- **EMPRESA TECNÓLOGA RFE RESPONSABLE FIM (SPE TECNÓLOGA DE LOGÍSTICA, ADUANAS Y SEGURIDAD).**

- **DEFINICIÓN, IDENTIDAD Y NATURALEZA JURÍDICA.**

  - **Naturaleza Jurídica:** Entidad especializada en tecnología logística, aduanera, de seguridad, mantenimiento, urbanización y automatización de recintos fiscales e industriales que constituye obligatoriamente una Sociedad de Propósito Específico (SPE / Special Purpose Vehicule) de nueva creación, 100% libre de pasivos históricos, corporativos o contingencias operativas, operando bajo el estricto modelo de "Vehículo Limpio" (Clean-Co). Esta entidad funge como el brazo especializado "End-to-End" integrado orgánicamente dentro de la estructura de la Empresa E.P.C. (o subcontratada por esta), siendo la responsable directa de diseñar, construir, tramitar/obtener los permisos iniciales y operar a largo plazo la infraestructura.

  - **Modalidad de Contratación e Ingreso:** En la fase de construcción, si la empresa es independiente (tercero subcontratado por la E.P.C.), se contrata únicamente previa autorización formal del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro tras aprobar los filtros de debida diligencia (Know Your Customer - KYC), PLD/FT (dictaminados por la Contraloría Fiscal Permanente con cruce en listas de sanciones OFAC/SAT), normatividad ESG y solvencia económica. Si la empresa pertenece formalmente al mismo grupo corporativo de la Empresa E.P.C. (en modalidad de E.P.C. Integrado), su ingreso es libre sin someterse a licitación externa, sujetándose a la homologación técnica y a la exigencia innegociable de una separación patrimonial absoluta (Ring-Fencing) por unidad de negocio.

  - **Posición en el Ecosistema y Cobertura Integral:** Constituye el brazo operador, tecnológico y de blindaje aduanal e industrial del Sustainable HUB – FIM para su ciclo de vida completo de 40 años (2 años inamovibles de Fase CAPEX para construcción, seguidos de una Primera Fase Operativa de 18 años, y una Segunda Fase subsecuente de 20 años con inquilinos integrados en Gobernanza Participativa). Es la figura jurídica directamente encargada, obligada y responsable de diseñar la ingeniería, construir físicamente, tramitar/obtener los permisos de origen y operar de manera integral tanto el Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) como el Parque Industrial Convencional, garantizando la continuidad operativa, el mantenimiento de vialidades y equipamiento aduanero/industrial, la seguridad física/patrimonial 24/7, la ciberseguridad y la conservación ininterrumpida de las autorizaciones del RFE ante la ANAM y el SAT, implementando buenas prácticas inquebrantables para evitar el retiro o suspensión de dichas concesiones.

- **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 subcontratado de la Empresa E.P.C.) las 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)

    - Es la única entidad responsable del armado de expedientes, radicación, obtención y conservación continua de las autorizaciones y Permiso del RFE ante la Agencia Nacional de Aduanas de México (ANAM) y el SAT, así como de las licencias operativas de ambos polígonos industriales (proceso supervisado externamente por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y el Despacho Legal Estratégico).

  - **Prioridad Constructiva del Food Court y Fase Temprana de Operación (Alimentación e Insumos a Personal de Obra):**

    - **Priorización Constructiva de Infraestructura Comercial:** Durante la etapa de edificación y urbanización, la SPE RFE ejecutará obligatoriamente, en coordinación con la Empresa E.P.C., la prioridad técnica, arquitectónica y cronológica a la construcción y equipamiento de la zona de Food Court, servicios colaterales y las garitas de acceso principal y secundario (arcos RFID/LPR, casetas de peaje y perímetros) de ambos polígonos.

    - **Fase Temprana de Operación:** Se establece formalmente una Fase Temprana de Operación, mediante la cual la SPE RFE asumirá la operación activa del Food Court y del control de accesos a los polígonos del RFE y Parque Convencional durante la etapa de construcción del proyecto principal. Esta operación temprana tiene dos objetivos prioritarios:

      a. **Servicios a Personal de Obra:** Garantizar el suministro ininterrumpido de alimentos, agua, servicios básicos e insumos de conveniencia para el personal técnico, operativo y de supervisión bajo estrictos estándares de higiene y salud ocupacional (dossier HSE).

      b. **Control de Accesos y Seguridad Patrimonial de Obra:** Operar el filtro de seguridad periférico para el registro biométrico de trabajadores, control de contratistas, inspección vehicular y rastreo RFID/LPR de maquinaria y

camiones con materiales de construcción que ingresan/egresan de la zona de obra en ambos polígonos.

