad, estrategia fiscal, Auditoría y Recuperación de IVA).

11.00 Comité de Infraestructura Social. (Vigilancia de Excedentes y Reversión Comunitaria).



1.00 Fideicomiso Maestro Privado (Vehículo Fiduciario Central y Caja Fuerte Patrimonial). *(DOCUMENTO ANEXO 8).* Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/b785fbdc9a2320890da25e8e70c26cae

El Fideicomiso Maestro se erige como el núcleo de absoluta certidumbre patrimonial y gobernanza corporativa del ecosistema Sustainable HUB - FIM. Por su naturaleza jurídica e institucional, se constituye estrictamente como un vehículo financiero, patrimonial y de administración pasiva (Fideicomiso Irrevocable de Administración, Fuente de Pago y Garantía de Gobernabilidad Inembargable). Alineado a los más altos estándares de Transparencia Activa y Ética Institucional, su diseño está enfocado en brindar máxima certeza jurídica a los inversionistas, al H. Ayuntamiento (SIMAS FIM), a la banca

estructuradora y a la empresa de coordinación y operación HUB FIM SAPI DE CV, operando bajo los siguientes principios corporativos:

- **Segregación Funcional y Bóveda Inerte (Ring-Fencing):** Opera bajo un estricto principio de separación patrimonial (Ring-Fencing). Este blindaje institucional garantiza que el Fideicomiso no absorba ninguna carga comercial, operativa ni responsabilidad administrativa directa. Se mantiene estrictamente como una "bóveda inerte" e inquebrantable, delegando la ejecución operativa en la entidad gestora (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.). Esta estructura desacopla de manera absoluta los riesgos operativos y asegura el estatus de Grado de Inversión (Investment Grade) del ecosistema, blindando el capital ante los comités de crédito internacionales.

- **Centralización Fiduciaria de Flujos (Lock-Box Mechanism):** A través de un mandato irrevocable, el Fideicomiso capta de manera directa y automática las aportaciones de capital, las líneas de crédito estructuradas (Project Finance) y la totalidad de los flujos de efectivo generados por las empresas consumidoras (Off-takers) y usuarios de la tierra (mediante contratos ineludibles Take-or-Pay). Este mecanismo centraliza el capital en la Cuenta Concentradora Central y prohíbe estatutariamente la intermediación, retención o gestión de flujos por parte de cualquier otra entidad**.** Asimismo, garantiza el cumplimiento irrestricto de las normativas de Prevención de Lavado de Dinero (PLD/FT), protocolos KYC (Know Your Customer) y validación fiscal corporativa (Art. 69/69-B del CFF), manteniendo auditorías en tiempo real.

- **Custodia Accionaria y Titularidad Pasiva:** El Fideicomiso ostenta la titularidad del 90% de las acciones representativas del capital social de la empresa HUB FIM S.A.P.I. de C.V.. Asimismo, mantiene la titularidad absoluta y custodia patrimonial sobre la infraestructura crítica edificada. Ostenta esta propiedad única y exclusivamente como vehículo de garantía real, fuente de pago y garantía de gobernabilidad, sin asumir riesgos de operación técnica, comercial o de mantenimiento de los activos. Sus reglas estatutarias quedan inamovibles desde su creación (petrificación contractual), asegurando que ninguna autoridad política ni entidad privada pueda alterar el rumbo ético, financiero y sustentable del proyecto, consolidando así el pilar de Gobernanza (G) de nuestro sistema ESG.

- **Fortalecimiento Financiero, Reservas (Fase CAPEX) y Cascada de Pagos:** Durante la fase de construcción, el Fideicomiso recibe la inyección incondicional e inmediata de los recursos derivados de la devolución del IVA del proyecto (Escudo de Liquidez Exógeno). Estos flujos son canalizados a una Subcuenta Revolvente con el propósito inamovible de fondear la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA) y los Fondos de Contingencias, robusteciendo la Bancabilidad del proyecto. Este fondo de

garantía en fase semilla asciende a $ 479,255,047.98 pesos mexicanos. Posteriormente, durante la Fase OPEX, el Fideicomiso ejecuta matemáticamente y sin discrecionalidad la "Cascada de Pagos" (Waterfall), priorizando el pago a la deuda senior y culminando inexorablemente en la liberación de excedentes hacia el Quinto Nivel de prelación, destinado al impacto y reversión social en el municipio, asegurando el desarrollo de infraestructura hídrica comunitaria y equidad social.

2.00 Empresa HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (Vehículo Operador Central y Coordinador - OpCo). *(DOCUMENTO ANEXO 9).* Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/5e1e7c3bd57ec8b8a844204af9669f83

Definición, Identidad y Naturaleza Jurídica.
Constituida como una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable (S.A.P.I. de C.V.), esta entidad es formalizada estratégicamente durante la transición de la fase semilla al Día 1 de Operaciones (*Day-1 Start*). Su protocolización coincide con el establecimiento de la Garantía Fiduciaria a través del Fideicomiso Maestro, garantizando su nacimiento como un vehículo de propósito específico absolutamente limpio ("Clean-Co"), exento de pasivos corporativos, litigios mercantiles o contingencias previas.

El Fideicomiso Maestro ostenta la titularidad del 90% de las acciones de HUB FIM S.A.P.I. de C.V.. El 10% restante pertenece a la entidad promotora y Sponsor Tecnológico original, con el propósito de retener el "Know-How", mitigar el riesgo de transición y alinear los intereses a largo plazo, sin interferir en la autonomía administrativa de la empresa, la cual opera con su propia Cuenta Operativa Autónoma. Esta estructura opera bajo un mandato de Gobierno Corporativo Restringido (*Ring-Fenced Governance*) para salvaguardar absolutamente y sin excepciones el patrimonio fiduciario.

Funciones Clave y Aportación Estratégica al Modelo de Negocios: HUB FIM S.A.P.I. de C.V. funge como la Torre de Control Logístico (PMO) y el vehículo operativo transversal del ecosistema (Capa Intermedia / *Middle Layer*). Su rol es indelegable y abarca los siguientes pilares de resiliencia corporativa:

- **Auditoría Financiera y "Válvula de Control" (Cero Riesgo de Intermediación):** Ejerce una supervisión corporativa estricta sobre la cobranza y la salud de la cartera, asegurando un "Paso Cero" con riesgo nulo de intermediación. Tiene prohibido estatutariamente la recepción, retención o intermediación directa de flujos financieros, los cuales se dirigen irrevocablemente al Fideicomiso Maestro**.** Actúa como "Válvula de

Control", fiscalizando el cumplimiento de los Acuerdos de Nivel de Servicio (SLAs) antes de autorizar las ministraciones a los operadores de agua, energía y RFE - PIC. Esta autorización no es automática; la S.A.P.I. emite "Cartas de Conformidad" para liberar los pagos, o "Cartas de No Conformidad" para bloquear la facturación y retener recursos ante cualquier falla, garantizando el Grado de Inversión (*Investment Grade*) del ecosistema.

- **Gestión Regulatoria y Cumplimiento (Compliance) Multidisciplinario:** Es la responsable exclusiva de la coordinación y vigilancia de la obtención, custodia y mantenimiento de todos los títulos de concesión, permisos hídricos (CNA), interconexión energética (CRE / CENACE), impacto ambiental (MIA-R) y las autorizaciones aduaneras para el Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE y ANAM/SAT). A través de su red de asesores institucionales y despachos externos (*Tier-1*), audita de forma intrusiva y garantiza que el cumplimiento normativo se mantenga vigente, mitigando a cero cualquier riesgo de "Fracaso Regulatorio".

- **Orquestación Tecnológica, Continuidad de Negocio y Derechos de Intervención (Step-in Rights):** Actuando como la máxima autoridad técnica y de control, la S.A.P.I. instruye, audita y supervisa *in situ* a la Empresa E.P.C. y a sus Empresas Tecnólogas (SPEs) durante la ejecución de las especificaciones técnicas para la edificación (Fase CAPEX) y operación (Fase OPEX). Para no actuar como un operador empírico ("todólogo"), orquesta estas funciones a través de firmas globales de auditoría externa y un despacho de Supervisión Externa. Como eje central de su resiliencia y protección contra secuestro tecnológico, la S.A.P.I. mantiene la custodia notarial y fiduciaria de los códigos fuente, credenciales maestras y manuales operativos (SCADA/EMS) a través de la figura de *Software Escrow*. Este blindaje le otorga la facultad irrenunciable de asumir el control informático y administrativo de la infraestructura de manera sumaria y extrajudicial (sin necesidad de resolución judicial previa) mediante la activación de sus Derechos de Intervención (*Step-in Rights*). Este mecanismo asegura la continuidad operativa absoluta y resguarda al Fideicomiso Maestro como una bóveda inerte

- **Gobernanza ESG, Vigilancia Normativa y Reversión Comunitaria:** En coordinación con las firmas externas de consultoría, la S.A.P.I. ejerce una vigilancia implacable sobre todos los integrantes y contratistas, garantizando que cumplan con la normatividad**.** Asimismo, como brazo ejecutor de los lineamientos ESG (Impacto Social IFC PS1 a PS4), es la entidad responsable de coordinar, transparentar y ejecutar materialmente las obras públicas y sociales destinadas a elevar la calidad de vida de Francisco I. Madero y sus ejidos (ejecutando de manera auditable los excedentes de la Cascada de Pagos).

