4.3. INSTITUCIÓN FINANCIERA (BANCO / IFC - GRUPO BANCO MUNDIAL).

A. DEFINICIÓN, IDENTIDAD Y NATURALEZA JURÍDICA.

- **Naturaleza Jurídica:** Entidad bancaria o institución financiera internacional de crédito e inversión multilateral (prioritariamente la **Corporación Financiera Internacional - IFC del Grupo Banco Mundial** y/o **BID Invest**), bancaria privada o de desarrollo, que actúa única y exclusivamente como el **Acreedor Financiero e Inversionista Senior** del proyecto.

- **Posición en el Ecosistema:** Constituye el pilar de fondeo estructural de capital del **Sustainable HUB – FIM**. Provee el financiamiento estructurado bajo la modalidad de *Project Finance* de forma directamente subordinada al cumplimiento irrestricto del Sistema ESG del complejo (Pilares E, S y G) y a los **Estándares de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social del IFC (Performance Standards 1 a 8)**. Es la primera entidad con derecho de cobro en la Cascada de Pagos (*Waterfall*) del Fideicomiso Maestro para el retorno de su capital e intereses ordinarios.

B. FUNCIONES CLAVE Y APORTACIÓN AL MODELO DE NEGOCIOS.

- **Estructuración y Fondeo del 100% del CAPEX y Capital de Trabajo Inicial:** Otorga las líneas de crédito e inversión requeridas para cubrir el costo de capital total (CAPEX) y gastos de estructuración de arranque:

  i. Adquisición de la propiedad de las **350 hectáreas** que integran el polígono.

  ii. Saneamiento de pasivos históricos de SIMAS FIM (CFE, CONAGUA, SAT) desde el Día 1.

  iii. Anticipos a la Empresa E.P.C. para ingenierías de detalle, procura y construcción de la PTAR FIM, la micro-red de 50 MW (fotovoltaica + motogeneradores Wärtsilä) y la urbanización del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y Parque Convencional.

iv. Financiamiento de empresas auxiliares especializadas: Empresa Inmobiliaria, Despacho Legal Estratégico (Estructura Dual), Despacho Contable - Fiscal y Empresa de Supervisión Externa de Obra.

v. Asignación del Capital de Trabajo inicial de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. para la etapa de desarrollo.

- **Reconocimiento de Gastos de Desarrollo Reembolsables (Capital Semilla):** Reconoce e integra en la primera ministración del crédito la recuperación de los recursos aportados en la "fase cero" por SIMAS FIM y el Municipio de Francisco I. Madero (destinados a la constitución de la S.A.P.I., Fideicomiso Maestro y gastos notariales iniciales).

- **Cobro Preferente Senior y Amortización Acelerada:** Posicionado en el escalón principal de la Cascada de Pagos del Fideicomiso Maestro. Ostenta el derecho preferente sobre la inyección directa del 100% de las Devoluciones del IVA liquidadas por el SAT y sobre las ventas anticipadas de lotes comerciales gestionadas por la Empresa Inmobiliaria, aplicando ambos conceptos al abono extraordinario a capital.

- **Evaluación de Bancabilidad y Exigencia de Contratos *Take-or-Pay*:** Valida y condiciona el fondeo a la vigencia de contratos de consumo mínimo obligatorio (*Take-or-Pay*) firmados con las empresas consumidoras (*off-takers*), a la cesión de derechos de cobro de SIMAS FIM respaldada por el **Triple Blindaje Legislativo** (Consejo, Cabildo y Congreso del Estado) y al paquete de garantías reales sobre las 350 hectáreas.

- **Supervisión Financiera, Voto Ponderado y Derecho de Veto Senior:** Se integra al Comité Técnico del Fideicomiso Maestro ostentando un voto ponderado equivalente a **2 (dos) puntos** y la facultad de **Derecho de Veto Senior** obligatorio en decisiones que puedan comprometer colaterales, reestructurar la cascada de pagos o afectar la Cobertura del Servicio de la Deuda.