- **Infraestructura de Control Aduanero, Seguridad 24/7 y Mantenimiento de Polígonos y Cobranza Centralizada:**

  - Suministra, integra, opera y mantiene los sistemas exigidos por la normativa aduanal y logística: control de inventarios automatizado conectado con el SAT, arcos de lectura RFID, básculas de pesaje dinámico, garitas automatizadas y CCTV con analítica avanzada de video y reconocimiento de matrículas (LPR).

  - Asume la responsabilidad directa sobre los servicios de seguridad física ininterrumpida (24/7), el mantenimiento de vialidades, alumbrado, áreas comunes, redes pluviales y la gestión logística interna tanto del RFE como del Parque Industrial Convencional.

  - **Flujo de Efectivo y Cobranza Centralizada:** La SPE RFE/PIC es estrictamente un operador técnico y logístico. No realizará cobros ni facturaciones directas a los inquilinos. Toda la facturación (rentas de naves, cuotas de mantenimiento, Food Court, tiendas de conveniencia, clínica médica) será emitida exclusivamente por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Los pagos serán depositados por los inquilinos en las cuentas de HUB FIM incrustadas dentro de la Cuenta Concentradora Central del Fideicomiso Maestro, el cual posteriormente dispersará a la SPE el pago correspondiente a su OPEX mediante la Cascada de Pagos.

- **Supervisión Externa, Auditoría Multidisciplinaria e Instrumentación de Cartas de No Conformidad (NCR):**

  - **Sometimiento a Supervisión Externa (Fase CAPEX) y Notificación Formal:** Durante la fase de construcción, la SPE Tecnóloga RFE estará permanentemente sujeta a la fiscalización in situ de la Empresa Especializada en Supervisión Externa de Obra y Operación (Ingeniero Independiente), la cual elaborará e instrumentará documentos formales denominados "Cartas / Manifestaciones de No Conformidad" ante cualquier desviación en tiempos, costos, falla en sistemas de pesaje/RFID/LPR, deficiencia en el control de accesos tempranos o mantenimiento de vialidades, omisión operativa en el Food Court, brecha de seguridad física o incumplimiento normativo en el RFE o Parque Convencional.

  - **Empoderamiento de Inquilinos y Cartas de No Conformidad (Fase OPEX):** Durante la fase de operación, los inquilinos integrados en la mesa del

Fideicomiso (con Voz, pero sin Voto) estarán contractualmente facultados para emitir Cartas de No Conformidad dirigidas a la SPE RFE ante deficiencias, mala praxis o disrupciones en la provisión de los servicios del recinto fiscal y parque industrial.

- **Matriz de Causa Raíz Mandatoria:** Ante la recepción de una Carta de No Conformidad autorizada por HUB FIM S.A.P.I. de C.V., la SPE RFE estará estrictamente obligada a subsanar el hallazgo en el plazo asignado y entregar una Matriz de Riesgo con el Análisis de Causa Raíz y las medidas correctivas aplicadas. La omisión o negligencia en su solución constituirá causal directa de rescisión contractual y ejecución inmediata de colaterales (afectando a la SBLC de la E.P.C. durante CAPEX, o a los colaterales propios de la SPE en OPEX).

- **Auditoría Técnico-Legal y Mercantil (Despacho Legal Estratégico y Asesor Multidisciplinario):** La SPE RFE se someterá a las auditorías periódicas del Despacho Legal Estratégico y su equipo de asesores multidisciplinarios, quienes verificarán la vigencia irrestricta de las autorizaciones RFE (ANAM/SAT), licencias operativas del parque, el cumplimiento de las cláusulas operativas a 40 años, así como auditorías continuas en materia mercantil y corporativa para prevenir riesgos de incumplimiento de pago a terceros, proveedores o subcontratistas que pudieran derivar en embargos, gravámenes o afectaciones a la continuidad operativa del despacho aduanero y patrimonio del ecosistema.

- **Auditoría Fiscal, Financiera y de Trazabilidad Normativa (Despacho Contable - Fiscal):** Toda la contabilidad operativa, facturación CFDI e importación de tecnología aduanera/industrial estará auditada y fiscalizada por el Despacho Contable - Fiscal, asegurando la transparencia tributaria. Asimismo, la SPE RFE estará estrictamente sujeta a auditorías continuas de cumplimiento de sus obligaciones de proveeduría corporativa y de seguridad social ante las autoridades competentes, la obligación de mantenerse al corriente y con Opinión de Cumplimiento positiva ante el SAT, y la entrega obligatoria de sus estados financieros debidamente auditados con la dictaminación y firma de un Contador Público Autorizado con registro vigente ante la Administración General de Auditoría Fiscal Federal (AGAF).