- **Control de Seguridad Social, Recuperación del Escudo Fiscal (IVA) y Blindaje Patronal:** Como Torre de Control, asume la responsabilidad y fiscalización directa del cumplimiento de Seguridad Social (SIROC) y protocolos HSE**.** Estratégicamente, certifica el deslinde absoluto de responsabilidad solidaria, protegiendo de manera infranqueable al Fideicomiso Maestro y a los inversionistas ante cualquier contingencia, embargo o huelga laboral impulsada por la STPS. Adicionalmente, gestiona y acelera las devoluciones del IVA durante el CAPEX, inyectándolas íntegra y directamente al Fondo Fiduciario de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA), consolidando la liquidez del proyecto.

- **Gobernanza Fiduciaria Directa:** Cuenta con un asiento en la mesa del Fideicomiso con Voz y Voto en la toma de decisiones en la fase de Construcción y Operación, asegurando una dirección técnica y financieramente fundamentada en todo momento.

3.00 Institución Financiera de Aportación de Capital de Inversión (Acreedor Senior y Pilar de Fondeo Institucional). *(DOCUMENTO ANEXO 10).* Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/4813f07859579203a67f7d15291cc269

Definición, Naturaleza Jurídica y Vocación de Sostenibilidad (Impact Investing).
Representa la fuente primordial de fondeo y financiamiento estructurado (Crédito *Project Finance* CAPEX) para la materialización de la infraestructura de misión crítica del ecosistema. Esta entidad, posicionada estratégicamente en la cúspide de la arquitectura unificada del modelo (*Top Layer* - Capital & Rights), puede configurarse como un banco privado, banca multilateral de desarrollo (como el IFC del Grupo Banco Mundial) o fondo de inversión institucional de carácter nacional o internacional. Para ello, debe acreditar el estricto sometimiento a la supervisión de las autoridades financieras y normativas bancarias internacionales.

Alineado a los pilares que rigen al ecosistema, el perfil de esta institución financiera debe poseer matices inquebrantables de alta gobernabilidad, sustentabilidad, apoyo irrestricto al medio ambiente (ESG) y un compromiso genuino con la mejora en la calidad de vida de las personas. Su integración al proyecto se ejecuta bajo un Estatuto de Prioridad Absoluta, garantizando que su capital cuente con el blindaje normativo, técnico y fiduciario más robusto del mercado.

Funciones Clave, Gobernanza y Estructura de Garantías Cruzadas (De-Risking).

A diferencia de los esquemas crediticios convencionales, el Modelo de Negocios Sustainable HUB - FIM otorga a la Institución Financiera reglas de operación diametralmente claras, inamovibles y de máxima seguridad. Esto le permite vigilar y auditar ininterrumpidamente que su capital se ejecute de manera correcta y bajo los principios fiduciarios pactados, respaldándose en los siguientes mecanismos de certeza:

- **Gobernanza Fiduciaria (Asiento de Control, Voto Ponderado y Derecho de Veto):** El Inversionista Senior se consolida como el actor de mayor peso decisorio y rectoría financiera dentro del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Para garantizar el blindaje inquebrantable de su capital, **ocupa un asiento permanente dotado de un Voto Ponderado equivalente a 2 (dos) posiciones**, superando jerárquicamente a todas las demás entidades representadas en la mesa. Adicionalmente, ostenta de manera ineludible un Derecho de Veto absoluto (*Negative Control*) sobre cualquier resolución, contrato, asignación de proveedor o acto técnico-operativo que amenace la viabilidad del proyecto, el cronograma de ejecución o los flujos pignorados. Para sustentar esta toma de decisiones, el Acreedor Senior recibe de manera periódica el reporte de la matriz de Indicadores Clave de Desempeño y Sostenibilidad (KPLIs), informes de auditoría forense, dictámenes de avance físico-financiero y reportes del estado operativo emitidos de forma independiente por la Empresa de Supervisión Externa, la Contraloría Fiscal y la Torre de Control (S.A.P.I.). Respaldado por el Manifiesto Público de Transparencia, el Inversionista Senior cuenta con la facultad ejecutiva para tomar las mejores decisiones operativas orientadas a salvaguardar y eficientar la recuperación de su capital.

- **Aceleración de Amortización y Garantías Exógenas (De-Risking Estructural):** Más allá del respaldo tangible que representa la infraestructura física construida, el diseño fiduciario despliega una doble estrategia extraordinaria para asegurar el retorno acelerado del capital y minimizar el riesgo financiero:

  - **Prepago de Capital mediante Comercialización Territorial (Cash Sweep):** La venta de tierra al interior del polígono adquiere un valor de escalabilidad extraordinario al integrar conectividad e infraestructura lista para operar (*Plug & Play*). Bajo una regla fiduciaria inamovible (Paso Cero) y operada a través de la Subcuenta de Tierra, el 100% de los flujos de capital derivados de los recursos obtenidos por la asignación de suelo preferencial, son canalizados de manera automática y directa al Fondo de Reserva (FRC-CSD) dentro del Fideicomiso Maestro. Estos recursos están etiquetados de forma irrevocable para la amortización extraordinaria del crédito senior (*Cash Sweep*), fortaleciendo matemáticamente el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR) y reduciendo el apalancamiento sin depender de autorizaciones adicionales.

- **Escudo de Liquidez Fiscal (Recuperación de IVA):** El modelo blinda la deuda inyectando orgánicamente la totalidad de las devoluciones y saldos a favor del Impuesto al Valor Agregado (IVA) recuperados ante el SAT. Por estatuto del Código de Ética Institucional, estos flujos exógenos son canalizados de manera directa, automática e incondicional hacia la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA) y el Fondo de Contingencias, robusteciendo la liquidez estructural sin canibalizar los ingresos operativos del ecosistema y garantizando al Inversionista Senior un pago blindado ante imprevistos.

- **Garantías Tangibles (Infraestructura como Respaldo Real):** La primera línea de defensa del inversor radica en que la totalidad de la infraestructura física construida con su capital (Microred de energía, Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, Recinto Fiscalizado) se constituye legalmente como su garantía. El Fideicomiso Maestro mantiene la titularidad pasiva y custodia inmovilizada de esta infraestructura, sirviendo única y exclusivamente como vehículo de garantía real para el cobro y resguardo del Acreedor Senior.

- **Blindaje E.P.C. (Carta de Crédito y Supresión de Riesgo Constructivo):** Como blindaje perimetral durante la fase más crítica (Fase CAPEX), el riesgo de edificación no recae en el banco ni en el Fideicomiso. La Empresa Contratista General (E.P.C.) respalda financieramente la ejecución ininterrumpida de la obra mediante la emisión y endoso directo al Fideicomiso Maestro de una Carta de Crédito Stand-By (SBLC) equivalente al 30% del valor total del proyecto. Esta garantía sumaria elimina de raíz el riesgo de sobrecostos, aísla financieramente al inversor de cualquier contingencia y asegura la transición ininterrumpida hacia la fase operativa.

Estatutos de Confianza y Transformación Integral (Impacto Triple).

A diferencia de los esquemas financieros tradicionales donde las garantías se limitan de manera exclusiva a activos físicos y colaterales estáticos, la posición de la Institución Financiera en el modelo Sustainable HUB - FIM está respaldada por un esquema de Gobernabilidad Institucional inquebrantable. El ecosistema no cuenta con un bien tangible preliminar como garantía, sino que basa su blindaje en un diseño estructural que impide la desviación, dilución o malversación de los fondos. Esta arquitectura consolida un Rumbo Financiero Petrificado, estableciendo un mandato de "Cero Discrecionalidad Política" y "Cero Tolerancia a la Corrupción" que garantiza contractualmente que el capital aportado se invertirá de manera escrupulosa, eficiente y rigurosa, operando bajo la vigilancia absoluta de los estatutos y principios inamovibles que rigen al Fideicomiso.

Al inyectar su liquidez, el Inversionista Senior trasciende el rol de prestamista para convertirse en el motor institucional que materializa un Ecosistema Industrial de Clase Mundial. Su participación institucional detona un triple retorno de inversión validado internacionalmente: asegura la resiliencia productiva y logística de la cadena de valor global, encabeza la descarbonización y regeneración ecológica de la región**,** y consolida una derrama económica permanente orientada de manera inequívoca y como fin último del proyecto a elevar radicalmente la calidad de vida de las familias en Francisco I. Madero.

4.00 Ayuntamiento de Francisco I. Madero, Coahuila a través de su Organismo Operador SIMAS FIM (Socio Estratégico e Impulsor del Bienestar Social). *(DOCUMENTO ANEXO 11).* Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/2c4024bf6025e9d802472d5e832b4b07

Definición, Naturaleza Jurídica y Oferta de Valor (Seguridad de Suministro).

El H. Ayuntamiento, operando a través de SIMAS FIM (Organismo público descentralizado de la Administración Municipal 2025-2027, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio), se consolida como el socio institucional de origen, promotor público y fideicomitente/fideicomisario promotor fundacional dentro de la arquitectura de negocio del Sustainable HUB - FIM**.** Su aportación central es estratégica y detona la viabilidad financiera del modelo: asegura jurídicamente la provisión inagotable de agua residual municipal cruda (pasivo ambiental) para su transformación en la PTAR. A través de un contrato irrevocable de suministro (*Feedstock Agreement*), garantiza la materia prima del ecosistema con un caudal mínimo base de 150 a 200 L/s de forma continua e ininterrumpida, respaldado por títulos de concesión en firme ratificados por el Congreso. Esta garantía de insumo a largo plazo otorga a los corporativos internacionales instalados en el parque una plusvalía operativa masiva, seguridad hídrica y competitividad global, sin comprometer participaciones federales ni generar un solo peso de endeudamiento público, consolidando un modelo innovador de Cero Riesgo Soberano.

