

Brazoria County Municipal Utility District No. 31 (MUD 31) Resident Q&A

Big Picture — Why Does MUD 31 Still Exist?

What specific functions does MUD 31 still perform on a day-to-day basis?

A Municipal Utility District (MUD) is a local government entity that finances and maintains infrastructure such as water, wastewater, and drainage systems within a community. MUD 31, however, entered into a Development Agreement with the City of Iowa Colony in 2013 under which the District agreed to convey ownership and operation of its water supply and wastewater treatment facilities to the City upon two years' notice from the City. The City exercised this right by providing formal notice to MUD 31 in October, 2021. In March, 2024, the City assumed ownership and operation of the MUD 31's water supply and wastewater treatment facilities, including the plants and the customer service lines. When this transfer was completed, District residents became water and wastewater customers of the the City of Iowa Colony.

Today, MUD 31 continues to own and maintain detention ponds in the District and to coordinate with the City to construct and finance additional water and wastewater facilities to serve new homes in the District, which facilities are conveyed to the City upon completion. MUD 31 will continue to be responsible for inspecting, maintaining, and repairing detention ponds, channels, outfalls, and related drainage facilities to manage stormwater, prevent erosion, and comply with drainage design standards.

MUD 31 is also responsible for paying outstanding debt by levying and collecting ad valorem taxes and applying revenues to debt service obligations and for managing operating revenues and expenses.

Finally, MUD 31 continues to participate in financing and improving area parks and recreational space.

Under what conditions and timeline could MUD 31 be dissolved or merged? Once all bond debt is paid, is there a plan to wind down MUD 31 and eliminate the MUD tax? What is the long-term exit strategy for MUD 31 now that the community is built out?

Once the District has conveyed all facilities and satisfied outstanding obligations (including bonded debt), it may pursue dissolution in accordance with applicable law; however, prior to this event, either the City or area POAs will have to agree to take over the maintenance of detention ponds still owned by MUD 31. It is therefore possible that MUD 31 will continue to exist for the limited purpose of operating and maintaining detention ponds, drainage channels, outfalls, and related stormwater infrastructure to prevent flooding in the District.

Debt, Taxes, and the Proposed 2026 Bonds

How much bond debt does MUD 31 currently have outstanding?

As of February, 2026, the District had a total of \$46,215,000 in outstanding bonds payable from ad valorem tax revenue.

In what year is bond debt projected to be fully paid off if no new bonds are issued?

The final maturity of the District's outstanding bonds is in 2051.

Are the proposed 2026 bonds for new projects or for refunding (refinancing)?

MUD 31 is seeking authorization from voters to issue additional bonds in the future, periodically and as needed, up to a maximum amount approved by the voters, to fund the construction, repair, and rehabilitation of infrastructure necessary to serve current and future residents. Some of this infrastructure (water supply and wastewater treatment facilities) will be conveyed to the City for ownership and operation while some of the infrastructure (stormwater management facilities) will continue to be owned and operated by MUD 31 through the life of the District.

This authorization would also allow the District to restructure its debt in the future by issuing refunding bonds at lower interest rates if or when market conditions allow

How will the 2026 bonds change total interest costs and projected tax rates? What will the projected MUD tax rate be over the next 5–10 years with and without new bonds?

A MUD cannot issue unlimited debt. MUDs are governed by the economic feasibility rules of the Texas Commission on Environmental Quality (TCEQ). Before MUD 31 is allowed to issue additional bonds, it must apply to the TCEQ and demonstrate proof that the District can repay its debt at or below a maximum projected tax rate using realistic assumptions about development, property values, and absorption. The TCEQ's economic feasibility rules are designed to make sure a MUD borrows only what its tax base can reasonably support. Each series of bonds is evaluated at the time it is being considered for issuance based on the current assessed value of the District and the debt service tax rate that is necessary to generate the revenue to support payment of the debt on the bonds. The goal is typically to sell bonds on the basis of increased assessed value such that there is not a need to increase the debt service tax rate to support the sale of the bonds.

As noted above, the District sets its tax rates each year based on its obligations to the City and obligations to developers that have advanced money on behalf of the District for certain capital projects.

The District also considers the City's overlapping tax rate (approximately \$0.52 in 2025), the rebate that the District expects to receive from the City (based upon the City's O&M tax rate and the taxable value of property in the District), and the combined total City and District tax burden on the residents of the District from year to year.