- **Esquema Homologado de Garantías en Fase Constructiva vs. Operativa (Beneficiario: Fideicomiso Maestro):**

  - **Fase Construcción (Cobertura Maestra E.P.C. y Riesgo por Negativa de Firma):** En la fase de construcción (CAPEX), el riesgo es absorbido integralmente por la Empresa E.P.C. y todas las garantías globales, paquetes de seguros integrales y cartas de crédito de la obra son emitidas por la Empresa

E.P.C. (mediante su Garantía Maestra SBLC del 30% del valor total del proyecto y seguros de Responsabilidad Civil y Ambiental). La SPE Tecnóloga RFE no emite colaterales en esta etapa; sin embargo, si al término del CAPEX se rehúsa a firmar el Contrato de Operación a 18 años, el Fideicomiso Maestro ejecutará de forma inmediata y extrajudicial la Garantía Maestra de la E.P.C.

- **Fase de Operación a 18 Años (y extensión a 20 años adicionales) (Contrato Directo SPE - Fideicomiso Maestro):** En la etapa operativa a 18 años, la SPE RFE firma su contrato de manera directa con el Fideicomiso Maestro como Sociedad de Propósito Específico y entrega como único beneficiario su propia Tríada de Garantías:

  a. Carta de Crédito Standby (SBLC de Operación) o colateral líquido ejecutable a primera demanda de manera extrajudicial por un importe equivalente al 30% exclusivo del monto del valor total de la infraestructura tecnológica del CAPEX del RFE y Parque Industrial Convencional, acompañada ineludiblemente de su seguro de Responsabilidad Civil a terceros y Ambiental.

  b. **Seguro por Negocio Fallido / Revocación del Permiso RFE;** emitido por una institución de seguros de primer orden legalmente autorizada y regulada por la CNSF, con el Fideicomiso Maestro instituido como único beneficiario irrevocable, con indemnización líquida directa a favor de este para cubrir malas prácticas de operación aduanera/logística, clausuras regulatorias, revocación o suspensión de permisos ante la ANAM/SAT, o afectaciones económicas por incumplimiento en los servicios del parque. Su ejecución procede simultáneamente con la SBLC del 30% en caso de sustitución de operador. Dicha póliza contemplará una fórmula de suma asegurada que cubra la reposición de infraestructura, lucro cesante y penalizaciones de off-takers, e incluirá de forma expresa una cláusula de ejecución extrajudicial a primer requerimiento y prohibición de cancelación anticipada sin notificación previa de 60 días naturales al Fiduciario.

- **Cumplimiento Corporativo, Trazabilidad de Seguridad Social (SIROC) y Protocolo HSE:**

  - **Vinculación de Obra y Registro SIROC en Cascada:** La Empresa E.P.C. funge ante la autoridad competente como la titular de la obra, obteniendo el registro principal SIROC y asumiendo la figura innegociable de Responsable Único de Ejecución. En estricto apego a este registro maestro, la SPE Tecnóloga (operando jurídicamente como entidad subcontratada o integrada a la E.P.C.)

registra a su personal bajo el régimen SIROC unificado de la Empresa E.P.C., obligando a sus propios subcontratistas a adherirse al mismo número de obra. Esto garantiza el cumplimiento normativo, uso de EPP especializado, constancias de competencias (DC-3 / DC-5) y normas de salud ocupacional (NOM-031-STPS-2011), deslindando absolutamente al Fideicomiso Maestro y a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. de cualquier contingencia administrativa, operativa o de ejecución sustituta.

- Responde legal y patrimonialmente por la ciberseguridad y protección de datos comerciales de los inquilinos. Deposita ante Notario Público o Fiduciario de manera irrevocable el código fuente, licencias y credenciales maestras del software de gestión aduanal (Software Escrow), permitiendo al Fideicomiso asumir el control inmediato mediante los Derechos de Intervención (Step-in Rights) en caso de rescisión o abandono (Disaster Recovery con servidores espejeados 24/7 bajo estándar de redundancia N+1).

- Suscribe el NDA y Aviso de Privacidad (Derechos ARCO) y mantiene acreditado a un Representante Técnico-Legal notariado y Asistente Administrativo instalados en las oficinas del 2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero.