- **Ministraciones Sujetas a Hitos Auditados:** Autoriza la liberación por etapas del crédito supeditada a la verificación de avance físico-financiero dictaminada por la Empresa de Supervisión Externa de Obra, al apego al Plan de Acción Ambiental y Social (ESAP), a los Términos de Referencia

Técnicos (TdRs) y al informe de Manifestaciones de No Conformidad en el portal web oficial https://www.aguaresponsablefim.com.mx

C. PROTOCOLOS DE BLINDAJE, MITIGACIÓN DE RIESGOS Y REGLAS OPERATIVAS.

- **R-BAN-01:** Mitigación de Cobertura Financiera (DSCR), Prioridad Senior y Abonado Acelerado:

  i. **Prioridad Absoluta:** Ubicación en el 1.er nivel de la Cascada de Pagos (*Waterfall*) para el cobro preferente de capital e intereses.

  ii. **Fondo de Reserva DSCR:** Exigencia y resguardo de una reserva de contingencia equivalente a **3 meses del Servicio de la Deuda Senior**.

  iii. **Amortización Acelerada:** Absorción incondicional del **100% de las Devoluciones del IVA** (SAT) y ventas tempranas de suelo comercial para reducir el saldo insoluto del crédito.

- **R-BAN-02:** Control Presupuestal, Contrato EPC Llave en Mano (*Lump-Sum Turnkey*) y Hitos:

  i. **Monto Cierre CAPEX:** Fijación del monto definitivo de inversión a partir de la aprobación de la Ingeniería de Detalle entregada por la Empresa E.P.C.

  ii. **Precio Cerrado:** Exigencia de contratos *Lump-Sum Turnkey* sin derecho a sobrecostos. Liberation de ministraciones sujeta al dictamen de la Empresa de Supervisión Externa de Obra.

- **R-BAN-03:** Cumplimiento de Estándares ESG (IFC PS1-PS8) y Transparencia Pública:

  i. **Condicionante ESAP:** Suspensión de desembolsos si se detecta incumplimiento del Plan de Acción Ambiental y Social o de los parámetros de la NOM-001-SEMARNAT-2021 en la PTAR FIM.

ii. **Monitoreo de KPLIs:** Auditoría mensual del catálogo de indicadores ESG (E-1 a E-4, S-1 a S-4, G-1 a G-4) e inspección del canal de quejas comunitarias.

- **R-BAN-04:** Protección de Garantías Reales, Hipoteca en 1.er Lugar y Derecho de Veto:

  i. **Garantías Preferentes:** Inscripción de **Hipoteca en 1.er Lugar sobre las 350 hectáreas** ante el Registro Público de la Propiedad, prenda sobre derechos de cobro y custodia de Cartas de Crédito (SBLC) y Fianzas de Operadores.

  ii. **Gobernanza Senior:** Ejercicio del voto ponderado de 2 puntos y Veto Senior en el Comité Técnico frente a cambios en el contrato fiduciario o afectación de garantías.

- **R-BAN-05:** Debida Diligencia PLD/FT, Código de Ética y Mando Unificado In Situ:

  i. **Filtros KYC/PLD:** Aprobación previa de expedientes de inquilinos y socios mediante dictamen del Despacho Contable - Fiscal contra listas de sanciones (OFAC, Arts. 69 y 69-B del CFF).

  ii. **Mando Técnico-Financiero en Sitio:** Instalación formal de un **Representante Técnico-Financiero** con facultades notariadas de toma de decisiones e instrucción inmediata, acompañado por su Asistente Administrativo en las oficinas del **2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero**, bajo la suscripción de un Convenio de Confidencialidad (NDA).

D. ESQUEMA DE INTERACCIÓN FINANCIERA Y CASCADA DE PAGOS (WATERFALL) — ENFOQUE INSTITUCIÓN FINANCIERA (BANCO / IFC).

Nivel de Prelación	Concepto Fiduciario	Regla Operativa y Mecanismo Financiero	Cobertura y Derechos de la Institución Financiera
Ingreso Base	**Concentración de Cobranza e IVA**	Recaudo del 100% de facturación *Take-or-Pay*, ventas inmobiliarias y devoluciones de IVA tramitadas ante el SAT.	Derecho de fiscalización directa y de inyección prioritaria al servicio del crédito.
1° Nivel (Preferente)	**Servicio de Deuda Senior**	Pago automático y preferente de amortización de capital, intereses ordinarios y comisiones del crédito senior.	**Prioridad Absoluta de Cobro:** Ningún gasto operativo o remanente puede liberarse sin cubrir este nivel.
2° Nivel (Operativo)	**OPEX SPEs Tecnólogas**	Ministración de recursos para mantener operativas las plantas de agua (PTAR FIM), micro-red 50 MW y RFE.	Autorización condicionada a la vigencia del servicio que genera el flujo de repago.
3° Nivel (Reserva)	**Fondo de Reserva DSCR**	Mantenimiento constante del fondo líquido equivalente a **3 meses del Servicio de la Deuda**.	Custodia directa de la reserva como colateral líquido ante imprevistos de facturación.
4° y 5° Niveles	**OPEX Promotora y Reversión Social**	Liberación de gastos de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y excedentes para obras municipales de SIMAS FIM.	**Facultad de Veto Senior:** Suspensión de dispersión en caso de mora en el Nivel 1° o falla en KPLIs ESG.