Given the obligations of the District and the number of variables impacting the Board's tax rate decision each year it is probably safe to say that the combined District and City total tax rate on the District's residents may not decrease in the foreseeable future. Moreover, it is entirely possible that the combined District and City total tax rate will remain at the current combined rate of approximately \$1.30 to \$1.35 for the foreseeable future. This implies going-forward District tax rates of \$0.78 - \$0.83.

Projects, Benefits, and Alternatives

What specific projects or obligations will the 2026 bonds pay for?

The District will use its bond authorization, as and when needed, to meet certain contractual obligations and fulfill its future goals, including:

- ◆ Maintain, repair, and operate District-owned facilities – currently limited to the detention and drainage system to protect homes from flooding.
- ◆ Enhance existing parks, sidewalks, and landscaping owned by the POA within the District at the Board's annual discretion.
- ◆ Meet contractual obligations to the City – including funding the District's share of permanent wastewater treatment plant expansions, under a long-term schedule.

Are there remaining capital improvements inside Sterling Lakes that the City will not fund?

MUD 31 continues to exist for purposes of, among others, constructing and financing additional water, sewer, and drainage facilities as required by the Utility Agreement entered into between MUD 31, MUD 32 and the City in 2016. MUD 31 and MUD 32 are required to replace their existing temporary wastewater treatment plant capacity with permanent wastewater treatment plant capacity as the useful life of each temporary steel plant has been realized. The expected useful life of a steel plant is approximately 25 years; therefore, anticipated replacement dates range between 2030 and 2047.

MUD 31 has already begun financing participation in a proportionate share of a permanent wastewater treatment plant currently under design by the City. Capital costs of MUD 31's participation in this permanent plant are estimated to be \$4,975,00, which will be due in the third quarter of 2026. We anticipate MUD 31 will need to contribute an additional \$10M to \$12M for permanent wastewater treatment plant expansions designed and constructed by the City.

Additionally, MUD 31 has outstanding contractual obligations to reimburse its developers for costs advanced to fund existing water, wastewater and drainage facilities and certain recreational facilities. The amount due to developers is currently estimated to be approximately \$26 million.

What alternatives were considered besides issuing new bonds?

The Board's goal is to avoid increasing the total tax rate by bond financing its capital requirements, but if the election to authorize additional bonds is not successful, the District will have to meet its obligations on a pay-as-you-go basis using tax revenues. The result would be that MUD 31 has to increase its tax rate significantly to generate additional revenue to fund costs up front.

Governance, Transparency, and Resident Involvement

How are residents being involved in decisions about new bonds?

A full FAQ will be posted on the District website, and the District will hold an open house closer to the election. All residents will be invited to attend, review the ballot information, and have their questions answered in person. Resident participation is critical to the success of the District.

When and where does the Board meet? Will meetings be held in the community?

The Board of Directors meets on the fourth Thursday of the month at 10 am at their attorney's office. All meetings are open to the public and phone dial-in options are available. Meetings are held at the attorney's office to reduce consultant overhead costs relating to time and travel expenses; however, the Board will host town hall meetings in the District to provide information and answer questions in connection with the election. Additionally, the Board is willing to hold semi-regular meetings inside the boundaries of the District as and when needed and requested by residents.

Would the District support forming a resident advisory group or holding town hall-style meetings?

Resident participation is welcomed and encouraged. All meetings are open to the public and include a separate agenda item for public comments. The Board is planning to hold one or more open house style meetings specifically aimed at answering questions regarding the upcoming election.

Long-Term Plan for Sterling Lakes

How will success for MUD 31 be measured and reported to residents?

Success for MUD 31 will be measured by operational reliability, financial performance, and transparency, all as reported through regular public disclosures.

Success metrics include:

- ◆ Infrastructure performance: Detention ponds and drainage facilities are maintained in good working order, perform as designed during storm events, and do not create erosion, flooding, or safety issues.
- ◆ Financial health: Bonded debt is serviced on time, tax rates remain stable and predictable, and reserves are maintained in accordance with bond and budget requirements.
- ◆ Regulatory compliance: The District remains in compliance with all applicable state laws, bond covenants, and reporting obligations.
- ◆ Progress toward wind-down: Authorized obligations are completed, outstanding debt is reduced, and the District advances toward the conditions necessary for eventual dissolution or minimal tax rates.

Success is reported through open board meetings, publicly available budgets, tax rates, and annual financial audits, and required bond and regulatory filings. The District also communicates key activities—such as drainage maintenance, financial status, and major actions—through notices, website postings, or newsletters.