- **PROTOCOLOS DE BLINDAJE, MITIGACIÓN DE RIESGOS Y REGLAS OPERATIVAS.**

  - **R-RFE-01: Blindaje Regulatorio RFE, Cobertura por Negocio Fallido y Auditoría Aduanal:**

    - **Póliza de Indemnización (Seguro por Negocio Fallido en Fase Operativa):** Contratación obligatoria por parte de la SPE RFE, al inicio de la fase de operación, de una línea de crédito o seguro de indemnización líquida inmediata (regulado por la CNSF) a favor del Fideicomiso Maestro como único beneficiario irrevocable, ejecutable de manera sumaria y extrajudicial ante sanciones, revocación del permiso RFE o suspensión del parque por negligencia operativa. Los fondos líquidos ejecutados se inyectarán de forma directa a la Cuenta Concentradora Central para fondear los Derechos de Intervención (Step-in Rights) garantizando la continuidad logística, con prohibición de cancelación anticipada sin previo aviso de 60 días naturales al Fiduciario, y quedando sujeta ineludiblemente a la cláusula de reabastecimiento automático (Top-Up Provision) obligando a su restitución en un plazo máximo de 15 días naturales.

- **Monitoreo en Tiempo Real:** Transmisión continua de inventarios al SAT bajo el blindaje preventivo de la Contraloría Fiscal Permanente, y sujeción a auditorías trimestrales coordinadas por HUB FIM S.A.P.I. de C.V., el Despacho Legal Estratégico y despachos aduanales externos. Cualquier hallazgo de riesgo regulatorio detectado en estas auditorías detonará la emisión inmediata de una Carta de No Conformidad (NCR), obligando a la SPE a entregar una Matriz de Riesgo con Análisis de Causa Raíz para su remediación, bajo apercibimiento de rescisión.

- **R-RFE-02: Ciberseguridad, Redundancia Sistémica y Custodia de Código Fuente (*Software Escrow*):**

  - **Software Escrow:** Custodia notarial y fiduciaria con carácter irrevocable de credenciales maestras, códigos fuente, software de gestión aduanal y manuales de arquitectura para rescate operativo en caso de contingencia o rescisión contractual, facultando a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. para asumir el control informático de manera inmediata y sin restricción técnica mediante la activación extrajudicial de los Derechos de Intervención (Step-in Rights), garantizando la transición ininterrumpida a un operador sustituto sin afectar el despacho de mercancías de los inquilinos.

  - **Disaster Recovery:** Servidores espejeados bajo el estricto estándar de redundancia técnica N+1, enlaces dedicados de fibra óptica y respaldo eléctrico ininterrumpible. Responsabilidad directa e integral de la SPE por multas, sanciones aduanales, pérdida de datos o daños derivados de ciberataques o negligencia informática, detonando contractualmente la emisión de una Carta de No Conformidad (NCR) y la eventual ejecución sumaria de las garantías correspondientes (SBLC Maestra de la Empresa E.P.C. si ocurre durante el CAPEX, o la SBLC de O&M y Seguro de Negocio Fallido propios de la SPE si ocurre en OPEX), con la obligación innegociable de restituir la garantía mermada vía cláusula de reabastecimiento (Top-Up Provision) en un plazo máximo de 15 días naturales.

- **R-RFE-03: Cierre Fiscal Limpio y Dictamen Contable:**

  - **Dictaminación Fiscal y Dictamen AGAF:** Fiscalización periódica de facturación CFDI, verificación de cumplimiento de cuotas obrero-patronales ante el IMSS, Opinión de Cumplimiento positiva y vigente del SAT y auditoría anual de estados financieros firmados obligatoriamente por un contador público registrado ante la AGAF.

- **Causal de Rescisión, Ejecución de SBLC y Emisión de NCR (Exclusivo Fase CAPEX):** Al ser la recuperación de IVA un proceso exclusivo de la fase de construcción (CAPEX), se configura causal de rescisión contractual de pleno derecho ante cualquier desvío, simulación fiscal, o si por negligencia, opacidad o causa imputable a la SPE RFE/PIC el SAT rechaza o niega la devolución del IVA. En este escenario, el Fideicomiso Maestro descontará y hará efectiva la Garantía Maestra SBLC de la Empresa E.P.C. por el monto exacto del IVA no devuelto. Tras dicha ejecución, la Empresa E.P.C. quedará contractualmente obligada a restituir (Top-Up) de manera inmediata el fondo de su garantía para mantenerla íntegra al 30%. Este incumplimiento detonará automáticamente los Derechos de Intervención (Step-in Rights), facultando de manera exclusiva a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. para instruir la sustitución inmediata de la empresa infractora, garantizando que el Fideicomiso Maestro se mantenga como una bóveda financiera inerte y protegida.