Toda la estructura jurídica, operativa y funcional de SIMAS FIM está cimentada y avalada estrictamente por la Ley de Aguas para los Municipios del Estado de Coahuila de Zaragoza *(DOCUMENTO ANEXO 12)* Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/98f088bfe8985cfd01e8202a017d2813, que en su Artículo 1 establece que la prestación de los servicios públicos de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento, reúso y disposición de aguas residuales se regirá bajo un esquema de desarrollo sustentable. Asimismo, el Artículo 2 de dicha Ley mandata que la prestación de estos servicios estará a cargo de los municipios, quienes

podrán prestarlos a través de organismos descentralizados a los cuales se les confiere la total facultad legal para organizar y administrar dichos recursos.

Más allá del suministro, el Ayuntamiento y SIMAS FIM se erigen como un *"Facilitador de Inversión e Infraestructura"*. Esta sinergia pública-privada cuenta actualmente con una aceptación comprobada y el respaldo expreso y absoluto del Gobierno del Estado de Coahuila (a través de acuerdos vinculantes) y del Gobierno Federal. Esta alineación política interinstitucional funciona como un escudo protector (*fast-track*) para la obtención y validación ágil de cualquier factibilidad, concesión o licencia municipal, estatal (Impacto Ambiental) y federal (CONAGUA, SEMARNAT, CRE, ANAM). Asimismo, esta sólida plataforma gubernamental tiene la capacidad ejecutiva de neutralizar, mediar y resolver cualquier controversia social, administrativa o regulatoria que pudiera surgir durante la construcción y operación del ecosistema.

Funciones Clave y Retribución Comunitaria a través del Ecosistema:
La participación del municipio se encuentra rígidamente estructurada bajo los candados de *Project Finance* para erradicar de raíz cualquier riesgo de manipulación política o discrecionalidad. Su integración aporta los siguientes valores al modelo:

- **Gobernanza Fiduciaria Municipal y Despolitización (Voto Acotado):** Para garantizar el equilibrio institucional y la representatividad ciudadana sin comprometer la certidumbre técnica del capital privado, la figura del Ayuntamiento (a través del Presidente Municipal en turno o el Director General de SIMAS FIM) ocupa un asiento permanente en el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro**.** Esta representación ejerce su derecho a voz y 1 (un) voto de manera estrictamente enfocada a dos ámbitos: asegurar las sinergias técnicas operativas con la red municipal y participar en la priorización y validación de la cartera de Obras Públicas de impacto social financiadas por los excedentes del proyecto, eliminando cualquier injerencia política en la administración comercial o financiera del complejo.

- **Participación en el Vehículo de Control Financiero (Transparencia Activa):** En su calidad de promotor originario, el organismo mantiene una integración directa con el núcleo de certidumbre patrimonial del ecosistema (El Fideicomiso Maestro). Esta posición le permite tener total visibilidad sobre la generación de recursos, asegurando que la operación de la PTAR y el aprovechamiento del agua cruda se ejecuten bajo los más altos estándares de desempeño técnico y ambiental, respetando en todo momento los compromisos adquiridos con la comunidad. Esta integración está facultada por el Artículo 21, fracción XII de la Ley de Aguas del Estado.

- **Apalancamiento para el Bienestar Social (Quinto Nivel de la Cascada de Pagos):** El Ayuntamiento, como representante de la sociedad civil, es el beneficiario último del éxito económico del ecosistema. El diseño financiero establece matemáticamente un "Quinto Nivel" en el Mecanismo Operativo de Prelación del Fideicomiso. Una vez cumplidos y garantizados todos los compromisos de la Deuda Senior, OPEX, mantenimientos y fondos de contingencia, los excedentes líquidos generados por la comercialización hídrica, energética e inmobiliaria se liberan obligatoriamente para financiar Obras Públicas, infraestructura social y proyectos de impacto socioambiental directo, alineándose de forma impecable al pilar Social (S) de nuestro Sistema ESG (IFC PS1 a PS4). Esta arquitectura consagra el mandato de justicia social, erradicando la dependencia de partidas federales, asegurando capital para la sustitución de redes hídricas, drenaje y la modernización ininterrumpida de los ejidos por los próximos 40 años. En este sentido, la Ley de Aguas del Estado en su Artículo 71 respalda el espíritu del proyecto

- **Inversión de Choque (Fase CAPEX) y Estructuración Legal de Ingresos:** Como pilar inquebrantable de su responsabilidad social, alineación ESG y viabilidad operativa, el Modelo de Negocio contempla, desde el "Día 1" de la estructuración financiera (Fase CAPEX), una inyección de capital prioritaria y sin precedentes (*Immediate Public Infrastructure Upgrade*) destinada a la rehabilitación, modernización y reforzamiento de la infraestructura existente de agua potable y alcantarillado del municipio de Francisco I. Madero.

  Esta inversión de choque tiene un propósito técnico ineludible: ejecutar un rescate integral de la red municipal para diagnosticar y mitigar las ineficiencias históricas, sellando definitivamente las fugas en la red de agua potable y erradicando los derrames de agua cruda en el sistema de atarjeas y colectores sanitarios. Con esta acción, el ecosistema no solo asegura y protege la captación eficiente de su materia prima (el agua residual), sino que retribuye a la comunidad proporcionando un servicio de abasto hídrico, drenaje y saneamiento de alto nivel. Esta sinergia transformadora garantiza la erradicación de focos de infección y genera un impacto transversal de alto rango en la salud pública, dignificando y elevando sustancialmente la calidad de vida de toda la población sin tener un endeudamiento público ni afectación al erario municipal, ejecutando de manera impecable el modelo financiero de Cero CAPEX Municipal, respaldado bajo el Artículo 20 de la Ley de Aguas para los Municipios del Estado de Coahuila.

- **Certeza Jurídica y Segregación de Flujos Diversificados:** Conforme al Artículo 20 de la Ley de Aguas del Estado, "Los ingresos, así como los demás bienes que integren el patrimonio de los Sistemas, sólo podrán destinarse a los fines del organismo, a efecto

de cumplir con la prestación de los servicios públicos objeto de esta Ley". El ecosistema Sustainable HUB - FIM cumple cabalmente con este mandato, ya que SIMAS FIM aporta el agua residual, y los ingresos derivados *exclusivamente* de la comercialización de dicha agua tratada se destinan de manera irrevocable a los fines propios del organismo, garantizando el mejoramiento y expansión de la infraestructura hídrica municipal.

Por otro lado, la vasta mayoría de las utilidades que capta el Fideicomiso Maestro provienen de unidades de negocio de carácter privado y ajenas a la naturaleza jurídica y operativa de SIMAS FIM, tales como la comercialización de energía (Microred de 50 MW), el arrendamiento de naves industriales (RFE y PIC), los servicios aduaneros y las amenidades del distrito comercial. Esta separación jurídica estructural blinda absolutamente el capital de los inversionistas, dado que estos ingresos no derivan del patrimonio ni de los servicios hídricos del organismo operador, no están sujetos a la restricción del Artículo 20 de la Ley de Aguas del Estado. En consecuencia, estos flujos excedentes conforman la bolsa de capital principal que el Fideicomiso canaliza, a través del "Quinto Nivel" de su cascada de pagos (*Waterfall*), de manera libre y directa hacia la ejecución de obras de impacto social y bienestar comunitario para Francisco I. Madero, cerrando el círculo de la economía circular y la rentabilidad compartida.

Como pilar inquebrantable de su responsabilidad social, alineación ESG y viabilidad operativa, el Modelo de Negocio contempla, desde el "Día 1" de la estructuración financiera (Fase CAPEX), una inyección de capital prioritaria y sin precedentes (Immediate Public Infrastructure Upgrade) destinada a la rehabilitación, modernización y reforzamiento de la infraestructura existente de agua potable y alcantarillado del municipio de Francisco I. Madero.

Esta inversión de choque tiene un propósito técnico ineludible: ejecutar un rescate integral de la red municipal para diagnosticar y mitigar las ineficiencias históricas, sellando definitivamente las fugas en la red de agua potable y erradicando los derrames de agua cruda en el sistema de atarjeas y colectores sanitarios. Con esta acción, el ecosistema no solo asegura y protege la captación eficiente de su materia prima (el agua residual), sino que retribuye a la comunidad proporcionando un servicio de abasto hídrico, drenaje y saneamiento de alto nivel. Esta sinergia transformadora garantiza la erradicación de focos de infección y genera un impacto transversal de alto rango en la salud pública, dignificando y elevando sustancialmente la calidad de vida de toda la población sin tener un endeudamiento público ni afectación al erario municipal, ejecutando de manera impecable el modelo financiero de Cero CAPEX Municipal, respaldado bajo el Artículo 20 de la Ley de Aguas para los Municipios del Estado de Coahuila.

Conforme al Artículo 20 de la Ley de Aguas del Estado, "Los ingresos, así como los demás bienes que integren el patrimonio de los Sistemas, sólo podrán destinarse a los fines del organismo, a efecto de cumplir con la prestación de los servicios públicos objeto de esta Ley". El ecosistema Sustainable HUB - FIM cumple cabalmente con este mandato, ya que SIMAS FIM (como fideicomitente promotor) aporta el agua residual, y los ingresos derivados exclusivamente de la comercialización de dicha agua tratada se destinan de manera irrevocable a los fines propios del organismo, garantizando el mejoramiento, mantenimiento y expansión de la infraestructura hídrica municipal (redes de agua y drenaje).