Preguntas de los residentes del Distrito de Servicios Públicos Municipales Nro. 31 (MUD 31) del Condado de Brazoria

En general, ¿por qué sigue existiendo el MUD 31?

¿Qué funciones específicas todavía cumple el MUD 31 en la vida cotidiana?

Un distrito de servicios públicos municipales (MUD en inglés) es una entidad gubernamental local que financia y mantiene infraestructura, como por ejemplo, sistemas de agua, aguas residuales y drenaje dentro de una comunidad. Sin embargo, el MUD 31 firmó un Acuerdo de Desarrollo con la Ciudad de Iowa Colony en 2013 mediante el que el Distrito aceptó transferir la titularidad y la operación de las instalaciones de suministro de agua y tratamiento de aguas residuales a la Ciudad tras una notificación de dos años de la Ciudad. La Ciudad ejerció este derecho mediante la entrega de una notificación formal al MUD en octubre de 2021. En marzo de 2024, la Ciudad asumió la titularidad y la operación de las instalaciones de suministro de agua y tratamiento de aguas residuales del MUD 31, incluidas las plantas y las líneas de servicio a los clientes. Cuando se completó esta transferencia, los residentes del Distrito se convirtieron en clientes del servicio de agua y aguas residuales de la Ciudad de Iowa Colony.

Hoy, el MUD 31 sigue siendo propietario y manteniendo lagunas de retención en el Distrito y coordinándose con la Ciudad para construir y financiar instalaciones adicionales de agua y aguas residuales para prestar servicio a nuevas viviendas en el Distrito, instalaciones que serán transferidas a la Ciudad tras su completación. El MUD 31 seguirá siendo responsable de inspeccionar, mantener y reparar lagunas de retención, canales, desagües e instalaciones de drenaje relacionadas para gestionar el agua pluvial, prevenir la erosión y acatar las normativas de diseño de drenajes.

Además, el MUD 31 es responsable de pagar deuda pendiente mediante la imposición y recaudación de impuestos ad valorem y la aplicación de ingresos a obligaciones de servicio de la deuda y de administrar ingresos operativos y desembolsos.

Por último, el MUD 31 sigue participando del financiamiento y la mejora de parques y espacios recreativos de la zona.

¿Bajo qué condiciones y en qué plazo podría disolverse o fusionarse el MUD 31? Después de pagar toda la deuda de bonos, ¿hay un plan para desmantelar el MUD 31 y eliminar el impuesto del MUD? ¿Cuál es la estrategia de salida a largo plazo para el MUD 31 ahora que la comunidad está completamente construida?

Una vez que el Distrito haya transferido todas las instalaciones y saldado las obligaciones pendientes (incluida la deuda de bonos), puede procurar la disolución de conformidad con la ley pertinente; sin embargo, antes de esto, la Ciudad o las POA de la zona tendrán que aceptar hacerse cargo del mantenimiento de las lagunas de retención que todavía le pertenezcan al MUD 31. Por consiguiente, es posible que el MUD 31 seguirá existiendo para el propósito limitado de operar y mantener lagunas de retención, canales de drenaje, desagües e infraestructura pluvial relacionada a fin de evitar las inundaciones en el Distrito.

Deuda, impuestos y los bonos 2026 propuestos

¿Cuánta deuda de bonos tiene actualmente pendiente el MUD 31?

Hasta febrero de 2026, el Distrito tenía un total de \$46,215,000 en bonos pendientes pagaderos de ingresos de impuestos ad valorem.

¿En qué año se proyecta saldar por completo la deuda de bonos si no se emiten nuevos bonos?

El vencimiento final de los bonos pendientes del Distrito es en 2051.

¿Son los bonos 2026 propuestos para nuevos proyectos o para reembolso (refinanciamiento)?

El MUD 31 busca conseguir la autorización de los votantes para emitir bonos adicionales en el futuro, periódicamente y según sean necesarios, hasta una cantidad máxima aprobada por los votantes, para financiar la construcción, la reparación y la rehabilitación de infraestructura necesaria para prestarles servicios a residentes actuales y futuros. Parte de esta infraestructura (instalaciones de suministro de agua y tratamiento de aguas residuales) será transferida a la Ciudad para que tenga la titularidad y operación mientras parte de la infraestructura (instalaciones de gestión de agua pluvial) seguirá siendo propiedad y operada por el MUD 31 durante la vigencia del Distrito.