- **R-RFE-04: Resguardo Operativo a Largo Plazo, Carta de Crédito (SBLC 30%), Cartas de No Conformidad y Control de Calidad:**

  - **SBLC Operativo:** Resguardo de una Carta de Crédito Standby (SBLC) ejecutable de manera sumaria y extrajudicial a primera demanda a favor del Fideicomiso Maestro, equivalente exclusivamente al 30% del monto del valor total de la infraestructura tecnológica (CAPEX) del RFE y Parque Convencional. Su ejecución será detonada e instruida exclusivamente por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. en su rol de administrador maestro, manteniendo al Fideicomiso como bóveda inerte.

  - **Cartas de No Conformidad e Incumplimiento Mercantil:** Obligación de solventar dentro del periodo improrrogable de subsanación de 10 (diez) días hábiles posteriores a su notificación formal los apercibimientos emitidos por el Despacho Legal Estratégico (manteniendo solvencia mercantil sin pasivos exigibles a terceros), el Despacho Contable - Fiscal, o los Inquilinos (validados a través de HUB FIM S.A.P.I. de C.V.). Mantenimiento ininterrumpido de garitas de acceso, vialidades, arcos RFID, pesaje dinámico, alumbrado, Food Court y CCTV LPR. Ante la omisión de subsanación, HUB FIM S.A.P.I. de C.V. ejecutará de forma inmediata la SBLC Operativa del 30% y el Seguro por Negocio Fallido para instruir la sustitución de la empresa.

- **R-RFE-05: Escrow SCADA/Aduanal, Cobertura por Negativa de Firma (SBLC Maestra E.P.C.), Tríada de Garantías Operativas (SBLC 30%), Auditoría Multidisciplinaria y Rescisión Directa:**

  - **Cobertura en Construcción por Negativa de Firma**: Durante la fase constructiva (CAPEX), el riesgo es absorbido integralmente por la Garantía Maestra SBLC equivalente al 30% del valor total del proyecto, emitida por la Empresa E.P.C. Si la SPE se rehúsa a firmar el Contrato de Operación a 18 años al término de la obra, HUB FIM S.A.P.I. de C.V. instruirá la ejecución de forma sumaria y extrajudicial de dicha SBLC Maestra de la E.P.C. para indemnizar al Fideicomiso Maestro.

  - **Garantías Operativas a 38 Años (Tríada de la SPE):** Mantenimiento ininterrumpido de la Tríada de Garantías a favor del Fideicomiso Maestro: (a) Carta de Crédito Standby (SBLC) por el 30% exclusivo del valor total del CAPEX de la infraestructura, (b) Seguro de Responsabilidad Civil a terceros y Ambiental, y (c) Seguro por Negocio Fallido.

  - **Vinculación con Cartas de No Conformidad, Auditoría Mercantil/Fiscal y Rescisión:** La falta de solución, desatención o reincidencia ante las Cartas / Manifestaciones de No Conformidad transcurrido un periodo improrrogable de subsanación de 10 (diez) días hábiles posteriores a su notificación formal (emitidas a la Empresa E.P.C. por la Supervisión Externa en CAPEX; o emitidas a la SPE RFE por los Inquilinos, el Despacho Legal Estratégico o el Despacho Contable en OPEX), así como los hallazgos críticos no solventados en materia mercantil (pasivos con terceros) o fiscal (omisiones ante SAT/ANAM, simulación fiscal o falta de dictamen AGAF), constituirán causal de rescisión inmediata del contrato de manera sumaria y extrajudicial a primer requerimiento, sin necesidad de resolución judicial previa. Esta acción será ejecutada exclusivamente por HUB FIM S.A.P.I. de C.V., quien activará los Derechos de Intervención (Step-in Rights), asumirá el control mediante el Software Escrow aduanal e instruirá al Fideicomiso la ejecución total de las garantías correspondientes (SBLC E.P.C. o SBLC SPE según la fase), manteniendo siempre al Fideicomiso Maestro protegido y fungiendo como una bóveda inerte.

- **Condiciones Precedentes para Operación y Ministración;**

  - **Verificación del esquema de contratación en construcción:** aprobación previa KYC/PLD/ESG (dictaminada por la Contraloría Fiscal Permanente) por el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro si la SPE es independiente, o ingreso

directo si pertenece al grupo corporativo de la Empresa E.P.C., sujetándose siempre a la exigencia innegociable de separación patrimonial (Vehículo Limpio / Clean-Co).

- **Cobertura de Riesgo en Fase CAPEX:** Respaldo integral bajo la Carta de Crédito Standby (SBLC) Maestra de la Empresa E.P.C. equivalente al 30% del valor del proyecto tecnológico RFE y Parque Convencional, ejecutable de forma extrajudicial por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. para cubrir el riesgo de negativa de firma del contrato operativo por parte de la SPE al concluir la etapa constructiva.