Por otro lado, la vasta mayoría de las utilidades que capta el Fideicomiso Maestro provienen de unidades de negocio de carácter privado y ajenas a la naturaleza jurídica y operativa de SIMAS FIM, tales como la comercialización de energía (Microred de 50 MW), el arrendamiento de naves industriales (RFE y PIC), los servicios aduaneros y las amenidades del distrito comercial. Dado que estos ingresos no derivan del patrimonio ni de los servicios hídricos del organismo operador, no están sujetos a la restricción del Artículo 20 de la Ley de Aguas del Estado. En consecuencia, estos flujos excedentes conforman la bolsa de capital principal que el Fideicomiso canaliza, a través del "Quinto Nivel" de su cascada de pagos (Waterfall), de manera libre y directa hacia la ejecución de obras de impacto social y bienestar comunitario para Francisco I. Madero.

5.00 Empresa E.P.C. (Engineering, Procurement and Construction) y Empresas Tecnólogas (SPEs): Ejecución Llave en Mano y Supresión de Riesgo Tecnológico. *(*DOCUMENTO ANEXO 13). Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/d339eb13f040550049e7f7bcc5c54d49

DEFINICIÓN, NATURALEZA JURÍDICA Y ROL EN EL ECOSISTEMA.

Actúa como el Contratista General y principal articulador técnico, material y financiero durante la fase de desarrollo constructivo (Fase CAPEX). Su naturaleza jurídica y operativa se fundamenta en un contrato E.P.C. "Llave en Mano" a precio alzado (Lump-Sum Turn-Key), asumiendo la responsabilidad integral, indivisible e indelegable de la ingeniería de detalle, procura global, construcción y puesta en marcha (*Commissioning*) de la totalidad de la infraestructura de misión crítica del Sustainable HUB – FIM.

Para asegurar el rendimiento óptimo de las especialidades de alta complejidad técnica**, la E.P.C. subcontrata,** se asocia o incorpora bajo su paraguas operativo a las **Empresas Tecnólogas.** Estas entidades se constituyen como Vehículos de Propósito Especial (SPEs) poseedoras de las patentes exclusivas, el "Know-How" industrial y la capacidad comprobada de operar a largo plazo los sistemas de ultra pureza hídrica (Empresa

Tecnóloga Agua Responsable FIM), la Microred energética (Empresa **Tecnóloga Energía Responsable FIM**), y la matriz tecnológica aduanera y de urbanización del parque industrial convencional (Empresa **Tecnóloga RFE Responsable FIM**). Todas ellas deben operar bajo el estricto modelo de "Vehículo Limpio" (*Clean-Co*), garantizando estar 100% libres de pasivos históricos, corporativos o contingencias operativas previas, protegiendo de raíz el patrimonio del Fideicomiso Maestro.

FUNCIONES CLAVE Y APORTACIÓN AL MODELO DE NEGOCIOS.

- **Diseño Integral, Operación Dual (RFE y Parque Convencional) y Permisos (ANAM / SAT):** Ejecuta de manera directa (como brazo interno o a través de subcontratistas tecnológicos auditados) las más rigurosas especificaciones técnicas, arquitectónicas, de urbanización y tecnológicas requeridas para la edificación y equipamiento tanto del **Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE)** como del **Parque Industrial Convencional (PIC)**. Esto incluye el despliegue de infraestructura crítica y la validación técnica para la obtención definitiva de los permisos operativos frente a las dependencias federales (ANAM, SAT, CRE, CENACE). Bajo la modalidad R-EPC-03, asume la responsabilidad única, indivisible y a todo costo (*Turn-Key Regulatorio*) en la gestión de estos permisos, garantizando el inicio de operaciones comerciales (Time-to-Market) en tiempo récord.

- **Seguridad Hídrica y Economía Circular (Water Positive):** A través de la Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM, ejecuta la ingeniería, construcción y operación del tren de tratamiento avanzado (PTAR de Ultrafiltración y Ósmosis Inversa) y los lagos ornamentales. Garantiza contractualmente el cumplimiento de la NOM-001-SEMARNAT-2021**,** la restitución del impacto hídrico (*Water Positive*), y el suministro ininterrumpido (*Take-or-Pay*) de agua industrial y ultrapura para los procesos de los inquilinos, erradicando el pasivo ambiental histórico de la región.

- **Soberanía Energética y Descarbonización (Microred Híbrida 50 MW):** Mediante la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM, asume la responsabilidad total de la ingeniería, construcción y operación de la planta de generación (fotovoltaica y motogeneradores Wärtsilä a gas/diésel). Asegura el apego irrestricto al Código de Red, provee energía firme y aislada a la totalidad del polígono industrial, logrando la reducción de emisiones (Alcance 1 y 2) para las corporaciones globales y garantizando redundancia N+1 ante cualquier intermitencia de la red nacional.

Blindaje de Riesgo Constructivo (De-Risking) y Garantía de Bancabilidad Internacional: Su integración al ecosistema elimina por completo el riesgo de ejecución

para el Fideicomiso y los Inversionistas. Durante toda la fase de construcción (CAPEX), la E.P.C. asume y absorbe el 100% de los riesgos de sobrecosto (Cost-Overruns), inflación de materiales y retrasos. Esta obligación se respalda obligatoriamente mediante la emisión de sólidas garantías financieras globales (Carta de Crédito SBLC por el 30% del valor del proyecto), respaldando a su vez la firma de los contratos de operación (O&M) de las Empresas Tecnólogas. Esto blinda institucionalmente al Fideicomiso ante vicios ocultos o fallas de integración tecnológica, garantizando de manera innegociable el Grado de Inversión (*Investment Grade*) del modelo

Metodología de Selección: Debida Diligencia Institucional (Due Diligence): Para garantizar el estándar fiduciario de clase mundial, la integración, evaluación y contratación de la Empresa E.P.C. (y sus Empresas Tecnólogas) se somete a los más estrictos y exhaustivos protocolos de mitigación de riesgo corporativo, técnico y financiero. Esta designación es ejecutada mediante un proceso auditado, validando invariablemente su solvencia moral, capacidad financiera, experiencia probada y alineación absoluta a los pilares y lineamientos ESG exigidos por la Banca Internacional. Este ingreso requiere superar los filtros de debida diligencia (KYC/PLD/FT) dictaminados por la Contraloría Fiscal Permanente, validando la no inclusión en listas negras (Art. 69 y 69-B del SAT).

Gobernanza Fiduciaria, Supresión del Riesgo de Transición y Alineación ESG.
Para garantizar la pureza del modelo de negocio y el control inquebrantable por parte del capital, la integración de estas entidades opera bajo los siguientes estatutos inamovibles:

- **Asiento Técnico de Consulta (Voz sin Voto):** Con el objetivo de aportar experiencia técnica y reportar el estado físico de la obra y operación sin interferir en el control financiero del proyecto, la Empresa E.P.C. y las SPEs Tecnólogas cuentan con un asiento en el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro estructurado exclusivamente con derecho a voz, careciendo por completo de voto corporativo.

- **Responsabilidad Constructiva y Transición de Garantías (Cobertura Envolvente / EPC Wrap):** El esquema consolida una cadena de responsabilidad ininterrumpida. Durante toda la fase de construcción, es la Empresa E.P.C. quien asume la responsabilidad integral y absoluta sobre la ejecución de las obras y la puesta en marcha inicial. Sin embargo, para anular a cero el riesgo de transición, al ingresar a la fase de operación y mantenimiento (OPEX), la responsabilidad se transfiere de manera directa a cada SPE Tecnóloga. Como condición obligatoria para firmar sus contratos de operación directos con el Fideicomiso, cada empresa tecnóloga asume el riesgo tecnológico al 100% y emite sus propias Cartas de Crédito Stand-By de Operación (SBLC de O&M) para respaldar su desempeño a largo plazo. Si alguna SPE se rehusara a firmar dicho contrato, el Fideicomiso ejecutará de forma extrajudicial la Garantía

Maestra (SBLC) de la E.P.C., asegurando así una cobertura envolvente (*EPC Wrap*) que garantiza que el proyecto nunca quede desamparado.

- **Cumplimiento Normativo Inquebrantable y Estricta Observancia de los Pilares del Modelo:** La permanencia de la E.P.C. y las Tecnólogas está subordinada a nuestra política de Cero Tolerancia. Se adhieren mediante contrato vinculante (Cláusula *Pass-Through*) y bajo pena de rescisión sumaria a todos los principios del modelo: el cumplimiento estricto del Código de Ética y Conducta, la alineación comprobable al Sistema ESG (Estándares de Desempeño IFC del Banco Mundial), el cumplimiento de las normas de Salud y Seguridad Ocupacional (HSE/NOM-031-STPS) y la observancia de la alta gobernabilidad exigida por la estructura fiduciaria.

6.00 Empresa de Supervisión Externa en la Construcción (Auditoría Técnica e Independencia Fiduciaria). *(DOCUMENTO ANEXO 14).* Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/fd0a3fc06bbc54004138d9a633bd4834

Definición, Identidad, Naturaleza Jurídica y Estructura Orgánica.