Además, esta autorización le permitiría al Distrito reestructurar su deuda en el futuro mediante la emisión de bonos de reembolso con tasas de interés más bajas si o cuando las condiciones del mercado lo permitiesen.

¿De qué manera los bonos 2026 cambiarán los costos de interés totales y las tasas de

impuestos previstas? ¿Cuál será la tasa de impuestos del MUD prevista a lo largo de los próximos cinco a diez años con y sin bonos nuevos?

Un MUD no puede emitir deuda ilimitada. Los MUD están regidos por las normas de viabilidad económica de la Comisión de Calidad Ambiental de Texas (TCEQ). Antes de que el MUD 31 pueda emitir bonos adicionales, debe solicitárselo a la TCEQ y dejar constancia de que el Distrito puede pagar su deuda con la tasa de impuestos prevista máxima o una tasa inferior, mediante el uso de suposiciones realistas sobre desarrollo urbano, valores inmobiliarios y absorción. Las normas de viabilidad económica de la TCEQ están diseñadas para asegurarse de que un MUD pida prestado únicamente la cantidad que su base impositiva puede respaldar razonablemente. Cada serie de bonos es evaluada en el momento en que se considera su emisión en función del valor de tasación vigente del Distrito y la tasa de impuestos para servicio de la deuda que es necesaria para generar los ingresos que respaldarán el pago de la deuda de bonos. El objetivo es típicamente vender bonos en función del valor de tasación aumentado de modo tal de que no haya necesidad de aumentar la tasa de impuestos para servicio de la deuda para respaldar la venta de los bonos.

Como se mencionó antes, el Distrito fija sus tasas de impuestos cada año en función de sus obligaciones con la Ciudad y las obligaciones con los urbanizadores que adelantaron dinero en nombre del Distrito para determinados proyectos de infraestructura.

El Distrito además considera la tasa de impuestos superpuesta de la Ciudad (aproximadamente \$0.52 en 2025), el descuento que el Distrito prevé recibir de la Ciudad (basado en la tasa de impuestos de O&M de la Ciudad y el valor gravable de inmuebles en el Distrito) y la carga impositiva, total y combinada de la Ciudad y del Distrito sobre las residentes del Distrito de año a año.

Dadas las obligaciones del Distrito y la cantidad de variables que afectan la decisión de tasa de impuestos de la Junta cada año, es probablemente seguro mencionar que la tasa de impuestos total y combinada del Distrito y de la Ciudad para los residentes del Distrito no podrá bajar en el futuro previsible. Además, es completamente posible que la tasa de impuestos total y combinada del Distrito y de la Ciudad seguirá siendo la tasa combinada vigente de aproximadamente entre \$1.30 y \$1.35 para el futuro previsible. Esto implica tasas de impuestos del Distrito de aquí en adelante de \$0.78 - \$0.83.

Proyectos, beneficios y alternativas

¿Cuáles proyectos u obligaciones específicos se pagarán con los bonos 2026?

El Distrito utilizará su autorización de bonos, conforme y cuando sea necesario, para saldar determinadas obligaciones contractuales y cumplir metas futuras, que incluyen:

- ◆ Mantener, reparar y operar instalaciones pertenecientes al Distrito (actualmente limitado al sistema de retención y drenaje para proteger a las viviendas de las inundaciones).
- ◆ Mejorar parques, aceras y paisajismo existentes pertenecientes a la POA dentro del Distrito según el criterio anual de la Junta.
- ◆ Saldar obligaciones contractuales con la Ciudad, que incluyen el financiamiento de la parte del Distrito de las ampliaciones permanentes a las plantas de tratamiento de aguas residuales, con un cronograma a largo plazo.

¿Hay otras mejoras de infraestructura dentro de Sterling Lakes que la Ciudad no financiará?

El MUD 31 seguirá existiendo con propósitos de construir y financiar, entre otros, instalaciones adicionales de agua, alcantarillado y drenaje conforme lo requerido por el Acuerdo de Servicios Públicos firmado entre el MUD 31, el MUD 32 y la Ciudad en 2016. El MUD 31 y el MUD 32 tienen obligación de reemplazar su capacidad temporal actual de la planta de tratamiento de aguas residuales por una capacidad permanente de la planta de tratamiento de aguas residuales conforme la vida útil de cada planta de acero temporal se haya cumplido. La vida útil prevista de una planta de acero es de aproximadamente 25 años; por consiguiente, las fechas de reemplazo previstas van de 2030 a 2047.