- Habilitación del protocolo de Fase Temprana de Operación del Food Court y Casetas de Acceso Controlado con verificación de licencias sanitarias, protocolos HSE y sistemas de control de acceso para la atención e inspección del personal y transporte de obra, amparados estrictamente bajo el registro de obra SIROC unificado de la Empresa E.P.C. en su carácter de Responsable Único de Ejecución, encapsulando el riesgo patronal.

- Suscripción del Contrato Operativo directo entre la SPE RFE y el Fideicomiso Maestro a 18 años (con extensión a 20 años subsecuentes), junto con la entrega previa del paquete de garantías operativas (Tríada de la SPE): (a) SBLC de Operación exclusiva por el 30% del valor del CAPEX de la infraestructura tecnológica/parque, (b) Seguro de Responsabilidad Civil a terceros y Ambiental, y (c) Seguro por Negocio Fallido / Revocación RFE regulado por la CNSF y con beneficiario irrevocable al Fideicomiso Maestro.

- Aprobación del protocolo de atención a Cartas de No Conformidad (NCR) emitidas por los Inquilinos o auditores (canalizadas invariablemente a través de HUB FIM S.A.P.I. de C.V.), y validación de dictámenes por el Despacho Legal Estratégico (solvencia mercantil sin adeudos a terceros) y el Despacho Contable - Fiscal (cumplimiento SAT, trazabilidad corporativa sin simulación fiscal, y acreditación de dictamen de estados financieros firmado por contador con registro AGAF).

- Formalización del Convenio de Confidencialidad (NDA) y depósito notarial e irrevocable del Software Escrow del sistema de gestión aduanal y control del parque, facultando exclusivamente a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. para ejecutar los Derechos de Intervención (Step-in Rights) ante una contingencia, garantizando que el Fideicomiso Maestro permanezca como una bóveda financiera inerte y protegida.

- **ESQUEMA DE INTERACCIÓN FINANCIERA Y CASCADA DE PAGOS (WATERFALL) — ENFOQUE EMPRESA TECNÓLOGA RFE.**

  - **Ingreso Base y Cobranza Centralizada:**

    - **Concepto:** Concentración del 100% de los ingresos derivados de cuotas de mantenimiento, arrendamientos de naves, tarifas aduaneras, Food Court y servicios colaterales.

    - **Regla Operativa y Mecanismo:** La SPE Tecnóloga RFE/PIC es estrictamente un operador técnico y logístico, por lo que tiene estrictamente prohibido realizar cobros directos a inquilinos o usuarios. Toda la facturación electrónica es emitida de forma exclusiva por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Los inquilinos depositan directamente en las cuentas de la SAPI incrustadas dentro de la Cuenta Concentradora Central del Fideicomiso Maestro, el cual funge únicamente como bóveda receptora inerte.

  - **Dispersión de OPEX Tecnológico (2° Nivel de la Cascada):**

    - **Concepto:** Fondeo directo para la operación aduanal, mantenimiento de vialidades, sistemas RFID y CCTV LPR.

    - **Regla Operativa y Mecanismo:** Dispersión mensual canalizada por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. hacia la SPE RFE para cubrir estrictamente sus costos operacionales.

    - **Destino y Cobertura:** Este pago está irrevocablemente condicionado a que la SPE no cuente con Cartas de No Conformidad (NCR) activas o no solventadas (emitidas por inquilinos, Despacho Legal o Contable), a la ausencia de pasivos mercantiles exigibles, y a la comprobación de su trazabilidad fiscal y corporativa limpia (sin simulación ante el SAT y con su personal amparado en el SIROC de la Empresa E.P.C.).

  - **Garantías Operativas a Largo Plazo (Fase de 18 a 40 Años):**

    - **Concepto:** Resguardo fiduciario de la "Tríada de Garantías de la SPE" durante la Fase Operativa, erradicando el uso de fianzas convencionales.

    - **Regla Operativa y Mecanismo:** La SPE RFE/PIC entrega a favor del Fideicomiso Maestro como único beneficiario: (a) Carta de Crédito Standby

(SBLC) equivalente exclusivamente al 30% del costo del CAPEX tecnológico e infraestructura, (b) Seguro de Responsabilidad Civil/Ambiental, y (c) Seguro por Negocio Fallido.

- **Destino y Cobertura:** Ante paros, malas prácticas aduaneras, pérdida del permiso ANAM o fallas críticas no subsanadas, HUB FIM S.A.P.I. de C.V. instruirá de manera extrajudicial y sumaria la ejecución inmediata de estos colaterales para garantizar el rescate del ecosistema.