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

- **Alineación ESG / IFC:** Exigencia del **100% de apego a los 8 Estándares de Desempeño del IFC (PS1 a PS8)** y aprobación de auditorías del Plan de Acción Ambiental y Social (ESAP).

- **KPLIs Vinculados:**

  i. **KPLI G-3:** Auditoría Externa de Términos de Referencia Técnicos (**100% de cumplimiento auditado**).

  ii. **KPLI G-1:** Integridad Operativa y Cero Corrupción (**0 incidentes**).

  iii. **KPLI E-4:** Eficiencia Energética Operativa Hídrica (<=0.90 kWh/m^3).

  iv. **KPLI E-1:** Porcentaje de Reúso Industrial Hídrico (>=90%).

F. Penas Convencionales y Cláusulas Gatillo (Suspensión de Crédito):

- **Falla Socioambiental (R-BAN-03):** Congelamiento inmediato de las ministraciones de crédito ante el incumplimiento del Plan ESAP o violación de la NOM-001-SEMARNAT-2021.

- **Veto y Congelamiento de Reversión (R-BAN-04):** Ejercicio del Veto Senior en Comité Técnico para frenar la liberación de utilidades sociales a SIMAS FIM si se detecta cualquier desviación en la Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR) o mora acumulada.

- **Ejecución de Colaterales (R-BAN-01):** Cobro inmediato de las Cartas de Crédito Standby (SBLC) o Fianzas de Operadores ante paros no programados que pongan en riesgo la facturación Take-or-Pay.

-

G. GLOSARIO EXHAUSTIVO DE TÉRMINOS, SIGLAS Y ACRÓNIMOS (SECCIÓN 1.3 - INSTITUCIÓN FINANCIERA / IFC).

- **Acreedor Senior:** Prestamista o institución financiera que posee la máxima prioridad de cobro sobre los flujos de caja y activos del fideicomiso en comparación con otros acreedores o accionistas.

- **ARCO (Derechos ARCO):** Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición de datos personales.

- **Bancabilidad (Bankability):** Condición de un proyecto cuyos contratos, estructura jurídica, retornos financieros y mitigación de riesgos son lo suficientemente sólidos para ser aceptados por bancas multilaterales de inversión.

- **BID Invest:** Institución financiera multilateral de desarrollo miembro del Grupo Banco Interamericano de Desarrollo.

- **CAPEX (Capital Expenditures):** Gastos de capital requeridos para la edificación e instalación de la infraestructura física inicial.

- **CFE:** Comisión Federal de Electricidad.

- **CFF:** Código Fiscal de la Federación (referencia a los artículos 69 y 69-B sobre empresas sancionadas).

- **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet.

- **CONAGUA:** Comisión Nacional del Agua.

- **Derecho de Veto Senior:** Facultad legal contractual concedida al acreedor senior para bloquear resoluciones del Comité Técnico que afecten el repago del crédito o las garantías.

- **DSCR (Debt Service Coverage Ratio):** Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda, indicador financiero que mide la capacidad operativa para pagar capital e intereses.

- **E.P.C. (Engineering, Procurement and Construction):** Contratista principal encargado de la ingeniería de detalle, procura de equipos y construcción a precio cerrado.

- **ESAP (Environmental and Social Action Plan):** Plan de Acción Ambiental y Social exigido por el IFC para corregir o monitorear impactos en el sitio.

- **ESG (Environmental, Social, and Governance):** Criterios globales de Sostenibilidad Ambiental, Responsabilidad Social y Gobernanza Corporativa.

- **Fideicomiso Maestro:** Vehículo patrimonial inembargable encargada de recibir flujos y ejecutar la Cascada de Pagos.