La Empresa de Supervisión Externa se constituye como una entidad técnica independiente, firma de ingeniería forense y gerencia de proyectos de alto nivel y prestigio nacional o internacional. Es contratada directamente por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. para fungir como el "Ingeniero Independiente" y filtro técnico imparcial a favor del Inversionista Senior (Lenders' Technical Advisor) y del Fideicomiso Maestro. Su naturaleza jurídica dictamina que no debe guardar ningún nexo corporativo, contractual, accionario ni operativo con la Empresa Contratista General (E.P.C.), las Empresas Tecnólogas (SPEs), ni con los despachos consultores. Este blindaje de aislamiento (Ring-Fencing Operativo) garantiza absoluta objetividad. Adicionalmente, cuenta con un Director de Supervisión y un equipo que debe instalarse físicamente in situ bajo un estricto Convenio de Confidencialidad Institucional (NDA). Para garantizar su propio desempeño, la Supervisión Externa debe depositar una Fianza de Cumplimiento (Póliza de Responsabilidad Profesional) en la bóveda del Fideicomiso Maestro.

Funciones Clave, Mitigación de Riesgos y Aportación al Modelo de Negocios.

- **Auditoría Forense y Validación de Avance (Control Físico-Financiero):** Es la única entidad facultada para auditar, verificar y certificar *in situ* el avance real de la obra civil y electromecánica. Mediante una rigurosa metodología de conciliación topográfica y matemática, a través de su Departamento de Topografía, vigila que la "Curva S" financiera coincida exactamente con la ejecución física. Su validación técnica es el

requisito indispensable y condicionante para que la S.A.P.I. instruya al Fideicomiso Maestro a liberar las ministraciones de pago desde la Subcuenta CAPEX hacia la E.P.C., eliminando de raíz cualquier intento de sobreestimación anticipada (*front-loading*) o desvío de recursos.

- **Control de Calidad (QA/QC), Normativa y Pruebas de Rendimiento (Commissioning):** Supervisa de manera rigurosa que todos los materiales, procesos constructivos e instalaciones cumplan estrictamente con las especificaciones técnicas del proyecto, los códigos de construcción internacionales y la normatividad oficial aplicable. Asimismo, encabeza las pruebas de rendimiento y puesta en marcha de los sistemas críticos (PTAR, micro-red eléctrica y aduanas) a carga plena antes de recibir formalmente la infraestructura. Su dictamen final autoriza el "Relevo de Garantías" (liberación de la SBLC constructiva de la E.P.C. y entrada en vigor de las SBLC operativas de las Tecnólogas), suprimiendo cualquier riesgo durante la transición tecnológica.

- **Auditoría y Validación de Estimaciones (Control de Avance Físico-Financiero):** Es la única entidad facultada para auditar, verificar y certificar in situ el avance real de la obra civil y electromecánica. Su validación técnica es el requisito indispensable y condicionante para que el Fideicomiso Maestro libere las ministraciones de pago correspondientes a la E.P.C., eliminando de raíz cualquier intento de sobreestimación anticipada (*front-loading*) o desvío de recursos durante la fase CAPEX.

- **Facultad de Emisión de Cartas de No Conformidad (NCR):** Cuenta con la potestad ejecutiva e indelegable de emitir formalmente Cartas o Manifestaciones de No Conformidad (NCR) ante cualquier desviación detectada en la ejecución física, constructiva, de calidad (QA/QC), de seguridad industrial y medio ambiente (HSE), o en el control financiero por parte de la E.P.C. y sus Empresas Tecnólogas. A su vez, ejecuta el protocolo R-SUP-01 de "Presencia y Acreditación de Mando", auditando que el organigrama operativo de la contratista esté siempre cubierto in situ.

- **Protocolo de Escalamiento (S.A.P.I. y Comité Técnico):** Una vez instrumentada la Carta de No Conformidad, esta es remitida de manera directa a la gerencia de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. (Torre de Control). La S.A.P.I. recibe el documento, evalúa su pertinencia operativa y, de estimarlo conveniente, lo avala y escala formalmente a la mesa del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Este mecanismo detiene y congela de inmediato las ministraciones de fondos y obliga a la infractora a entregar una Matriz de Riesgos con su respectivo Análisis de Causa Raíz. De no solventarse el hallazgo en el plazo improrrogable establecido, se habilita al Fideicomiso para ejecutar

fulminantemente la Garantía SBLC con el criterio y aval definitivo del Inversionista Senior.

7.00 Inquilinos (Cliente Final y Off-Takers Estratégicos). *(DOCUMENTO ANEXO 15).*
Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/1a106ce9403a44e40284bbb8126bf0fa

Definición, Naturaleza Jurídica y Rol en el Ecosistema.
Los Inquilinos se constituyen como los consumidores finales (Off-Takers) y usuarios físicos de la infraestructura de misión crítica. Para maximizar la flexibilidad logística, la cadena de valor y el blindaje operativo, las corporaciones y empresas de soporte se estructuran y delimitan bajo la siguiente clasificación territorial de Régimen Dual:

- **RFE (Recinto Fiscalizado Estratégico): Núcleo de Manufactura Global y Procesos Complejos:** Este polígono de alta seguridad e inmunidad fiscal alberga exclusivamente a las Empresas Ancla, OEMs y gigantes Tier-1 de manufactura avanzada. Dada la infraestructura de amortiguamiento territorial (que asegura cero asentamientos humanos colindantes), es el ecosistema idóneo para operaciones de química avanzada, procesos industriales complejos y electromovilidad. Estas corporaciones capitalizan la exención fiscal (0% IVA e IGI) para ejecutar una estrategia de "Cero CAPEX Impositivo" sobre su maquinaria y activos fijos, además de surtir componentes bajo esquemas de transferencias virtuales aduaneras que eliminan fricciones de flujo de caja.

- **PIC (Parque Industrial Convencional): Ecosistema de Soporte, Proveeduría y Amenidades:** El polígono no fiscalizado concentra a la cadena de suministro satelital que fortalece la operación del RFE. Aquí se instalan las empresas Tier-2, Tier-3, PyMEs especializadas, Centros de Distribución (CEDIS) y firmas logísticas, conformando la gran Procuraduría de Refacciones y Servicios (MRO - Maintenance, Repair, and Operations) que da soporte intramuros. Asimismo, el PIC es sede del Distrito Comercial y de Bienestar (Food Court Industrial), servicios bancarios, emergencias médicas 24/7 y emergencias de incendios con la estación de bomberos y protección civil, garantizando amenidades de Grado de Inversión y dignificando la estancia laboral.

Funciones Clave y Aportación al Modelo de Negocios.

- **Motor de Liquidez y Viabilidad Financiera (Contratos Take-or-Pay):** Constituyen el cimiento económico mediante compra de tierra y arrendamientos a largo plazo y contratos Take-or-Pay (consumo mínimo obligatorio) para los servicios de agua tratada

(PTAR FIM) y energía eléctrica. Sus operaciones están amparadas con depósitos de garantía fiduciaria líquida equivalente a 6 meses de facturación. Para blindar aún más el ecosistema, se aplican cláusulas de Garantía Cruzada (Cross-Default ESG) y Obligaciones Propter Rem, lo que significa que la deuda de servicios es inherente al dominio de la tierra; cualquier impago detona bloqueos inmediatos de servicios básicos y acceso aduanero al RFE, imposibilitando la evasión de responsabilidades.

- **Alineación Absoluta a la Gobernanza, Sistema ESG y Deslinde Solidario:** La instalación de cualquier inquilino exige su adhesión irrevocable al Reglamento Interno, al Código de Ética y al Sistema ESG (Estándares IFC PS1 a PS8). Como escudo protector, suscriben una renuncia expresa y vinculante de Deslinde de Solidaridad Pasiva, imposibilitando que invoquen derechos de sustitución patronal y eximiendo de toda responsabilidad (protocolo Clean-Co) al Fideicomiso Maestro, a la Institución Fiduciaria y a HUB FIM S.A.P.I. de C.V..

- **Detonador de Plusvalía y Bienestar Comunitario:** Al integrarse al ecosistema, los inquilinos adquieren de manera inmediata una plusvalía operativa masiva gracias a la soberanía hídrica, energética y las exenciones fiscales. A cambio, se convierten en el motor primario de la derrama económica local, detonando la creación de empleos dignos y de alto valor agregado, activando la cadena de proveeduría regional y alimentando financieramente el "Quinto Nivel" de la cascada de pagos que hace posibles las obras sociales para Francisco I. Madero.

- **Gobernanza Corporativa a 40 Años (Modelo Escalonado y *Phase-in Governance*):** Para garantizar la disciplina financiera, blindar el retorno del capital y, simultáneamente, proteger la plusvalía de los corporativos instalados, la participación de los Inquilinos en el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro se rige mediante una estructura evolutiva de derechos, la cual se activa de la siguiente manera:

  - **Fase 1 (Primeros 18 años de operación - Consolidación y Amortización):** Durante el periodo de mayor exposición de riesgo y pago activo de la Deuda Senior, todos los inquilinos (indistintamente de si son propietarios de la tierra o arrendatarios) se integran al Comité Técnico de manera representativa exclusivamente con derecho a voz, pero estrictamente sin voto operativo. Esta configuración asegura la retroalimentación técnica y permite atender sus requerimientos de servicios sin comprometer el control fiduciario ni alterar la gobernanza restrictiva. Esta integración se realiza bajo la figura de Fideicomisarios Adherentes

  - **Fase 2 (Últimos 20 años de operación - Madurez Patrimonial):** Una vez superada la curva de riesgo inicial y consolidado el blindaje financiero, los estatutos del

Fideicomiso detonan la transición corporativa. En esta segunda etapa, única y exclusivamente los inquilinos que acrediten el dominio pleno (dueños de la tierra con Fee-Simple Land Title) obtendrán derechos plenos de voz y voto. Esta reestructuración alinea el control a largo plazo del ecosistema únicamente con aquellas corporaciones que mantienen Equity y arraigo patrimonial definitivo. En contraste, los inquilinos que operen bajo esquemas de arrendamiento mantendrán de manera permanente su participación con voz, pero careciendo en su totalidad de voto corporativo a lo largo de todo el horizonte de vida del ecosistema.