El MUD 31 ya comenzó a financiar la participación en una parte proporcional de una planta de tratamiento de aguas residuales permanente que la Ciudad está diseñando actualmente. Los costos de infraestructura de la participación del MUD 31 en esta planta permanente se calculan en \$4,975,00, que vencerán en el tercer trimestre de 2026. Prevedemos que el MUD 31 deberá contribuir con diez a doce millones de dólares adicionales para ampliaciones de la planta permanente de

tratamiento de aguas residuales diseñada y construida por la Ciudad.

Además, el MUD 31 tiene obligaciones contractuales pendientes de reembolsar a sus urbanizadores por costos adelantados para financiar instalaciones existentes de agua, aguas residuales y drenaje y determinadas instalaciones recreativas. La cantidad adeudada a los urbanizadores se calcula actualmente en aproximadamente \$26 millones.

¿Qué alternativas se tienen en cuenta aparte de la emisión de nuevos bonos?

El objetivo de la Junta es evitar aumentar la tasa de impuestos total mediante el financiamiento con bonos de sus requisitos de infraestructura, pero si la elección para autorizar bonos adicionales no tiene éxito, el Distrito deberá saldar sus obligaciones con una modalidad de pago por uso utilizando ingresos de impuestos. El resultado sería que el MUD 31 tendrá que aumentar su tasa de impuestos considerablemente para generar ingresos adicionales para financiar los costos por adelantado.

Gobierno, transparencia y participación de los residentes

¿De qué manera participan los residentes en las decisiones sobre nuevos bonos?

En el sitio web del Distrito se publicarán todas las preguntas y respuestas y el Distrito organizará una sesión abierta próxima a la fecha de la elección. Todos los residentes están invitados a asistir, repasar la información de la boleta y conseguir respuestas a sus preguntas en persona. La participación de los residentes es fundamental para el éxito del Distrito.

¿Dónde y cuándo se reúne la Junta? ¿Se organizarán asambleas en la comunidad?

La Junta Directiva se reúne el cuarto jueves de cada mes a las 10 de la mañana en la oficina del abogado del Distrito. Todas las asambleas son abiertas al público y tienen opciones de participación telefónica. Las asambleas se llevan a cabo en el bufete del abogado para reducir los costos indirectos de asesoramiento relacionados con gastos de tiempo y traslados; sin embargo, la Junta organizará foros en el Distrito para proveer información y responder preguntas vinculadas con la elección. Además, la Junta quiere llevar a cabo asambleas semiordinarias dentro de los límites del Distrito conforme y cuando sean necesarias y solicitadas por los residentes.

¿Por qué el Distrito la formación de un grupo asesor de residentes o llevar a cabo asambleas tipo foro?

Aceptamos y alentamos la participación de los residentes. Todas las asambleas son abiertas al público e incluyen un punto aparte en el orden del día para comentarios públicos. La Junta piensa llevar a cabo una o más sesiones abiertas con el objetivo específico de responder preguntas sobre la próxima elección.

Plan a largo plazo para Sterling Lakes

¿Cómo se medirá e comunicará a los residentes el éxito del MUD 31?

El éxito del MUD 31 se medirá a través de la confianza operativa, el desempeño financiero y la transparencia, todo como se informe a través de comunicaciones públicas periódicas.

Los indicadores del éxito incluyen:

- ◆ Rendimiento de la infraestructura: Las lagunas de retención y las instalaciones de drenaje se mantienen con buen funcionamiento, rinden conforme el diseño durante tormentas y no generan erosión, inundaciones o problemas de seguridad.
- ◆ Salud financiera: Se paga la deuda a tiempo, las tasas de impuestos se mantienen estables y previsibles y se mantienen las reservas de conformidad con los requisitos de bonos y presupuestarios.
- ◆ Cumplimiento normativo: El Distrito sigue acatando todas las leyes estatales pertinentes, los pactos de bonos y las obligaciones de informe.
- ◆ Avance hacia el cierre: Las obligaciones autorizadas se han completado, la deuda pendiente se ha reducido y el Distrito avanza hacia las condiciones necesarias para su eventual disolución o para alcanzar tasas de impuestos mínimas.

El éxito se comunica a través de asambleas públicas de la junta, presupuestos, tasas de impuestos y auditorías financieras disponibles públicamente y trámites obligatorios de bonos y normativos. Además, el Distrito comunica sus actividades claves (como por ejemplo, el mantenimiento del drenaje, la situación financiera y medidas importantes) a través de anuncios, publicaciones en el sitio web o boletines informativos.