- **FIM:** Municipio de Francisco I. Madero, Coahuila de Zaragoza.

- **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.:** Sociedad gestora y desarrolladora del proyecto industrial.

- **IFC (International Finance Corporation):** Corporación Financiera Internacional del Grupo Banco Mundial, referencia global en financiamiento privado sustentable.

- **IFC PS1 a PS8 (Performance Standards):** Los 8 Estándares de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social del IFC.

- **IVA:** Impuesto al Valor Agregado (cuyo 100% de devolución se inyecta al crédito senior).

- **KPLIs (Key Performance & Sustainability Indicators):** Indicadores Clave de Desempeño y Sostenibilidad Cuantitativos auditados.

- **KYC (Know Your Customer):** Debida diligencia de identificación previa de socios, clientes e inquilinos.

- **LFPDPPP:** Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.

- **LGPDPPSO:** Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados.

- **Lump-Sum Turnkey:** Modalidad contractual de construcción "llave en mano" a precio fijo y cerrado, sin riesgo de sobrecostos para el inversionista.

- **NDA (Non-Disclosure Agreement):** Convenio de confidencialidad y resguardo de secretos técnicos y financieros.

- **NOM-001-SEMARNAT-2021:** Norma Oficial Mexicana sobre límites permisibles en descargas de agua residual.
- **OFAC (Office of Foreign Assets Control):** Lista de sanciones internacionales del Departamento del Tesoro de EE. UU.
- **Off-takers:** Empresas consumidoras ancla de los servicios hídricos, energéticos o del RFE.
- **OPEX (Operational Expenditures):** Gastos operativos y de mantenimiento recurrente del complejo.
- **PLD/FT:** Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo.
- **Project Finance:** Estructura de financiamiento a largo plazo donde la deuda se paga con los flujos de caja generados exclusivamente por el proyecto.
- **PTAR FIM:** Planta Tratadora de Aguas Residuales municipal (150 a 200 L/s).
- **R-BAN-01 a R-BAN-05**: Claves normativas de mitigación de riesgos financieros y operacionales asignadas a la Institución Financiera.
- **RFE**: Recinto Fiscalizado Estratégico.
- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria.
- **SBLC (Standby Letter of Credit):** Carta de Crédito Standby de ejecución incondicional a primer requerimiento, usada como garantía financiera.
- **SENER**: Secretaría de Energía.
- **SIMAS FIM:** Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento de Francisco I. Madero.
- **SPEs (Special Purpose Entities):** Sociedades de Propósito Específico encargadas de la tecnología hídrica, energética y aduanera.

- **Take-or-Pay:** Contrato de consumo mínimo obligatorio a largo plazo con pago garantizado incondicional.

- **TdRs (Términos de Referencia):** Especificaciones técnicas normativas del proyecto.

- **Waterfall (Cascada de Pagos):** Mecanismo de prelación financiera fiduciaria que prioriza el Servicio de Deuda Senior en el 1.er nivel.

- **Wärtsilä:** Fabricante multinacional de los motogeneradores de respuesta rápida de la micro-red de 50 MW.

Nota Aclaratoria sobre el Carácter Dinámico del Modelo. - El Modelo de Negocio Sustainable HUB – FIM y sus vertientes operativas (**RFE Responsable FIM, Agua Responsable FIM y Energía Responsable FIM**) son dinámicos por naturaleza y se adaptan de forma continua a:

a. Las reformas legislativas y normativas dictadas por las autoridades federales, estatales y municipales en México.

b. Los Estándares de Desempeño del IFC (Banco Mundial), BID Invest y los requerimientos de Bancabilidad de las instituciones financieras participantes.

c. Las resoluciones consensuadas por el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro y la empresa promotora **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.**

d. Las especificaciones técnicas de calidad y volumen demandadas por las empresas consumidoras (fuente de pago del crédito).

Toda actualización mantendrá la trazabilidad pública y el estricto cumplimiento del Manifiesto de Transparencia Activa y del sistema ESG. Para consultar la versión vigente de los Términos y Condiciones, los interesados pueden acceder formalmente al portal: **www.aguaresponsablefim.com.mx**.

VERSION	FECHA ACTUALIZACION	DESCRIPCION DE CAMBIOS
1.0	28 AGOSTO 2026	Publicación Inicial del Documento en página Web.

FIN DEL DOCUMENTO……