- **Empoderamiento Operativo y Mecanismo de No Conformidad (NCR):** Para garantizar la excelencia ininterrumpida de los servicios, el modelo otorga a los inquilinos un recurso de exigencia y protección. En caso de detectar irregularidades, deficiencias o incumplimientos a los Acuerdos de Nivel de Servicio (SLAs) en la dotación de agua, suministro de energía o la operación general del parque, el inquilino tiene la facultad contractual de emitir una "Carta de No Conformidad" (NCR) dirigida a la Torre de Control (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.). Una vez recibida, la S.A.P.I. evalúa la pertinencia técnica del reclamo. De resultar procedente, la avala y la escala formalmente a la mesa del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Este acto detona automáticamente los mecanismos coercitivos, obligando al operador o tecnólogo infractor a solventar la falla de inmediato o enfrentar el congelamiento de pagos, aplicando las medidas de remediación bajo el criterio y aval definitivo del Inversionista Senior para salvaguardar el nivel de clase mundial del ecosistema.

8.00 Empresa Inmobiliaria (Servicios Auxiliares de Comercialización y Preventa). *(DOCUMENTO ANEXO 16).* Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/1881d1db957597e0c01aaed92bcb52e2

Definición, Identidad y Naturaleza Jurídica.

Actúa como una firma prestadora de servicios comerciales auxiliares, estrictamente externa e independiente al grupo corporativo de las Sociedades de Propósito Específico (SPEs) operadoras. Es contratada de manera directa por la promotora (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.) bajo un contrato mercantil de prestación de servicios para la comercialización, promoción, corretaje e intermediación inmobiliaria industrial. Su función es acotada y se limita a liderar la estrategia de colocación, preventa, venta y arrendamiento de macro lotes, lotes urbanizados e inmuebles industriales tanto en el Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) como en el Parque Industrial Convencional (PIC).

Este esquema corporativo es sumamente flexible, permitiendo la integración de firmas bajo distintas modalidades: corretaje local, representación global especializada (para captación de OEMs y Tier-1), o un esquema dual, pudiendo operar en formato abierto o bajo un modelo de exclusividad territorial asegurado mediante el depósito de un "Fee de Apartado" (garantía líquida del 10% del valor de comercialización). Para garantizar la agilidad operativa, la firma mantiene acreditado a un Representante Técnico-Comercial (con poder notarial y capacidad de toma de decisiones) y un asistente administrativo, operando in situ de manera ininterrumpida desde el centro de mando del proyecto (War Room), ubicado en el 2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero. Su operación se supedita estrictamente a los lineamientos de gobernanza, control operativo y reporteo de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Además, la Inmobiliaria contará con un asiento designado en el Comité Técnico del Fideicomiso con derecho a voz, pero sin voto, para mantener un flujo de información constante sobre la disponibilidad de tierra y presentar propuestas comerciales, sometiéndose de forma definitiva a la Reserva del Derecho de Admisión que ejerce el Fideicomiso para evitar riesgos operativos o de PLD/FT.

Funciones Clave y Aportación al Modelo de Negocios.

- **Levantamiento Técnico y Prospección Especializada (Taylor-Made):** Para garantizar una absorción de tierra ordenada y alineada a las vocaciones tecnológicas del ecosistema, la Empresa Inmobiliaria ejecuta un riguroso levantamiento técnico (Project Management) al prospectar a cualquier corporativo. Esta etapa asegura que la oferta se diseñe a la medida (Taylor-Made) de las necesidades de infraestructura del cliente. Esta labor comercial debe basarse obligatoriamente en el perfilamiento y validación técnica de la Dirección de Project Management y las SPEs operadoras. Tiene estrictamente prohibido pactar fechas de entrega, volúmenes de agua (L/s) o capacidades eléctricas (MW) fuera de norma sin la validación previa de la Empresa E.P.C. y la Supervisión Externa, siendo esto causal de rescisión inmediata.

- **Canalización Directa al Fideicomiso (Ring-Fencing):** Como mecanismo de máxima transparencia y blindaje patrimonial, la Empresa Inmobiliaria tiene prohibido estatutariamente recibir, intermediar o retener fondos provenientes de las transacciones comerciales. La totalidad de los ingresos generados por la venta, preventa o arrendamiento de los activos inmobiliarios se concentran de manera directa, irrevocable y automática en la Cuenta Concentradora Central del Fideicomiso Maestro. Esto garantiza una separación patrimonial absoluta (Ring-Fencing) y la aplicación inmediata de los recursos en la cascada de pagos del modelo, destinando, por ejemplo, el 100% de los ingresos líquidos por venta de tierra a la amortización acelerada de la Deuda Senior. Toda transacción de tierra se realiza de manera exclusiva a través del

Fideicomiso Maestro de tierra se realiza de manera exclusiva a través del Fideicomiso Maestro.

- **Estrategia de Penetración y Comisión Institucional Topada:** Como decisión corporativa avalada desde la Fase Semilla para detonar una absorción acelerada de la reserva territorial, el modelo de negocio autoriza el despliegue de una estrategia de venta agresiva en el mercado internacional. Para incentivar este dinamismo comercial, se fijó estatutariamente que el porcentaje máximo de comisión (Success Fee) por la venta de tierra será de hasta el 12% a favor de las empresas inmobiliarias y brokers participantes. Este margen extraordinario otorga una factibilidad económica altamente competitiva y un estímulo contundente para comercializar los polígonos industriales y corporativos con la máxima agilidad, asegurando el flujo de capital necesario para la consolidación temprana del ecosistema y el punto de equilibrio financiero.

- **Suscripción Contractual de Confidencialidad:** Como requisito ineludible, la Inmobiliaria suscribirá acuerdos penalizados de Confidencialidad (NDA) y Avisos de Privacidad Integral (LFPDPPP y LGPDPPSO) para salvaguardar los secretos industriales, patentes, modelos de simulación y código fuente de los sistemas del ecosistema.

9.00 Despacho Legal en Materia Laboral y Mercantil (Estructura Dual: Despacho Local In Situ y Despacho Multidisciplinario Nacional). *(DOCUMENTO ANEXO 17).* Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/248e58029e41c32fee3c9566f23b6a85

Definición, Identidad y Naturaleza Jurídica.

Para erradicar la exposición a riesgos de cumplimiento normativo (Compliance Risk) y asegurar una ejecución impecable, la entidad legal opera no solo como un órgano auxiliar, sino como un ecosistema jurídico colaborativo de alta especialización. Esta Estructura Dual se rige bajo un mandato fiduciario unificado (Joint Counsel), donde ambas firmas actúan en absoluta sinergia para blindar la legalidad de todas las capas del proyecto, garantizando que cada contrato y permiso cumpla rigurosamente con los estándares de "Bancabilidad" exigidos por el Inversionista Senior. Asimismo, opera bajo un principio inquebrantable de Independencia Absoluta y Cero Conflicto de Interés, lo que garantiza la objetividad irrefutable de sus dictámenes; ninguna de las dos firmas que integran la estructura podrá mantener filiación corporativa, accionaria ni representación legal previa con la Empresa E.P.C., las Empresas Tecnólogas (SPEs), la Empresa Inmobiliaria ni con las centrales sindicales. Se articula operativamente de la siguiente manera:

- **Despacho Legal Local (Ejecución Táctica y Control Territorial):** Constituye el brazo ejecutor responsable de la gestión legal "en la trinchera" operativa. Abarca de manera directa e integral la totalidad de las materias territoriales: derecho mercantil, negociaciones y asambleas ejidales, formalización de contratos inmobiliarios, cabildeo municipal, obtención material de licencias e inspecciones de campo. Su profundo conocimiento intrínseco de la sociología política local mitiga frontalmente el riesgo de huelga, extorsión sindical o bloqueos comunitarios. A través de un Representante Técnico-Legal investido con poder notarial, opera de manera permanente desde la "Torre de Control" del proyecto o War Room de la S.A.P.I. (Centro de Mando Municipal, ubicado estratégicamente en el 2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero), asegurando una respuesta táctica en tiempo real.

- **Despacho Legal Multidisciplinario Nacional (Estrategia y Alta Complejidad):** Firma clasificada como Tier-1 o consultora global, cuya función fundamental es estructurar el andamiaje jurídico complejo, así como respaldar y auxiliar permanentemente al despacho local ante cualquier desafío de alta especialización. Asume la directriz estratégica en materias de extrema complejidad regulatoria, diseño de contratos sofisticados (Contratos EPC Lump-Sum, Take-or-Pay, PPAs de abasto aislado) y regulatorio de alto nivel (ante la CRE, SENER y la ANAM/SAT para el Recinto Fiscalizado Estratégico).

Funciones Clave y Aportación al Modelo de Negocios.