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

- **Alineación ESG / IFC:** Cumplimiento irrestricto de los estándares **IFC PS1** (Gestión Socioambiental) e **IFC PS2** (Trabajo y Condiciones Laborales de Seguridad).

- KPLIs Vinculados:

  - **KPLI G-2:** Conservación de Autorizaciones RFE y Aduanales (100% de permisos vigentes sin observaciones de la ANAM/SAT).
  - **KPLI S-1:** Cero Accidentes Graves en Operación Logística (LTIFR = 0).
  - **KPLI S-3**: Contratación de Proveeduría y Mano de Obra Local en Servicios de Seguridad y Mantenimiento (>=40 %).
  - **KPLI G-1:** Integridad en Transmisión de Datos e Inventarios SAT (0 discrepancias fiscales/aduaneras).
  - **KPLI G-3:** Auditoría Externa, Auditada AGAF/IMSS/SAT y Despachos Consultores (0 Cartas de No Conformidad, contingencias fiscales/patronales o demandas mercantiles de terceros sin resolver).

F. Penas Convencionales y Cláusulas Gatillo (Rescisión de Pleno Derecho):

- **Negativa de Firma en Construcción (Riesgo CAPEX):** La negativa de la SPE RFE a suscribir el contrato de operación a 18 años al término de la fase constructiva faculta a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. para instruir la ejecución sumaria y extrajudicial de la Garantía Maestra (SBLC) de la Empresa E.P.C., equivalente al 30% del valor del proyecto tecnológico, a favor del Fideicomiso Maestro.

- **Revocación del Permiso RFE o Incumplimiento Grave:** La suspensión, pérdida o revocación del permiso RFE por la ANAM o el SAT activa de manera sumaria y extrajudicial, bajo la instrucción directa de HUB FIM S.A.P.I. de C.V., el cobro total de la Tríada de Garantías: Seguro por Negocio Fallido (regulado

por la CNSF) y la SBLC de Operación (limitada al 30% del valor del CAPEX de infraestructura).

- **Desatención a Cartas de No Conformidad o Incumplimiento en Accesos / Food Court / Fiscal / IMSS en Fase Temprana:** El incumplimiento no justificado de una Carta de No Conformidad emitida por los Inquilinos, el Despacho Legal o el Despacho Contable transcurrido un periodo improrrogable de subsanación de 10 (diez) días hábiles posteriores a su notificación formal (incluyendo brechas de seguridad en garitas o fallas en la Fase Temprana), la simulación corporativa, la pérdida de la opinión de cumplimiento positiva y vigente ante el SAT, la falta de entrega de estados financieros auditados con firma de contador público registrado en AGAF, o la existencia de pasivos exigibles con terceros, faculta a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. para ejecutar la retención inmediata de ministraciones de OPEX y configura causal de rescisión contractual inmediata ejecutable extrajudicialmente.

- **Ejecución de Software Escrow y Derechos de Intervención (Step-in Rights):** Ante cualquier causal de rescisión o abandono, HUB FIM S.A.P.I. de C.V. activará sus Derechos de Intervención, tomando posesión notarial e inmediata de los códigos fuente, credenciales maestras y licencias del software aduanal/logístico para transferir el control a un nuevo operador de forma extrajudicial y sin restricciones técnicas. Esto garantiza que el Fideicomiso Maestro permanezca protegido como una bóveda inerte, sin detener el despacho de mercancías ni la actividad del parque.

G. GLOSARIO DE TÉRMINOS, SIGLAS Y ACRÓNIMOS (SECCIÓN 1.6 - EMPRESA TECNÓLOGA RFE)

- **ANAM:** Agencia Nacional de Aduanas de México.
- **ARCO (Derechos ARCO):** Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición de datos personales.
- **CAPEX (Capital Expenditures):** Inversiones de capital destinadas a la infraestructura y equipamiento aduanero inicial.
- **CCTV LPR (License Plate Recognition):** Circuito cerrado de televisión con analítica de lectura e identificación automática de matrículas vehiculares.
- **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet (facturación electrónica auditada).