- **Arquitectura, Redacción y Emisión Centralizada de la Totalidad Contractual (Monopolio de Redacción):** Es la única entidad facultada y con responsabilidad absoluta para el diseño, dictaminación técnica, revisión y emisión de absolutamente todos los contratos requeridos para el funcionamiento del modelo de negocio. Esto abarca de manera irrestricta los contratos marco de la Empresa E.P.C. (Lump-Sum Turn-Key), los convenios con la Supervisión Externa, Inmobiliarias, despachos asesores y Contraloría Fiscal. Asimismo, orquesta la compleja ingeniería mercantil de las escrituras de compraventa de tierras, los arrendamientos (ya sea en modalidad Build-to-Suit o de inventario) y el suministro de agua y energía (Take-or-Pay) con los Inquilinos (Off-takers). Esta firma garantiza que cada instrumento nazca con un anclaje jurídico perfecto (cargas Propter Rem y cláusulas de salvaguarda) a favor del Fideicomiso Maestro. Como Condición Suspensiva inquebrantable, ningún contrato mercantil comercializado por la Empresa Inmobiliaria tendrá validez ni firma final sin el Dictamen Previo Aprobatorio de esta Estructura Dual, declarándose nulo de pleno derecho cualquier acto realizado al margen de este escrutinio corporativo.

- **Alineación Normativa Total y Blindaje Laboral (REPSE y SIROC):** En su rol de auditor forense de campo, corta de raíz cualquier riesgo de subcontratación ilícita y certifica el deslinde absoluto de responsabilidad solidaria patronal a través de un estricto control REPSE y vigilancia in situ de las altas al IMSS / SIROC y cumplimiento de salud ocupacional (NOM-031-STPS) de toda la cadena de subcontratistas. Esta acción protege de manera infranqueable el patrimonio de la promotora HUB FIM S.A.P.I. de C.V., del Inversionista Senior y del Fideicomiso Maestro ante cualquier contingencia, demanda laboral o requerimiento de la STPS

- **Custodia Fiduciaria, Filtro PLD/KYC y Secrecía (NDA):** Actúa como el custodio absoluto de la bóveda de secrecía institucional, resguardando patentes, secretos industriales y proyecciones financieras bajo rigurosos Convenios de Confidencialidad (NDA) y Avisos de Privacidad Integral (ARCO, garantizando el cumplimiento normativo conforme a la LFPDPPP y LGPDPPSO). Simultáneamente, ejecuta el mandato estricto de Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo (PLD/FT / KYC / KYB), certificando mediante "due diligence" forense que ningún inquilino, contratista, socio inversionista o proveedor figure en listas de sanciones internacionales (OFAC) ni en listas negras por simulación fiscal (SAT Art. 69 y 69-B del CFF).

- **Potestad Coercitiva de Apercibimiento y Emisión de Cartas de No Conformidad (NCR):** Cuenta con la potestad fiduciaria ineludible para emitir requerimientos y Cartas de No Conformidad de índole jurídica ante cualquier irregularidad, desviación contractual, riesgo de huelga o incumplimiento del Código de Ética. Cuenta con un asiento en el Fideicomiso con Voz y no con Voto. Este gatillo corporativo bloquea de manera automática e inapelable la liberación de flujos financieros desde el Fideicomiso Maestro hacia cualquier contratista infractor, exigiendo la remediación inmediata y la presentación de una Matriz de Riesgos (Causa Raíz). Para asegurar su imparcialidad y rectitud, ambas firmas de la Estructura Dual depositan (como condición de arranque operativo) en el Fideicomiso una Póliza de Responsabilidad Profesional (Fianza de Cumplimiento de Servicios Legales), asumiendo financieramente las consecuencias de cualquier negligencia o mala praxis que comprometa al proyecto.

- **Litigio Estratégico y Ejecución Implacable de Rescisiones Contractuales:** Tienen el mandato absoluto y exclusivo de asumir la defensa contenciosa del proyecto en todas las disciplinas del derecho (mercantil, civil, laboral, penal, regulatoria y agrario), atendiendo y neutralizando cualquier tipo de demanda interpuesta en contra del ecosistema. Asimismo, son los responsables de la formalización del cobro de garantías, la orquestación extrajudicial y la ejecución implacable de rescisiones contractuales sumarias ante incumplimientos críticos. Es mandatorio que toda acción de litigio o defensa procesal se encabece materialmente a través de HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

(como entidad operativa y escudo), aislando jurisdiccionalmente al Fideicomiso Maestro para que conserve su inmunidad y se mantenga estrictamente como una bóveda patrimonial intocable, pasiva y neutral.

10.00 Firma Contable – Fiscal de Consultoría Externa (Auditoría, Cumplimiento y Contraloría Fiscal Permanente). *(DOCUMENTO ANEXO 18).* Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/60bbd129a6e5bd2a8c07d7321e5ccee3

Definición, Identidad y Naturaleza Jurídica.

Actúa como la máxima autoridad en materia de cumplimiento tributario, contabilidad estructurada y auditoría financiera del ecosistema. Se trata de un despacho contable y fiscal independiente (denominado estratégicamente como "Slack"), de reconocido prestigio nacional e internacional y rigurosamente externo al grupo promotor (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.) y a la constructora (Empresa E.P.C.). Su contratación obedece a un mandato ineludible de la Institución Financiera para asegurar que toda la operación contable, las estrategias fiscales y la trazabilidad del flujo de efectivo se ejecuten bajo los más estrictos estándares de transparencia e ingeniería financiera. Constituye el escudo de blindaje tributario, la torre de fiscalización de flujos y el garante de la certidumbre fiduciaria del Sustainable HUB – FIM, trabajando en sinergia permanente con el Ecosistema Legal Dual para asegurar un blindaje jurídico-fiscal impecable en cada contrato y operación. Esta separación corporativa garantiza la erradicación total de conflictos de interés y asegura una fiscalización objetiva a favor del Inversionista Senior. Al compartir el Mando Unificado con el Despacho Legal, la Supervisión Externa y el Fideicomiso, tiene acceso físico, táctico e inmediato a todos los actores para proveer asesoría resolutiva "Cara a Cara" ante escenarios imprevistos

Funciones Clave y Aportación al Modelo de Negocios.

- **Contabilidad Corporativa, Planeación Fiscal Estratégica y Dictaminación AGAF:** Asume de manera directa y centralizada la elaboración de toda la contabilidad del ecosistema corporativo (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.). Se extiende como ente fiscalizador superior, validando de forma intrusiva la estructura contable, los libros corporativos y la suficiencia financiera de todas las empresas participantes (E.P.C., Inmobiliaria y SPEs Tecnólogas), asegurando la correcta aplicación del régimen fiscal alineado a la normativa fiduciaria. Es la responsable de dictaminar los estados financieros y diseñar las estrategias fiscales óptimas para maximizar la rentabilidad del proyecto, asegurando el cabal cumplimiento de todas las disposiciones tributarias vigentes. Como requisito de "Bancabilidad", esta firma debe contar con la afiliación al Instituto Mexicano de

Contadores Públicos (IMCP) y ejecutar la dictaminación de los estados financieros consolidados de forma mensual y anual a través de un Contador Público Autorizado con registro vigente e inmaculado ante la Administración General de Auditoría Fiscal Federal (AGAF) del SAT.

- **Administración Corporativa de Nómina y Cumplimiento de Seguridad Social (S.A.P.I.):** Como extensión de su control ejecutivo, asume la responsabilidad directa y exclusiva sobre toda la logística laboral y la administración del capital humano de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Orquesta el cálculo, timbrado y la dispersión puntual de sueldos, consolidando cualquier contingencia administrativa o requerimiento legal que pudiera vulnerar a la operadora.

- **Gestión Estratégica, Control Estricto y Recuperación Acelerada del IVA (Protección del DSRA):** Lidera, audita y ejecuta el control absoluto para la gestión, comprobación contable (CFDI) y recuperación acelerada de los saldos a favor del Impuesto al Valor Agregado (IVA). Como un mecanismo fundamental de blindaje de liquidez, tiene el mandato fiduciario e irrevocable de tramitar de manera centralizada el 100% de estas devoluciones fiscales (abarcando CAPEX, servicios de terceros y OPEX propio) y garantizar que sean inyectadas directa e íntegramente a la Subcuenta Revolvente de IVA para fondear exclusivamente la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA) y el Fondo de Contingencias del Fideicomiso Maestro. Esta centralización elimina definitivamente la necesidad de "Contratos de Mutuo de Propósito Específico" con las SPEs, consolidando un proceso de deducibilidad orgánico e infalible. Actúa con un Gatillo de Rescisión y Retención por Desvío, cualquier intento de retención o retardo de estos flujos por parte de los obligados activa de inmediato una alerta patrimonial tipificada en una Carta de No Conformidad.

- **Contraloría Permanente y Vigilancia Corporativa Exhaustiva (Cero Tolerancia):** Esta firma ejerce una vigilancia implacable e intrusiva sobre absolutamente todos los miembros del ecosistema (promotora, contratistas, E.P.C., empresas tecnólogas, asesores e inquilinos). Bajo el rol de Guardián de Materialidad, audita permanentemente las bitácoras, estimaciones y entregables para respaldar cada CFDI, bloqueando de origen cualquier simulación. Para autorizar cualquier participación o pago dentro del proyecto, tiene la obligación de auditar y certificar mensualmente que todas las entidades:

  - No estén vinculadas a operaciones simuladas, certificando su inexistencia en las "Listas Negras" del SAT (Artículos 69 y 69-B del CFF) ni en listas de sanciones internacionales (OFAC/GAFI). Exige la identificación forense de los Beneficiarios Controladores (UBO) y es responsable de la emisión del Dictamen Fiscal de

Factibilidad. Ningún inquilino (Off-Taker) puede firmar un contrato Take-or-Pay sin superar esta Due Diligence Fiscal y de Prevención de Lavado de Dinero (PLD / Ley Antilavado LFPIORPI) dictaminada por esta firma.