- **DC-3 / DC-5:** Formatos oficiales de la STPS que acreditan la capacitación de competencias laborales y agentes capacitadores externos.
- **Disaster Recovery (Recuperación ante Desastres):** Infraestructura informática redundante (servidores espejeados) para mantener la operación continua del RFE.
- **EPP:** Equipo de Protección Personal especializado para personal operativo y de seguridad.
- **ESG (Environmental, Social, and Governance):** Criterios ambientales, sociales y de gobernanza corporativa.
- **Fideicomiso Maestro:** Vehículo autónomo e inembargable que ostenta la titularidad del contrato de operación a 30 años.
- **FIM:** Municipio de Francisco I. Madero, Coahuila de Zaragoza.
- **Garitas Automatizadas:** Accesos de control aduanal equipados con barreras, sensores y lectura digital sin intervención manual innecesaria.
- **HSE (Health, Safety and Environment):** Estándares de Salud Ocupacional, Seguridad Industrial y Protección Ambiental.
- **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.:** Sociedad gestora coordinadora encargada de auditar a la SPE Tecnóloga RFE.
- **IFC (International Finance Corporation):** Corporación Financiera Internacional del Grupo Banco Mundial.
- **IFC PS1, PS2:** Estándares de Desempeño del IFC sobre Gestión Ambiental y Condiciones Laborales.
- **IMSS:** Instituto Mexicano del Seguro Social.
- **IVA:** Impuesto al Valor Agregado (cuyo 100% de devolución por CAPEX aduanero se inyecta al crédito senior).
-
- **KPLIs (Key Performance & Sustainability Indicators):** Indicadores Clave de Desempeño y Sostenibilidad Cuantitativos auditados.

- **KYC (Know Your Customer):** Protocolos de debida diligencia sobre solvencia e identidad de la firma operadora.
- **LFPDPPP / LGPDPPSO:** Leyes de protección de datos personales aplicables a sujetos particulares y obligados.
- **Manifestación de No Conformidad:** Apercibimiento legal emitido por la Supervisión Externa o HUB FIM para exigir la corrección inmediata de fallas operativas o aduaneras.
- **NDA (Non-Disclosure Agreement):** Convenio obligatorio de confidencialidad y resguardo de secretos tecnológicos.
- **NOM-031-STPS-2011:** Norma Oficial Mexicana de seguridad e higiene en obras y mantenimientos.
- **Off-takers:** Empresas inquilinas e industriales que operan bajo el régimen del RFE o Parque Convencional.
- **OPEX (Operational Expenditures):** Gastos de operación, mantenimiento de vialidades, nómina de seguridad y licencias informáticas.
- **Pesaje Dinámico:** Básculas automatizadas instaladas en garitas para pesar vehículos de carga en movimiento.
- **PLD/FT:** Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo.
- **R-RFE-01 a R-RFE-05:** Claves normativas de mitigación de riesgos aduanales, cibernéticos y operacionales asignadas a la SPE RFE.
- **RFE:** Recinto Fiscalizado Estratégico.
- **RFID (Radio Frequency Identification):** Identificación por radiofrecuencia mediante arcos magnéticos para el rastreo automatizado de contenedores y camiones de carga.
- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria.
- **SBLC de Operación (Standby Letter of Credit):** Carta de Crédito Standby exigida a la SPE como colateral ejecutable por fallas de servicio.

- **SIROC:** Sistema de Registro de Obras de la Construcción del IMSS.

- **Software Escrow:** Depósito en custodia notarial/fiduciaria del código fuente y credenciales de los sistemas aduanales para rescate operativo inmediato.
-
- **SPE (Special Purpose Entity):** Sociedad de Propósito Específico constituida exclusivamente para operar la tecnología y seguridad del RFE a 30 años.

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	27 AGOSTO 2026	Publicación Inicial del Documento en página Web.
2.0	16 SEPTIEMBRE 2026	Modificaciones en las garantías emitidas en la fase de construcción y operación.
3.0	5 OCTUBRE 2026	Reestructuración del Fideicomiso Maestro como bóveda financiera inerte y empoderamiento exclusivo de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. para la

		ejecución de Derechos de Intervención (Step-in Rights) y Software Escrow. Calibración de la Cascada de Pagos (Waterfall): separación estricta del flujo de IVA (CAPEX) destinado exclusivamente a reservas (DSRA y Contingencias), y direccionalidad de la venta de tierra para el prepago de Deuda Senior. Encapsulamiento del riesgo patronal (IMSS) en la fase constructiva bajo el SIROC del E.P.C. Erradicación de fianzas convencionales y porcentajes variables, implementando la "Tríada de Garantías" (SBLC topada al 30%, Seguro RC/Ambiental y Seguro por Negocio Fallido) para el blindaje de la fase operativa (OPEX).
3.1	8 OCTUBRE 2026	Deslinde de la recuperación de IVA; La empresa HUB FIM SAPI DE CV en coordinación con la firma Contable – Fiscal son los únicos responsables de la devolución del IVA a las cuentas del fideicomiso.

FIN DEL DOCUMENTO……