- Mantengan en todo momento su Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en sentido POSITIVO y vigente ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y demás autoridades hacendarias, garantizando que la cadena de valor del proyecto permanezca libre de riesgos fiscales.

- Demuestren solvencia y transparencia al no presentar ningún tipo de adeudo ni requerimiento fiscal o administrativo en firme.

- Cuenten con un cumplimiento total e impecable en materia de seguridad social (Opiniones de Cumplimiento Positivas) ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y el INFONAVIT. Ejecuta un cotejo riguroso y "en espejo" de las aportaciones obrero-patronales y verifica la correcta trazabilidad en los registros de obra (SIROC), erradicando de raíz cualquier riesgo patronal o de responsabilidad solidaria para el ecosistema. En este sentido, la firma vigila que el registro SIROC unificado recaiga exclusivamente en la Empresa E.P.C. como Responsable Único de Ejecución, fulminando cualquier contingencia solidaria contra HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y el Fideicomiso.

- **Gobernanza Fiduciaria, Mecanismo Disciplinario de No Conformidad (NCR) y Póliza de Responsabilidad:** En su carácter de Contraloría Fiscal Permanente, esta firma cuenta con un asiento formal (con derecho a voz, pero sin voto) dentro del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Este escaño no es consultivo, sino el canal oficial de comunicación financiera, con el mandato de rendir cuentas directas al Inversionista Senior y al Banco Estructurador. Como máximo instrumento de coerción para salvaguardar el blindaje financiero, detenta la potestad fiduciaria de emitir una "Carta de No Conformidad" (NCR) de índole contable o fiscal ante el hallazgo de cualquier desviación, simulación, error de facturación o pérdida de cumplimiento por parte de cualquier empresa del ecosistema. Este documento es entregado directamente a la Torre de Control (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.). Si la S.A.P.I. convalida la relevancia y gravedad del hallazgo técnico-fiscal, escala el instrumento de manera inmediata a la mesa del Fideicomiso Maestro. Esta acción detona automáticamente el congelamiento de pagos para el infractor y faculta al Comité Técnico a tomar las medidas correctivas o de rescisión pertinentes para proteger la integridad patrimonial del proyecto. Para respaldar su actuar, la Firma Contable deposita en el Fideicomiso

Maestro su propia Fianza de Cumplimiento (Póliza de Responsabilidad Profesional), asumiendo el riesgo frente a cualquier contingencia por mala praxis.

- **Dispersión de OPEX (Honorarios Profesionales de Consultoría):** La firma presenta mensualmente sus estimaciones a HUB FIM S.A.P.I. de C.V., entidad que instruye al Fideicomiso para la dispersión directa del pago desde el Cuarto Nivel de la Cascada (Pago a Asesores Externos).

11.00 COMITÉ MUNICIPAL DE INVERSIÓN Y BIENESTAR SOCIAL (Integración del Ayuntamiento y SIMAS FIM). *(DOCUMENTO ANEXO 41).* Para descargar el documento dar control + Click en el vínculo: https://www.aguaresponsablefim.com.mx/_downloads/492e2c24dd1bbd2fb93f7933bcf3244b

Definición, Identidad y Naturaleza Jurídica.

Es el órgano consultivo, representativo y de planeación social, estructurado formalmente para institucionalizar el vínculo irrompible entre el éxito comercial del ecosistema y el bienestar de Francisco I. Madero. Este Comité debe ser presidido de manera indelegable por el Presidente Municipal en turno (actuando simultáneamente en su carácter de Presidente del Consejo de SIMAS FIM). Su estructura colegiada debe integrar pluralidad y legitimidad comunitaria, conformándose por representantes del Cabildo, voces de la sociedad civil y autoridades ejidales (comisariados). Fungirá como la única asamblea facultada para detectar, inventariar y priorizar las carencias históricas y proponer las obras sociales de mayor impacto para la cabecera municipal y sus núcleos ejidales. Esta asamblea materializa el concepto de "Dividendo ESG y Licencia Social", asegurando que el desarrollo industrial se traduzca de manera vinculante en progreso palpable y empleo local para la comunidad.

Funciones Clave, Gobernanza y Protocolo de Ejecución de Obras.

- **Gobernanza Fiduciaria Municipal (Asiento con Voz y Voto):** Para garantizar que la representación ciudadana tenga una injerencia efectiva en el direccionamiento de la derrama económica, la Presidencia Municipal en turno usará su asiento formal en el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Este asiento está dotado de voz y 1 (un) voto operativo, el cual se ejerce de manera estricta y acotada durante el proceso de presentación, exposición mensual y priorización de la cartera de Obras Públicas de

impacto social. El ejercicio de este voto también garantiza el resguardo de la coparticipación hídrica y asegura las sinergias técnicas con la red municipal existente.

- **Protocolo de Asignación y Fondeo (Quinto Nivel de la Cascada de Pagos - Reversión Social):** El mecanismo de retribución se ejecuta mediante un ciclo técnico y transparente. Mes a mes, el Presidente Municipal presenta el catálogo de obras sociales propuestas (el cual es inalterable y no sujeto a modificación por otras autoridades ni miembros del fideicomiso) ante el Fideicomiso Maestro. Estas propuestas son canalizadas a la Torre de Control (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.), la cual actúa como brazo técnico estructurador. La S.A.P.I. elabora el Proyecto Ejecutivo de la obra, asignando presupuestos y cuantificación financiera con precisión milimétrica (cero improvisación). Para garantizar una ejecución impecable y erradicar conflictos de interés, la S.A.P.I. encarga y supervisa esta labor a través de despachos de ingeniería externos altamente especializados.

- **Aprobación Colegiada y Dispersión Blindada (Circuito Cerrado):** Una vez estructurado el Proyecto Ejecutivo, la S.A.P.I. lo retorna a la mesa del Fideicomiso. En esta instancia, con base en la rentabilidad y los remanentes líquidos disponibles (Free Cash Flow) en el Quinto Nivel de la Cascada de Pagos, se somete a votación su autorización definitiva. Para erradicar cualquier riesgo de discrecionalidad política o desvío de recursos, el Fideicomiso Maestro paga directamente las estimaciones a la empresa constructora (E.P.C. institucional) que ejecutará la obra. Bajo este esquema, ni un solo peso en efectivo toca las arcas municipales; el Ayuntamiento y SIMAS FIM actúan exclusivamente como receptores del beneficio, recibiendo la obra pública terminada y operando al 100% (llave en mano), incorporándola formalmente a su patrimonio público.

- **Transparencia Activa, Rendición de Cuentas y Licitación Auditada:** Como principio de máxima publicidad y gobernanza (Alineación ESG), las resoluciones mensuales sobre los proyectos aprobados, los montos destinados y el avance físico-financiero de las obras sociales se publicarán de forma continua y transparente en los portales web institucionales del ecosistema. Adicionalmente, el proceso constructivo de estas obras estará sujeto a un régimen de licitación transparente y a la supervisión técnica in situ por parte de firmas externas auditadas, garantizando una eficiencia físico-financiera total en tiempo y costo. Esto asegura que la población cuente con visibilidad absoluta sobre el retorno social generado por el proyecto.

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 *(DOCUMENTO ANEXO 19).*

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). *(DOCUMENTO ANEXO 20).* 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.

(DOCUMENTO ANEXO 21). 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.

(DOCUMENTO ANEXO 22). 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. *(DOCUMENTO ANEXO 23).* 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..

1.00 INVERSION (CAPEX) ENERGIA RESPONSABLE FIM *(DOCUMENTO ANEXO 24).*
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). *(DOCUMENTO ANEXO 25).* 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.

(DOCUMENTO ANEXO 26). 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. *(DOCUMENTO ANEXO 27).* 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. *(DOCUMENTO ANEXO 28).* 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 *(DOCUMENTO ANEXO 29).*

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). *(DOCUMENTO ANEXO 30).* 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.

(DOCUMENTO ANEXO 31). 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. *(DOCUMENTO ANEXO 32).*

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. *(DOCUMENTO ANEXO 33).* 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 *(DOCUMENTO ANEXO 34).* 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 *(DOCUMENTO ANEXO 35).* 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 *(DOCUMENTO ANEXO 36).* 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 *(DOCUMENTO ANEXO 37).* 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 *(DOCUMENTO ANEXO 38).* 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 *(DOCUMENTO ANEXO 39).* 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. *(DOCUMENTO ANEXO 40).* 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.

Este documento fue elaborado para participar en el concurso **"Al Agua México – Impact Social Cup".** Actualmente, el modelo de negocios continúa consolidándose para su ejecución, y los avances del proyecto se pueden consultar en la página web **www.aguaresponsablefim.com.mx**.

La concepción de la idea, la creación, el desarrollo y la continuidad del modelo de negocios están a cargo del **Ingeniero Gustavo Alfonso Alemán Padilla**, quien opera bajo la razón comercial "Comercializadora Alestra". El Ingeniero Gustavo Alfonso Alemán Padilla, bajo dicha razón comercial, cuenta con toda la propiedad intelectual del ecosistema de negocios, quedando estrictamente prohibida su reproducción parcial o total.

Para cualquier duda, comentario o interés en participar en el modelo de negocio, favor de utilizar los siguientes medios de contacto:
Correo electrónico: g.aleman@aguaresponsablefim.com.mx
Móvil: +52 871 727 4123

FIN DEL DOCUMENTO……